

VASTINE

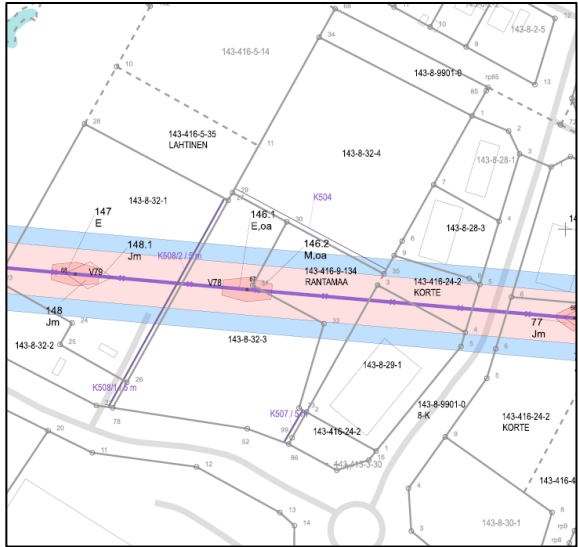
IKAALISTEN KAUPUNKI
NUMMENRANNAN ASEMAKAAVAN MUUTOS

Nummenrannan asemakaavan muutos on ollut luonnoksena nähtävillä 28.8. – 27.9.2024. Kaavaluonnoksesta ei saatu nähtävilläolon aikana yhtään mielipidettä osallisilta. Kaavaluonnoksesta saatiin yhteensä viisi (5) lausuntoa. Lausuntoihin on laadittu tämä vastine.

Lausunto	Kaavan laatijan vastine
<p>Pirkanmaan ELY-keskuksen lausunto (30.9.2024)</p> <p>Asemakaavan muutoksella on tarkoitus saattaa alueen kaavoitus vastaamaan tarkemmin alueen nykyistä maankäyttöä. Suunnittelualueella on voimassa Keskeisen alueen osayleiskaava (hyv.27.9.2005), jossa suunnittelualue on osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL) ja alueen halki on osoitettu kulkevan 110 kV voimajohtolinja. Asemakaavatasolla suunnittelualueella on voimassa kaksi asemakaavaa; Nummenrinteen asemakaava (hyv. 15.6.2009) ja Nummenrinteen muuntoaseman asemakaava (hyv.14.2.2022). Asemakaavoissa suunnittelualueelle on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K-6), puistoa (VP) sekä energiahuollon aluetta (EN). Nykyiselle liike- ja toimistorakennusten tontille saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoiskaupan tiloja, toimistoja ja julkisia palveluja sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta työpaikkatoimintaa. Korttelille osoitettu tehokkuusluku on 0,30. Nyt valmistelussa oleva asemakaavan muutos noudattaa suurelta osin lainvoimaisten asemakaavojen tilannetta.</p> <p>Suunniteltu asemakaavan muutos ei ole yleiskaavan mukainen. Kaavaselostuksen mukaan alueelle on tehty yleiskaavallinen tarkastelu ja arvioitu yleiskaavan sisältövaatimusten täyttyminen. Pirkanmaan ELY-keskus katsoo, että jatkossa tulee arvioida alueen yleiskaavan ajantasaisuus ja harkita yleiskaavan päivittämistä vastaamaan nykyisiä maankäytön tavoitteita. Ikaalisten kaupungin Keskeisen alueen osayleiskaavassa asemakaavan muutoksen suunnittelualue on suurelta osin osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL).</p>	<p>Merkitään tiedoksi.</p> <p>Merkitään tiedoksi. Kaava-alue on voimassa olevassa yleiskaavassa osoitettu lähivirkistysalueeksi, ja siksi kaavaselostuksessa on jo kaavaluonnosvaiheessa arvioitu yleiskaavan sisältövaatimusten täyttymistä. Kaava-alueella on voimassa vuonna 2009 hyväksytty Nummenrinteen asemakaava, jossa kaava-alue on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K-6), johon saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoiskaupan tiloja. Kaava-alueella on lisäksi voimassa vuonna 2022 hyväksytty Nummenrinteen muuntoaseman asemakaava, jossa kaava-alue on osoitettu energianhuollon alueeksi (EN), johon saa sijoittaa aurinkokeräimiä. Käsillä olevassa asemakaavan muutoksessa, kuten aiemmin hyväksytyissä asemakaavoissa, poiketaan alueella voimassa olevasta yleiskaavasta, jossa kaava-alue on osoitettu pääosin lähivirkistysalueeksi (VL). Käsillä olevassa kaavatyössä ei kuitenkaan oteta kantaa voimassa olevan yleiskaavan mahdolliseen vanhentuneisuuteen ja sitä kautta kaavan uudistustarpeeseen, vaan kaavatyön tavoitteena on muodostaa liikerakennuksen tontti vastaamaan nykyistä maanomistusta sekä mahdollistaa tontin tulevaisuuden</p>

