

VASTINE

IKAALISTEN KAUPUNKI

VANHA KAUPPALA, KORTTELI 4 VIRASTON ALUE, ASEMAKAAVAN MUUTOS

Vanha kauppala, kortteli 4 viraston alueen asemakaavan muutos on ollut luonnoksena nähtävillä 14.2. – 15.3.2024. Kaavaluonnoksesta ei saatu nähtävilläolon aikana yhtään mielipidettä osallisilta. Kaavaluonnoksesta saatiin yhteensä kolme lausuntoa. Lausuntoihin on laadittu tämä vastine.

Lausunto	Kaavan laatijan vastine
<p>Pirkanmaan ELY-keskuksen lausunto (14.3.2024)</p> <p>Pirkanmaan ELY-keskus toteaa, että asemakaavaluonnos noudattaa yleispiirteisempien kaavojen ohjausvaikutusta sekä huomioi valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin liittyvän RKY-alueen arvot. ELY-keskuksella ei siis tässä vaiheessa ole huomautettavaa kaavasta. Koska asemakaava kuuluu ELY-keskuksen valvontatehtävän piiriin, pyytää ELY-keskus varaamaan tilaisuuden lausunnon antamiseen myös kaavan ehdotusvaiheessa.</p>	<p>Merkitään tiedoksi.</p>
<p>Pirkanmaan maakuntamuseon lausunto (15.3.2024)</p> <p>Kaavaluonnoksessa alueen pääkäyttötarkoitukseksi on osoitettu <i>Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL)</i>. Lisäksi koko alueeseen kohdistuu suojelumääräys <i>Alue, jolla ympäristö säilytetään (/s)</i>. Entisille kunnantalon rakennuksille on osoitettu niiden nykyisen pohjanalan mukainen rakennusala sekä suojelumerkintä <i>Suojeltava rakennus, jota ei saa purkaa (sr-1)</i>. Pirkanmaan maakuntamuseo pitää em. merkintöjä ja määräyksiä onnistuneina, ja katsoo niiden turvaavan alueen kulttuurihistorialliset ja kaupunkikuvalliset arvot.</p> <p>Suojeltaville rakennuksille ja talusrakennuksille on osoitettu kaavakartalle rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä. Rakennusoikeuden määrät vaikuttavat suurilta. Pirkanmaan maakuntamuseo toivoo lukuja vielä tarkasteltavan. Suojeltujen rakennusten osalta rakennusoikeuden määrän tulisi vastata nykyisten rakennusoikeuteen laskettavien tilojen neliömäärää. Lisäksi suojelumerkintään voidaan lisätä lause, joka mahdollistaa rakennuksen kerrosalaan kuulumattomien tilojen muuttamisen kerrosalaan laskettaviksi tiloiksi riippumatta siitä, mitä asemakaavassa on määrätty rakennusalan enimmäiskerrosalasta, mikäli muutokset on mahdollista toteuttaa siten, että suojeluarvot eivät vaarannu. Talusrakennuksille osoitetut rakennusoikeuden määrät vaikuttavat nekin suurilta verrattuna tyyppillisiin 1800- ja 1900-lukujen alun kaupunkialueiden piharakennuksiin. Niiden kokoa tulisi pienentää tai talusrakennusten rakentamisen vaikutuksia pihapiiriin tutkia laatimalla havainnekuvia.</p>	<p>Kaavaehdotuksessa tontille 11 osoitetaan rakennusoikeutta talusrakennukselle aiemman 100 k-m² sijaan 80 k-m² osin alueella sijaitsevan kaukolämpöverkoston vuoksi. Kaavamutoksessa kaava-alueen tonteille 11 ja 12 korttelissa 4 osoitetaan rakennusoikeutta näin ollen yhteensä 1 630 k-m², joka on 70 k-m² vähemmän, kuin kaava-alueelle on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu. Kaavamutoksessa kaava-alueella sijaitsevat entiset virastotalorakennukset ovat voimassa olevan asemakaavan sekä yleiskaavan mukaisesti osoitettu suojeltaviksi rakennuksiksi (sr-1), joita ei saa purkaa. sr-1-merkinnällä osoitettujen rakennusten rakennusalarajat on osoitettu myös voimassa olevan asemakaavan tavoin rakennusten ulkoreunaa myötäillen. sr-1-kaavamääräyksen mukaan rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostoimenpiteiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen ominaispiirteet, kulttuurihistorialliset ja rakennustaitteelliset arvot sekä kaupunkikuvan kannalta merkittävät</p>

