



Ikaalisten kaupunki

LÄYKKÄLÄNLAHDEN, KORTTELIT 29 JA 32
NUMMENRANNAN ASEMAKAAVA,
NUMMENRINTEEN JA NUMMENRANNAN MUUNTOASEMAN
ASEMAKAAVAN MUUTOS

SELOSTUS

Luonnosvaihe
04.04.2024



Vireilletulo: Vireilletulokuulutus xx.xx.2024

Kaavaluonnos: xx.xx.2024

Kaavaehdotus:

Kaupunginhallitus:

Kaupunginvaltuusto:

IKAALISTEN KAUPUNKI

Kaavoitustoimi

2024

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee LÄYKKÄLÄNLAHDEN (8) kaupunginosassa kortteleita 29 ja 32, käsittäen tontit RN:o 29:1 ja 32:1-4, sekä osat kiinteistöistä 9:134, 24:2 ja 3:30.

Asemakaavan muutoksella muodostuu LÄYKKÄLÄNLAHDEN (8) korttelin 32 tontit 1-5.

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

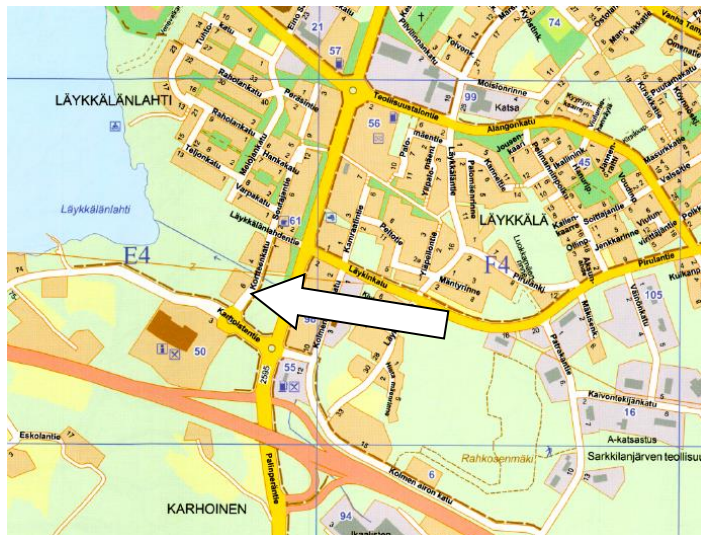
Asemakaavan vireille tulosta on tiedotettu xx.xx.2024

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan muutoksen __.__.2024.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee LÄYKKÄLÄNLAHDEN (8) kaupunginosassa korttelissa 29 ja 32, käsittäen Kortteenkadun varressa tontin RN:o 29:1 ja Karhoistentien varressa tontit RN:o 32:1-4, sekä osat kiinteistöistä 9:134, 24:2 ja 3:30.

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 4,2 ha.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijoittuminen ja likimääräinen raja-
aus.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

NUMMENRANNAN ASEMAKAAVA, ASEMAKAAVAN MUUTOS

Kaupungin yhtenä keskeisenä tavoitteena on yritysalueiden kehittäminen. Alue kuuluu osana Nummenrinteen liikerakennusten ja Nummenrannan energiahuollon alueita. Alue tukeutuu rakennettuihin verkostoihin.

Tavoitteena on muodostaa liikerakennuksen tontti vastaamaan nykyistä maanomistusta ja mahdollistamaan tontin tulevaisuuden rakentaminen ja kehittäminen.

