

# **IKAALISTEN KAUPUNKI**

## **KYLPLYLÄN ALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS**

### **Osallistumis- ja arviointisuunnitelma**

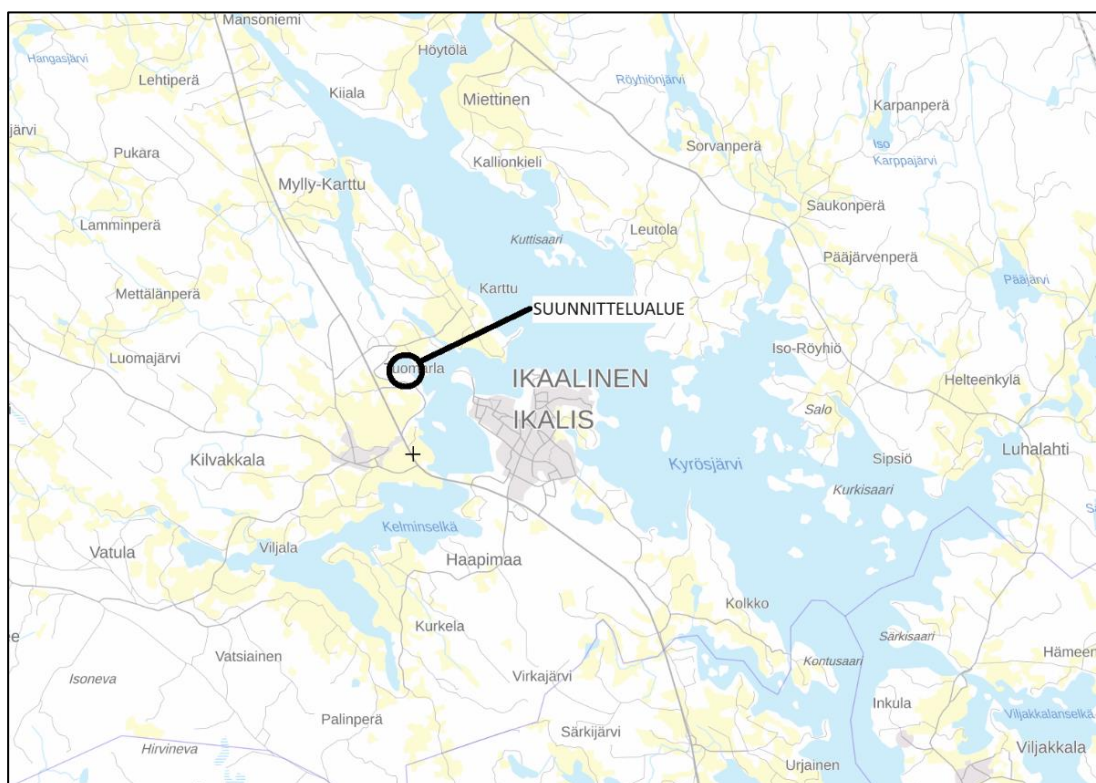


**~~13.2.2024~~ ~~24.5.2024~~ 27.1.2025**

**Nosto Consulting Oy**

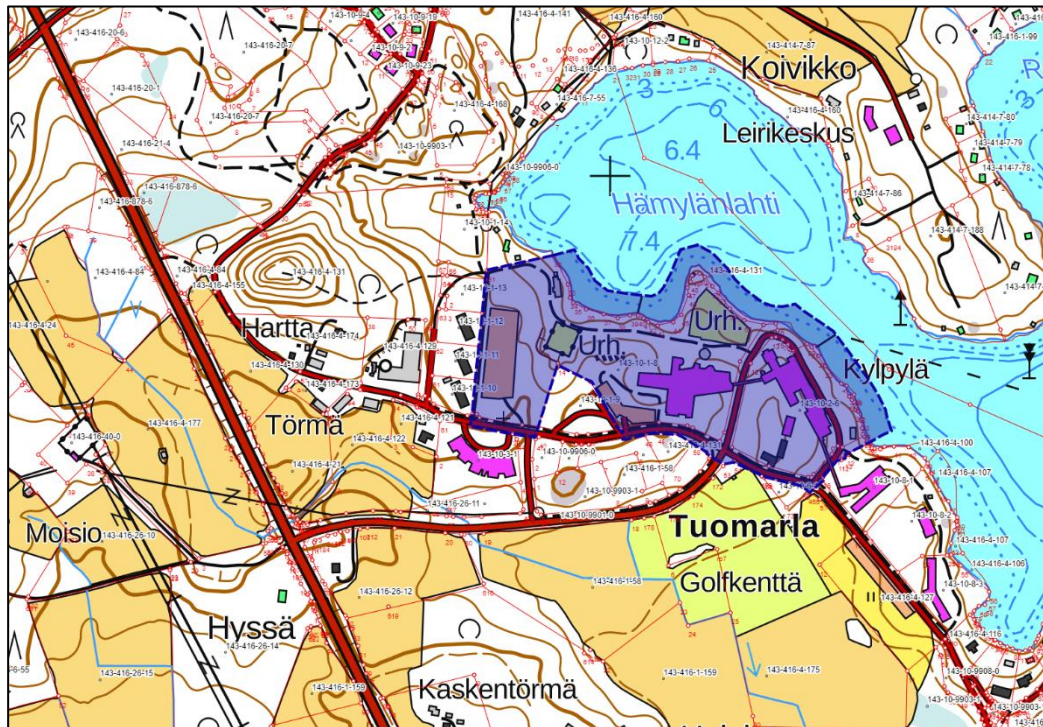
## 1. Suunnitteluvaihe

Suunnittelualueen suurpiirteinen sijainti kartalla:



Lähde: Kiinteistötietopalvelu, karttaote. ©MML.

Suunnittelualueen ohjeellinen raja (sinisellä):



Lähde: Kiinteistötietopalvelu, karttaote. ©MML.

## 2. Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet

### 2.1 Lähtökohdat

#### Luonnonympäristö

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan kylpylän pihapiiriä sekä rakennutta katualuetta. Alueen länsireunassa on paikoin puustoisia viheralueita.

Suunnittelualueella ei sijaitse valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita eikä suunnittelualueelta ole tiedossa sellaisia luontoarvoja, jotka tulisi ottaa huomioon kaavoituksessa.

#### Rakennettu ympäristö

Alueella sijaitsee kylpylän päärakennus pienempine erillisine majoitusrakennuksineen sekä saunoineen. Kylpylän päärakennus on valmistunut 1990-luvulla. Päärakennuksen itäpuolella

Suunnittelualueelta on laadittu rakennusinventointi yleiskaavatyön yhteydessä vuonna 2002, jossa suunnittelualueella sijaitsevat Tuomarilan tilan rakennukset on osoitettu arvoluokkaan 1. Tuomarilan tilaan kuuluu kolme lähelle toisiaan rakennettua asuinrakennusta. Pohjoisin on kartanomainen, kaksi muuta talonpoikaistyyliä. Rakennuksista keskimäinen on nykypäivänä huonokuntoinen ja käyttökelvoton.

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa muinaisjäännöksiä.

#### 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:

#### Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

- Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyvin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä.
- Edistetään palvelujen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä.
- Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiselle sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.

#### Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

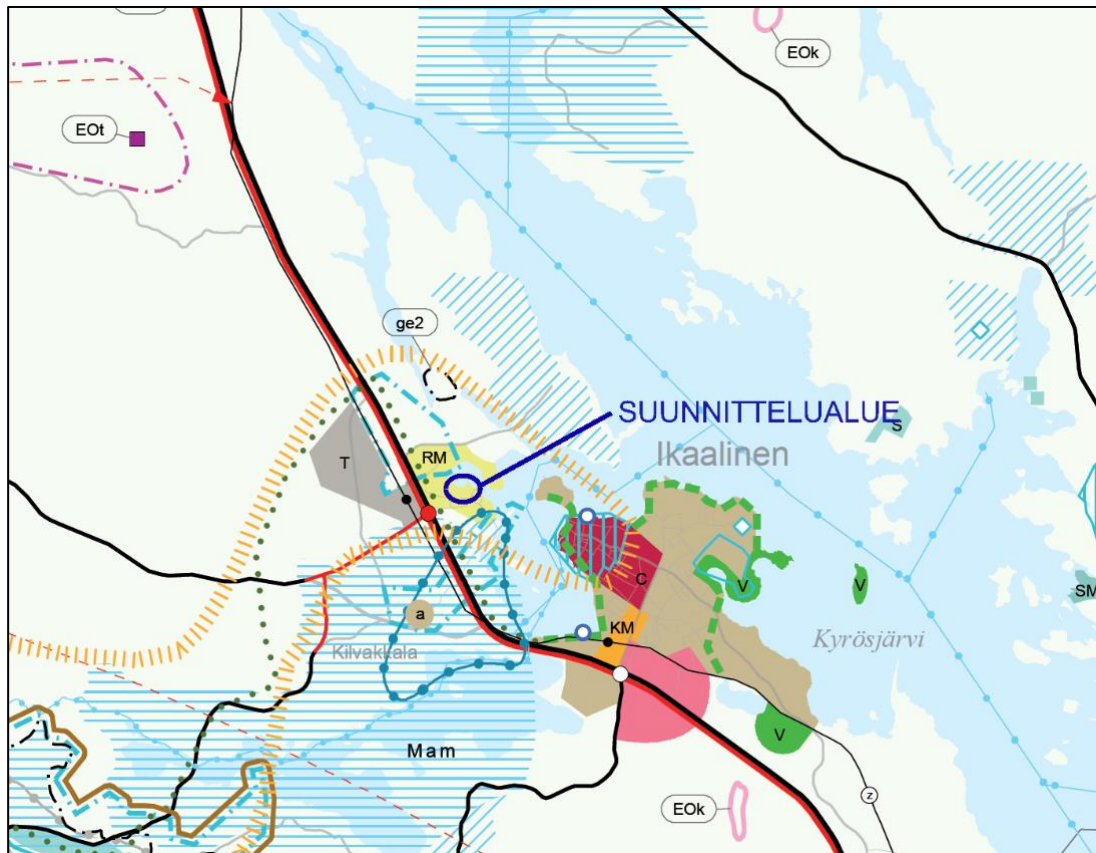
- Edistetään luonnon monimuotisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymisestä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävyydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

#### Maakuntakaava

Suunnittelualueella on voimassa Pirkanmaan maakuntakaava 2040, jonka Pirkanmaan maakuntavaltuusto on hyväksynyt 27.3.2017. Maakuntakaava tuli voimaan kuulutuksella 8.6.2017. Korkein hallinto-oikeus on käsitellyt hyväksymispäätöstä koskeneet valitukset ja 24.4.2019 antamallaan päätöksellään pitänyt Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 voimassa sellaisenaan, kuin siitä päätettiin maakuntavaltuustossa.

Suunnittelualue on maakuntakaavassa osoitettu matkailupalvelujen alueeksi (RM, Ikaalisten kylpylä), matkailun ja virkistystyksen kehittämisen kohdealueeksi (mv, Hämeenkyrön keskustaajaman, Ikaalisten kylpylän, Teikankaan ja Vanhan kauppalan alue).

Suunnittelualueen suurpiirteinen sijainti Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040:



Lähde: Pirkanmaan maakuntakaavakartta 2040.

