



Ikaalisten kaupunki

VANHA KAUPPALA, KORTTELI 4
VIRASTON ALUE, ASEMAKAAVAN MUUTOS

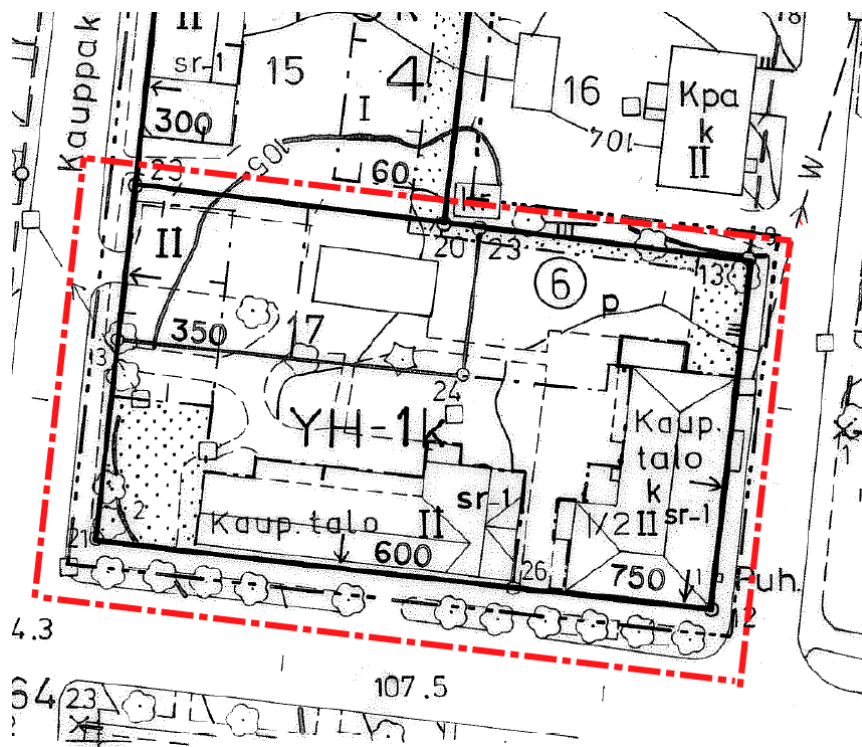
OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

04.09.2023 8.1.2024 25.11.2024

1. SUUNNITTELUALUE

Suunnittelualue sijaitsee Vanhakauppalan (1) kaupunginosassa korttelissa 4, Valtakadun varressa Kauppakadun ja Kyrösselänkadun välisellä alueella käsittäen pääasiassa RN:o 4:8 tontin (kiinteistötunnus 143-001-0004-0008).

Suunnittelualue on vanhaa Ikaalisten epäitsenäisen kauppalan ruutukaava-alueetta, jolle ensimmäinen kaava laadittiin 1940 –luvulla.



Kuva 1. Kaava-alueen rajaus

SUUNNITTELUTEHTÄVÄN MÄÄRITTELY, LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET

Kaupungin yhtenä keskeisenä tavoitteena on monipuolisten asuntoalueiden luominen. Alue kuuluu osana valtakunnallisesti merkittävään Ikaalisten kirkonseudun rakennettuun kulttuuriympäristöön.

Tärkeänä kaupungin kehittämiskohteena on koettu vanhan kauppalan ja sen lähialueen persoonallisen miljööön parantaminen, erityispiirteiden säilyttäminen ja rakennuskannan hyvä kunnossapito. Alueella on virastokäytöstä vapautunut kaupunginvirasto alue, joka käsittää kaksi päärakennusta, punaisen puurakenteisen ja keltaisen kivirakenteisen, sekä talousrakennuksen.

Suunnittelualan kiinteistö on Ikaalisten kaupungin omistuksessa.