Lausunto	Kaavan laatijan vastine
<p>Suunnittelualueen rakentuminen vaikuttaa merkittävästi hulevesien suunnitteluun ja hallintaan imeyttävän pinnan vähentyessä.</p> <p>Pirkanmaan ELY-keskus katsoo, että asemakaavassa tulee huomioida hulevesien hallinta esimerkiksi yleismääräyksissä. Ilmastonmuutoksen lisäämät sään ääriolosuhteiden vaihtelut vaativat mm. hulevesien osalta tarkempaa suunnittelua.</p>	<p>rakentaminen ja kehittäminen. Ikaalisten kaupunki päättää yleis- ja asemakaavojen ajantasaisuudesta tai vanhentuneisuudesta jatkuvana prosessina.</p> <p>Asemakaavan muutos ei merkittävästi lisää alueen rakentamista K-6-korttelialueella, johtuen pääosin alueella lounais-koillisuunnassa kulkevasta Carunan 110 kV sähkölinjasta johtoaukeineen. Liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle on osoitettu voimassa olevan asemakaavan mukaisen rakennusalan lisäksi noin 300 m²:n suuruisen rakennusala kaavamuutoksen mukaisen korttelialueen luoteiskulmaan. Kaavamuutoksessa EN-alueelle aurinkokeräinten sijoittamiseen osoitettu rakennusala (ena) vastaavasti hieman pienenee voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna.</p> <p>Kaavan yleisiin määräyksiin lisätään hulevesien käsittelyä koskeva määräys: "Tontilla muodostuvat hulevedet tulee ensisijaisesti viivyttää tonttialueella. Rakennuslupahakemukseen tulee liittää suunnitelma hulevesien hallinnasta."</p>
<p>Pirkanmaan liiton lausunto (25.9.2024)</p> <p>Pirkanmaan liitto katsoo, että Nummenrannan asemakaavatyön suunnitteluratkaisun tulee tukea Ikaalisten kaupungin maakuntakaavassa määritetyn keskusta-alueen elinvoimaisuuden säilymistä ja kehittämistä, mikä on sekä Pirkanmaan maakuntakaavan että maankäyttö- ja rakennuslain tavoitteena. Pirkanmaan liitto katsoo, että asemakaavan valmistelu edellyttää tuekseen päivitetyn kaupan selvityksen, jotta voidaan varmistua, etteivät maakuntakaavan keskeiset tavoitteet ja ratkaisut vaarannu, ja että suunnitellulla maankäytöllä ei ole merkittäviä vaikutuksia keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin ja niiden kehittämiseen (MRL 71 b §). Ajantasaisen kaupan selvityksen sekä vaikutusten arvioinnin kautta tulee samoin tarkastella, onko Ikaalisten Nummenrinteen alueelle tähän mennessä toteutuneeseen kaupallisten palvelujen kerrosalaan suunniteltu kaupan alan lisäys määrältään ja sijainniltaan perusteltu suhteessa kysyntään ja saavutettavuuteen.