

IKAALISTEN KAUPUNKI

KYLPLYLÄN ALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAAVASELOSTUS

Kaavaluonnos

Versio 0.9



24.5.2024

Nosto Consulting Oy

Sisällysluettelo

1. Perus- ja tunnistetiedot	4
1.1. Tunnistetiedot	4
1.2. Kaava-alueen sijainti	4
1.3. Kaavan tarkoitus	5
1.4. Asemakaavan esitystapa	5
2. Lähtökohdat	6
2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista	6
Alueen yleiskuvaus	6
Luonnonympäristö ja maisema	6
Rakennettu ympäristö	6
Maanomistus	9
2.2. Suunnittelutilanne	9
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	9
Maakuntakaava	10
Yleiskaava	12
Asemakaava	13
Rakennusjärjestys	15
Kaavan pohjakartta	15
3. Suunnittelun vaiheet	16
3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen	16
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö	16
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	16
Viranomaisyhteistyö	16
Osalliset ja vireilletulo	16
Kaavaluonnos	17
Kaavaehdotus	17
Kaavan hyväksyminen	17
4. Asemakaavan kuvaus	18
4.1. Kaavan rakenne	18
Mitoitus	18
Palvelut	18
4.2. Aluevaraukset	18

	Korttelialueet	18
	Liikennealueet.....	19
	Muut alueet	19
4.3.	Asemakaavan vaikutukset.....	19
	Yleiskaavallinen tarkastelu, vaikutukset maakuntakaavaan	19
	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	19
	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	20
	Vaikutukset terveellisyyteen ja turvallisuuteen	20
	Vaikutukset yritystoimintaan	21
5.	Asemakaavan toteutus.....	22
5.1.	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	22
5.2.	Toteuttaminen ja ajoitus	22
5.3.	Toteutuksen seuranta.....	23

LIITTEET	1) Asemakaavan seurantalomake	
	2) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	
	3) Kaavakartta, kaavamerkinnot ja -määräykset	
	4) Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute	
	5) Vastine palautteeseen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta	
	6) Käräjätuvan kuntotutkimusraportti, Johanna Räikkälä, A-Insinöörit Suunnittelu Oy, 18.5.2024	

TAUSTAMATERIAALI

Rakennusinventointi, Ikaalinen, Keskeisten alueiden osayleiskaava. Pauliina Tiusanen, 2003.

VERSIOHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	24.5.2024	Käsitelty Ikaalisten ympäristölautakunnassa __.__.2024 §__

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

IKAALINEN KYLPYLÄN ALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS

Asemakaavan muutos koskee:

Voimassa olevien asemakaavojen mukaisia matkailua palvelevien rakennusten korttelialueita, venevalkamaa, katualueita sekä jalankululle ja polkupyöräilylle varattua katualetta, jolla huoltoajo ja tontille ajo on sallittu.

Asemakaavan laajennus koskee:

Kaavoittamatonta vesialuetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

Osa kylpylän kaupunginosan (10) korttelia 1, vesialuetta (W) sekä katualueita.

Suunnitteluorganisaatio

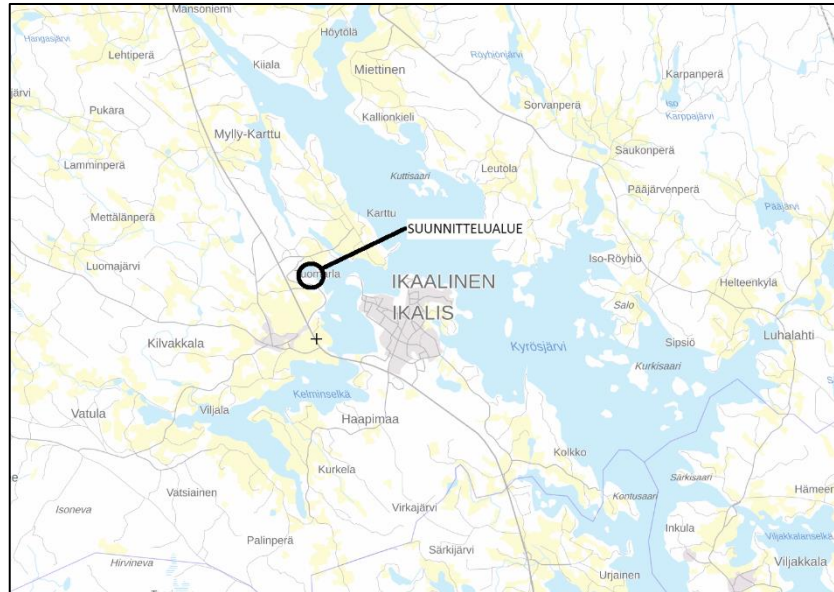
Asemakaavan ehdotusvaiheen laadinnasta on vastannut Pasi Lapalainen Nosto Consulting Oy:stä (Turku).

Käsittelyvaiheet

Kaavatyön vireille tulosta on kuulutettu	6.3.2024
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä	6.3–5.4.2024
Kaavaluonnos on ollut nähtävillä	__._. - __._.2024
Kaavaehdotus on ollut nähtävillä	__._. - __._.2024
Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaavan	__._.202_

1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Ikaalisten Tuomarlassa, Ikaalisten kylpylän alueen kaupunginosassa (10). Suunnittelualan pinta-ala on noin 13,5 hehtaaria.



