



Ikaalisten kaupunki

SARKKILANJÄRVI, KORTTELIT 78 ja 79  
SARKKI-KYRÖSJÄRVEN ASEMAKAAVA (SARKINRANTA II),  
ASEMAKAAVAN MUUTOS

SELOSTUS

Ehdotusvaihe

~~04.12.2023~~ 08.08.2024



Vireilletulo: Vireilletulokuulutus 10.01.2024

Kaavaluonnos: Ympäristölautakunta 12.12.2023

Kaavaehdotus: xx.xx.2024

Kunnanhallitus:

Kunnanvaltuusto:

IKAALISTEN KAUPUNKI

Kaavoitustoimi

2023

# 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

## 1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee Sarkkilanjärven (9) kaupunginosassa korttelissa 78 ja 79, olevia tontteja RN:o 78:1-4 ja 79:1-2

Asemakaavan muutoksella muodostuu Sarkkilanjärven kaupunginosan (9) korttelin 78 tontit 5 ja 6, sekä korttelin 79 tontti 3.

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

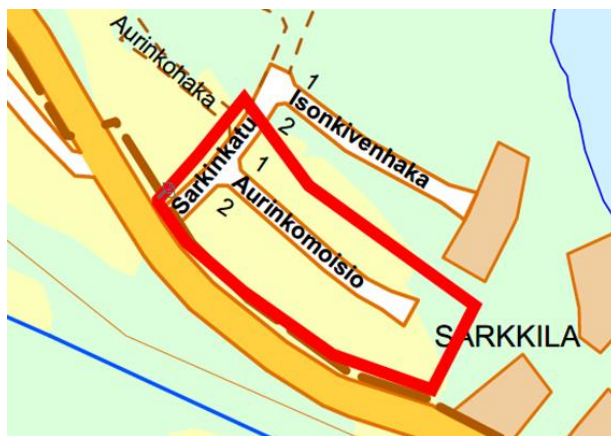
Asemakaavan vireille tulosta on tiedotettu 10.01.2024.

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan muutoksen \_\_.\_\_.2024.

## 1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Sarkkilanjärven (9) kaupunginosassa kortteleissa 78 ja 79, Aurinkomaisio kadun varressa, sisältäen tontit RN:o 0078-0001, 0078-0002, 0078-0003, 0078-0004, 0079-0001 ja 0079-0002.

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 12 700 m<sup>2</sup>.



**Kuva 1.** Suunnittelualueen sijoittuminen ja likimääräinen rajaus.

### 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

#### SARKKI-KYRÖSJÄRVEN ASEMAKAAVA (SARKINRANTA II), ASEMAKAAVAN MUUTOS

Kaupungin yhtenä keskeisenä tavoitteena on monipuolisten asuntoalueiden luominen. Alue kuuluu osana Sarkkijanjärven asuinalueeksi. Suunnittelualue on Ikaalisten kaupungin omaisuutta. Alue tukeutuu rakennettuihin verkostoihin.

Tavoitteena on Sarkki-Kyrösjärvi asuinalueen kehittäminen luomalla alueelle mahdollisuus rakentaa myös rivitaloja, joka täydentäisi alueen asumisvaihtoehtoja. Toteutessaan asemakaavamuutos täydentää kaupungin rivitontti tarjontaa.

Asemakaavamuutos on tarkoitettu laatia siten, että se voidaan käsitellä vaikutuksiltaan vähäisenä (MRA 27 § ja MRA 30 §).

## 1.4 Sisällysluettelo

<b>1</b>	<b>PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....</b>	<b>2</b>
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
<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> .....	6
2.1.4	<i>Maanomistus</i> .....	6
2.2	SUUNNITTELUTILANNE .....	7
<b>3</b>	<b>ASEMAKAAVASUUNNITTELUN VAIHEET .....</b>	<b>8</b>
3.1	ASEMAKAAVASUUNNITTELUN TARVE .....	8
3.2	SUUNNITTELUN KÄYNNISTYMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET .....	8
3.3	OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ .....	9
3.3.1	<i>Osalliset</i> .....	9
3.3.2	<i>Vireille tulo</i> .....	9
3.3.3	<i>Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt</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
<b>4</b>	<b>ASEMAKAAVAN KUVAUS.....</b>	<b>9</b>
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> .....	10
4.3	KAAVAN VAIKUTUKSET.....	10
4.3.1	<i>Vaikutukset rakennettuun ympäristöön</i> .....	10
4.3.2	<i>Vaikutukset luonnonympäristöön</i> .....	10
4.3.3	<i>Sosiaaliset vaikutukset</i> .....	10
4.4	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	10
<b>5</b>	<b>TIIVISTELMÄ .....</b>	<b>11</b>
5.1	KAAVAPROSESSIN VAIHEET .....	11