</p> <p>Pirkanmaan palveluverkko 2040-selvityksessä (2015) todetaan, että kaupan mitoituksen perustana on ostovoiman kehitykseen perustuva vähittäiskaupan kokonaisuimitus. Mitoituksella on pyritty varmistamaan keskusverkon ja kaupan palvelurakenteen tarkoituksenmukainen kehitys. Selvityksessä kuitenkin myös todetaan, että "maakuntakaavassa esitettävän enimmäismitoituksen on tulkittava ohjaavan yksityiskohtaisempaa suunnittelua yleispiirteisesti", jolloin yleis- ja asemakaavasuunnittelussa voidaan maakuntakaavan yleispiirteisiä kaupan mitoitustavoitteita vielä tarvittaessa tarkentaa, ostovoimaan ja palvelutarpeeseen liittyvien tietopohjapäivitysten pohjalta. Nummenrannan asemakaavan nähtävillä asetetuista aineistoista ei kuitenkaan käy ilmi, että kaava-alueelta olisi laadittu ajantasaista kaupan selvitystä, johon asemakaavaehdotuksessa esitetty suunnitteluratkaisu perustuisi. Pirkanmaan liiton näkemyksen</p>	<p>Liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle K-6 on voimassa olevassa Nummenrinteen asemakaavassa osoitettu rakennusoikeutta paljon tilaa vaativalle erikoiskaupalle pinta-alaperusteisesti (e=0,30) yhteensä 1 604 k-m². Kaavamuutoksessa liikerakennuksen tontti osoitetaan vastaamaan nykyistä maanomistusta, jolloin korttelialueen pinta-ala ja samalla rakennusoikeuden määrä vähäisesti lisääntyvät siten, että kaavamuutoksessa K-6-korttelialueelle osoitettava rakennusoikeus on yhteensä 2 592 k-m². On huomionarvoista, että liike- ja toimistorakentamiseen ei kaavamuutoksessa osoiteta rakennus-alaa kuitenkaan merkittävästi lisää, johtuen pääosin alueella sijaitsevan Carunan voimajohtolinjan ja johtoaukan sijainnista. Kaavamuutoksessa jo olemassa olevalle ja rakentuneelle kaupan alueelle osoitettavan lisärakennusoikeuden ei katsota olevan niin merkittävä lisäys voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna tai aiheuttavan niin merkittäviä vaikutuksia kaupungin keskusta-alueen kaupan kehittämiseksi, että kaavamuutoksen yhteydessä olisi syytä laatia erillinen kaupallinen selvitys. Kaavamuutoksen kuitenkin arvioidaan lisäävän kaupallisten toimijoiden kiinnostusta sijoittua alueelle, mikä parantaa elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä ja toimivan kilpailun kehittymistä.</p> <p>Nummenrinteen alueella maakuntakaavan kaupan mitoituksia suhteessa alueella toteutuneeseen rakentamiseen on käsitelty jo aiemmin kaupunginvaltuuston 13.2.2023 § 4 hyväksymän Nummenrinteen asemakaavan muutoksen yhteydessä, jonka tavoitteena oli osoittaa nykyisen kauppakeskus Kompin itäpuolelle liiketoiminnan keskittymä. Vastineessa ehdotusvaiheen lausuntoihin on todettu, että asemakaavoituksen ajanmukaisuuden arvioinnin tarve ei voi perustua vaatimukseen maakuntakaavassa osoitetun kaupan mitoituksen saavuttamiseksi, vaan arviointia suoritetaan huomioimalla myös kaupungin kehittämiseen liittyvien muiden toimintojen tarve ja</p>