### Vaihemaakuntaavaehdotus

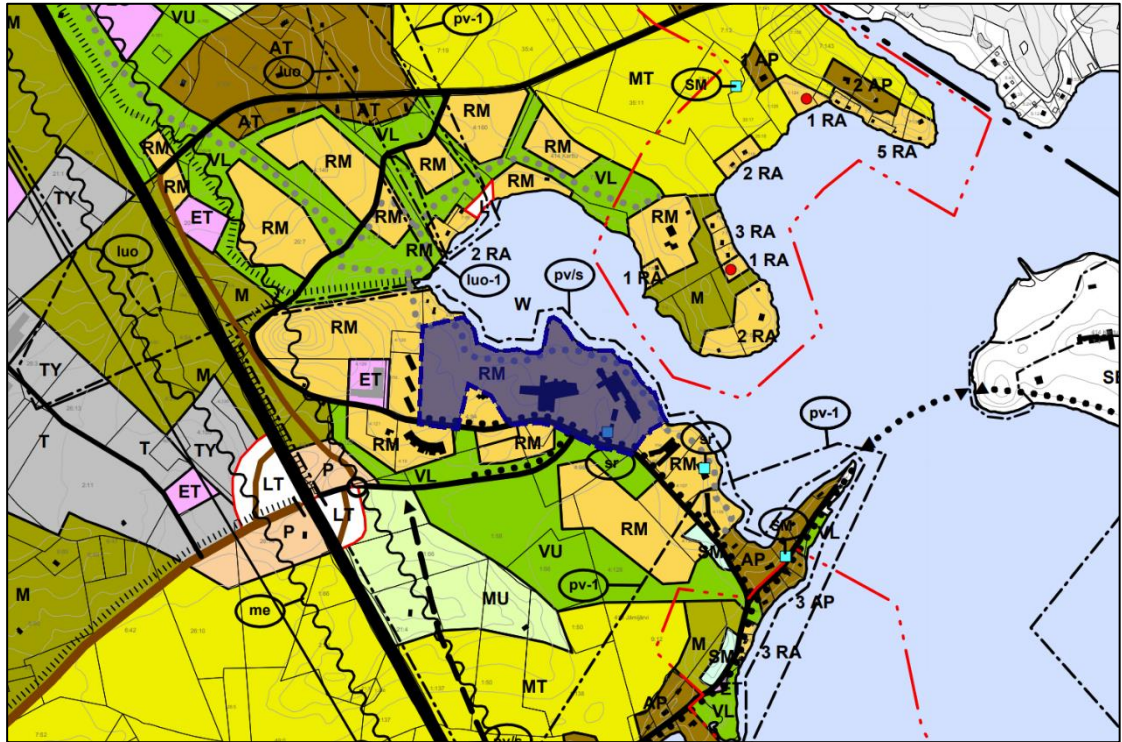
Pirkanmaan elonkirjon ja energian vaihemaakuntakaava on edennyt ehdotusvaiheeseen. Kaavaehdotus on ollut nähtävillä 1.11-1.12.2024 välisen ajan. Suunnittelualueelle ei kohdistu merkintöjä maakuntakaavan viranomaisehdotuksessa. Vaihemaakuntakaavalla täydennetään ja muutetaan voimassa olevaa Pirkanmaan 2040 maakuntakaavaa (ja Keski-Suomen maakuntakaavaa).

### Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa *Keskeisen alueen osayleiskaava (Keskusta, Kylpylä, Kilvakkala, Teikangas)*, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 27.9.2005 oikeusvaikutteisena yleiskaavana. Suunnittelualue on voimassa olevassa yleiskaavassa osoitettu matkailupalvelujen alueeksi (RM) ja yhdystieksi. Suunnittelualuetta koskee myös tärkeän pohjavesialueen merkintä.

Suunnittelualueella sijaitsevat Tuomarlan tilan rakennukset on osoitettu kaavakartalla merkinnällä sr, mutta kaavan yleisissä määräyksissä vastaava merkintää ei ole. Kohde on rakennusinventoinnissa kuitenkin osoitettu arvoluokkaan 1.

