



Ikaalisten kaupunki

## VANHA KAUPPALA, KORTTELI 4 VIRASTON ALUE, ASEMAKAAVAN MUUTOS

### SELOSTUS

Luonnosvaihe



Vireilletulo: vireilletulokuulutus 4.10.2023

Kaavaluonnos: 8.1.2024

Kaavaehdotus:

Kaupunginhallitus:

Kaupunginvaltuusto:

IKAALISTEN KAUPUNKI

Kaavoitustoimi

2024

# 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

## 1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee Ikaalisten kaupungin Vanhan kauppalan kaupunginosan (1) korttelin 4 tonttia 8.

Asemakaavan muutoksella muodostuu Vanhan kauppalan kaupunginosan (1) korttelin 4 tontit 11 ja 12.

Asemakaavan laatija: Ikaalisten kaupunki, Tekniset palvelut ja Nosto Consulting Oy

Asemakaavan vireille tulosta on tiedotettu 4.10.2023

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan muutoksen \_\_.\_\_.202\_\_.

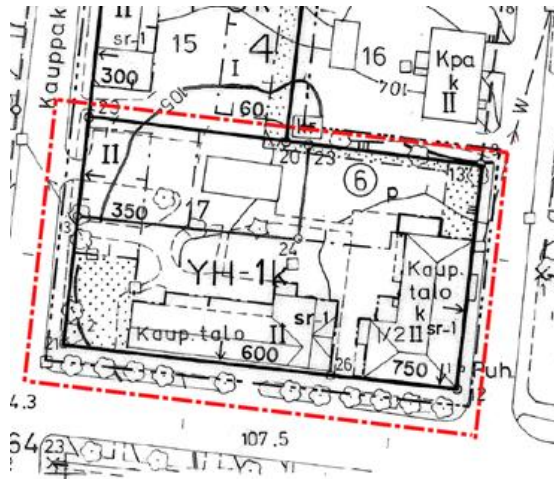
## 1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Vanhakauppalan (1) kaupunginosassa korttelissa 4, Valtakadun varressa Kauppakadun ja Kyrösselänkadun välisellä alueella käsittäen pääasiassa RN:o 4:8 tontin.

Kaavamuuotosalue käsittää Ikaalisten vanhan kauppalan kiinteistön 4-8 (kiinteistötunnus 143-1-4-8). Kaava-alueen pinta-ala on noin 3377 m<sup>2</sup>.

Suunnittelualue kuuluu osana ns. Ikaalisten vanhaa kauppala. Vanhan kauppalan ensimmäinen kaava laadittiin 1858 -luvulla.





Kuva 1. Suunnittelualueen sijoittuminen ja likimääräinen raja.

### 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

#### VANHA KAUPPALA, KORTTELI 4 VIRASTON ALUE, ASEMAKAAVAN MUUTOS

Tavoitteena on Ikaalisten vanhan kauppalan kehittäminen luomalla alueelle mahdollisuus ympäröivään kaupunkikuvaan, sekä valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön soveltuva rakennusten käyttötarkoituksen ja tonttijaon muutos.

Rakennusten suojelumääräykset huomioidaan asemakaavassa. Katua rajaavien entisten viristorakennusten katukuvulle antama ilme pyritään säilyttämään asemakaavan keinoin.

## 1.4 Sisällysluettelo

<b>1</b>	<b>PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....</b>	<b>2</b>
1.1	TUNNISTETIEDOT .....	2
1.2	KAAVA-ALUEEN SIAINTI .....	2
1.3	KAAVAN NIMI JA TARKOITUS .....	3
1.4	SISÄLLYSLUETTELO .....	4
1.5	LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA .....	4
<b>2</b>	<b>LÄHTÖKOHDAT .....</b>	<b>5</b>
2.1	SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA .....	5
2.1.1	<i>Alueen yleiskuvaus</i> .....	5
2.1.2	<i>Luonnonympäristö</i> .....	5
2.1.3	<i>Rakennettu ympäristö</i> .....	5
2.1.4	<i>Maanomistus</i> .....	6
2.2	SUUNNITTELUTILANNE .....	7
<b>3</b>	<b>ASEMAKAAVASUUNNITTELUN VAIHEET .....</b>	<b>9</b>
3.1	ASEMAKAAVASUUNNITTELUN TARVE .....	9
3.2	SUUNNITTELUN KÄYNNISTYMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET .....	9
3.3	OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ .....	10
3.3.1	<i>Osalliset</i> .....	10
3.3.2	<i>Vireille tulo</i> .....	10
3.3.3	<i>Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt</i> .....	11
3.3.4	<i>Viranomaisyhteistyö</i> .....	11
3.3.5	<i>Kaavaluonnos</i> .....	11
3.4	ASEMAKAAVAN TAVOITTEET .....	11
3.4.1	<i>Lähtökohtaiset tavoitteet</i> .....	11
3.4.2	<i>Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen</i> .....	11
<b>4</b>	<b>ASEMAKAAVAN KUVAUS.....</b>	<b>12</b>
4.1	KAAVAN RAKENNE JA MITOITUS.....	12
4.1.1	<i>Palvelut</i> .....	12
4.2	ALUEVARAUKSET .....	12
4.2.1	<i>Korttelialueet</i> .....	12
4.2.2	<i>Muut alueet</i> .....	12
4.3	KAAVAN VAIKUTUKSET.....	13
4.3.1	<i>Asemakaavan suhde voimassa olevaan yleiskaavaan</i> .....	13
4.3.2	<i>Vaikutukset rakennettuun ympäristöön</i> .....	15
4.3.3	<i>Vaikutukset luonnonympäristöön</i> .....	15
4.3.4	<i>Sosiaaliset vaikutukset</i> .....	15
4.4	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	16
<b>5</b>	<b>TIIVISTELMÄ .....</b>	<b>16</b>
5.1	KAAVAPROSESSIN VAIHEET .....	16