### 1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

LIITE 1: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

LIITE 2: Asemakaavan seuranta lomake

LIITE 3: Kaavakartta ja määräykset

LIITE 4: Lausunnot kaavaluonnoksesta

LIITE 5: Vastine lausuntoihin kaavaluonnoksesta

## 2 LÄHTÖKOHDAT

### 2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### 2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Sarkkilanjärven (9) kaupunginosassa kortteleissa 78 ja 79, Aurinkomoisio kadun varressa, sisältäen tontit RN:o 0078-0001, 0078-0002, 0078-0003, 0078-0004, 0079-0001 ja 0079-0002.

Suunnittelualue on avointa peltoaluetta ja sinne ei ole rakentunut rakennuksia.

#### 2.1.2 Luonnonympäristö

##### **Topografia:**

Suunnittelualueen maasto on melko tasaista ja sijoittuu korkeus tasojen +99...+102 välille.

##### **Maaperä ja rakennettavuus:**

Suunnittelualueen maaperä on savimaata. Alueelle rakennettu katu ja kunnallistekniikan verkostoa, perustamisolosuhteet ovat kohtalaiset.

##### **Luonnonolot:**

Alueella ei ole luonnontilaista ympäristöä jäljellä. Alue on pääosin käytöstä poistunutta peltomaata. Suunnittelualueelta ole tiedossa erityisiä luonto arvoja.

##### **Maisema:**

Tontti sijoittuu Sarkkilanjärven asuinalueelle, joka on maisemaltaan tavanomaista maa- ja metsätalousalueelle sijoittuvaa aluetta, jolla ei sijaitse valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita.



**Kuva 2.** Suunnittelualue pohjoispuolelta kuvattuna.

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

Alue ei sijaitse luokitellulla pohjavesialueella. Alueella on rakennetut verkostot.



### 2.1.3 Rakennettu ympäristö

***Yhdyskuntarakenne:***

Alue sijoittuu entisen maa- ja metsätilan alueelle, johon kaavoituksen myötä muodostunut asuinalue.

***Liikenne:***

Suunnittelualue rajoittuu rakennettuun Aurinkomaisio katuun. Alue rajautuu myös viereisen Vanhan Tampereentien teoreettisen meluselvityksen mukaiseen 55dB:n päivämelun melurajaan. Liikennemäärät Vanhalla Tampereentiellä ovat vähäiset.

***Rakennettu ympäristö***

Suunnittelualueen korttelit eivät ole vielä rakentuneet. Nykyinen kaava on vuodelta 2014. Asemakaava-alueelle on rakentunut omakotirakentamista läheisen Isonkivenhaka kadun varteen.

Suunnittelualueen lähiympäristössä on Vanha Sarkin tilan tilakeskus rakennuksineen.



**Kuva 4.** Näkymä suunnittelualueelta Sarkin tilan tilakeskuksen ja Sarkinrannan asuinalueen suuntaan

***Tekninen huolto:***

Kaava-alue kuuluu teknisen huollon piiriin.

***Muinaisjäännökset:***

Sarkki-Kyrösjärven asemakaavan (Sarkinranta II) asemakaavatyön yhteydessä on laadittu muinaisjäännösinventointi. Suunnittelualueella ei ole todettu olevan muinaisjäännöksiä.

***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:**

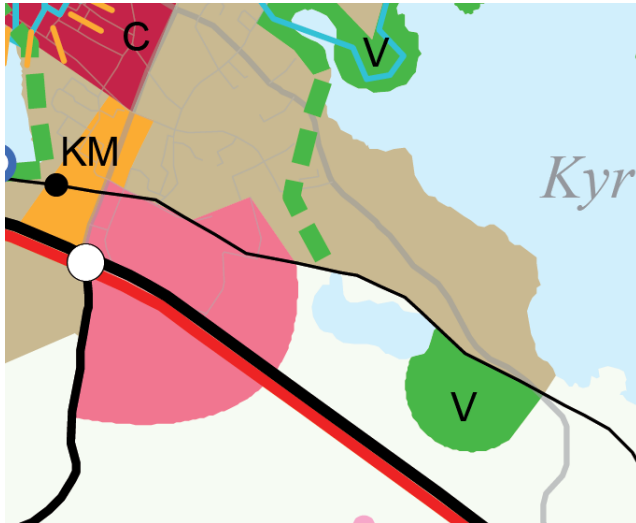
Alueeseen ei kohdistu valtakunnallisia erityistavoitteita.