Kaava-alueen sijainti. Taustakartta MML©.

1.3. Kaavan tarkoitus

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on tiivistää Ikaalisten kylpylän alueen rakentamista hotellirakennusten osalta selkeämmäksi kokonaisuudeksi, keskittäen majoitukseen liittyvän uudisrakentamisen nykyisten päärakennuksen molempiin päätyihin ja mahdollistaa varsinaisen kylpyläosaston mahdollinen laajentuminen, kehittää alueen majoitusmahdollisuuksia rantaan sijoitettavilla pienemmillä majoituskokonaisuuksilla sekä parantaa pysäköintipaikoitusta ja ajoneuvoliikenteen sekä jalankulun kulkuväyliä vastaamaan alueen tulevia kehitystarpeita.

Toteutuessaan asemakaavalla ei ole valtakunnallista tai merkittävää maakunnallista vaikutusta.

1.4. Asemakaavan esitystapa

Asemakaavan muutos on laadittu siinä muodossa, mitä asemakaavan esitystavasta säädetään maankäyttö- ja rakennuslain 55 §:ssä ennen 1.1.2024 voimaan tullutta lakimuutosta (23.3.2023/432). Lain siirtymäsäännös huomioiden asemakaavan aiempaa esitystapaa voidaan soveltaa vuoden 2028 loppuun asti.

2. Lähtökohdat

2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue käsittää Ikaalisten kylpylän alueen ympäristöä. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Kyrösjärveen, idässä ja lännessä matkailua palvelevien rakennusten korttelialueisiin ja etelässä pääsoin rakentumattomiin pysäköinti- ja puistoalueisiin sekä matkailua palvelevien rakennusten korttelialueisiin.

Luonnonympäristö ja maisema

Alue on pääosin Ikaalisten kylpylän rakentunutta ja paikoin rinneistä pihapiiriä.

Suunnittelualue sijoittuu kahden pohjavesialueen, Heineistön vedenhankintaa varten tärkeän (1-luokan) pohjavesialueen sekä Teikankaan vedenhankintaa varten tärkeän (1E-luokan) pohjavesialueen, jonka pohjavedestä pintavesi- tai maaekosysteemi on suoraan riippuvainen, väliin. Suunnittelualue ei sijaitse pohjavesialueella. Suunnittelualue kuuluu vedenottamon kaukosuojavyöhykkeeseen, ja sitä koskevat Länsi-Suomen vesioikeuden 21.12.1965 ja Vesiylöioikeuden 1.10.1968 päätösten mukaiset suojelumääräykset.

Rakennettu ympäristö

Alue käsittää kylpyläalueen eri aikakausina valmistuneita hotelli- majoitus- ja kylpylätoimintaa palvelevia rakennuksia.

Suunnittelualueelta on laadittu rakennusinventointi yleiskaavatyön yhteydessä vuonna 2002. Inventoinnissa suunnittelualueella sijaitsevat Tuomarlan tilan rakennukset on osoitettu arvoluokkaan 1, Tuomarlan tilaan kuuluu kolme lähelle toisiaan rakennettua asuinrakennusta. Pohjoisin rakennus on kartanomainen, kaksi muuta rakennusta talonpoikaistyyliä. Rakennuksista keskimäinen on kuitenkin nykypäivänä huonokuntoinen ja käyttökelvoton.



Tuomarlan tilan vanhoja rakennuksia. Oikeassa kuvassa käytöstä poistunut rakennus.

Käräjätuvan (keksimmäinen) rakennuksesta on laadittu 18.5.2024 rakennuksen kuntotutkimusraportti (Johanna Räikkälä, A-insinööri). Tutkimusraportin mukaan rakennuksen yleinen korjaustarve on suuri. Rakennuksen vesikatteen epätiiveyksiä vuoksi sadevesiä on päässyt ja pääsee rakennukseen sisälle. Sadevedet ovat vaurioittaneet rakenteita paikoin alapohjarakennetta myöden. Myös kantavissa rakenteissa havaittiin vaurioita, jotka vaikuttavat rakennuksen käyttöturvallisuuteen. Sisäänkäyntikuistin mahdollisten painumien aiheuttamien lahovaurioiden vuoksi kuisti on kallistunut pois päin rakennuksesta. Raportin mukaan saatettaessa rakennus takaisin rakenteiltaan turvalliseen kuntoon tulee suorittaa merkittäviä korjaustoimenpiteitä mm. vesikatteen tukirakenteisiin ja välipohjaan. Myös alapohjan rakenteiden uusiminen kattovuotokohdilla tulee suorittaa kosteusvaikutuksen vuoksi. Rakennuksen kuisti tulisi jälleenrakentaa kokonaisuudessaan sekä päärakennuksessa lahovaurioituneita hirsikertoja uusia ja kosteusvaurioituneisiin hirsiiin kohdistaa korjauksia tulevien lahovaurioriskien estämiseksi. Rakennuksen hirsivaurioiden korjauksien sekä julkisivuverhouksen lomalaudoituksen kunnon vuoksi tulee julkisivuverhous uusia laajalta alalta. Kaikissa ikkunoissa on korjaustarvetta mm. ikkunala-sien, kittien ja metallikiinnikkeiden osalta. Lisäksi ikkunoiden vesipeltinä toimivat laudat on kosteudesta vaurioituneet eivätkä ole enää pelkillä korjauksilla saatettavissa käyttökuntoon. Raportti on kokonaisuudessaan kaavaselostuksen liitteenä 6.