### 1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

LIITE 1: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

LIITE 2: Asemakaavan seurantalomake

LIITE 3: Kaavakartta ja määräykset

LIITE 4: Rakennuskanta

LIITE 5: Valokuvia kaava-alueelta ja lähiympäristöstä

LIITE 6: Viranomaisneuvottelumuistio

## 2 LÄHTÖKOHDAT

### 2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### 2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Valtakadun varressa Kauppakadun ja Kyrösselänkadun välisellä alueella käsittäen pääasiassa RN:o 4:8 tontin. Alueella on Ikaalisten kauppalan vanhempia rakennuksia oleva punainen virastotalo ja 1930-luvulla rakennettu keltainen virastotalo. Lisäksi tontilla on noin 1950 –luvulla rakennettu puinen piharakennus. Kaava-alueen pinta-ala on noin 3377 m<sup>2</sup>.

#### 2.1.2 Luonnonympäristö

##### **Topografia:**

Suunnittelualueen maasto on melko tasaista ja sijoittuu korkeustasojen +105...+107 välille.

##### **Maaperä ja rakennettavuus:**

Suunnittelualueen maaperä on karkeaa hietaa. Alue on osittain rakennettu, perustamisolosuhteet ovat hyvät.

##### **Luonnonolot:**

Alueella ei ole luonnontilaista ympäristöä jäljellä. Alueella on nykyisin parkkipaikka sekä osittain nurmikko kasvavaa pihamaata.

##### **Maisema:**

Tontti sijoittuu Vanhaan Kauppalaan, valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön.



Kuva 2. Punainen virastotalo pihan puolelta kuvattuna.

##### **Pohjavesi ja pintavedet:**

Alue ei sijaitse tärkeäksi luokitellulla pohjavesialueella. Alueella on rakennetut verkostot.

#### 2.1.3 Rakennettu ympäristö

##### **Yhdyskuntarakenne:**

Alue sijoittuu ensimmäisen Vanhan Kauppalan (Ikaalisten epäitsenäisen kauppalan ruutukaava-alueen) kaava-alueelle, joka on vuodelta 1858. Myöhemmin kauppalan kaava-alue laajennettiin 1940 -luvulla. Kaava-alue ja lähiympäristö ovat rakentuneet vaiheittain. Muutoksia on ympäristössä viime vuosikymmeninä tullut lähinnä rakennusten käyttötarkoituksissa, joissa liiketoiminta on vähentynyt ja siirtynyt ”vanhan keskustan” ulkopuolelle. Myös korvaavaa rakentamista on jonkin verran.

Ikaalisten vanha kauppala ja kunta yhdistettiin 1972. Ikaalinen tuli kaupungiksi 1977.

### **Liikenne:**

Suunnittelualue rajoittuu rakennettuihin katuihin Kauppa-, Kyrösselän- ja Valtakatuun.

### **Rakennettu ympäristö**

Suunnittelualue on osa korttelia, joka on rakentunut ensimmäisen kerran vuonna 1858 laaditun ruutuasemakaavan perusteella. Osassa korttelin tonteista on jäljellä alueelle ensimmäisenä rakennetut rakennukset, osittain kortteli on jo uudelleen rakennettua. Nykyinen kaava on vuodelta 1994.

Korttelin Kauppakadun puoleiset rakennukset muodostavat yhden suurimpia Ikaalisissa vielä säilyneistä puukaupunki näkymistä. Valtakadun ja Kyrösselänkadun kulmassa entinen apteekin talo on kivirakennus.

Piha-alueella on säilynyt 1950-luvulla rakennettu puinen varastorakennus. Luoteisosa tontista on rakentamattomana. Alueella on pysäköintipaikkoja.