1.4 Sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1	TUNNISTETIEDOT	2
1.2	KAAVA-ALUEEN SIJAINTI.....	2
1.3	KAAVAN NIMI JA TARKOITUS.....	3
1.4	SISÄLLYSLUETTELO.....	4
1.5	LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA	4
2	LÄHTÖKOHDAT	5
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>	6
2.1.4	<i>Maanomistus</i>	6
2.2	SUUNNITTELUTILANNE	6
3	ASEMAKAAVASUUNNITTELUN VAIHEET	8
3.1	ASEMAKAAVASUUNNITTELUN TARVE	8
3.2	SUUNNITTELUN KÄYNNISTYMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	8
3.3	OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	8
3.3.1	<i>Osalliset</i>	8
3.3.2	<i>Vireille tulo</i>	9
3.3.4	<i>Viranomaisyhteistyö</i>	9
3.4	ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	9
3.4.1	<i>Lähtökohtaiset tavoitteet</i>	9
3.4.2	<i>Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen</i>	9
3.5	ASEMAKAAVAN VAIHTOEHDOT	9
4	ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	9
4.1	KAAVAN RAKENNE JA MITOITUS.....	9
4.1.1	<i>Palvelut</i>	9
4.2	ALUEVARAUKSET	9
4.2.1	<i>Korttelialueet</i>	9
4.2.2	<i>Muut alueet</i>	9
4.3	KAAVAN VAIKUTUKSET.....	10
4.3.1	<i>Asemakaavan suhde voimassa olevaan yleiskaavaan</i>	10
4.3.2	<i>Vaikutukset rakennettuun ympäristöön</i>	11
4.3.3	<i>Vaikutukset luonnonympäristöön</i>	11
4.3.4	<i>Sosiaaliset vaikutukset</i>	11
4.4	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	12
5	TIIVISTELMÄ	12
5.1	KAAVAPROSESSIN VAIHEET	12

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

LIITE 1: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

LIITE 2: Asemakaavan seuranta lomake

LIITE 3: Kaavakartta ja määräykset A4

LIITE 4: Valmisteluvaiheen kuuleminen

LIITE 5: Valokuvia kaava-alueelta ja lähiympäristöstä

LIITE 6: Viranomaisneuvottelumuistio

2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Läykkälänlahden (8) kaupunginosassa korttelissa 29 ja 32, Kortteenkadun kadun varressa, sisältäen tontit RN:o 29:1 ja 32:1-4, sekä osat kiinteistöistä 9:134, 24:2 ja 3:30.

Suunnittelualue on sora-/asfalttipintaista piha-aluetta ja sinne on rakentunut liike- ja toimilarakennus.

2.1.2 Luonnonympäristö

Topografia:

Suunnittelualueen maasto on melko tasaista ja sijoittuu korkeus tasojen +85...+87 välille.

Maaperä ja rakennettavuus:

Suunnittelualueen maaperä on savimaata, joka on rakentunut täysin nykyisen liiketontin osalta, kiinteistön 9-134 osalta alue on tasattu täyttömailla ja on sorapintainen. Alueelle rakennettu katu- ja kunnallistekniikan verkostoa, perustamisolosuhteet ovat kohtalaiset.

Luonnonolot:

Alueella on tehty 27.11.2018 päivätty Läykkälänlahden asemakaavan laajennusalueen luontoselvitys, sekä 11.06.2021 päivätty Nummenrannan asemakaavaan luontoselvitys. Alueella ei ole pääosin luonnontilaista ympäristöä jäljellä. Suunnittelualueelta ei ole tiedossa erityisiä luontoarvoja.

Maisema:

Tontti sijoittuu Läykkälänlahden liike- ja toimistorakennusten alueelle, joka on maisemaltaan tavanomaista taajamaan sijoittuvaa aluetta. Alueella ei sijaitse valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita.



Kuva 2. Suunnittelualue eteläpuolelta kuvattuna.

Pohjavesi ja pintavedet:

Alue ei sijaitse luokitellulla pohjavesialueella. Alueella on rakennetut verkostot.

2.1.3 Rakennettu ympäristö**Yhdyskuntarakenne:**

Alue sijoittuu keskustaaajaman alueelle, johon on kaavoituksen myötä muodostunut liike- ja toimistorakennusten alue, sekä energiahuollon alue.

Liikenne:

Suunnittelualue rajoittuu rakennettuun Kortteenkatuun ja Karhoistentiehen. Tontille ajo suunnittelualueella tapahtuu Karhoistentien kautta.

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueen kortteliin 29 on rakentunut liike- ja toimitilarakennus. Kortteliin 32, joka on asemakaavassa merkitty energiahuollon alueeksi, on rakentunut mm. aurinkopaneelikenttä. Lisäksi suunnittelualueella on Caruna Oy:n 110 kV voimansiirtolinja, joka kulkee alueella itä- länsisuunnassa.

