

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

ASEMAKAAVAN MUUTOS KORKEEMÄENKATU 7

Hanke

Asemakaavan muutos koskien Nokian kaupungin 2. kaupunginosan korttelin 6. kiinteistöjä 536-2-6-5 ja 536-2-9903-0.

(NOK/1268/05.00.02/2022)

Aloite

Asemakaavamuutos on käynnistetty Erikoissijoitusrahasto eQ Yhteiskuntakiinteistöt aloitteesta.

Suunnittelualue

Asemakaavan muutos koskee kiinteistöä 536-2-6-5 ja 536-2-9903-0. Suunnittelualue sijoittuu 2. kaupunginosan kortteliin 6. Suunnittelualue rajautuu Korkeemäenkadun, Kynninkadun ja Nokian valtatie väliselle alueelle.



Kuva 1: Suunnittelualueen likimääräinen sijainti. Maanmittauslaitoksen taustakartta (13.9.2022).

Lähtötiedot ja nykytilanne

Maanomistus

Suunnittelualueen kiinteistön 536-2-6-5 omistaa Erikoissijoitusrahasto eQ Yhteiskuntakiinteistöt ja kiinteistön 536-2-9903-0 Nokian kaupunki.

Hankkeesta laaditaan maankäytösopimus.

Maakuntakaava



Kuva 2: Ote Pirkanmaan maakuntakaava 2040:stä ja suunnittelualueen rajaus viitteellisesti valkealla ympyrällä.

Suunnittelualueella on voimassa Pirkanmaan maakuntakaava 2040, jossa suunnittelualue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi. Kaavan mukaan 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. Alueen suunnittelumääräyksen mukaan suunnittelussa on otettava huomioon yhdyskuntarakenteen eheys, kaupunkikuvan omaleimaisuus, asuinympäristön laatu ja monipuolisuus, yhteydet seudullisille virkistysalueille, joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn toimintaedellytykset sekä liityntäpysäköinnin ja joukkoliikenteen vaihtopaikkojen kehittäminen. Alueen suunnittelussa on turvattava kulttuuriympäristöjen arvojen säilyminen. Keskustatoimintojen alueille voidaan sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Vähittäiskaupan suuryksiköt on suunniteltava

keskustaympäristöön soveltuviksi. Ne on mitoitettava ja niiden toteutus on ajoitettava yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa siten, etteivät ne aiheuta merkittäviä haitallisia vaikutuksia muille keskusta-alueille tai seudun palveluverkon tasapainoiselle kehittämiselle. Rautaharkko-Lakalaivan keskustatoimintojen alueen toteutus tulee suunnitella ja vaiheistaa siten, ettei vaarallisten aineiden kuljetusten järjestelystä tavaraliikenteen järjestelyratapihalla aiheudu merkittävää vaaraa alueelle. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee myös arvioida ja ottaa huomioon mahdolliset vaikutukset valtakunnallisen liikennejärjestelmän toimintaedellytyksiin. Tampereen ydinkeskustan ja Valkeakosken keskustan vähittäiskaupan suuryksiköiden kerrosalaa ei enimmäismitoiteta maakuntakaavalla. Muiden keskustatoimintojen alueiden vähittäiskaupan suuryksiköiden kerrosalan enimmäismitoitus on oheisen taulukon mukainen:

KESKUSTATOIMINTOJEN ALUEET	SUURYKSIKÖJEN ENIMMÄSMITOITUS
Ikaalinen, Parkano, Ruovesi, Viiala, Kyröskoski	10 000
Hämeenkyrö Kirkonkylä, Pälkäne, Virrat	15 000
Orivesi, Toijala	20 000
Mänttä, Sääksjärvi	25 000
Tesoma	30 000
Vammala	35 000
Pirkkala	40 000
Rautaharkko-Lakalaiva	45 000
Lempäälä, Linnainmaa, Kangasala	55 000
Ylöjärvi	60 000
Hervanta	70 000
Nokia	75 000
Lielähti	80 000

Kuva 3: Ote Pirkanmaan maakuntakaava 2040 suunnittelumääräyksen yhteydessä esitetystä taulukosta. Muiden keskustatoimintojen alueiden vähittäiskaupan suuryksiköiden kerrosalan enimmäismitoitus.