**Kuva 4.** Näkymä Valtakadun ja Kyrösselänkadun risteyksestä suunnittelualueelle. Etualalla keltainen virasto.

Suunnittelualan lähiympäristössä on eri aikakausien rakennuskantaa. Merkittävänä rakennuksena samassa korttelissa on Valuri Nurmen talo, rakennettu noin 1872 ja jota on laajennettu 1920-1930 luvulla. Toinen mainittava rakennus on Arolan talo rakennettu 1861-62. Nämä rakennukset virastotalojen ohella suojelukohteena asemakaavassa sekä osayleiskaavassa. Lisäksi Valtakadun varrella virastotaloja vastapäätä sijaitsee Eräsen kauppatalo, joka on rakennettu arvioiden mukaan vuonna 1862.

Rakennuskannasta on enemmän selostuksen liitteessä 4.

### **Tekninen huolto:**

Kaava-alue kuuluu teknisen huollon piiriin.

### **Muinajäännökset:**

Alueella ei ole muinajäännöksiä.

### **Ympäristöhäiriöt:**

Alueella ei ole erityisiä häiriötekijöitä.

## **2.1.4**

### **Maanomistus**

Kaava-alue on Ikaalisten kaupungin omistuksessa.

## 2.2 Suunnittelutilanne

### 2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

#### **Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet:**

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden uudistamisesta 14.12.2017, ja päätös tuli voimaan 1. huhtikuuta 2018. Suunnittelualuetta koskee alueiden-käyttötavoitteista ainakin

- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat: Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta

Vanhan kauppalan kortteli 4 kuuluu osana valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä, Ikaalisten vanhan kauppalan alue ja Ikaalisten kirkonseutu (RKY 2009).

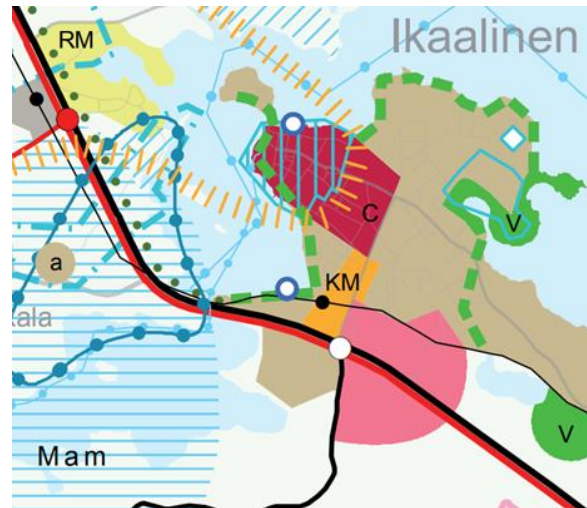
Aluekuvauksessa mm. todetaan; Ikaalinen on maamme ensimmäinen kauppala. Ikaalisten vanhan kauppalan 1800-luvun puolivälin asemakaavarakenne puistokäytävineen ja -kujineen on edelleen nähtävissä. Kauppalan alueen nykyinen rakennuskanta ulottuu vanhimmilta osiltaan 1800-luvun puoliväliin, asemakaavan luomisen aikaan. Merkittävimpiä 1900-luvun alkuvuosikymmenten yksittäisiä rakennuksia ovat arkkitehti Bertel Strömmerin suunnittelema, Ikaalisten Maataloustuottajien 1919-1924 rakennuttama Oma Tupa sekä nykyisin kaupungin virastotalona toimiva Uusi Apteekkitalo. Myös vanhimmat kauppa- ja liikerakennukset ovat peräisin 1800-luvun puolelta. Kauppalan itäpuolella, Ikaalisten kunnan puolella sijaitsevat mm. kirkko sekä kesti- ja käräjätalona toiminut Rahkolan tilakeskus.



**Kuva 5.** Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö

#### **Maakuntakaava:**

Uusi kokonaismaakuntakaava (Pirkanmaan maakuntakaava 2040) on hyväksytty maakuntavaltuustossa 27.3.2017. Maakuntakaavassa suunnittelualue on osa laajempaa keskustatoimintojen aluetta. Merkinnällä osoitetaan valtakunnan osakeskus, kaupunkitasoiset keskukset ja Tampereen ydinkaupunkiseudun alakeskukset. Merkintä sisältää niihin liittyvät keskustamaisen asumisen ja keskustahakuisten palvelu-, työpaikka- ja muiden toimintojen alueet liikennealueineen ja puistoineen. Suunnittelualue on matkailun ja virkistyskehitämisen kohdealuetta (mv), jossa merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti merkittävät matkailuelinkeinojen, kulttuuri-, luonto- ja maisemamatkailun sekä ulkoilun ja virkistyskäytön kehittämisalueet (Hämeen kangas; Hämeenkyrön keskustaajaman, Ikaalisten kylpylän, Teikankaan ja Vanhan kauppalan alue). Suunnittelualue on maakuntakaavassa myös valtakunnallisesti merkittävää Ikaalisten vanhan kauppalan alueen ja Ikaalisten kirkonseudun rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY).



Kuva 5. Ote maakuntakaavasta.