Lausunto	Kaavan laatijan vastine
<p>mukaan olisi tarkoituksenmukaista tutkia Ikaalisten keskustan eteläpuolelle sijoittuvan Nummenrinteen KM-alueen palvelujen ja toimintojen kehittämistä kokonaisuutena. Pirkanmaan liitto kannustaakin Ikaalisten kaupunkia aluetta koskevan yleiskaavan ja asemakaavakokonaisuuden päivittämiseen.</p> <p>Selostukseen sisältyvää maakuntakaavakuvausta tulee täydentää tiedolla maakuntakaavassa määritettyjen vähittäiskaupan kerrosalan enimmäismitoituksesta kaupallisten palveluiden alueilla, joka Ikaalisten Nummenrinteen KM-alueen osalta on: vähittäiskaupan enimmäismitoitus 21 000 k-m², josta keskustahakuista kauppaa enintään 12 000 k-m² ja päivittäistavarakauppaa enintään 5 000 k-m².</p> <p>Pirkanmaan liitto pitää tärkeänä, että Nummenrannan asemakaava-alueetta laajennettaisiin siten, että samassa yhteydessä tutkittaisiin kaavallisesti myös Kyrösjärven ranta-alueelle osoitetun maakuntakaavan viheryhteyden toteuttaminen. Viheryhteys kytkee Ikaalisten keskustajaman seudullisesti merkittävään ulkoilureitistöön, joka jatkuu kylpylän ja Vatulanharjun yhdistävänä reittinä Hämeenkaan matkailun ja virkistysalueen kehittämisen kohdealueella. Keskustajaman ja kylpylän yhdistävällä reitillä on erityistä merkitystä taajaman asukkaiden laadukkaan elinympäristön ja virkistysmahdollisuuksien toteuttamisessa. Kaava-alueen rajauksesta riippumatta suunnittelussa on keskeistä varmistua siitä, että maakuntakaavan viheryhteys on toteutettavissa laadukkaana, katkeamattomana reitistöinä.</p> <p>Yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu lähivirkistysalueeksi. Asemakaavan muutoksen tavoitteeksi asetettu alueen käyttö energiahuollon alueeksi sekä liike- ja toimistorakentamiseen poikkeaa oikeusvaikutteisen yleiskaavan sisällöstä. Mikäli katsotaan, että yleiskaava on ilmeisen vanhentunut, ja että asemakaava voidaan perustellusti laatia yleiskaavasta poiketen, on asemakaavatyön yhteydessä tarpeen laatia erillinen yleiskaavallinen tarkastelu (MRL 42 § ja 39 § mukaisesti).</p>	<p>vaatimukset. Maakuntakaavan 2040 yhteydessä laaditun palveluverkkoselvityksen 2040 mukaan vähittäiskaupan tavoitteellisen palveluverkon tulee vahvistaa maakunnan kaupallista vetovoimaa sekä turvata vähittäiskaupan suuryksikköjen ja lähipalvelujen toiminta- ja kehitysedellytykset. Maankäyttö- ja rakennuslain 5 §:n mukaan yksi alueiden käytön suunnittelun tavoitteista on elinkeinoelämän toimintaedellytysten edistäminen sekä toimivan kilpailun kehittyminen. Tilanteessa, jossa Ikaalisten vanhan kauppalaan alueen vetovoima heikkenee suhteessa liikennealueiden ja varsinkin valtatie 3 varrelle sijoittuviin palveluihin, aktiivisella kaavoituksella voidaan turvata riittävä palvelujen taso myös tulevaisuudessa, mutta ei siinä tilanteessa, jos kaupungin asemakaavojen kokonaisajantasaistaminen olisi lähtökohtaisesti vaatimuksena uusien palvelujen sijoittumiselle.</p> <p>Ikaalisten keskustaan ei ole saatu sellaista vetovoimaa, että alueelle syntyisi uusia palveluja samassa määrin, kuin liikennevirtojen varrelle. Kyse ei ole pelkästään keskustan alueen asemakaavojen ajantasaisuuteen liittyvistä seikoista, vaan Ikaalisten kokoiselle kaupungille tyypillisestä valtatie varrelle sijoittuvien palvelualueiden vetovoiman lisääntymisestä varsinaisten keskusta-alueiden kustannuksella.</p> <p>Kaavaselostusta täydennetään lausunnossa ehdotetun mukaisesti.</p> <p>Voimassa olevassa Pirkanmaan maakuntakaavassa Läkälän (Kyrösjärvi) ranta-alueelle on osoitettu ohjeellinen ulkoilureitti. Kaava-alueella voimassa olevassa yleiskaavassa kaava-alueen länsipuolelle on osoitettu kevyen liikenteen yhteys, joka jatkuu ulkoilureittinä pohjoiseen Läkälänlahden rantaa mukailien. Maakuntakaavan tai yleiskaavan mukainen ulkoilureitti ei sijaitse käsillä olevalla kaava-alueella eikä kaava-alueella ole myöskään tarkoituksenmukaista laajentaa länteen kohti ranta-alueita.</p> <p>Merkitään tiedoksi. Kaava-alue on voimassa olevassa yleiskaavassa osoitettu lähivirkistysalueeksi, ja siksi kaavaselostuksessa on jo kaavaluonnosvaiheessa arvioitu yleiskaavan sisältövaatimusten täyttymistä. Kaava-alueella on kuitenkin voimassa kaksi asemakaavaa, joissa kaava-alue on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K-6) sekä energianhuollon alueeksi, johon saa sijoittaa aurinkokeräimiä (EN). Käsillä olevassa kaavamuutoksessa ei osoiteta muutoksia alueen pää-</p>