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

2. LAADITUT SELVITYKSET JA AIEMMAT SUUNNITELMAT JA LAADITTAVAT SELVITYKSET

2.1 Valtakunnalliset tavoitteet

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

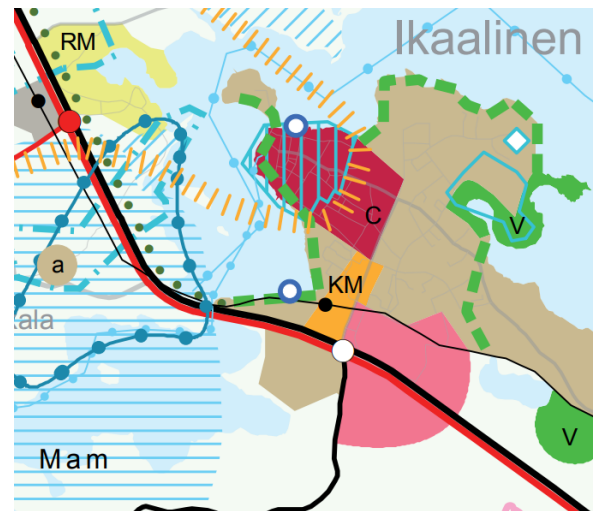
Viraston alue kuuluu osaksi valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä, Ikaalisten vanhan kauppalan alue ja Ikaalisten kirkonseutu (RKY 2009).



Kuva 2. Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö

1.1 Maakuntakaava

Uusi kokonaismaakuntakaava (Pirkanmaan maakuntakaava 2040) on hyväksytty maakuntavaltuustossa 27.3.2017. Maakuntakaava on tullut kuulutuksella voimaan 8.6.2017. 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 puistoinen. Suunnittelualue on matkailun ja virkistyksen kehittämisen 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).



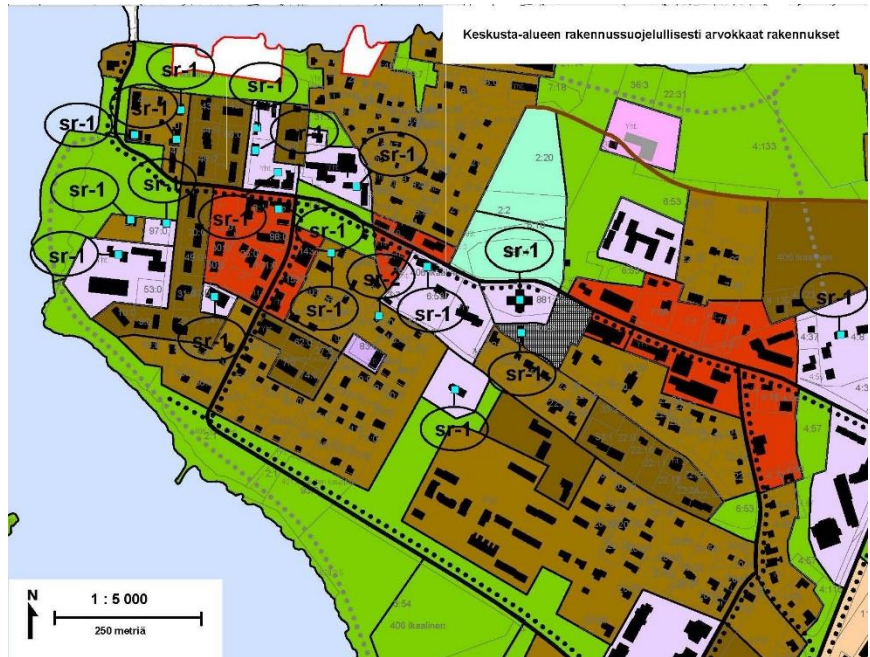
Kuva 3. Ote maakuntakaavasta

Vaihemaakuntakaava

Vaihemaakuntakaavan teemana ovat elonkirjo ja energia. Vaihemaakuntakaavalla täydennetään ja muutetaan voimassa olevaa Pirkanmaan 2040 maakuntakaavaa (ja Keski-Suomen maakuntakaavaa). Pirkanmaan vaihemaakuntakaavaehdotus on julkisesti nähtävillä 1.11.–1.12.2024 välisenä aikana.

