

VANHA KAUPPALA, KORTTELI 5
VANHAN KAUPPAOPISTON ALUE, ASEMAKAAVAN
MUUTOS

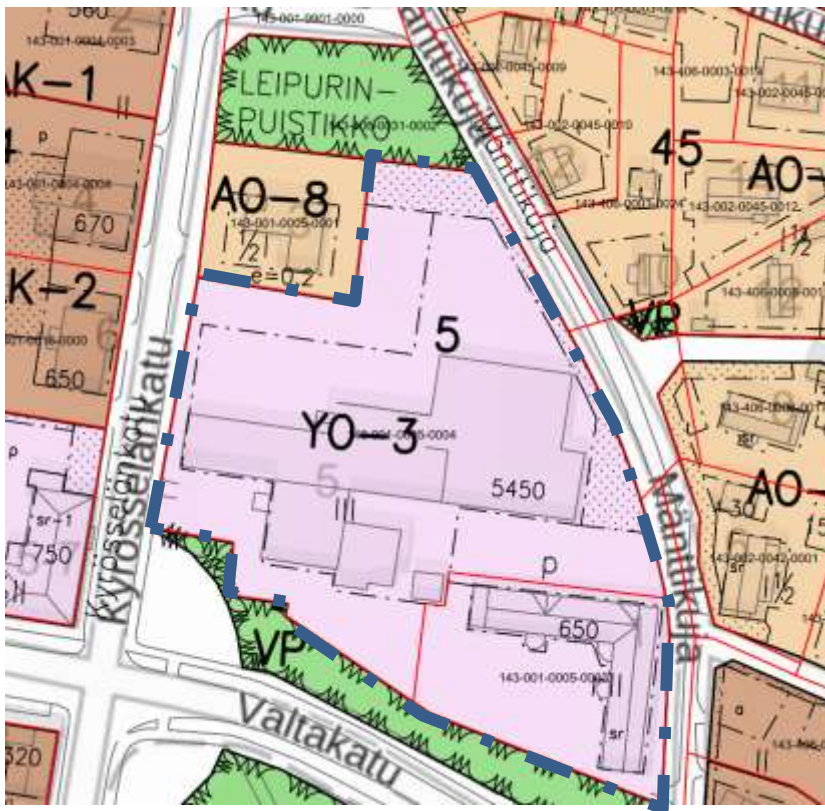
OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

12.08.2025



1. SUUNNITTELUALUE

Suunnittelualue sijaitsee Vanhakauppalan (1) kaupunginosassa korttelissa 5, Valtakadun varrella Mänttikujan ja Kyrösselänkadun välisellä alueella käsittäen pääasiassa tontit RN:o 5:3 ja 5:4 (kiinteistötunnus 143-001-0005-0003 ja 143-001-0005-0004).



Kuva 1. Kaava-alueen raja

IKAALINEN

Vanhan kauppakoulun alue, asemakaavan muutos
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 12.08.2025

2.1 Maakuntakaava

Uusi kokonaismaakuntakaava (Pirkanmaan maakuntakaava 2040) on hyväksytty maakuntavaltuustossa 27.3.2017.

Maakuntakaavassa suunnittelualue on osa laajempaa keskustatoimintojen aluetta. Merkinnällä osoitetaan valtakunnan osakeskus, kaupunki- tasoiset keskukset ja Tampereen ydinkaupunkiseudun alakeskukset. Merkintä sisältää niihin liittyvät keskustamaisen asumisen ja keskustahakuisten palvelu-, työpaikka- ja muiden toimintojen alueet liikennealueineen ja puistoineen. Suunnittelualue on matkailun ja virkistyskehitämisen 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).

Maakuntavaltuusto hyväksyi Pirkanmaan elonkirjon ja energian vaihemaakuntakaavan 7.4.2025. Maakuntahallitus on 9.6.2025 päättänyt määrätä vaihemaakuntakaavan tulemaan voimaan alueidenkäyttölain 201 §:n mukaisesti ennen kuin se on saanut lainvoiman. Uusien kaavamerkintöjen ja -määräysten lisäksi vaihemaakuntakaava korvaa ja kumoaa osan voimassa olevan maakuntakaavan 2040 merkinnöistä ja määräyksistä. Suunnittelualueelle ei vaihemaakuntakaavassa kohdistu uusia merkintöjä.



