

KURINRANTA KAUPUNGINOSA (2), KORTTELIN 38 (OSA) TERVEYSKESKUKSEN ALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS

SELOSTUS

Luonnosvaihe
02.05.2025



Vireilletulo:

Kaavaluonnos: 13.05.2025 (ymp. ltk § xx), kaavaluonnos, päivätty 02.05.2025

Kaavaehdotus:

Kaupunginhallitus:

Kaupunginvaltuusto:

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee Ikaalisten kaupungin Kurinrannan kaupunginosan (2) osaa korttelista 38, käsittäen kiinteistöt 143-406-0004-0003, 143-406-0004-0008, 143-406-0004-0057, 143-406-0004-0060 ja 143-406-0004-0114, sekä tontin 143-002-0038-0002.

Asemakaavan muutoksella muodostuu Kurinrannan kaupunginosan (2) korttelin 38 tontit 6–8 tai 9.

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

Asemakaavan vireille tulosta on tiedotettu xx.xx.2025

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan muutoksen __.__.2025.

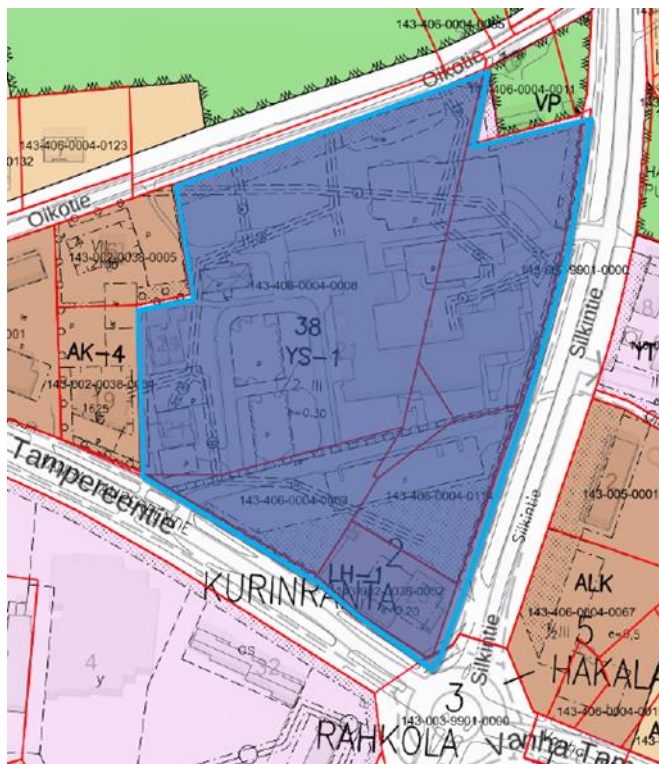
1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Ikaalisten keskustassa Oikotien, Silkintien ja Vanhan Tampereentien kulmauksessa Kurinranta (2) kaupunginosassa ja koskee korttelin 38 osaa. Alueella on huoltoasema, terveyskeskus palvelu- ja asuintiloja.

Suunnittelualan pinta-ala on noin 3,3 ha.



Kuva 1. Suunnittelualan sijoittuminen



Kuva 2. Suunnittelualan likimääräinen rajaus.

1.2

Kaavan nimi ja tarkoitus

1.3

TERVEYSKESKUKSEN ALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS

Suunnittelun lähtökohtana on terveys-/sotekeskuksen alueen tulevaisuuden kehittäminen. Asemakaavamuutoksella on tarkoitus mahdollistaa alueelle mahdollisesti tuleva täydennysrakentaminen. Alue liittyy myös osana Piiskurin alueen kehittämiseen ja sijaitsee monipuolisten palveluiden välittömässä läheisyydessä.