Rakennushistoria

Rakennuskulttuurin kohdeinventointilomakkeen mukaan *eteläisin talo on punainen, peiterimalaudoitutettu. Ikkunat ovat 8-ruutuiset. Perustuksena on tien suuntaisessa osassa luonnonkivet, vinkkeliosassa lohkotut. Keskimmäinen talo on vaalea, hiukan punertava, peiterimalaudoitettu. Perustus on osittain luonnon-, osittain lohko-tuista kivistä ja sitä on täytetty betonilla. Räystäät on koteloitu ja*

voimakkaasti profiloitu. Kulmissa on kissanpenkit. Pohjoisin talo on keltainen, vaakalaudoitettu. Laudoitus on leveä. Kulmissa ja jatkokohdissa on pylväsmäiset pilasterit. Ikkunoiden yläpuolella on samanlaiset koristeet kuin pylväiden yläpäissä. Perustus on lohkoituista kivistä. Pohjoispäässä on tiilestä holvatut ikkuna-aukot (3 kpl) ja yksi oviaukko.

Alueen rakennushistoriaa on kohdekortissa (v.2002) kuvailtu seuraavasti: *Ikaalisten kylpylä sijaitsee entisen Nygårdin kartanon mailla. V 1863 kihlakunnantuomari Gustaf Adolf Wegelius osti kartanon. Kartanossa istuttiin kärejä tuomari Wegeliuksen ajoista aina 1920-luvulle. Vuonna 1916 tilasta lohkaistiin Kuivaniemen talo ja Nygård muutettiin Tuomarla nimiseksi. Vuonna 1957 Meijeriväen Liitto osti Tuomarlan vapaa-ajanviettopaikaksi, jollaisena se toimi 8 vuotta. 1965 valmistui Ikaalisten kylpylä- ja kuntoutuslaitoksen rakennus. 1970-luvulla valmistuivat Kylpylä-Hotelli ja Terme. Lisäksi rakennettiin kolme kerrostaloa työntekijöiden asunnoiksi. Savusauna on jo kolmas tällä paikalla. Kylpylässä on kesäteatteri, jonne on siirretty Salomäen vanhat rakennukset. Kylpylän lähelle Protinperään kasvatettiin laskettelurinne sekä rakennettiin golfin harjoituskenttä Wegeliuksen pellolle. 1990-luvun taitteessa kohosi uusi päärakennus Maininki sekä Hotelli Ikaalia.*

Alueelta ei ole tiedossa muita kulttuuriympäristön arvokohteita tai muinaisjäännöskohteita.

Alueen vanhempi, 1960-luvulla rakennettu kylpyläosa on todettu korjauskelvottomaksi, ja sillä on lainvoimainen purkulupa.



Kylpylän päärakennusta rannan puolelta ja sisäänkäynnin puolelta kuvattuna.



Kylpylän vanhempi osa ja rakennusten välinen kulkukäytävä.



Vasemmassa kuvassa *Lakeside Suites* -majoitusrakennuksia ja oikealla Tuomarlan tilan vanhoja rakennuksia.

Maanomistus

Alue on pääosin yksityisomistuksessa. Katualueet ovat kaupungin omistamia.

2.2. Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden uudistamisesta 14.12.2017, ja päätös tuli voimaan 1. huhtikuuta 2018. Päätöksellä valtioneuvosto korvasi valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Suunnittelualuetta koskee alueidenkäyttötavoitteista ainakin:

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

- Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä.

- Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.