Tekninen huolto:

Kaava-alue kuuluu teknisen huollon piiriin.

Muinaisjäännökset:

Suunnittelualueella ei ole todettu olevan muinaisjäännöksiä.

Ympäristöhäiriöt:

Suunnittelualueella tai sen läheisyydessä ei ole tiedossa erityisiä ympäristöhäiriöitä.

2.1.4 Maanomistus

Kaava-alue on yksityisessä ja pieneltä osin Ikaalisten kaupungin omistuksessa.

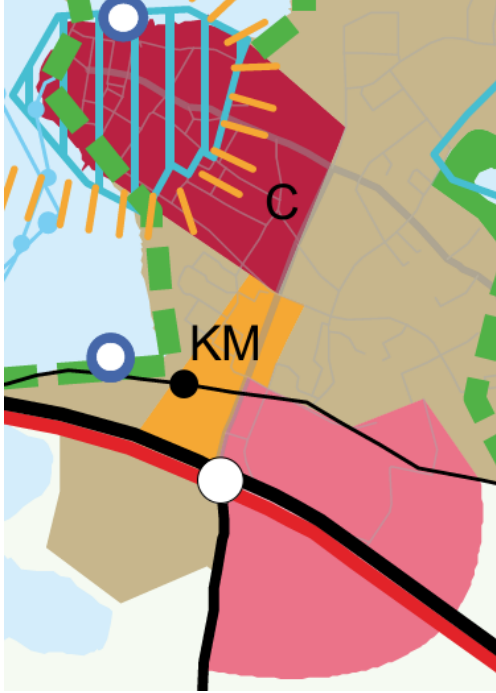
2.2 Suunnittelutilanne**2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset****Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet:**

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

- Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä.
- Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin savutettavissa.

Maakuntakaava:

Uusi kokonaismaakuntakaava (Pirkanmaan maakuntakaava 2040) on hyväksytty maakuntavaltuustossa 27.3.2017. Maakuntakaavassa suunnittelualue on osa laajempaa kaupallisten palvelujen aluetta, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM), sekä pieneltä osin taajamatoimintojen aluetta. Kaupallisten palveluiden merkinnällä osoitetaan keskustojen ulkopuoliset vähittäiskaupan alueet ja keskittymät, jotka yhdyskuntarakenteellisen sijaintinsa perusteella soveltuvat seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan alueiksi. Lisäksi 110 kv:n voimalinja on merkitty kaavaan.



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 lähivirkistysalueeksi (VL). Lisäksi 110 kv:n voimalinja on merkitty kaavaan



Kuva 6. Ote osayleiskaavasta.

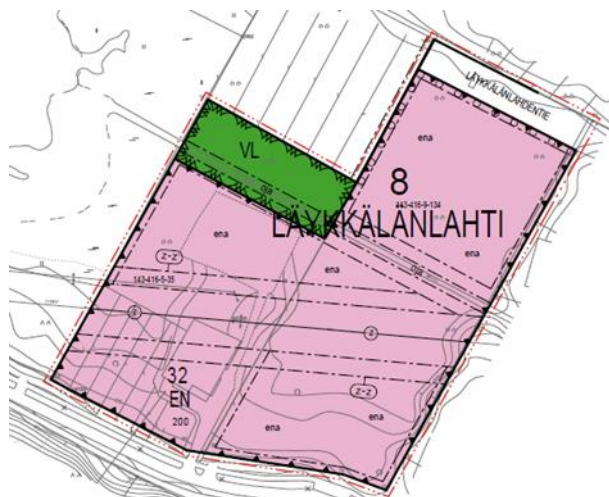
Asemakaava:

Alueella on voimassa 15.06.2009 ja 14.02.2022 hyväksytyt asemakaavat, jossa suunnittelualueelle on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K-6) ja vähäisesti puis-

toa (VP), sekä energiahuollon aluetta (EN). Nykyiselle liike- ja toimistorakennusten tontille saa rakentaa saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoiskaupan tiloja, toimistoja ja julkisia palveluja sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta työpaikkatoimintaa. Korttelille osoitettu tehokkuusluku on 0,30.