Lausunto	Kaavan laatijan vastine
	käyttötarkoituksiin, vaan osoitetaan vähäisesti lisärakennusoikeutta K-6-korttelialueelle sekä osoitetaan K-6 tontti vastaamaan nykyistä maanomistusta. Ikaalisten kaupunki päättää yleis- ja asemakaavojen ajantasaisuudesta tai vanhentuneisuudesta jatkuvana prosessina.
<p>Pirkanmaan museon lausunto (29.8.2024):</p> <p>Alueellinen vastuumuseo on tutustunut hankkeen aineistoon ja toteaa, ettei sillä ole asiasta huomautettavaa. Mikäli kaavamuuos etenee nyt esitettyjen periaatteiden mukaisesti, Pirkanmaan maakuntamuseolta ei ole tarpeen pyytää lausuntoa kaavan ehdotusvaiheessa.</p>	Merkitään tiedoksi.
<p>Caruna Oy:n lausunto (17.9.2024):</p> <p><u>Caruna Oy:n nykyinen 110 kV:n sähköverkko</u></p> <p>Kaavamuutosalue ei sijaitse Caruna Oy:n sähkönjakeluverkon vastuualueella. Kaavamuutosalueen läpi kulkee Caruna Oy:n omistama Kyröskoski-Paununperä 110 kV:n voimajohto. Caruna Oy:n sähköverkko kaavamuutosalueella on merkitty liitteeseen 1. 110 kV:n ilmajohtot on merkitty liitteeseen 1 punaisella viivalla, 110 kV:n voimajohdon pylvää on merkitty turkoseilla ympyröillä ja punaisella neliöllä merkinnällä "A" varustettuna on merkitty alueella olemassa oleva sähköasema, joka ei ole Carunan omistuksessa.</p> <p>Caruna Oy:n Kyröskoski-Paununperä 110 kV:n voimajohdon johtoalueelle on lunastettu pysyvä käyttöoikeuden rajoitus. Voimajohdon poikkileikkauskuva ja johtoalue on esitetty liitteessä 2. Johtoalueelle ei saa sijoittaa ilman voimajohdon omistajan lupaa maanpäällisiä tai maanalaisia rakennuksia tai rakennelmia. Istutuksien korkeus on oltava rajoitettu koko kasvukauden aikana maksimissaan kahteen (2) metriin.</p> <p>Voimajohtoalueella tai sen läheisyyteen sijoittuvasta rakentamisesta tulee aina pyytää Carunalta erillinen risteämälausunto. Risteämä voi olla rakennelma, rakennus, polku, tie tai katu, joka sijoittuu voimajohdon läheisyyteen. Risteämälausunto tulee pyytää, vaikka suunnitelma olisi jo osoitettu kaavassa. Risteämälausunnossa esitetään annettua kaavalausuntoa yksityiskohtaisemmin ne seikat ja turvallisuusnäkökohdat, jotka hankkeen suunnittelijan ja toteuttajan tulee voimajohdon kannalta ottaa huomioon. Risteämälausuntopyynnön voi lähettää osoitteeseen alueverkko@caruna.fi.</p> <p>Caruna Oy suosittelee asemakaavassa käytettävän ympäristöministeriön asetuksen mukaista merkintää nro 154 (johtoa varten varattu alueen osa). Johtoalue on hyvä yksilöidä käyttämällä tunnusta z = sähkölinja. Alueen leveyden olisi hyvä olla koko johtoalueen leveys (50 m), vaikka varsinainen rakennusrajoitusalue on tätä kapeampi (30 m).</p> <p>Pyydämme, että kaavamääräykseen lisätään maininta "Voimajohtoa varten varattu alueen osa. Johtoalueelle ei saa sijoittaa maanpäällisiä tai maanalaisia rakennuksia</p>	<p>Merkitään tiedoksi. Lausunnon viitatussa lunastustoimituksessa (2019-599978) Caruna Oy:n omistama 110 kV:n Kyröskoski-Paununperän voimajohdon johtoaukea ja reunavyöhyke on vahvistettu toimituskartan mukaiseen paikkaan. Kaava-alueella johtoaukean leveys on 30 m ja reunavyöhykkeen leveys 10 m kummallakin puolella johtoaukeaa.</p>  <p>Lunastuksen kohteeksi vahvistetaan pöytäkirjan mukaan lunastusluvassa määrätyt pysyvät käyttöoikeudet ja käyttöoikeuden rajoitukset. Toimituspöytäkirjan kappaleessa 9. Kohteen vahvistaminen on todettu johdon omistajan oikeudet sekä omaisuuden luovuttajan oikeuksien rajoitukset lunastettavaan alueeseen. Toimituspöytäkirjan mukaan johtoaukealla ei saa ilman erityistä lupaa kasvattaa puita eikä pitää rakennuksia tai kahta (2) metriä korkeampia muitakaan rakenteita tai laitteita, tavallisia aitoja lukuun ottamatta. Sen sijaan 10 metrin reunavyöhykkeille sijoittuvasta rakentamisesta ei ole muuta mainintaa kuin, että reunavyöhykkeillä kasvavat puut saavat johtoaukean reunassa olla enintään 10 metrin korkeita ja muulla osalla reunavyöhykettä niin paljon sanottua mittaa korkeampia kuin puiden etäisyys on johtoaukean reunasta. Johtoaukealla ja sen läheisyydessä ei</p>