1.2 Yleiskaava

Keskeisen alueen osayleiskaava (Keskusta, Kylpylä, Kilvakkala, Teikangas) on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 27.9.2005 oikeusvaikutteisena yleiskaavana. Yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu julkisten palveluiden ja hallinnon alueeksi (PY). Alue kuuluu kaupunki- ja kyläkuvallisesti arvokkaaseen alueeseen (sk) ja alueelle on osoitettu rakennussuojelullisesti arvokas rakennus tai rakennettu alue (sr-1). Alue kuuluu valtakunnalliseen vanhan kauppalan perinnemaisema-alueeseen.

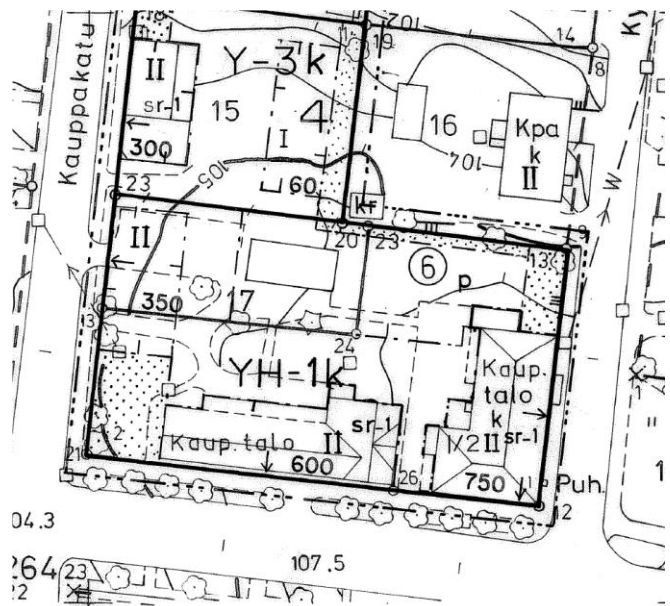


Kuva 4. Ote osayleiskaavasta

1.3 Asemakaava

Alueella on voimassa 12.12.1994 vahvistettu asemakaava, jossa suunnittelualueelle on osoitettu hallinto- ja virastotalojen korttelialuetta (YH-1). Korttelinosalle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 1700 ke-m². Virastorakennukset on asemakaavassa osoitettu rakennustaiteellisesti arvokkaiksi tai kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeiksi rakennuksiksi (sr-1).

Korttelialueen eteläpuolella on voimassa 17.02.2000 hyväksytty asemakaava, jossa merkintä AL-11 (asuin- liike- ja toimistorakennusten korttelialue). Korttelin idän- ja länsipuoleisella tontilla on voimassa 09.11.1990 hyväksytty asemakaava, jossa on itäpuolella YO-3 merkintä (opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue ja länsipuolella AK-1 merkintä (asuin-kerrostalojen korttelialue).



Kuva 5. Ote asemakaavasta

1.4 Laaditut selvitykset ja laadittavat selvitykset

Lain mukaisesti kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin.

Alueelta on laadittu kulttuurihistoriallinen selvitys osayleiskaavatyön yhteydessä. Alue on rakennettu, eikä siellä ole luonnontilaista ympäristöä jäljellä. Alueelta laaditaan asemakaavatyön yhteydessä rakennusinventointi, jonka tulokset huomioidaan kaavaehdotusvaiheessa. Mahdollisten lisäselvitysten tarvetta tarkastellaan kuitenkin kaavatyön aikana.

2. VIRANOMAISYHTEISTYÖ

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on toimitettu viranomaisille tiedoksi. Aloitusvaiheessa on pidetty viranomaisneuvottelu. Luonnosvaiheessa ja ehdotusvaiheessa aineistot toimitetaan viranomaisille, pyydetään lausunnot ja käydään tarvittavat viranomaisneuvottelut.

3. SELVITETTÄVÄT VAIKUTUKSET

Kaavoitustyössä arvioidaan asemakaavan toteuttamisen vaikutuksia ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön, sosiaaliseen ympäristöön, yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen, kaupunkikuvaan, kulttuuriympäristöön ja rakennettuun ympäristöön. Alueella on voimassa oikeusvaikutteinen yleiskaava ja kaavaa arvioidaan myös yleiskaavan tavoitteiden näkökulmasta.