1.4 Sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1	TUNNISTETIEDOT	2
1.2	KAAVA-ALUEEN SIAINTI	2
1.3	KAAVAN NIMI JA TARKOITUS	3
1.4	SISÄLLYSLUETTELO	4
1.5	LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA	4
2	LÄHTÖKOHDAT	5
2.1	SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	5
2.1.1	Alueen yleiskuvaus	5
2.1.2	Luonnonympäristö	5
2.1.3	Rakennettu ympäristö	6
2.1.4	Maanomistus	6
2.2	SUUNNITTELUUTILANNE	6
3	ASEMAKAAVASUUNNITTELUN VAIHEET	9
3.1	ASEMAKAAVASUUNNITTELUN TARVE	9
3.2	SUUNNITTELUN KÄYNNISTYMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	9
3.3	OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	9
3.3.1	Osalliset	9
3.3.2	Vireille tulo	9
3.3.4	Viranomaisyhteistyö	9
3.3.5	Vireilletulo ja kaavaluonnos	9
3.3.6	Kaavaehdotus	9
3.3.7	Hyväksymiskäsittely	9
3.4	ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	9
3.4.1	Lähtökohtaiset tavoitteet	9
3.4.2	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	9
3.5	ASEMAKAAVAN VAIHTOEHDOT	9
4	ASEMAKAAVAN KUVAUS	10
4.1	KAAVAN RAKENNE JA MITOITUS	10
4.1.1	Palvelut	10
4.2	ALUEVARAUKSET	10
4.2.1	Korttelialueet	10
4.2.2	Muut alueet	10
4.3	KAAVAN VAIKUTUKSET	10
4.3.1	Asemakaavan suhde voimassa olevaan yleiskaavaan	10
4.3.2	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	11
4.3.3	Vaikutukset luonnonympäristöön	11
4.3.4	Sosiaaliset vaikutukset	11
4.4	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	11
5	TIIVISTELMÄ	11
5.1	KAAVAPROSESSIN VAIHEET	11

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

LIITE 1: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 16.04.2025

LIITE 2: Asemakaavan seurantalomake

LIITE 3: Kaavakartta ja määräykset A4

LIITE 4: Valmisteluvaiheen kuuleminen

2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Kurinrannan kaupunginosan (2) osan korttelissa 38, käsittäen kiinteistöt 143-406-0004-0003, 143-406-0004-0008, 143-406-0004-0057, 143-406-0004-0060 ja 143-406-0004-0114, sekä tontin 143-002-0038-0002.

Suunnittelualue sijaitsee Ikaalisten keskustassa Oikotien ja Vanhan Tampereentien sekä Silkintien välisellä alueella. Alueella on rakennukset: vanha huoltoasema, terveyskeskus, hammashoitola, asuintalo ja nuorisotila Vienola.

Alue on kaupungin omistuksessa. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 3,3 hehtaaria.

2.1.2 Luonnonympäristö

Topografia:

Maasto kallistaa loivasti pohjoiseen ja sijoittuu korkeustasojen +99...+110 mpy välille. Alueen maasto viettää loivasti pohjoiseen korkeuseroa on noin 12 metriä.

Maaperä ja rakennettavuus:

Suunnittelualueen maaperä on karkeaa hietaa. Rakentamiskelpoisuuskartan perusteella alue on rakentamiseen hyvin soveltuvalla alueella.

Luonnonolot:

Alue on rakentamattomilta alueiltaan enimmäkseen hoidettua piha-aluetta eikä luonnon-tilaista luontoa ole jäljellä. Suunnittelualueelta ei ole tiedossa erityisiä luontoarvoja.

Maisema:

Alue sijoittuu pääliikenneväylien varteen rakennettuun ympäristöön. Terveyskeskuksen alue on maisemaa hallitseva kokonaisuus. Katutilaa rajaavaa rakentamista on kaava-alueella väljästi, hammashoitolan rakennus ja vanha huoltoasemarakennus, sekä lähiympäristöön sijoittuvat tiilipintainen liikerakennus ja kerrostalo. Vanha Tampereentien suunnasta on alue maaston muodoiltaan tasaista. Pohjoiseen päin maasto laskee loivasti. Piha-alueet ovat pääosiltaan hoidettuja. Puustoa on vähäisesti ja enemmän oikotien läheisyydessä. Alueen maisemaan ei kohdistu erityispiirteitä.



Kuva 3. Suunnittelualue eteläpuolelta kuvattuna.

Pohjavesi ja pintavedet:

Alue ei sijaitse luokitellulla pohjavesialueella. Alueella on rakennetut verkostot.

2.1.3**Rakennettu ympäristö****Yhdyskuntarakenne:**

Kohde on osa laajempaa palvelualueutta Vanha Tampereentien varrella. Alue on sijainniltaan keskeinen.

Liikenne:

Liikennöinti korttelialueelle tulee Vanha Tampereentien ja Silkintien kautta. Nuorisotalo Vienolalle on yhteys Oikotien kautta.

Rakennettu ympäristö

Alueen vanhin rakennus on Terveyskeskuksen alueella, jossa pihapiirissä on 1855 rakennettu kookas hyvin säilynyt empire henkinen puurakennus Vienola. Julkisivumateriaalina on ullakolla ja ikkunoiden alapuolisella osalla peiterimalaudoitus ja keskiosalla vaakapaneeli. Ikkunat ovat kuusiruutuiset ja kulmissa on koristeelliset pilasterit. Etelään suuntautuvassa kuistissa on koristeelliset värilasiset ikkunat. Ikaalisten kunta osti talon 1925 ja rakennutti sen viereen kunnansairaalan.