**Maakuntakaava:**

Uusi kokonaismaakuntakaava (Pirkanmaan maakuntakaava 2040) on hyväksytty maakuntavaltuustossa 27.3.2017. Maakuntakaavassa suunnittelualue on osa laajempaa taajamatoimintojen aluetta, merkinnällä osoitetaan asumisen, kaupan ja muiden palvelujen, työpaikkojen sekä muiden taajamatoimintojen rakentamisalueet.

Suunnittelumääräys: Aluetta tulee suunnitella asumisen, palvelujen ja työpaikkojen sekoittuneena alueena. Erityistä huomiota tulee kiinnittää yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on edistettävä julkisten ja kaupallisten palveluiden saavutettavuutta joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn avulla.

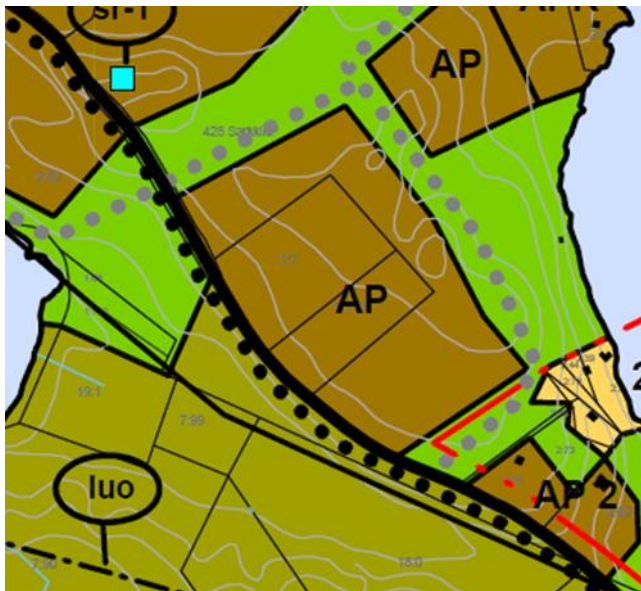
Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sovittava ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa alueen omaleimaisuutta. Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota kulttuuriympäristön, maiseman ja luonto arvojen säilymiseen. Alueen kytkeytyvyys seudullisille virkistysalueille ja ulkoilureiteille tulee ottaa huomioon.



Kuva 5. Ote maakuntakaavasta.

**Yleiskaava:**

Keskeisen alueen osayleiskaava (Keskusta, Kylpylä, Kilvakkala ja Teikangas) on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 27.9.2005 oikeusvaikutteisena yleiskaavana. Yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuinalueeksi (AP).



Kuva 6. Ote osayleiskaavasta.

**Asemakaava:**

Alueella on voimassa 27.01.2014 hyväksytty asemakaava, jossa suunnittelualueelle on osoitettu erillispientalojen korttelialue (AO). Tontille saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen. Kortteleille osoitettu tehokkuusluku on 0,20.



Kuva 7. Ote asemakaavasta.

### 3 ASEMKAAVASUUNNITTELUN VAIHEET

#### 3.1 Asemakaavasunnittelun tarve

Kaupunki on asemakaavoittanut alueen vuonna 2014, asumis- ja virkistyskäyttöön. Alue kuuluu kaavoituskatsauksen 2023 lähiaikoina käynnistyviin kaavakohteisiin. Nyt on tarkoitus luoda alueelle monipuolisempaa rakentamista. Nyt suunniteltu asemakaavamuu- tos on alueella voimassa olevan osayleiskaavan mukainen kaavamerkinnoiltään.

#### 3.2 Suunnittelun käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset

Ympäristölautakunta on kokouksessaan 12.12.2023 päättänyt kaavoituksen käynnistä- misestä sekä hyväksynyt suunnittelualueen osallistumis- ja arviointisuunnitelman, sekä kaavaluonnos materiaalit.



### 3.3 Osallistuminen ja yhteistyö

#### 3.3.1 Osalliset

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on mainittu alustavasti osallisiksi katsotut.

#### 3.3.2 Vireille tulo

Asemakaavan vireilletulo on kuulutettu 10.01.2024.

#### 3.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

OAS:n ja asemakaavaluonnoksen nähtävillä olosta on ilmoitettu kuulutuksella 10.01.2024.