#### Vaihemaakuntakaava

Pirkanmaan maakuntavaltuusto on kokouksessaan 17.4.2023 (46 §) päättänyt asettaa nähtäville Pirkanmaan vaihemaakuntakaavan luonnosvaiheen aineiston.

Vaihemaakuntakaavan teemana ovat elonkirjo ja energia. Vaihemaakuntakaavalla täydennetään ja muutetaan voimassa olevaa Pirkanmaan 2040 maakuntakaavaa (ja Keski-Suomen maakuntakaavaa). Kaavaluonnos on ollut nähtävillä 8.5.-30.6.2023 välisen ajan.

#### **Yleiskaava:**

Keskeisen alueen osayleiskaava (Keskusta, Kylpylä, Kilvakkala ja Teikangas) on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 27.9.2005 oikeusvaikutteisena yleiskaavana. Yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu julkisten palveluiden ja hallinnon alueeksi (PY) sekä kaupunki- ja kyläkuvallisesti arvokkaaksi alueeksi (sk). Alue kuuluu valtakunnalliseen vanhan kauppalan perinnemaisema-alueeseen.

Rakennukset on merkitty osayleiskaavassa suojelumääräyksellä sr-1, rakennussuojelullisesti arvokas rakennus tai rakennettu alue. Rakennusten purkaminen on kielletty. Rakennuksia ja niiden lähiympäristöä tulee käsitellä siten, että niiden kulttuurihistoriallisesti arvokas ilme säilyy. Alueiden täydennysrakentamisen tulee sopeutua ympäristöön mittakaavaltaan ja materiaaliltaan.



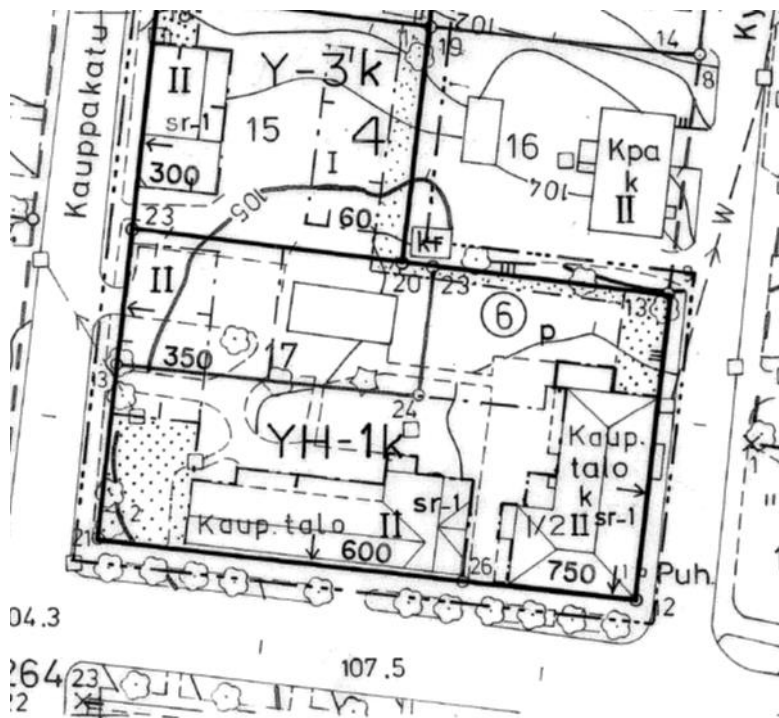
Kuva 6. Ote osayleiskaavasta.



Osayleiskaavaselostuksessa, rakennussuojelullisesti arvokkaimmat kohteet, todetaan rakennuksista seuraavaa: Kaupungin virastotalot (nro 9-10) (Ikaalinen 1-4-8) luokka 1 Rakennukset sijaitsevat vanhan kauppalan alkupäässä porttina kauppalaan. Ensimmäinen tontin omistaja oli leskimajurska Johanna Grönhagen, joka sai asuinrakennuksen valmiiksi 1862. 1867 taloon muutti apteekkari Gustav Silander ja avasi siihen apteekin ja sekatarvarakaupan. Vuonna 1883 apteekkia tuli hoitamaan Sven Evert Strömmer, jonka omistukseen talo ja tontti siirtyivät. Alkuperäinen asuintalo oli pieni; kaksi huonetta, apteekkimyymälä ja materiaalihuone. Ulkorakennuksessa oli pakari, renkikamari, palvelijoiden huone, talli, navetta, käymälät, sikala ja kaksi makasiinia. Svenin lapsen Bertel Strömmerin suunnittelema apteekkitalo valmistui vanhan pamarin paikalle Valtakadun ja Kyröselänkadun kulmaukseen 1930.

#### **Asemakaava:**

Alueella on voimassa 12.12.1994 vahvistettu asemakaava, jossa suunnittelualueelle on osoitettu hallinto- ja virastotalojen korttelialue (YH-1). Korttelinosalle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 1700 ke-m<sup>2</sup> ja virastorakennukset ovat rakennustaiteellisesti arvokkaita tai kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeitä rakennuksia (sr-1).