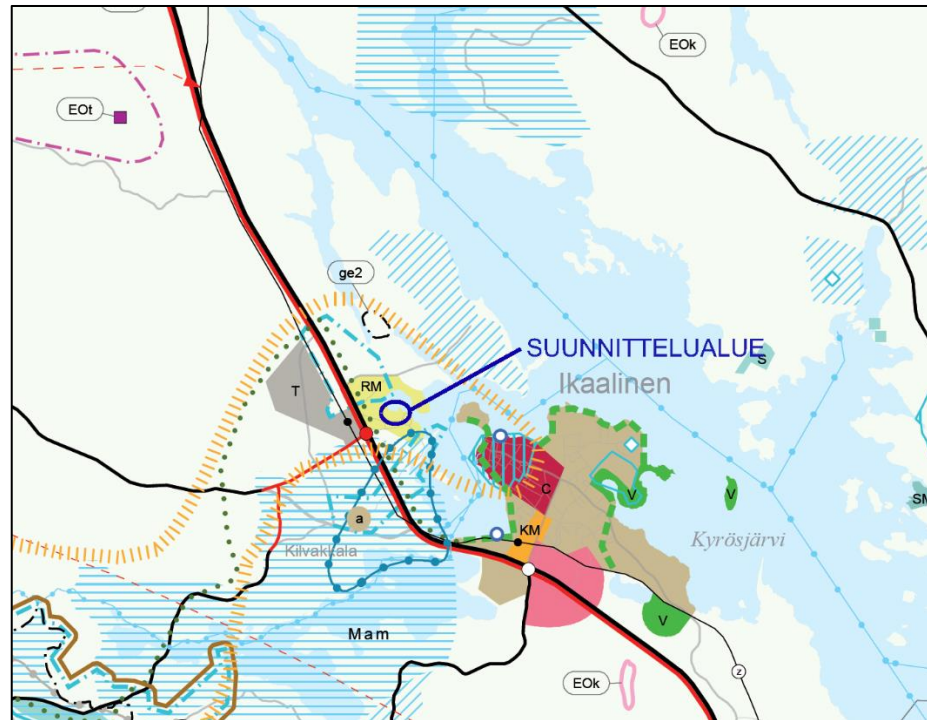
Maakuntakaava

Pirkanmaan maakuntavaltuusto on kokouksessaan 27.3.2017 hyväksynyt uuden Pirkanmaan maakuntakaavan 2040. Maakuntakaava tuli voimaan kuulutuksella 8.6.2017. Korkein hallinto-oikeus on käsitellyt hyväksymispäätöstä koskeneet valitukset ja 24.4.2019 antamallaan päätöksellään pitänyt Pirkanmaan vaihe-maakuntakaavan 2040 voimassa sellaisenaan, kuin siitä päätettiin maakuntavaltuustossa.

Suunnittelualue on maakuntakaavassa osoitettu matkailupalvelujen alueeksi (RM, Ikaalisten kylpylä) sekä matkailun ja virkistyksen kehittämisen kohdealueeksi (mv, Ikaalisten kylpylän alue).

Matkailupalvelujen alueen merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävät tai sellaisiksi kehitettävät matkailupalvelujen ja lomakeskusten alueet. Suunnittelumääräyksen mukaan alueen yksityiskohtaisemman kaavoituksen ja toteuttamisen tulee perustua kokonaisvaltaiseen suunnitelmaan. Suunnitelmassa on huolehdittava yhdyskuntateknisen huollon järjestämisestä. Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota kulttuuriympäristön, maiseman ja luonnonarvojen säilymiseen. Alueen kytkeytyvyys seudullisille ulkoilureiteille tulee ottaa huomioon.

Matkailun ja virkistyksen kehittämisen kohdealueen merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti merkittävät matkailuelinkeinojen, kulttuuri-, luonto- ja maisemamatkailun sekä ulkoilun ja virkistyskäytön kehittämisalueet. Kehittämissuosituksen mukaan alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee edistää matkailuelinkeinojen ja yleisen virkistyksen palvelujen sijoittumista alueelle. Erityistä huomiota tulee kiinnittää palveluiden saavutettavuuteen sekä uusien toimintojen yhteensovittamiseen alueen luonto-, maisema- ja kulttuuriympäristöarvojen kanssa. Alueella tulee edistää virkistysreittien toteuttamista ja ylläpitoa.



Lähde: Pirkanmaan maakuntakaavakartta 2040.

mv

Matkailun ja virkistyskehitämisen kohdealue.

Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti merkittävät matkailuelinkeinojen, kulttuuri-, luonto- ja maisemamatkailun sekä ulkoilun ja virkistyskäytön kehittämisaalueet.

Kehittämissuositus:

Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee edistää matkailuelinkeinojen ja yleisen virkistyspalvelujen sijoittumista alueelle. Erityistä huomiota tulee kiinnittää palveluiden saavutettavuuteen sekä uusien toimintojen yhteensovittamiseen alueen luonto-, maisema- ja kulttuuriympäristöarvojen kanssa. Alueella tulee edistää virkistysreittien toteuttamista ja ylläpitoa.

RM

Matkailupalvelujen alue.

Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävät tai sellaisiksi kehitettävät matkailupalvelujen ja lomakeskusten alueet.

Suunnittelumääräys:

Alueen yksityiskohtaisemman kaavoituksen ja toteuttamisen tulee perustua kokonaisvaltaiseen suunnitelmaan. Suunnitelmassa on huolehdittava yhdyskuntateknisen huollon järjestämisestä. Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota kulttuuriympäristön, maiseman ja luonnonarvojen säilymiseen. Alueen kytkeytyvyys seudullisille ulkoilureiteille tulee ottaa huomioon.