Lausunto	Kaavan laatijan vastine
<p>tai rakennelmia ilman voimajohdon omistajan lupaa. Istutuksien korkeus on oltava rajoitettu koko kasvukauden aikana maksimissaan kahteen (2) metriin.”</p> <p><u>Siirtokustannusten jako</u></p> <p>Tarvittavat johtosiirrot tehdään Carunan toimesta ja siirtokustannuksista vastaa kokonaisuudessaan siirron tiilaaja. Johtojen siirto edellyttää, että voimajohdolle osoitetaan ja lunastetaan vähintään vastaava reitti.</p> <p><u>Muuta huomautettavaa</u></p> <p>Caruna Oy:llä ei ole muuta huomautettavaa kaavaluonnoksesta. Pyydämme mahdollisuutta lausua myös ehdotusvaiheessa.</p>	<p>myöskään saa harjoittaa sellaista toimintaa, josta saattaa aiheutua vaaraa johdon käytölle ja kunnossa pysymiselle.</p> <p>Kaavamuutoksessa ei katsota edellä mainitun ja kaavamuutoksessa voimassa oleviin asemakaavoihin nähden osoitettujen vähäisten muutosten perusteella olevan tarpeellista laajentaa voimassa olevassa Nummenrannan muuntoaseman asemakaavassa (hyv. 14.2.2022) osoitettua sekä lunastustoimituksen mukaista 30 metrin johtoaukeaa kattamaan kokonaisuudessaan 50 metrin johtoaluetta kaavamääräyksellä, jonka mukaan istutuksien korkeus on koko kasvukauden ajan rajattu kahteen metriin.</p> <p>Kaavakartalla 110 kV sähkölinjaa ja johtoaluetta osoittavan kaavamerkinnän (z) kaavamääräys muutetaan muotoon. ”Johtoa varten varattu alueen osa. Alue on varattu sähköverkostoa varten.” Samalla j-merkinnällä osoitetun johtoa varten varatun alueen osan kaavamääräys muutetaan muotoon: ”Johtoa varten varattu alueen osa. Alue on varattu vesihuoltoverkostoa varten.”</p> <p>z-z-merkinnällä osoitetun 10 metrin reunavyöhykkeen kaavamääräys muutetaan muotoon: ”110 kV:n sähkölinjan 10 m reunavyöhyke, jolla rakentamisen tai istutusten korkeus on rajoitettu enintään 10 m korkeuteen.”</p> <p>Merkitään tiedoksi.</p> <p>Merkitään tiedoksi.</p>
<p>Leppäkosken sähkön lausunto (12.9.2024):</p> <p>Kaavassa ei ole huomauttamista.</p>	<p>Merkitään tiedoksi.</p>

Turussa 21.11.2024

Nosto Consulting Oy



Pasi Lappalainen
dipl.ins. YKS 742