Kuva 7. Ote asemakaavasta.

## **3 ASEMAKAAVASUUNNITTELUN VAIHEET**

### **3.1 Asemakaavasuunnittelun tarve**

Kaupungin tärkeänä kehittämiskohteena on vanhan kauppalan ja sen lähialueen parantaminen, erityispiirteiden säilyttäminen ja rakennuskannan hyvä kunnossapito. Tavoitteena on myös monipuolisten asuntojen tarjoaminen.

### **3.2 Suunnittelun käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset**

Ympäristölautakunta on kokouksessaan 19.09.2023 päättänyt kaavoituksen käynnistämisestä sekä hyväksynyt suunnittelualueen osallistumis- ja arviointisuunnitelman.

### 3.3 Osallistuminen ja yhteistyö

#### 3.3.1 Osalliset

Maankäyttö ja rakennuslain 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on laadittu 4.9.2023 ja päivitetty 8.1.2024. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on mainittu alustavasti osallisiksi katsotut.

#### 3.3.2 Vireille tulo

Ikaalisten ympäristölautakunta on päättänyt kaavatyön vireilletulosta 19.9.2023 § 42 ja vireilletulosta on kuulutettu 4.10.2023. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päivätty 4.10.2023) on ollut nähtävillä 4.10. – 3.11.2023 välisenä aikana.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin nähtävillä olon aikana Pirkanmaan maakuntamuseon lausunto sekä Pirkanmaan ELY-keskuksen ja Pirkanmaan liiton kommentit:

*Pirkanmaan maakuntamuseo (14.11.2023):*

Pirkanmaan maakuntamuseo katsoo, että asemakaavan muutos on lähtökohtaisesti myönteinen hanke, joka edistää rakennusten säilymistä osoittamalla niille uusi käyttötarkoitus. Alustavasti arvioiden rakennusten uudiskäyttöä voisi edistää parhaiten, jos kaavassa tontille osoitettaisiin mahdollisimman väljä käyttötarkoitusmerkintä, joka mahdollistaisi mm. kulttuuri- ja liiketoiminnan sekä asumisen.

Alueella sijaitsee kaksi alkuaan liike- ja asuinrakennuksiksi rakennettua rakennusta, jotka sittemmin on muutettu kunnallishallinnon käyttöön sekä nuorempi talousrakennus. Asemakaavaa varten tulee siksi laatia suunnittelun alueen rakennuskannasta aiemmat inventoinnit korvaava uusi, aiempien inventointien tietoja päivittävä ja täydentävä asemakaavatasoinen (rakennuskohtainen) rakennetun ympäristön selvitys, jonka perusteella on mahdollista määrittellä rakennusten ja niiden muodostaman pihapiirin säilyneisyys ja ominaispiirteet sekä arvioida tontin ja sen rakennusten tarkempi suojelumääräysten tarve. Selvityksessä tulee käsitellä yleispiirteisesti myös lähiympäristöä (vähintäänkin naapuritontit sekä katujen vastapuoli) sekä kaupunkikuvaa, jotta voidaan arvioida, millaisia vaikutuksia mahdollisella täydennysrakentamisella tai tontinjaolla on sekä määrittellä siihen liittyvät mahdolliset reunaehdot. Selvitys tulee sisällyttää kaava-aineistoihin ja sen tulokset huomioida kaavaratkaisussa ja -merkinnöissä sekä kaavan vaikutustenarvioinnissa.

Vastine:

Kaava-alueelle osoitetaan kaavamerkintä, joka mahdollistaa liiketoiminnan sekä asumisen.

Kaava-alueelta laaditaan asemakaavatyön yhteydessä rakennusinventointi, jonka tulokset huomioidaan kaavaehdotusvaiheessa.

*Pirkanmaan ELY-keskus (10.11.2023):*

RKY-kohteissa ELY-keskukselle on osoitettu valvontatehtävä. Rakennetun ympäristön arvoja tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää (MRL 54 §). Tämä tulee huomioida kaavan suunnittelussa. Keskeisten tavoitteiden toteutukseksi kunnan ja ELY-keskuksen kesken tulisi järjestää viranomaisneuvottelu (MRL 66 §).

Vastine:

Kaavatyössä huomioidaan kaava-alueen sijoittuminen osaksi valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä.

Kaavamutoksen yhteydessä järjestetään tarvittaessa viranomaisneuvottelu.

*Pirkanmaan liitto (13.11.2023):*

Teknisluonteisena tarkistuksena osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan tulisi täydentää myös nämä aluetta koskevat maakuntakaavamerkinnot:

- Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (Ikaalisten vanhan kauppalan alue ja Ikaalisten kirkonseutu)
- Matkailun ja virkistyksen kehittämisen kohdealue (Hämeen kangas; Hämeenkyrön keskustaajaman, Ikaalisten kylpylän, Teikankaan ja Vanhan Kauppalan alue)

Vastine:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman maakuntakaavamerkintöjä täydennetään.