Ote osayleiskaavasta (suunnittelualueen rajausta sinisellä):



Lähde: Ikaalisten keskeisen alueen osayleiskaava.

### Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa Turun ja Porin lääninhallituksen 22.5.1987 vahvistama Tuomarlan (10) kaupunginosan asemakaava ja asemakaavan muutos, 1.9.1978 vahvistunut Tuomarlan kaupunginosan kortteleiden 1-4 asemakaava ja Pirkanmaan ympäristökeskuksen 10.2.2000 vahvistama Kylpylän hotellikeskustan alueen asemakaava ja asemakaavan muutos.

Suunnittelualue on voimassa olevissa asemakaavoissa osoitettu matkailua palvelevien rakennusten korttelialueeksi, venevalkamaksi ja katualueeksi.

Ikaalisten kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 7.4.2014 uuden rakennusjärjestyksen. Rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.6.2014.

Suunnittelualueesta on laadittu maankäyttö- ja rakennuslain mukainen kaavan pohjakartta.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on tiivistää rakentamista hotellirakennusten osalta selkeämmäksi kokonaisuudeksi, keskittäen majoitukseen liittyvän uudisrakentamisen nykyisen päärakennuksen molempiin päätyihin ja mahdollistaa kylpyläosaston mahdollinen laajentuminen, kehittää alueen majoitusmahdollisuuksia rantaan sijoitettavilla pienemmillä majoituskokonaisuuksilla sekä parantaa pysäköintipaikoitusta ja ajoneuvoliikenteen sekä jalankulun kulkuväyliä vastaamaan alueen tulevia kehitystarpeita.

Asemakaavatyön yhteydessä tarkastellaan myös mahdollisten rakennus-  
suojelumerkintöjen lisäämistarpeita Tuomarlan tilan vanhoille rakennuk-  
sille.

Asemakaavamuutoksen toteuttamista koskeva maankäyttösopimus laaditaan sen jälkeen, kun kaavahanketta koskeva kaavaehdotus on ollut yleisesti nähtävillä.

## 2.3 Kaavan vaikuttavuus

Asemakaavan muutoksella ei arvioida olevan sellaisia vaikutuksia, että ne koskisivat valtakunnallisia tai merkittäviä maakunnallisia asioita.

## 2.4 Laadittavat selvitykset

Suunnittelualueelta laaditaan seuraavat selvitykset:

- Nykytilanne
- Luontoselvitys

Mahdollisten muiden lisäselvitysten tarvetta tarkastellaan kaavatyön aikana.

## 2.5 Arvioitavat vaikutukset

Kaavaa arvioidaan seuraavien ominaisuuksien osalta:

- Ympäristölliset ja luontovaikutukset
- Taloudelliset vaikutukset
- Yhdyskunnalliset vaikutukset
- Sosiaaliset ja virkistykselliset vaikutukset
- Kulttuurivaikutukset
- mahdolliset muut vaikutukset

Vaikutuksista keskustellaan tarvittaessa viranomaisneuvottelujen yhteydessä. Lopullinen arviointi esitetään kaavaehdotuksen selostusosassa.

## 3. Osalliset

Osallisia kaavahankkeessa ovat ainakin:

- suunnittelualueen maanomistajat, käyttöoikeuden haltijat, naapuri-kiinteistöjen maanomistajat sekä mahdolliset vuokra-alueen haltijat
- Kaavan vaikutusalueen yritykset, yritysten työntekijät ja käyttäjät
- Ikaalisten kaupungin hallintoelimet: tekninen toimi, rakennusvalvonta, palo- ja pelastustoimi, kaupungin elinkeino-, ympäristö- ja vapaa-aikatoimet
- viranomaiset: Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan liitto, Pirkanmaan maakuntamuseo
- Tampereen aluepelastuslaitos
- Ikaalisten Vesi Oy
- Energia- ja teleyhtiöt
- Yhdistykset ja järjestöt