Lausunto	Kaavan laatijan vastine
<p>Valtakatua reunustavat lehmusrivit ovat Ikaalisten keskustan kaupunkikuvassa erittäin merkittävät. Ne jäävät suunnittelualueen kohdalla kaava-alueen ulkopuolelle. Mikäli puuriviä ei ole huomioitu aiemmissa asemakaavoissa, maakuntamuseo esittää tutkittavaksi, voisiko kaavan rajausta vielä muuttaa ottamalla Valtakadun reunan puurivi mukaan ja osoittamalla sille Säilytettävä puurivi -kaavamerkinnän. Myös tonttien aitaamista voi olla tarpeen ohjata kaavassa.</p> <p>Kaavaselostuksen vastineiden mukaan suunnittelualueelta laaditaan asemakaavatyön yhteydessä rakennusinventointi, jonka tulokset huomioidaan kaavaehdotusvaiheessa. Pirkanmaan maakuntamuseo ottaa kaavamerkintöihin ja -määräyksiin kantaa tarkemmin vielä ehdotusvaiheessa tutustuttuaan laadittuun selvitykseen ja sen toimenpidesuosituksiin.</p> <p>Kaavaehdotus aineistoineen tulee toimittaa Pirkanmaan maakuntamuseolle lausuntoa varten.</p>	<p>luonne säilyvät. Kaava-alue on kokonaisuudessaan osoitettu alueeksi, jolla ympäristö säilytetään (/s), ja jonka mukaan alueen kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta ja ympäristö tulee säilyttää. Uudisrakentamisen tulee kaavamääräyksen mukaan sopeutua mittakaavaltaan ja materiaaliltaan olemassa olevaan rakennuskantaan ja alueen kulttuurihistoriallisiin ominaispiirteisiin. Ennen kulttuurihistoriallista ympäristöä muuttaviin toimenpiteisiin ryhtymistä on museoviranomaiselle varattava tilaisuus lausunnon antamiseen.</p> <p>Lisäksi kaavan yleisissä määräyksissä on annettu määräys rakennusten sovittamisesta mittakaavaltaan, materiaaleiltaan ja väritykseltään alueen rakennettuun ympäristöön.</p> <p>Kaavamuutoksen merkintöjen ja kaavamääräysten voi katsoa turvaavan alueen kulttuurihistorialliset ja kaupunkikuvalliset arvot. Kaavakarttaan ei ole lausunnon perusteella tarpeen tehdä muutoksia.</p> <p>Valtakadun katualuetta puuriveineen ei ole tarkoituksenmukaista liittää kaavamuutosalueeseen. Kaavamuutoksen ensisijaisena tavoitteena on valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön soveltuva rakennusten käyttötarkoituksen ja tonttijaon muutos. Ikaalisten kaupunki päättää Valtakadun varren puurivin mahdollisesta suojelutarpeesta osana laajempaa yleisten alueiden suunnitelmaa/suunnittelua.</p> <p>Merkitään tiedoksi. Kaavamuutoksen yhteydessä kaava-alueelta on laadittu rakennusinventointi, jonka tulokset huomioidaan kaavaehdotusvaiheessa ja joka liitetään osaksi kaavaselostuksen liitemateriaalia.</p> <p>Merkitään tiedoksi.</p>
<p>Leppäkosken sähköisen lausunto (19.2.2024):</p> <p>Kaavassa ei ole huomauttamista.</p>	<p>Merkitään tiedoksi.</p>

Turussa 25.11.2024

Nosto Consulting Oy



Pasi Lappalainen
dipl.ins. YKS 742