### 3.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumista ja vuorovaikutusta on käsitelty tarkemmin osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, joka on selostuksen liitteenä 1.

### 3.3.4 Viranomaisyhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on toimitettu tiedoksi. Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu on pidetty 11.12.2023 ja neuvottelun muistio on selostuksen liitteenä 6. Luonnosvaiheessa ja ehdotusvaiheessa pyydetään lausunnot. Neuvotteluita käydään tarvittaessa.

### 3.3.5 Kaavaluonnos

Ikaalisten ympäristölautakunta on käsitellyt 8.1.2024 päivätyn kaavaluonnoksen kokouksessaan \_\_.\_\_.2024 §. Kaavaluonnos on ollut yleisesti nähtävillä \_\_.\_\_. - \_\_.\_\_.2024

## 3.4 Asemakaavan tavoitteet

### 3.4.1 Lähtökohtaiset tavoitteet

***Kaupungin yhtenä keskeisenä tavoitteena*** on monipuolisten vetovoimaisten asuntoalueiden luominen.

Lähtökohtaisena tavoitteena on Ikaalisten vanhan kauppalan kehittäminen luomalla alueelle mahdollisuus ympäröivään kaupunkikuvaan ja valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön soveltuva käyttötarkoituksen muutos.

#### ***Maakuntakaava:***

Alue on maakuntakaavassa keskustapalvelujen aluetta. Alue sijoittuu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY).

#### ***Yleiskaava:***

Yleiskaavassa alue on julkisten palveluiden ja hallinnon alue. Alue kuuluu osana laajempaa kaupunki tai kyläkuvallisesti arvokasta aluetta.

#### ***Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet:***

Alue on tärkeä osa vanhaa kauppala ja alue kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön.

### 3.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen (TÄYDENNETÄÄN TARVITTAESSA)

## 4 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 4.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Kaavamuutoksella osoitetaan asuintalojen korttelialue, joka mahdollistaa nykyisten virastotalojen muutoksen asuinkäyttöön. Asuntojen lisäksi voidaan liike- ja toimistotiloja sijoittaa rakennuksiin. Muutosalueen pinta-ala on noin 3377 m<sup>2</sup>. Rakennusten suojelumääräykset huomioidaan asemakaavassa. Katua rajaavien rakennusten katukuvalle antama ilme pyritään säilyttämään asemakaavan keinoin.

Kaava-alueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 1650 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeus vähenee kaavamuutoksessa voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna yhteensä 50 k-m<sup>2</sup>.

Kaava-alueen yksityiskohtaisempi mitoitus on esitetty asemakaavan seurantalomakkeella (liite 2).

#### 4.1.1 Palvelut

Kaavamuutoksella sallitaan rakennuksiin sijoitettavat liike- ja toimistotilat.

### 4.2 Aluevaraukset

Kaavamerkinnot ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia. Liitteenä ovat kaavakartta, kaavamerkinnot ja -määräykset (liite 3).

#### 4.2.1 Korttelialueet

Alue osoitetaan asuin-, liike- toimistorakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö säilytetään (AL/s).

##### Kaavamääräykset

AL:

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

/s:

Alue, jolla ympäristö säilytetään. Alueen kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta ja ympäristö tulee säilyttää. Uudisrakentamisen tulee sopeutua mittakaavaltaan ja materiaaliltaan olemassa olevaan rakennuskantaan ja alueen kulttuurihistoriallisiin ominaispiirteisiin. Ennen kulttuurihistoriallista ympäristöä muuttaviin toimenpiteisiin ryhtymistä on museoviranomaiselle varattava tilaisuus lausunnon antamiseen.

sr-1:

Suojeltava rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostoimenpiteiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen ominaispiirteet, kulttuurihistorialliset ja rakennustaiteelliset arvot sekä kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyvät.

Alueella tulee varata autopaikkoja	1 ap/ asunto
	1 ap/ 150 krsm <sup>2</sup> (liike- ja toimistotilat)

#### 4.2.2 Muut alueet

Kaavamuutoksella ei osoiteta muita alueita.