## 4. Kaavatyön vaiheet ja vuorovaikutuksen järjestäminen

### Valmistelu- eli luonnosvaihe

- Helmikuu 2024: Asemakaavamuutoksen laadinnan vireille tulo sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma tiedoksi ja nähtäville kaupungin teknisten palvelujen yksikössä sekä internet-sivuilla, ilmoitus kunnan ilmoituslehdissä, tiedoksi kaavatyön osallisille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä kaavaehdotuksen valmistumiseen asti.
- Toukokuu 2024 Kaavan valmisteluaineiston nähtäville. Aineisto pidetään nähtävillä kunnassa 30 päivää, jonka aikana osalliset saavat lausua kaavaluonnoksesta mielipiteensä, joka otetaan mahdollisuuksien mukaan huomioon. Mielipiteet tulee toimittaa kirjallisesti kaupunkiin ennen nähtävilläolon päättymistä. Kunta ilmoittaa kaava-aineiston nähtävilläolosta kirjeitse kaikille osallisille ja kunnan virallisissa ilmoituslehdissä. Kaavaluonnoksesta kunta pyytää lausunnot viranomaisilta.

### Ehdotusvaihe

- Helmikuu 2025: *Kaavaehdotus nähtäville (kaupunginhallituksen päätöksellä).* Aineisto pidetään nähtävillä 30 päivää kaupungin teknisten palvelujen yksikössä (Kolmen airon katu 3) sekä kaupungin internet-sivulla, jonka aikana osalliset ja kuntalaiset saavat esittää kaavaluonnoksesta muistutuksia, ja jotka otetaan mahdollisuuksien mukaan huomioon. Muistutukset tulee toimittaa kirjallisesti kaupunkiin ennen nähtävilläolon päättymistä. Kaupunki ilmoittaa kaava-aineiston nähtävillä olosta kirjeitse kaikille osallisille ja kaupungin virallisissa ilmoituslehdissä (paikallislehti Oiva). Kaavaehdotuksesta kaupunki pyytää tarvittaessa lausunnot viranomaisilta.
- Tarvittaessa järjestetään viranomaisneuvottelu.

### Hyväksymisvaihe

- Huhtikuu 2025: Kaupunginvaltuuston *hyväksymispäätös*. Hyväksymistä koskevasta päätöksestä on mahdollista *valittaa* Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen.

## 5. Yhteystiedot

Kaavan laatimisesta hyväksymiskäsittelyvaiheeseen asti vastaa Nosto Consulting Oy (y-tunnus 2343223-6).

Kaavan laatija:

dipl.ins. YKS 742 Pasi Lappalainen  
puh. 0400 858 101, [pasi.lappalainen@nostoconsulting.fi](mailto:pasi.lappalainen@nostoconsulting.fi)

suunnittelija Iris Hongisto  
puh. 050 551 6777, [iris.hongisto@nostoconsulting.fi](mailto:iris.hongisto@nostoconsulting.fi)

Nosto Consulting Oy  
Brahenskatu 7, 20100 TURKU

Ikaalisten kaupunki:

tekninen johtaja Satu Rask  
puh. 044 730 1262, [satu.rask@ikaalinen.fi](mailto:satu.rask@ikaalinen.fi)

kaavoittaja Mika Wallin  
puh. 044 730 6232, [mika.wallin@ikaalinen.fi](mailto:mika.wallin@ikaalinen.fi)

Ikaalisten kaupungin tekniset palvelut/kaavoitus, Kolmen airon katu 3,  
39500 IKAALINEN

## 6. Palaute osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevat parannusehdotukset voi osoittaa yllä nimetyille henkilöille kaavoitustyön aikana.

**Nosto Consulting Oy**