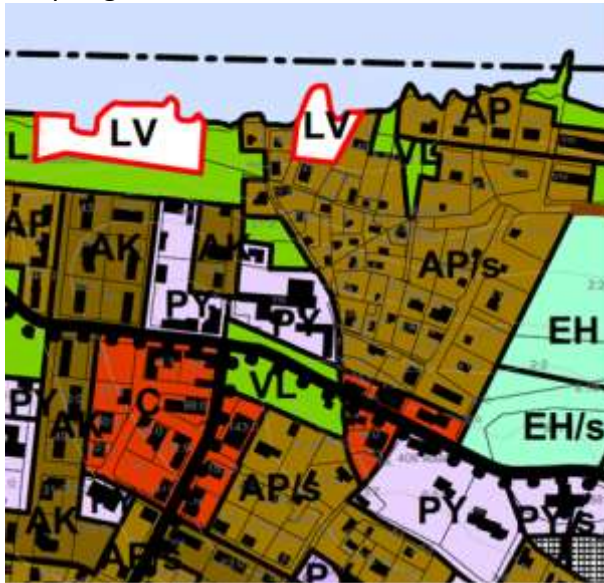
Kuva 3. Ote maakuntakaavasta

Teollisuuden vaihemaakuntakaava

Pirkanmaan maakuntavaltuusto käynnisti 25.11.2024 teollisuuden uusia sijaintipaikkoja koskevan maakuntakaavan laatimisprosessin. Teollisuuden vaihemaakuntakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 22.5.-26.6.2025.

2.2 Yleiskaava

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



Kuva 4. Ote osayleiskaavasta

Yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu julkisten palveluiden ja hallinnon alueeksi (PY). Alue kuuluu kaupunki- ja kyläkuvallisesti arvokkaaksi alueeksi.

2.3 Asemakaava

Alueella on voimassa 09.11.1990 hyväksytty asemakaava, jossa suunnittelualue on osoitettu opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YO-3). Tonteille on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 6100 ke-m². Tontille RN:o 5:4 on osoitettu 5450 ke-m² ja RN:o 5:3 650 ke-m².



Kuva 5. Ote asemakaavasta

IKKAALINEN

Vanhan kauppakoulun alue, asemakaavan muutos
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 12.08.2025

2.4 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. Uusia selvityksiä ei ole tekeillä. Mahdollisten lisäselvitysten tarvetta tarkastellaan kuitenkin kaavatyön aikana.

3. VIRANOMAISYHTEISTYÖ

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma toimitetaan viranomaisille tiedoksi. Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu järjestetään tarvittaessa. Luonnosvaiheessa ja ehdotusvaiheessa aineistot toimitetaan viranomaisille, pyydetään lausunnot ja käydään tarvittavat viranomaisneuvottelut.

4. 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.

5. OSALLISET

Alueidenkäyttölain 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
- Pirkanmaan aluepelastuslaitos
- Energia ja teleyhtiöt
- Yhdistykset ja järjestöt

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

6. KAAVOITUKSEN ETENEMINEN, OSALLISTUMINEN JA TIEDOTTAMINEN SEKÄ ALUSTAVA AIKATAULU

6.1 Tiedottaminen

Kaavan vireilletulosta sekä valmisteluaineiston ja kaavaehdotuksen nähtävilläolosta sekä voimaantulosta kuulutetaan kaupungin ilmoitustaululla (kaupunginkirjasto, Poppelikatu 10), verkkosivuilla sekä UutisOivassa.

6.2 Kaavan vireille tulo

Vireille tulosta päättää kaupunginhallitus ja se tiedotetaan kuulutuksella. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville kaupunginhallituksen päätöksellä. OAS toimitetaan alueen ja naapurialueiden maanomistajille sekä viranomaisille kirjeitse. Alustava aikataulu on lokakuu 2025. Järjestetään tarvittaessa aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu. Puutteellisena pitämästään osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta voi osallinen esittää neuvottelua Pirkanmaan ELY –keskukselle.

6.3 Valmisteluvaiheen kuuleminen (alustava aikataulu on syksy 2025).

Kaupunginhallitus päättää kaavaluonnoksen sekä muun valmisteluvaiheen aineiston nähtäville asettamisesta. Aineistot pidetään samanaikaisesti nähtävänä Ikaalisten kaupunginkirjastolla (Poppelikatu 10) ja teknisissä palveluissa (Kolmen airon katu 3), sekä kaupungin verkkosivuilla. 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.

6.4 Kaavaehdotus

Kaupunginhallitus päättää kaavaehdotuksen asettamisesta nähtäväksi 30. päiväksi. Aineistot pidetään samanaikaisesti nähtävänä kaupungin Ikaalisten kaupunginkirjastolla (Poppelikatu 10) ja teknisissä palveluissa (Kolmen airon katu 3), sekä kaupungin verkkosivuilla. 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.

6.5 Hyväksyminen

Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan kaupunginhallituksen esityksestä.

6.6 Kaavan voimaantulo

Mikäli hyväksymispäätöksestä ei ole valitettu, asemakaava tulee voimaan kuulutuksella.

7. 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

Kaavan laatija: dipl.ins. Pasi Lappalainen, puh. 0400 858 101, pasi.lappalainen@nostoconsulting.fi