## 4.3 Kaavan vaikutukset

### 4.3.1 Asemakaavan suhde voimassa olevaan yleiskaavaan

Kaava-alue on voimassa olevassa Keskeisen alueen osayleiskaavassa osoitettu julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY) ja alueella sijaitsee aiemmin kaupungin käytössä olleet kaksi entistä virastotalorakennusta. Rakennukset on yleiskaavassa osoitettu merkinnällä sr-1. Ikaalisten kaupungilla ei ole enää käyttöä rakennuksille, kun virastotoiminnot ovat siirtyneet muualle ja rakennuksille etsitään tällä hetkellä uutta omistajaa. Rakennuksissa ei ole tällä hetkellä toimintaa. Kaavamuutoksessa rakennukset osoitetaan asuin-, liike- ja toimistokäyttöön, mikä mahdollistaa rakennusten säilymisen tulevaisuudessa nykytilannetta paremmin varsinkin, kun kyseessä on suojellut rakennukset valtakunnallisesti merkittävässä rakennetussa kulttuuriympäristössä. Kaavamuutoksessa rakennukset on osoitettu edelleen suojeltaviksi yleiskaavan tavoin eikä rakennuksia saa purkaa. Korttelialue on osoitettu kokonaisuudessaan myös alueeksi, jolla ympäristö säilytetään, ja jossa kaavamääräysten mukaan alueen uudisrakentamisen on sopeuduttava ympäristöön ja olemassa olevaan rakennuskantaan ja muutostoimenpiteistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto. Kaavamuutoksessa poikkeaminen alueella voimassa olevasta yleiskaavasta on perusteltua, kun rakennusten käyttötarkoitus kaupungin hallintorakennuksina ei enää ole ajankohtaista. Kaava-alueen ympäristössä on pääosin asumista, joka tukee myös kaavamuutoksessa korttelialueelle osoitettua käyttötarkoitusta (AL/s).

#### Yleiskaavallinen tarkastelu

Koska suunnittelualueella poiketaan alueella voimassa olevasta oikeusvaikutteisesta yleiskaavasta, tehdään kaavatyössä yleiskaavallista tarkastelua ja käydään läpi maankäyttö- ja rakennuslaissa esitettyjen yleiskaavan sisältövaatimusten täyttyminen. Arviointi suoritetaan käymällä läpi maankäyttö- ja rakennuslaissa esitetyt yleiskaavan sisältövaatimukset ja arvioimalla niiden toteutumista (MRL 39 §, 2. momentti kohdat 1-9).

*MRL 39.2 § kohta 1: Yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys*

Kaavamuutoksessa jo rakentunut julkiseen hallintoon ja palveluihin osoitettu tontti keskeisellä paikalla kaupungin vanhan kauppalan alueella osoitetaan kahdeksi erilliseksi asuin-, liike- ja toimistorakennusten tontiksi. Kaava-alueella sijaitsevat rakennukset on osoitettu kaavamuutoksessa suojeltaviksi ja kaavamääräyksissä on huomioitu alueen sijoittuminen osaksi valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä. Kaavamuutoksessa rakennuksissa mahdollistetaan asuminen ja pienimuotoinen liiketoiminta, joka soveltuu myös kaava-alueen ympäristöön. Kaavamuutoksella ei hajauteta olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta ja kaavamuutos tukeutuu pääosin jo alueella voimassa olevaan rakentamiseen, sillä kaava-alueella tällä hetkellä sijaitsevia suojeltuja rakennuksia ei saa kaavamääräyksen mukaan purkaa. Suojeltujen rakennusten lisäksi kaavamuutoksessa on vähäisesti osoitettu rakennusoikeutta ulkorakennusten rakentamiseen.

*MRL 39.2 § kohta 2: Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö*

Kaavamuutoksessa hyödynnetään, ei hajauteta olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta.

*MRL 39.2 § kohta 3: Asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus*

Kaavamuutoksessa kaksi entistä virastokäytössä ollutta rakennusta osoitetaan asuin- ja liikekäyttöön. Kaava-alueen lähiympäristössä on pääosin asumista ja kaupungin keskustan palvelut sijaitsevat alueen välittömässä läheisyydessä.

*MRL 39.2 § kohta 4: Mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla*

Kaava-alue kuuluu kunnallistekniikan piiriin. Kaava-alue sijoittuu Ikaalisten keskustan palveluiden yhteyteen mukaan lukien liikennöinti.

*MRL 39.2 § kohta 5: Mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön*

Kaavamuutos mahdollistaa turvallisen, terveellisen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoisen elinympäristön toteutumisen.

*MRL 39.2 § kohta 6: Kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset*

Kaavaratkaisulla ei ole kunnan elinkeinoelämää heikentäviä vaikutuksia. Kaavamuutos sen sijaan edistää tällä hetkellä kaupungin omistuksessa olevien rakennusten käytön jatkumista.

*MRL 39.2 § kohta 7: Ympäristöhaittojen vähentäminen*

Alueelta ei ole tiedossa ympäristöhaittoja aiheuttavia toimintoja.

*MRL 39.2 § kohta 8: Rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen*

Kaava-alue sijoittuu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön ja kaava-alueella sijaitsevat kaksi entistä virastorakennusta ovat suojeltuja alueella voimassa olevassa yleiskaavassa. Kaavamuutoksessa on huomioitu yleiskaavan mukaiset suojellut rakennukset osoittamalla rakennukset merkinnällä sr-1. Rakennuksia ei saa kaavamääräyksen mukaan purkaa. Kaavamuutoksessa on osoitettu vähäisesti rakennusoikeutta kahden ulkorakennuksen rakentamiseen, joiden tulee mittakaavaltaan ja materiaaleiltaan sopeutua ympäristöön ja olemassa olevaan rakennuskantaan. Kaavamuutoksessa on kaavamääräyksiin huomioitu myös kaava-alueen sijoittuminen RKY-alueelle eikä kaavamuutoksella arvioida olevan erityisesti kulttuuriympäristö- tai rakennussuojeluarvoja heikentäviä vaikutuksia. Kaavamuutoksella ei arvioida olevan myöskään välittömiä vaikutuksia alueen maisemaan tai luonnonarvoihin.