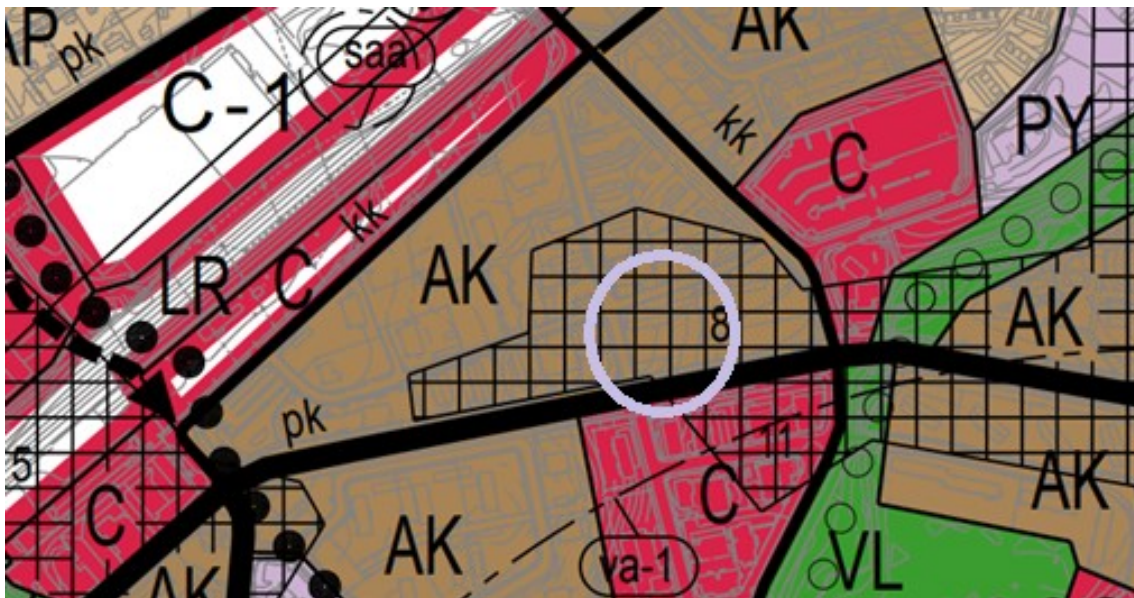
Suunnittelualue on osa tiivistettävää asemanseutua, jonka merkintänä maakuntakaavassa on käytetty rusehtavista kolmioista muodostettua kehää. Kaavan mukaisesti merkinnällä osoitetaan yhdyskuntarakenteeltaan tiivistettävät alueet, jotka tukeutuvat ensisijaisesti raideliikenteeseen. Kaavamerkintää koskevan

suunnittelumääräyksen mukaan alueen suunnittelussa ja toteutuksessa on pyrittävä raideliikennettä tukevaan tiiviiseen yhdyskuntarakenteeseen sekä laadukkaisiin kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiin.

Tiivistettävän alueen laajuus tulee tarkentaa yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa.

Suunnittelualueen ympäristö on rajattu kaavakartassa kehyksellä, jonka indeksinä on RK. Merkintään liittyy tarkennettu ote rajauksesta. Merkinällä osoitetaan maakunnallisesti merkittävät rakennetun kulttuuriympäristön alueet (Nokian asemanseutu ja asuinalueet). Kohdemerkinnällä osoitetaan sellaiset alueet, joiden osoittamiseen ei maakuntakaavan mittakaavan vuoksi ole tarkoituksenmukaista käyttää aluevarausmerkintää. RK-merkinnällä osoitetaan karttateknisistä syistä erillisillä kartoilla esitetyt arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt. Merkintään liittyy suunnittelumääräys, jonka mukaan alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä tulee turvata ja edistää alueen kaupunkikuvan ja rakennusperinnön arvojen säilymistä ja edelleen kehittämistä. Uusi rakentaminen on sopeutettava alueen kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin ja ajalliseen kerroksellisuuteen.

Yleiskaava



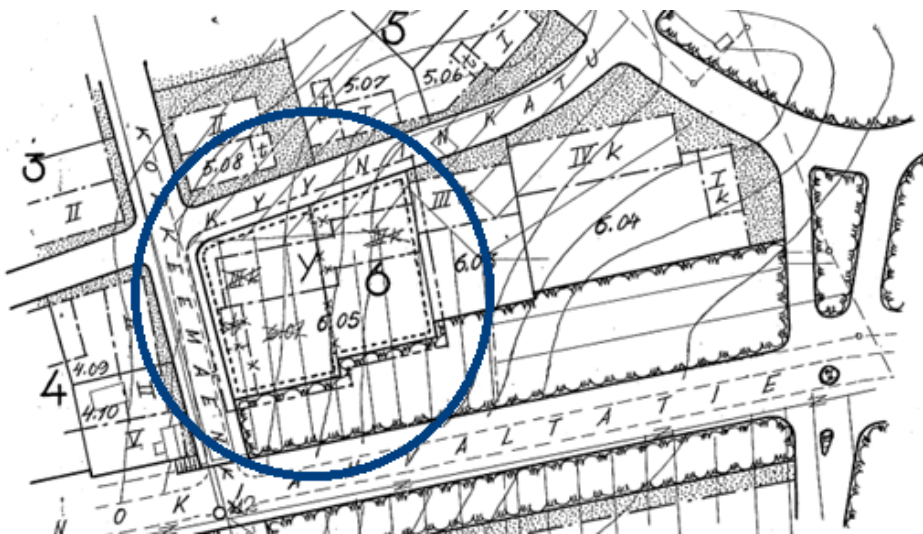
Kuva 4: Ote Keskustan osayleiskaavasta 2030 (Y-14). Suunnittelualueen sijainti on osoitettu viitteellisesti violetilla ympyrällä.