Kuva 7a. Ote asemakaavasta Nummenrinteen asemakaava



Kuva 4b. Ote asemakaavasta, Nummenrinteen muuntoaseman asemakaava

3 ASEMKAAVASUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Asemakaavasuunnittelun tarve

Alue kuuluu kaavoitus katsauksen 2024 lähiaikoina käynnistyviin kaavakohteisiin. Nyt on tarkoitus muodostaa liikerakennukselle uusi tontti, joka vastaisi nykyistä maanomistusta ja pihan käyttöä. Lisäksi muutoksella mahdollistettaisiin mahdollinen tulevaisuuden laajennusrakentaminen.

3.2 Suunnittelun käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset

Ympäristölautakunta on kokouksessaan xx.xx.2024 päättänyt kaavoituksen käynnistämisestä sekä hyväksynyt suunnittelualueen osallistumis- ja arviointisuunnitelman, sekä kaavaluonnosmateriaalit.

3.3 Osallistuminen ja yhteistyö

3.3.1 Osalliset

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on mainittu alustavasti osallisiksi katsotut.

- 3.3.2 Vireille tulo**
Vireille tulosta on kuulutettu xx.xx.2024.
- 3.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt**
OAS:n ja asemakaavaluonnoksen nähtävillä olosta on ilmoitettu kuulutuksella xx.xx.2024.
- 3.3.4 Viranomaisyhteistyö**
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, sekä asemakaavaluonnosmateriaali toimitetaan tiedoksi. Luonnosvaiheessa ja ehdotusvaiheessa pyydetään lausunnot. Neuvotteluita käydään tarvittaessa.

3.4 Asemakaavan tavoitteet

- 3.4.1 Lähtökohtaiset tavoitteet**
Lähtökohtaisena tavoitteena on tarkentaa oikeusvaikutteisen osayleiskaavan mukaista maankäyttöä. Lisäksi kaupungin yhtenä keskeisenä tavoitteena on monipuolisten veto-voimaisten asuntoalueiden luominen.

Maakuntakaava:

Maakuntakaavassa suunnittelualue on osa laajempaa kaupallisten palvelujen aluetta.

Yleiskaava:

Yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL).

- 3.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen**
Täydennetään tarvittaessa kaavatyön aikana.

- 3.5 Asemakaavan vaihtoehdot**
Täydennetään tarvittaessa kaavatyön aikana.

4 ASEMKAAVAN KUVAUS

- 4.1 Kaavan rakenne ja mitoitus**
Kaavamuutoksella osoitetaan liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K-6) ja energiahuollon alue (EN). Muutosalueen pinta-ala on noin 4,2 ha.

- 4.1.1 Palvelut**
Kaava-alueelle on osoitettu kauppapalveluita.

4.2 Aluevaraukset

4.2.1 Korttelialueet

K-6 Liike- ja toimistorakennusten korttelialue

Asemakaavalla alueelle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoiskaupan tiloja, toimistoja ja julkisia palveluja sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta työpaikkatoimintaa, kerros-luku on II ja korttelitehokkuus $e=0.30$.

EN Energiahuollon alue

Alueelle on osoitettu rakennusoikeutta voimassa olevan asemakaavan mukaisesti 200 k-m². Alueelle on osoitettu asemakaavassa rakennusaloja, joille saa sijoittaa aurinkokennäkkeitä (ena).

- 4.2.2 Muut alueet**
Muu osa kaava-alueesta on lähinnä lähivirkistys- VL ja EV suojaviheraluetta. Kaava liittyy rakennettuihin katuihin ja olemassa oleva nimistö säilyy.

4.3 Kaavan vaikutukset

4.3.1 Asemakaavan suhde voimassa olevaan yleiskaavaan

Kaava-alue on voimassa olevassa Keskeisen alueen osayleiskaavassa osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL). Alue on jo pääosin rakentunut voimassa olevien asemakaavojen mukaisesti. Kaavamuutoksessa poikkeaminen alueella voimassa olevasta yleiskaavasta on perusteltua, kun asemakaava saadaan vastaamaan nykyistä maanomistusta ja -käyttöä. Kaava-alueen ympäristössä on pääosin liike- ja toimistorakennusten aluetta, joka tukee myös kaavamuutoksessa korttelialueelle osoitettua käyttötarkoitusta (K-6).