Vaihemaakuntaavan viranomais ehdotus

Pirkanmaan elonkirjon ja energian vaihemaakuntakaava on edennyt viranomaiskuulemisvaiheeseen (MRA 13 §). Pirkanmaan maakuntahallitus on kokouksessaan 18.3.2024 päättänyt pyytää viranomaisilta lausunnot Pirkanmaan vaihemaakuntakaavan viranomais ehdotuksen aineistosta. Lausuntoaikaa oli 3.5.2024 asti. Suunnittelualueelle ei kohdistu merkintöjä maakuntakaavan viranomais ehdotuksessa. Vaihemaakuntakaavalla täydennetään ja

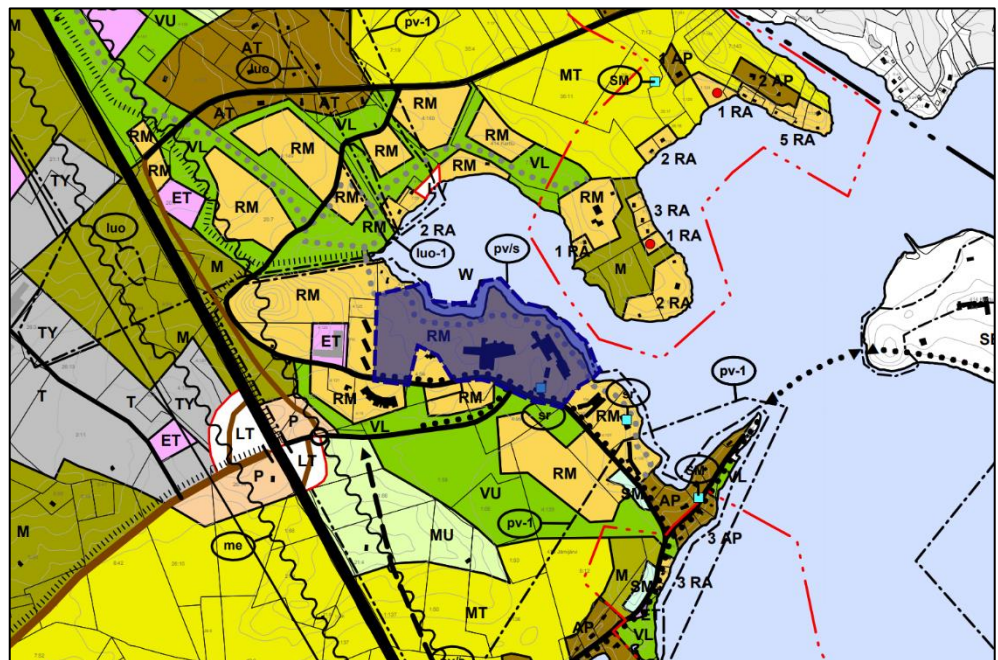
muutetaan voimassa olevaa Pirkanmaan 2040 maakuntakaavaa (ja Keski-Suomen maakuntakaavaa).

Yleiskaava

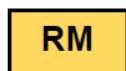
Suunnittelualueella on voimassa Keskeisen alueen osayleiskaava (Keskusta, Kylpylä, Kilvakkala, Teikangas), joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 27.9.2005 oikeusvaikutteisena yleiskaavana. Suunnittelualue on voimassa olevassa yleiskaavassa osoitettu matkailupalvelujen alueeksi (RM) ja yhdystieksi. Suunnittelu-alueella koskee myös vedenottamon kaukosuojavyöhykkeen merkintä.

Suunnittelualueella sijaitsevat Tuomarlan tilan rakennukset on osoitettu kaavakartalla merkinnällä sr, mutta kaavan yleisissä määräyksissä vastaavaa merkintää ei ole. Kohde on yleiskaavan rakennusinventoinnissa osoitettu arvoluokkaan 1.

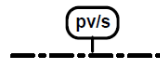
Ote yleiskaavasta (suunnittelualueen rajausta sinisellä):



Lähde: Ikaalisten keskeisen alueen osayleiskaava.



Matkailupalvelujen alue.

**Vedenottamon kaukosuojavyöhyke.**

Aluetta koskevat Länsi-Suomen vesioikeuden 21.12.1965 ja Vesiylioikeuden 1.10.1968 päätösten mukaiset suojelumääräykset. (kaavaselostuksen liitteenä)

**Rakennussuojelullisesti arvokas rakennus tai rakennettu alue.**

Rakennusten purkaminen on kielletty. Rakennuksia ja niiden lähiympäristöä tulee käsitellä siten, että niiden kulttuurihistoriallisesti arvokas ilme säilyy.

Yhdystie.

Yleismääräykset:

MRL 128 §:n perusteella määrätään, että maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista, tai muuta näihin verrattavaa maanrakennustyötä ei saa suorittaa ilman maisematyölupaa. Määräys ei koske M- ja MT-alueita.

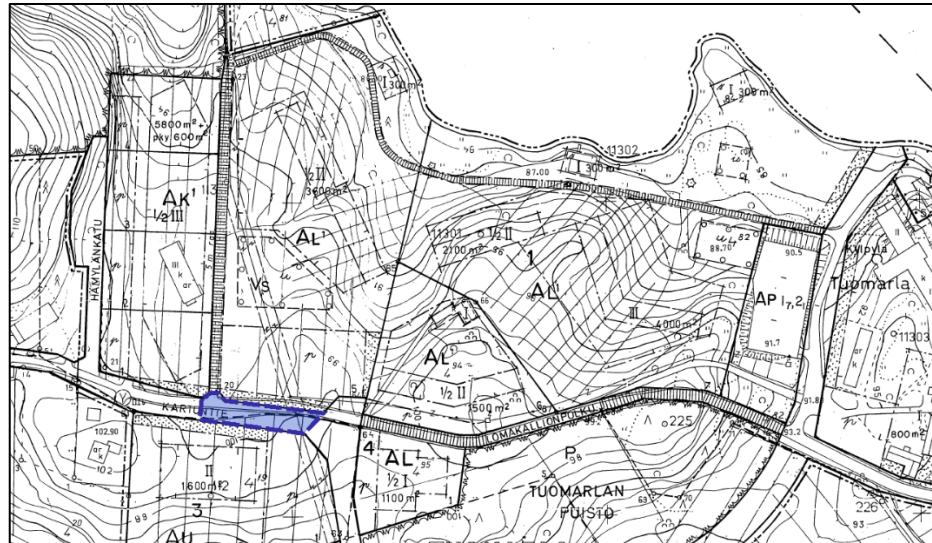
MRL 127 §:n perusteella määrätään, että rakennusten purkamiseen AP-, AT- ja MA-alueilla tarvitaan purkulupa.