#### 3.3.4 Viranomaisyhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, sekä asemakaavaluonnos materiaali 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:**

Alue on maakuntakaavassa taajamatoimintojen alue, merkinnällä osoitetaan asumisen, kaupan ja muiden palvelujen, työpaikkojen sekä muiden taajamatoimintojen rakentamis-alueet.

##### **Yleiskaava:**

Yleiskaavassa alue on pientalovaltaista asuinalueita (AP).

#### 3.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

### 3.5 Asemakaavan vaihtoehdot

## 4 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 4.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Kaavamuutoksella osoitetaan asuinpientalovaltaiset korttelialueet (AP), yhteensä 3 tonttia, joka mahdollistavat myös rivitalojen rakentamisen alueelle. Muutosalueen pinta-ala on noin 12 700 m<sup>2</sup>.

#### 4.1.1 Palvelut

Kaava-alueelle ei ole osoitettu palveluita.

### 4.2 Aluevaraukset

#### 4.2.1 Korttelialueet

##### **AP Asuinpientalojen korttelialue**

Asemakaavalla alueelle osoitetaan asuinpientalojen korttelialueet yhteensä 3 uutta tonttia, joiden keskipinta-ala on noin 4 000 m<sup>2</sup>, kerrosluku on I ja korttelitehokkuus e=0.20. Rakentaminen osoitetaan teoreettisen meluselvityksen 55 dB:n päivämelun melurajan ulkopuolelle.

Alueella tulee varata autopaikkoja            1 ap/ asunto

#### 4.2.2

#### Muut alueet

Muu osa kaava-alueesta on lähinnä lähivirkistysalueena VL.  
Kaava liittyy rakennettuihin katuihin ja olemassa oleva nimistö säilyy.

#### 4.3

#### Kaavan vaikutukset

<b>4.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön</b>	
Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella	Kaavamuutos lisää asukkaiden määrää Sarkki- Kyrösjärvi asuinalueella alueella. Määrä on sidoksissa asuntojen pinta-alaan/ määrään.
Yhdyskuntarakenne	Toteuttaminen täydentää kaupunkirakennetta. Muutos lisää alueen asumisen monipuolisuutta.
Yhdyskuntatalous	Kaavan toteuttaminen tukee olemassa olevan rakenteen hyödyntämistä ja on taloudellisesti järkevää. Alueen katuverkko ja kunnallistekniikka on rakennettu.
Virkistys	Kaavalla ei osoiteta uusia virkistysalueita.
Liikenne	Alue tukeutuu olemassa olevaan katuverkkoon. Asukasmäärän lisääntyminen lisää liikennettä katuverkolla. Katuverkko pystyy välittämään lisääntyvän liikenteen.
Kaupunkikuva ja miljöö	Kaavan toteutus täydentäisi ja eheyttäisi kaupunkirakennetta.
Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaisjäännökset	Suunnittelualueella ei ole todettuja muinaisjäännöksiä.
Tekninen huolto	Alueella on rakennetut verkostot
Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt	Alue rajautuu myös viereisen Vanhan Tampereentien teoreettisen meluselvityksen mukaiseen 55dB:n päivämelun melurajaan. Liikennemäärät Vanhalla Tampereentiellä ovat vähäiset.

<b>4.3.2 Vaikutukset luonnonympäristöön</b>	
Maisemarakenne, luonnonolot ja luonnon monimuotoisuus, luonnonsuojelu	Kaava-alueella ei ole luonnonalaista ympäristöä eikä erityisiä luontoarvoja. Rakentaminen vaikuttaa avoimeen peltomaisemaan.
Vesistöt ja pohjavedet	Alue liittyy olemassa oleviin verkostoihin myös hulevesien osalta. Kaavalla ei ole erityisiä vaikutuksia vesistöihin.
Maaperä	Ei erityisiä vaikutuksia maaperään.
<b>4.3.3 Sosiaaliset vaikutukset</b>	
Viihtyvyyden, toimintojen keskinäiset suhteet	Asukasmäärän kasvu lisää sosiaalista kanssakäymistä. Kaavalla osoitetaan asumista, 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 10.01.2024. Kaavoitus on alkanut osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisella.

Luonnoksen käsittely ympäristölautakunnassa 12.12.2023. Luonnosvaiheen nähtävillä olo 10.01.-09.02.2024.

Kaavaehdotuksen käsittely ympäristölautakunnassa xx.xx.2024 ja kaupunginhallituksessa xx.xx.2024. Kaavaehdotuksen nähtävillä olo xx.xx.-xx.xx.2024.

Hyväksymisvaihe