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 laajennetaan jo rakentunutta tonttia. Kaavamuutoksessa nykyinen asemakaavan mukainen olemassa oleva liikerakennus soveltuu kaava-alueen ympäristöön. Kaavamuutoksella tiivistetään olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta.

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

Kaava-alueen lähiympäristössä on pääosin kaupan- ja liikepalveluita. Kaupungin keskustan palvelut alueen välittömässä läheisyydessä. Pirkanmaan maakuntakaavassa alue on merkitty osaksi laajempaa kaupallisten palvelujen aluetta.

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. Kaavamuutoksen sijaan edistää tällä hetkellä olemassa olevan toiminnan kehittämisen.

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-alueella tai sen läheisyydessä ei sijaitse maiseman arvoalueita eikä kaava-alueelta ole tiedossa erityisiä luonnonarvoja. Alueelta laaditun luontoselvityksen perusteella kaava-alueen poikki itä-länsisuunnassa kulkeva ja alueen eliöstölle ja vesitaloudelle tärkeä oja-alue on osoitettu rakentamisesta vapaaksi alueeksi. Lisäksi osa ojan ympäristöstä on osoitettu lähivirkistysalueeksi.

MRL 39.2 § kohta 9: Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys

Kaavamuuoksella ei ole vaikutusta virkistysalueiden määrään.

Johtopäätökset

Kaavamuutos täyttää yleiskaavan sisältövaatimukset.

4.3.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	
Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella	Kaavamuutos ei vaikuta asukkaiden määrään.
Yhdyskuntarakenne	Toteuttaminen täydentää kaupunkirakennetta.
Yhdyskuntatalous	Kaavan toteuttaminen tukee olemassa olevan rakenteen hyödyntämistä ja on taloudellisesti järkevää. Alueen katuverkko ja kunnallistekniikka on rakennettu.
Virkistys	Kaavalla osoitetaan pieni virkistysalue Pauninojan varteen.
Liikenne	Alue tukeutuu olemassa olevaan katuverkkoon
Kaupunkikuva ja miljöö	Kaavan toteutus täydentäisi ja eheyttäisi kaupunkirakennetta.
Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaisjäänne	Suunnittelualueella ei ole todettuja muinaisjäänneksiä.
Tekninen huolto	Alueella on rakennetut verkostot
Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt	Alue rajautuu myös viereiseen Pauninojaan

4.3.3 Vaikutukset luonnonympäristöön	
Maisemarakenne, luonnonolot ja luonnon monimuotoisuus, luonnonsojelu	Kaava-alueella ei ole luonnonalaista ympäristöä eikä erityisiä luonnonarvoja.
Vesistöt ja pohjavedet	Alue liittyy olemassa oleviin verkostoihin myös hulevesien osalta. Kaavalla ei ole erityisiä vaikutuksia vesistöihin.
Maaperä	Ei erityisiä vaikutuksia maaperään.
4.3.4 Sosiaaliset vaikutukset	
Viihtyvyys, toimintojen keskinäiset suhteet	Kaavalla laajennetaan liikerakennuksen tonttia, eikä sillä ole erityisesti haitallisia vaikutuksia kaava-alueen tai lähialueen turvallisuuteen, terveellisyteen ja viihtyvyyteen.

4.4 Asemakaavan toteutus

Rakentaminen voidaan aloittaa, kun asemakaava on tullut voimaan.

5 TIIVISTELMÄ

5.1 Kaavaprosessin vaiheet

Vireille tulosta on tiedotettu xx.xx.2024. Kaavoitus on alkanut osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisella.

Luonnoksen käsittely Ympäristölautakunnassa xx.xx.2024. Valmisteluvaiheen viranomaisneuvottelu xx.xx.2024. Luonnosvaiheen nähtävillä olo __.__.2024.

Ehdotusvaihe

Hyväksymisvaihe