Alueella on voimassa Keskustan osayleiskaava 2030 (Y-14), joka on hyväksytty Nokian kaupunginvaltuustossa 10.9.2012. Keskustan osayleiskaavassa suunnittelualue sijoittuu kerrostalovaltaiselle asuinalueelle (AK). Suunnittelualueella koskee myös ruuduin merkitty kaupunkikuvallisesti arvokas alueen merkintä. Alueen kehittämisessä, suunnittelussa ja rakentamisessa lähtökohtana on alueen arvopohjan säilyminen. Alueen käytössä tapahtuvan muutoksen on sovellettava alueen historialliseen kehitykseen ja aluetta täydennettäessä uusi ja vanha rakennuskanta on huolellisesti sovitettava yhteen. Rasterin numeroinnilla viitataan kulttuuriympäristöselvityksen (Ahola 2010) kohdenumerointiin (8, Nokian valtatie kerrostaloryhmät).

Asemakaava



Kuva 5: Ote ajantasa-asemakaavasta 17.8.2022. Suunnittelualueen sijainti on osoitettu viitteellisesti ympyrällä.



Kuva 6: Ote voimassa olevasta asemakaavasta (1955). Suunnittelualueen sijainti on osoitettu viitteellisesti ympyrällä.

Suunnittelualueella on voimassa 3.2.1955 hyväksytty asemakaava. Suunnittelualueita koskee asemakaavamerkintä yleisen rakennuksen tontti (tonttinumero 6.05) ja yleisen rakennuksen likimääräinen rakennusala (Y). Merkintään liittyy myös määräys, jonka mukaan muu osa yleisen rakennuksen tontista on istutettava ja pidettävä puistomaisena alueena, jolle kuitenkin saa tehdä välttämättömiä teitä. Suunnittelualueen eteläosassa on alue, joka on 14.3.1946 hyväksytyssä asemakaavassa merkitty puistoksi.

Tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on tutkia tontilla olevan nykyisen käyttötarkoituksen muuttamista asuinrakentamiselle soveltuvaksi ja uuden rakennusoikeuden määrittämistä. Asemakaavan muutoksella tutkitaan tontilla nykyisin olevan rakentamisen purkamisen mahdollisuutta ja puiston osa-alueen yhdistämisen aiheellisuutta osaksi uutta käyttötarkoitusta.

Osalliset

Osallisia ovat Pirkanmaan ELY-keskus, Nokian vesi Oy, Nokian kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunta, Turvallisuus- ja kemikaalivirasto, Pirkanmaan liitto, Pirkanmaan maakuntamuseo, kaava-alueen ja siihen rajoittuvan alueen maanomistajat tai vuokraoikeudenhaltijat sekä kaikki, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin asemakaava saattaa huomattavasti vaikuttaa.

Osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Asemakaavoituksen vireilletulosta kuulutetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillesäätämisen yhteydessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidetään nähtävillä koko kaavaprosessin ajan.

Asemakaavaluonnos asetetaan nähtävillä kaupunkikehityspalveluiden ilmoitustaululle ja internetiin kaupungin kotisivulle. Osallisilla on oikeus jättää mielipide luonnoksesta nähtävilläolon aikana. Nähtävilläolosta tiedotetaan lehtikuulutuksella Nokian Uutisissa. Lisäksi asiasta ilmoitetaan kirjeitse kohdealueen naapurikiinteistöjen omistajille.

Kaavaluonnoksesta pyydetään tarvittavat lausunnot. Luonnoksesta saatu palaute huomioidaan asemakaavan ehdotusta valmisteltaessa.

Asemakaavaehdotus asetetaan nähtäville vähintään 30 päivän ajaksi. Osallisilla on oikeus jättää muistutus kaavaehdotuksesta nähtävilläolon aikana. Nähtävilläolosta tiedotetaan kaupungin internet-sivuilla ja virallisella ilmoitustaululla. Lisäksi kaavasta tiedotetaan kirjein muussa kunnassa asuvia maanomistajia. Kaavaehdotuksesta pyydetään tarvittavat lausunnot.

Asemakaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto. Päätöksestä ilmoitetaan kuulutuksella kaupungin internet-sivuilla ja virallisella ilmoitustaululla. Kaupunginvaltuuston päätökseen voi hakea muutosta valittamalla 30 päivän kuluessa.

Kaavan vaikutusten arviointi

Asemakaavan vaikutukset arvioidaan MRL 9 §:n ja MRA 1 §:n edellyttämällä tavalla.

Käsittelyaikataulu

Kaavaluonnos on tavoitteena valmistella vuoden 2022 aikana ja hyväksyä kaava syksyllä 2023.

Valmistelu

Kaavamuuotos laaditaan Nokian kaupungin kaavoitusyksikössä. Suunnittelijana toimii kaavoitusarkkitehti Sarianna Sievi-Korte (p. 0401927750), joilta saa tarvittaessa lisätietoja hankkeesta. Osoite: Nokian kaupunki, kaavoitusyksikkö, PL 2, 37101 Nokia.

Sähköpostiosoite: sarianna.sievi-korte@nokiankaupunki.fi

Nokiolla 13.9.2022

Sarianna Sievi-Korte
kaavoitusarkkitehti

TÄÄLLÄ SYNTYY  TTA.