Ikaalisten kaupungin pääterveysasema valmistui 1981. Samaa ikärakennetta ovat entinen neuvolarakennus, jossa on nykyisin hammaslääkärin vastaanottotilat, sekä viereinen henkilökunnan asuinrakennus. Terveyskeskuksen viimeisin laajennus valmistui 2014. Vienola on saneerattu nuorisotilaksi.

Lisäksi alueella on 1959 valmistuneeksi merkitty huoltoasemarakennus, joka on poistunut huoltoasemakäytöstä.

Tekninen huolto:

Alueella on keskitetty verkosto. Alue kuuluu kaukolämpöverkon alueeseen.

Muinaisjäännökset:

Suunnittelualueella ei ole todettu olevan muinaisjäännöksiä.

Ympäristöhäiriöt:

Suunnittelualueella tai sen läheisyydessä ei ole tiedossa erityisiä ympäristöhäiriöitä.

2.1.4**Maanomistus**

Ikaalisten kaupungin omistuksessa. Kaupungin valtuusto on kokouksessaan 7.4.2025 hyväksynyt tontin 143-002-0038-0002 oston.

2.2**Suunnittelutilanne****2.2.1****Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset****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 hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä.
- Edistetään palvelujen hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä.

Alue ei kuulu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön.

Maakuntakaava:

Pirkanmaan kokonaismaakuntakaava (Pirkanmaan maakuntakaava 2040) on hyväksytty maakuntavaltuustossa 27.3.2017. Maakuntahallitus päätti kaavan voimaantulosta 29.5. ennen kaavan lainvoimaisuutta.

Maakuntakaavassa alue on merkitty keskusta toimintojen alueena (C). 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 puistoineen.

Vaihemaakuntakaava:

Pirkanmaan maakuntavaltuusto on hyväksynyt 07.04.2025 Pirkanmaan elonkirjon ja energian vaihemaakuntakaavan. Suunnittelualueelle ei kohdistu merkintöjä vaihemaakuntakaavassa. Vaihemaakuntakaavalla täydennetään ja muutetaan voimassa olevaa Pirkanmaan 2040 maakuntakaavaa.



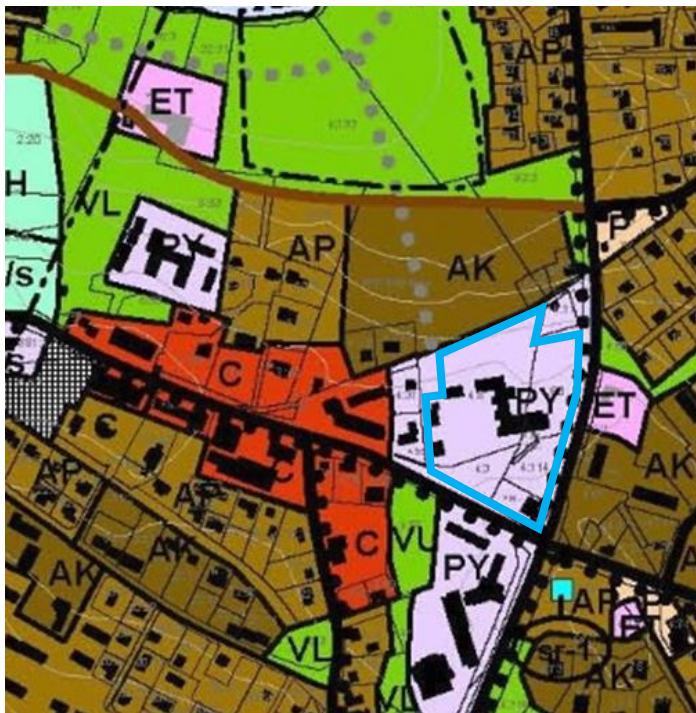
Kuva 4. Ote Pirkanmaan maakuntakaavasta 2040.

Yleiskaava:

Keskeisen alueen osayleiskaava (Keskusta, Kylpylä, Kilvakkala ja Teikangas) on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 27.9.2005 oikeusvaikutteisena yleiskaavana.

Yleiskaavassa suunnittelualue on merkitty julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY).