Asemakaava

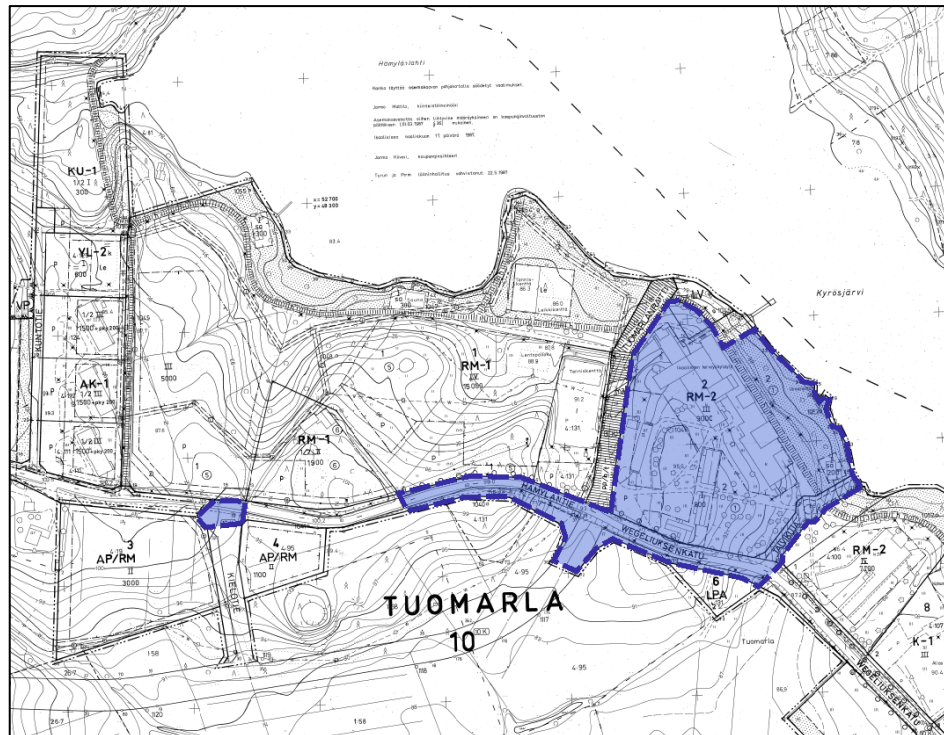
Suunnittelualueella on voimassa Turun ja Porin lääninhallituksen 22.5.1987 vahvistama Tuomarlan (10) kaupunginosan asemakaava ja asemakaavan muutos, 1.9.1978 vahvistunut Tuomarlan kaupunginosan kortteleiden 1-4 asemakaava ja Pirkanmaan ympäristökeskusten 10.2.2000 vahvistama Kylpylän hotellikeskustan alueen asemakaava ja asemakaavan muutos. Suunnittelualueella sijaitsevat vesialueet ovat kaavoittamattomia.

Suunnittelualue on alueella voimassa olevissa asemakaavoissa osoitettu matkailua palvelevien rakennusten korttelialueeksi, venevalkamaksi ja katualueeksi.

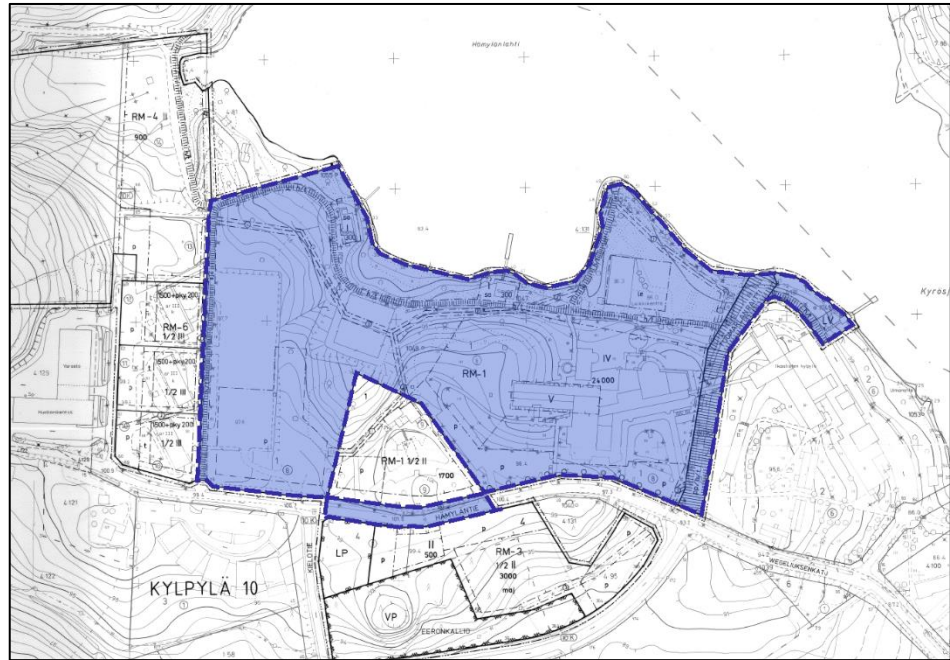
Suunnittelutilannetta havainnollistettu alla olevin kuvin osoittamalla suunnittelualueella voimassa oleva kaavatilanne kussakin kaavassa:



Tuomarlan kaupunginosan kortteleiden 1-4 asemakaava (AK6).



Tuomarlan kaupunginosan asemakaava ja asemakaavan muutos (AK33).



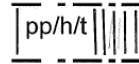
Kylpylän hotellikeskustan alueen asemakaava ja asemakaavan muutos (AK66).

Suunnittelualuetta koskevat asemakaavamääräykset:

RM-1

Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue.

Alueelle saa rakentaa majoitusrakennuksia sekä muita matkailua palvelevia rakennuksia. Varsinaisen kerrosalan lisäksi korttelialueelle saa rakentaa sitä palvelevia maanalaisia autopaikoitustiloja. Korttelialueelle saa rakentaa sen toimintaan soveltuvia vähäisiä rakennelmia tai laitteita rakennusalan ulkopuolellekin.

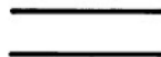


Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huoltoajo ja tontille ajo sallittu

RM-2

Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue.

Alueelle saa rakentaa majoitusrakennuksia sekä muita matkailua palvelevia rakennuksia. Korttelialueelle saa rakentaa sen toimintaan soveltuvia vähäisiä rakennelmia tai laitteita rakennusalan ulkopuolellekin.



Katu.

Rakennusjärjestys

Ikaalisten kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.6.2014.

Kaavan pohjakartta

Asemakaavan pohjakartta on kaupungin ylläpitämä asemakaavan pohjakartta.

3. Suunnittelun vaiheet

3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen

Asemakaavamuutos on käynnistetty kylpyläyrityksessä heränneiden kaavoitustarpeiden pohjalta. Kaavamuutoksessa tarkoituksena on tarkastella alueen lisärakentamismahdollisuuksia sekä rakennusalojen sijoittumista alueelle niin, että muodostuu selkeä ja tarkoituksenmukainen kylpyläkokonaisuus. Kaavamuutoksessa tarkastellaan lisäksi pysäköinnin ja kulkuväylien sujuvoittamista.

Asemakaava toteuttaa oikeusvaikutteisen yleiskaavan tavoitetta.

3.2. Osallistuminen ja yhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on laadittu 13.2.2024.

Viranomaisyhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on toimitettu tiedoksi viranomaisille. Viranomaisilta pyydetään lausunnot kaavaluonnos- ja kaavaehdotusvaiheessa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidetään nähtävillä 6.3.-5.4.2024 välisenä aikana Ikaalisten teknisten palvelujen toimitilassa Kolmen airon katu 3 sekä kaupungin verkkosivuilla.

Osalliset ja vireilletulo

Osalliset on lueteltu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS, liite 2).

Ikaalisten ympäristölautakunta on päättänyt asemakaavan vireilletulosta 20.2.2024 § 14. Vireilletulosta on ilmoitettu kaupungin verkkosivuilla sekä kaupungin virallisessa ilmoituslehdessä (UutisOiva) 6.3.2024.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin nähtävilläolon aikana Ikaalisten Vesi Oy:n, Leppäkosken Sähkö Oy:n sekä Pirkanmaan maakuntamuseon lausunnot sekä Pirkanmaan ELY-keskuksen ja Telia Finland Oy:n kommentit. Palautteet ovat selostuksen liitteenä 4 ja kaavan laatijan vastine liitteenä 5.

Kaavaluonnos

Ikaalisten ympäristölautakunta on käsitellyt 24.5.2024 päivätyn kaavaluonnoksen kokouksessaan __.__.2024 §__.

Kaavaehdotus

(TÄYDENNETÄÄN KAAVAEHDOTUSVAIHEEN JÄLKEEN)

Kaavan hyväksyminen

(TÄYDENNETÄÄN HYVÄKSYMISVAIHEEN JÄLKEEN)

4. Asemakaavan kuvaus

4.1. Kaavan rakenne

Asemakaavan muutoksessa osoitetaan liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K), vesialuetta (W) sekä katualueita.

Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on yhteensä noin 13,5 hehtaaria.

Kaavassa muodostuu liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta noin 10,2 ha, katualueita noin 1,1 ha ja vesialuetta noin 2,2 ha. Kaavassa osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä: noin 38400 k-m². Kaava-alueen rakennusoikeus lisääntyy noin 3800 k-m².