*MRL 39.2 § kohta 9: Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys*

Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta virkistysalueiden määrään.

Johtopäätökset

Kaavamuutos täyttää yleiskaavan sisältövaatimukset.

<b>4.3.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön</b>	
Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella	Kaavamuutos lisää asukkaiden määrää Vanhan kauppalan alueella. Määrä on sidoksissa asuntojen pinta-alaan/ määrään
Yhdyskuntarakenne	Toteuttaminen täydentää ja eheyttää kaupunkirakennetta. Kaavamuutos mahdollistaa myös liikerakentamisen vähäisessä määrin. Sijainti keskustassa puoltaa asuntojen osoittamista alueelle.
Yhdyskuntatalous	Kaavan toteuttaminen tukee olemassa olevan rakenteen hyödyntämistä ja on taloudellisesti järkevää. Alueen katuverkko ja kunnallistekniikka on rakennettu.
Virkistys	Kaavalla ei osoiteta virkistysalueita.
Liikenne	Alue tukeutuu olemassa olevaan katuverkkoon. Asukasmäärän lisääntyminen ja liikerakentaminen lisää liikennettä katuverkolla. Katuverkko pystyy välittämään lisääntyvän liikenteen.
Kaupunkikuva ja miljö	Kaavan toteutus täydentäisi ja eheyttäisi kaupunkirakennetta.  Lähiympäristön rakennusten tyyli ja materiaalit ovat kirjavaa. Vanhin rakennuskanta on puurakenteisia. 1930 –luvulta lähtien on suuremmat rakennukset rakennettu kivistä. 1970-80 luvun rakennukset ovat tiilipintaisia ja tasakattoisia.
Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaisjäänne	Alue on tärkeä osa vanhaa kauppala-aluea ja kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön. Rakentaminen edellyttää huolellista suunnittelua ja toteutusta. Laadukkaasti toteutetulla rakentamisella on mahdollista saada ympäristön arvoja tukevaa rakentamista.  Alueella ei ole todettuja muinaisjäänne
Tekninen huolto	Alueella on rakennetut verkostot
Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt	Alueella ei ole ympäristöhäiriöitä eikä kaavalla sellaista osoiteta.

<b>4.3.3 Vaikutukset luonnonympäristöön</b>	
Maisemarakenne, luonnonolot ja luonnon monimuotoisuus, luonnonsuojelu	Piha-alueen istutuksilla ja viimeistelyllä on myönteisiä vaikutuksia ympäristöön. Kaava-alueella ei ole luonnontilaista ympäristöä eikä erityisiä luontoarvoja.
Vesistöt ja pohjavedet	Alue liittyy olemassa oleviin verkostoihin myös hulevesien osalta. Kaavalla ei ole erityisiä vaikutuksia vesistöihin.
Maaperä	Ei erityisiä vaikutuksia maaperään.
<b>4.3.4 Sosiaaliset vaikutukset</b>	
Viihtyvyyden, toimintojen keskinäiset suhteet	Toteutus tukee keskustan eheyttämistä. Asukasmäärän kasvu lisää sosiaalista kanssakäymistä. Toteutuminen lisää ja tukee kaupallisten palvelujen tarvetta keskustan alueella.

#### 4.4 Asemakaavan toteutus

Rakentamisessa tulee erityisesti huomioida alueen sopeutuminen valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY). Kohde edellyttää korkeatasoista suunnittelua ja toteutusta.

Rakennusjärjestykseen liittyvissä Wanhan kauppalan rakennustapaohjeissa (20.2.2001, Suunnittelukeskus Oy) on ohjeita mm. nykyisen rakennuskannan korjaamiseen ja miljööön parannustoimenpiteisiin.

## 5 TIIVISTELMÄ

### 5.1 Kaavaprosessin vaiheet

Vireille tulosta on tiedotettu 4.10.2023. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 4.10. – 3.11.2023.

Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu on pidetty 11.12.2023.

Ikaalisten ympäristölautakunta on käsitellyt 8.1.2024 päivätyn kaavaluonnoksen \_\_.\_\_.2024 § \_\_. Kaavaluonnos on ollut nähtävillä \_\_.\_\_. - \_\_.\_\_.2024.

Ikaalisten kaupunginhallitus on käsitellyt \_\_.\_\_. päivätytyn kaavaehdotuksen \_\_.\_\_. § \_\_. Kaavaehdotus on ollut nähtävillä \_\_.\_\_.

Ikaalisten kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan muutoksen \_\_.\_\_. § \_\_.