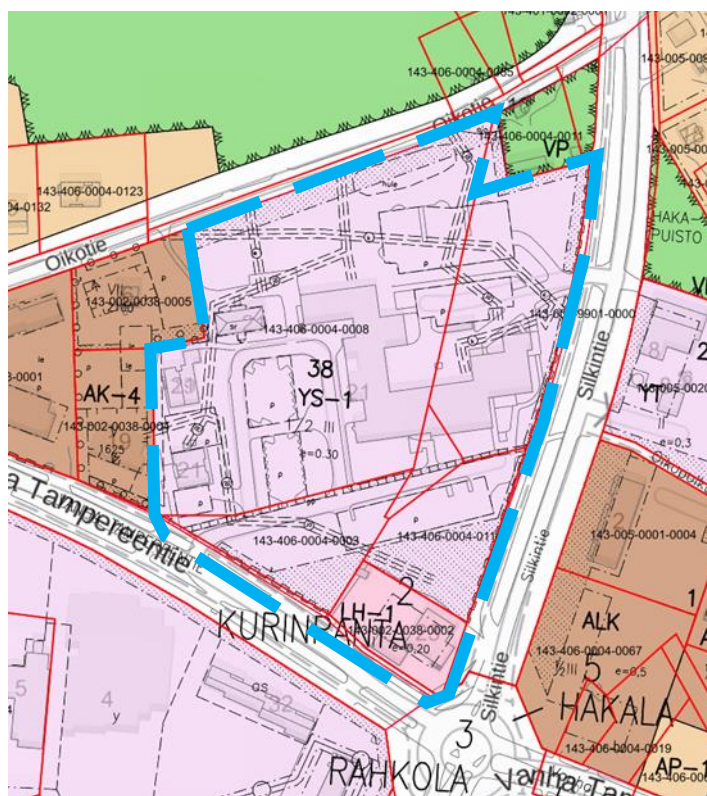
Vienola on osoitettu rakennussuojelullisesti arvokkaana rakennuksena sr-1 (keskusta-alueen suojelukohteet on esitetty erillisellä kartalla). Kaavamääräys sr-1: Rakennuksen purkaminen on kielletty. Rakennuksia ja niiden lähiympäristöjä tulee käsitellä siten, että niiden kulttuurihistoriallisesti arvokas ilme säilyy.



Kuva 5. Ote osayleiskaavasta.

Asemakaava:

Ikaalisten kaupunginvaltuuston 7.12.2015 §61 hyväksymässä Kurinrannan korttelin 38 asemakaavamuutoksessa on suunnittelualueelle osoitettu sosiaalityötä ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue (YS-1), sekä Turun ja Porin lääninhallituksen 20.6.1983 vahvistamassa Kurinrannan 2. kaupungin osan korttelin 38 asemakaavassa on osoitettu huoltamorasennusten korttelialue (LH-1).



Kuva 6. Ote asemakaavayhdistelmästä

3 ASEMAKAAVASUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Asemakaavasuunnittelun tarve

Suunnittelun lähtökohtana on terveys-/sotekeskuksen alueen tulevaisuuden kehittäminen. Asemakaavamuutoksella on tarkoitus mahdollistaa alueelle mahdollisesti tuleva täydennysrakentaminen.

3.2 Suunnittelun käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset

Ympäristölautakunta on kokouksessaan xx.xx.2025 päättänyt kaavoituksen käynnistämisestä sekä hyväksynyt suunnittelualueen osallistumis- ja arviointisuunnitelman, sekä kaavaluonnosmateriaalit.

3.3 Osallistuminen ja yhteistyö

3.3.1 Osalliset

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on mainittu alustavasti osallisiksi katsotut. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on kaavaselostuksen liitteenä 1.

3.3.2 Vireille tulo

Vireille tulosta on kuulutettu xx.xx.2025.

3.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

OAS:n ja asemakaavaluonnoksen nähtävillä olosta on ilmoitettu kuulutuksella xx.xx.2025.

3.3.4 Viranomaisyhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, sekä asemakaavaluonnos materiaali toimitetaan tiedoksi. Luonnosvaiheessa ja ehdotusvaiheessa pyydetään lausunnot. Neuvotteluita käydään tarvittaessa.

3.3.5 Vireilletulo ja kaavaluonnos

(Täydennetään)

3.3.6 Kaavaehdotus

(Täydennetään)

3.3.7 Hyväksymiskäsittely

(Täydennetään kaavan hyväksymisen jälkeen)

3.4 Asemakaavan tavoitteet

3.4.1 Lähtökohtaiset tavoitteet

Lähtökohtaisena tavoitteena on tarkentaa oikeusvaikutteisen osayleiskaavan mukaista maankäyttöä. Asemakaavamuutoksella on tarkoitus mahdollistaa alueelle mahdollisesti tuleva täydennysrakentaminen. Alue liittyy myös osana Piiskurin alueen kehittämiseen.