Kaava-alueen yksityiskohtaisempi mitoitus on esitetty asemakaavan seurantalomakkeella (liite 1). Seurantalomakkeella liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle ja vesialueelle jakautuva rakennusoikeus on esitetty kokonaisuudessaan liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle.

Palvelut

Kaavalla pyritään parantamaan edellytyksiä nykyisen kylpylä- ja majoitustoiminnan kehittämiseksi. Kaavan voimaantulon jälkeen toteutuvan kylpylätoiminnan kehittämisen ja uusien asiakasvirtojen myötä myös lähialueen palveluille saattaa herätä uutta kysyntää, mikä osaltaan voi kannustaa uusia palveluntarjoajia sijoittumaan lähialueelle.

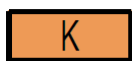
4.2. Aluevaraukset

Kaavamerkinnot ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia.

Liitteenä ovat kaavakartta, kaavamerkinnot ja -määräykset (liite 3).

Korttelialueet

Osa korttelia 1



Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

Liikennealueet



Muut alueet



4.3. Asemakaavan vaikutukset

Yleiskaavallinen tarkastelu, vaikutukset maakuntakaavaan

Alue on oikeusvaikutteisessa Keskeisten alueiden osayleiskaavassa sekä maakuntakaavassa osoitettu matkailutoiminnoille. Kaavamuutoksessa osoitetaan liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta kylpylä- ja hotellirakentamiselle ja mahdollistetaan kylpyläalueen kehittäminen. Kaavaratkaisu toteuttaa yleiskaavan sekä maakuntakaavan tavoitteita.

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavatyön yhteydessä tarkastellaan tarvetta suojelumerkintöjen osoittamiselle Tuomarlan tilan rakennuksille. Yksi vanhoista rakennuksista on huonokuntoinen ja käytöstä poistunut, eikä sille ole kaavaluonnosvaiheessa osoitettu suojelumerkintöjä. Ennen kaavaehdotusvaihetta on tarkoitus laatia tarkempi kuntoselvitys rakennuksen nykytilasta.

Alueella sijaitsevalla 1960-luvulla rakennetulla kylpyläosalla on lainvoimainen purkulupa, ja sen purkaminen tullaan aloittamaan vuoden 2024 aikana.

Väestörakenne ja -kehitys alueella

Kaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta kaupungin väestörakenteeseen. Kaavassa ei osoiteta alueita asumiseen. Kaava-alueen merkitys vapaa-ajan viettopaikkana saattaa kasvaa hie-
man. Laajentumisen myötä kylpylän alueelle saattaa muodostua uusia työpaikkoja, mikä osaltaan voi mahdollistaa väestörakenteen positiivista kehitystä.

Yhdyskuntarakenne ja yhdyskuntatalous

Kaavalla ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia yhdyskuntarakenteen tai yhdyskuntatalouden kannalta. Laajentuessaan kylpylä saattaa tarjota uusia työpaikkoja. Uusien työpaikkojen syntymisellä on myönteinen merkitys kuntatalouden ja alueen elinvoiman

kannalta. Kaavalla mahdollistetaan alueen nykyisen yritystoiminnan kehittyminen, ja alueen virkistymismahdollisuudet saattavat parantua kaavan toteutumisen myötä.

Liikenne

Kaavamuuoksella saattaa olla vaikutuksia liikenteen lisääntymiseen kaava-alueella. Alue on valtatie läheisyydessä. Lisääntyvällä liikenteellä ei liene merkittäviä vaikutuksia pääliikenneverkon osalta.

Palvelut ja työpaikat

Kaavalla on toteutuessaan positiivisia vaikutuksia palveluiden ja työpaikkojen lisääntymiseen alueella.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Kaavalla ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia rakennettuun kulttuuriympäristöön tai muinaismuistoihin. Kaavatyön yhteydessä tarkastellaan Tuomarlan tilan suojeluarvoja.

Sosiaalinen ympäristö ja virkistys

Kaava ja kaavamuutos kohdistuvat kokonaan alueelle, joka on yleiskaavassa sekä maakuntakaavassa osoitettu matkailupalvelujen alueeksi. Kaavalla ei ole vaikutuksia virkistysalueen määrään.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemarakenne, luonnonolot

Suunnittelualueella ei ole todettu erityisiä luonto- tai maisema-arvoja.

Pohjavedet ja pienilmasto

Suunnittelualue kuuluu vedenottamon kaukosuojavyöhykkeeseen. Kaavamuuoksella ei arvioida olevan pohjaveden määrää tai laatua heikentäviä vaikutuksia. Kaavalla ole vaikutusta pienilmastoon.

Maa- ja kallioperä

Alueen rakennettavuus on hyvä.

Vaikutukset terveellisyteen ja turvallisuuteen

Kaavalla ei ole tiedossa erityisiä vaikutuksia terveellisyteen tai turvallisuuteen.

Vaikutukset yritystoimintaan

Kaavalla on positiivisia vaikutuksia alueen yritystoiminnan ja työpaikkojen määrän kasvuun.

5.3. Toteutuksen seuranta

Alueen toteutuksen seurannasta ja valvonnasta vastaa Ikaalisten kaupunki.

Turussa __.__.2024

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins. YKS 742