4. OSALLISET

Maankäyttö- ja rakennuslain 62§:n mukaan osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Alustavasti osallisiksi katsotut:

- Kaava-alueen ja näihin rajoittuvien alueiden maanomistajat ja asukkaat sekä lähialueen asukkaat
- Kaavan vaikutusalueen yritykset, yritysten työntekijät ja käyttäjät
- Ikaalisten kaupunki:
 - o kaupunginvaltuusto
 - o kaupunginhallitus
 - o lautakunnat
- Pirkanmaan liitto
- Pirkanmaan ELY -keskus
- Pirkanmaan maakuntamuseo
- Tampereen aluepelastuslaitos
- Energia ja teleyhtiöt
- Yhdistykset ja järjestöt

Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä.

5. KAAVOITUKSEN ETENEMINEN, OSALLISTUMINEN JA TIEDOTTAMINEN SEKÄ ALUSTAVA AIKATAULU

5.1 Tiedottaminen

Kaavan eri vaiheista tiedotetaan kuulutuksilla paikallislehti Uutisoivassa ja kaupungin ilmoitustaululla osoitteessa Kolmen airon katu 3 sekä kaupungin Internet-sivuilla.

5.2 Kaavan vireille tulo

Vireille tulosta päättää ympäristölautakunta ja se tiedotetaan kuulutuksella. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville Ympäristölautakunnan päätöksellä. OAS toimitetaan alueen ja naapurialueiden maanomistajille sekä viranomaisille kirjeitse. Alustava aikataulu on lokakuu 2023. Järjestetään tarvittaessa aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu. Puutteellisena pitämästään osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta voi osallinen esittää neuvottelua Pirkanmaan ELY –keskukselle.

5.3 Valmisteluvaiheen kuuleminen (alustava aikataulu on alkuvuosi 2024).

Ympäristölautakunta päättää kaavaluonnoksen sekä muun valmisteluvaiheen aineiston nähtäville asettamisesta. Aineistot pidetään samanaikaisesti nähtävänä kaupungin teknisten palvelujen yksikössä, Kolmenaironkatu 3, sekä kaupungin Internet- sivuilla. Osalliset ja kuntalaiset voivat esittää nähtävänä olevasta aineistosta mielipiteitä, jotka tulee toimittaa kaupunkiin ennen nähtävänä olon päättymistä.

Nähtävillä oloaikana tarvittaessa järjestetään avoin tilaisuus, jossa käsitellään kaavaluonnoksen sisältöä. Luonnoksista pyydetään viranomaislausunnot. Kaavaluonnoksista muokataan kaavaehdotus.

5.4 Kaavaehdotus (alustava aikataulu on alkuvuosi 2025)

Kaupunginhallitus päättää, Ympäristölautakunnan esityksestä, kaavaehdotuksen asettamisesta nähtäväksi 30. päiväksi. Aineistot pidetään samanaikaisesti nähtävänä kaupungin teknisten palvelujen yksikössä, Kolmenaironkatu 3 sekä kaupungin Internet- sivuilla. Osalliset ja kunnan jäsenet voivat esittää kaavaehdotuksesta muistutuksia, jotka tulee toimittaa kirjallisesti kaupunkiin ennen nähtävänä olon päättymistä. Ehdotuksesta pyydetään viranomaislausunnot. Tarvittaessa käydään viranomaisneuvottelu.

Käsitellään muistutukset ja lausunnot. Tarvittaessa tehdään kaavaan vähäisiä muutoksia.

5.5 Hyväksyminen

Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan ympäristölautakunnan ja kaupunginhallitus esityksestä.

5.6 Kaavan voimaantulo

Mikäli hyväksymispäätöksestä ei ole valitettu, asemakaava tulee voimaan kuulutuksella.

6. YHTEYSTIEDOT

Ikaalisten kaupungin tekniset palvelut / Kaavoitus, Kolmen airon katu 3, 39500 Ikaalinen.

Kaavoitusta hoitaa kaavoittaja Mika Wallin p. 044 7306 232, sähköposti mika.wallin@ikaalinen.fi