Maakuntakaava:

Maakuntakaavassa suunnittelualue on osa laajempaa keskusta toimintojen aluetta.

Yleiskaava:

Yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi.

3.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

3.5 Asemakaavan vaihtoehdot

Täydennetään tarvittaessa kaavatyön aikana.

4 ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Kaavamuutoksella osoitetaan sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue (YS), Lähipalvelurakennusten korttelialue (PL-1), Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue (YL) ja julkisten lähipalveluiden korttelialue (YL-1), sekä Autopaikkojen korttelialue (LPA). Muutosalueen pinta-ala on noin 3,3 ha.

4.1.1 Palvelut

Kaava-alueelle on osoitettu julkisia palveluita.

4.2 Aluevaraukset

4.2.1 Korttelialueet

YS Sosiaali- ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue

Asemakaavalla alueelle saa sijoittaa sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevia rakennuksia, kerrosluku on III ja korttelitehokkuus $e=0.30$.

PL-1 Lähipalvelurakennusten korttelialue

Alueelle saa sijoittaa vanhusten palvelukeskuksen sekä siihen liittyviä asuntoja, kerrosluku on V ja korttelitehokkuus $e=0.50$.

YL Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue

Asemakaavalla alueelle saa sijoittaa päivittäisessä käytössä olevan palvelurakennuksen, kerrosluku on III ja korttelitehokkuus $e=0.30$.

YL-1 Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue

Asemakaavalla osoitetaan oma tontti nuoritila Vienolalle. Vienolan vanha rakennus osoitetaan suojeltavana rakennuksena sr. Kulttuurihistoriallisesti arvokasta rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa tehtävät korjaustoimet tulee tehdä siten, että rakennustaiteelliset ja historialliset ominaispiirteet säilyvät. Empire henkinen rakennus on vanha kunnanlääkärin asuinrakennus, jossa on hyvin säilynyt julkisivu koristeellisine yksityiskohtineen.

LPA Autopaikkojen korttelialue

Alue on osoitettu korttelin 38 rakennuspaikkojen 2 ja 6 käyttöön.

4.2.2 Muut alueet

Puisto

4.3 Kaavan vaikutukset

4.3.1 Asemakaavan suhde voimassa olevaan yleiskaavaan

Yleiskaavassa suunnittelualue on merkitty julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY). Vienola on osoitettu rakennussuojelullisesti arvokkaana rakennuksena sr-1 (keskusta-alueen suojelukohteet on esitetty erillisellä kartalla). Kaavamääräys sr-1: Rakennuksen purkaminen on kielletty. Rakennuksia ja niiden lähiympäristöjä tulee käsitellä siten, että niiden kulttuurihistoriallisesti arvokas ilme säilyy. Asemakaavamuutos vastaa pääosiltaan osayleiskaavan tavoitteita, tarkentaen niitä. Alue on jo pääosin rakentunut osayleiskaavan ja voimassa olevien asemakaavojen mukaisesti.

4.3.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	
Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella	Kaavamuutos ei vaikuta asukkaiden määrään.
Yhdyskuntarakenne	Toteuttaminen täydentää ja tiivistää kaupunkirakennetta.
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
Kaupunkikuva ja miljöö	Kaavan toteutus täydentäisi ja eheyttäisi kaupunkirakennetta.
Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaisjäänne	Suunnittelualueella ei ole todettuja muinaisjäänne
Tekninen huolto	Alueella on rakennetut verkostot
Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt	Alue on jo rakentunut, joten alueella ei ole luonnontilaista ympäristöä.

4.3.3 Vaikutukset luonnonympäristöön	
Maisemarakenne, luonnonolot ja luonnon monimuotoisuus, luonnon suojelu	Kaava-alueella ei ole luonnontilaista ympäristöä eikä erityisiä luontoarvoja.
Vesistöt ja pohjavedet	Alue liittyy olemassa oleviin verkostoihin myös hulevesien osalta. Kaavalla ei ole erityisiä vaikutuksia vesistöihin.
Maaperä	Ei erityisiä vaikutuksia maaperään.
4.3.4 Sosiaaliset vaikutukset	
Viihtyvyys, toimintojen keskinäiset suhteet	Kaavalla tarkennetaan suunnittelualueen käyttöä, 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 xx.xx.2025. Kaavoitus on alkanut osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisella.

Luonnoksen käsittely ympäristölautakunnassa __.__. - __.__.2025 § __. Luonnosvaiheen nähtävillä olo __.__. - __.__.2025.

Ehdotuksen käsittely kaupunginhallituksessa __.__.2025 § __. Ehdotusvaiheen nähtävillä olo __.__. - __.__.2025. Hyväksymisvaihe