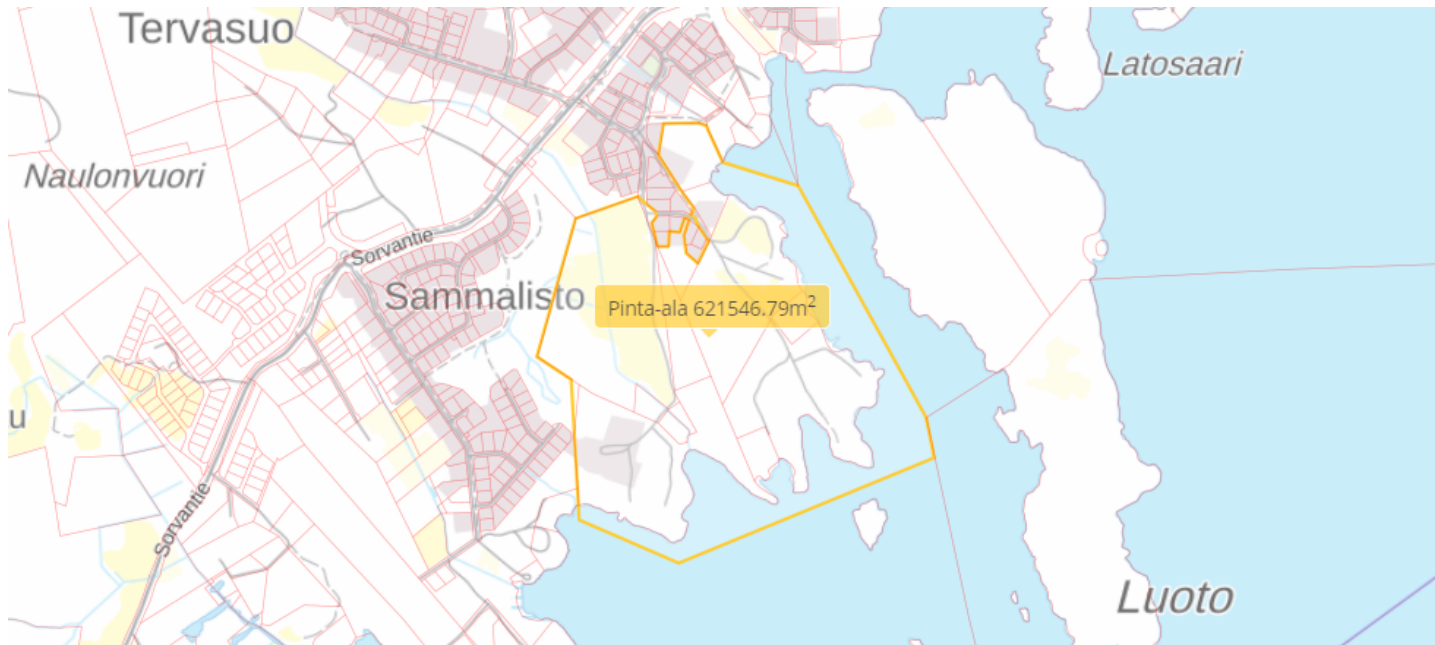




## KUUSISTO - LEHTINIEMI 19. KAUPUNGINOSA ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS JA OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA tweb: NOK/822/05.00.02/2020

Kuva: MML:n taustakarttaotteesta alla keltaisella rajattu kaava-alue sijaitsee 4 - 5 km etelään keskustasta.



### TIIVISTELMÄ

Asemakaavatyö on laitettu vireille yksityisten maaomistajien hakemuksesta. Asemakaavatyön tavoitteena on kehittää kaava-alueesta Nokian kaupungin strategian mukainen rannan läheinen viihtyisä pientaloasuinalue. Samalla kehitetään kaupungin omistamia maita ja liikenneverkkoa. Yleisiä tarpeita varten varataan rannasta tarvittavat alueet sekä huomioidaan alueen kulttuuriperintökohteet ja luontoarvot.

### SUUNNITTELUVAIHEET

ALOITUS	vireilletulokuulutus	1.2.2024
VALMISTELU	Kaupunkikehityslautakunta	21.5.2024
HYVÄKSYNTÄ	Kaupunginhallitus	
	Kaupunginvaltuusto	
VALMIS	Voimaantulokuulutus	

Kaavoitusviranomainen: Nokian kaupunginvaltuusto

Kaavan laatija: Nokian kaupunki, kaupunkikehityslautakunta, kaavoitusyksikkö

Yhteyshenkilö: projektiarkkitehti Jorma Hakola p. 0503958759,

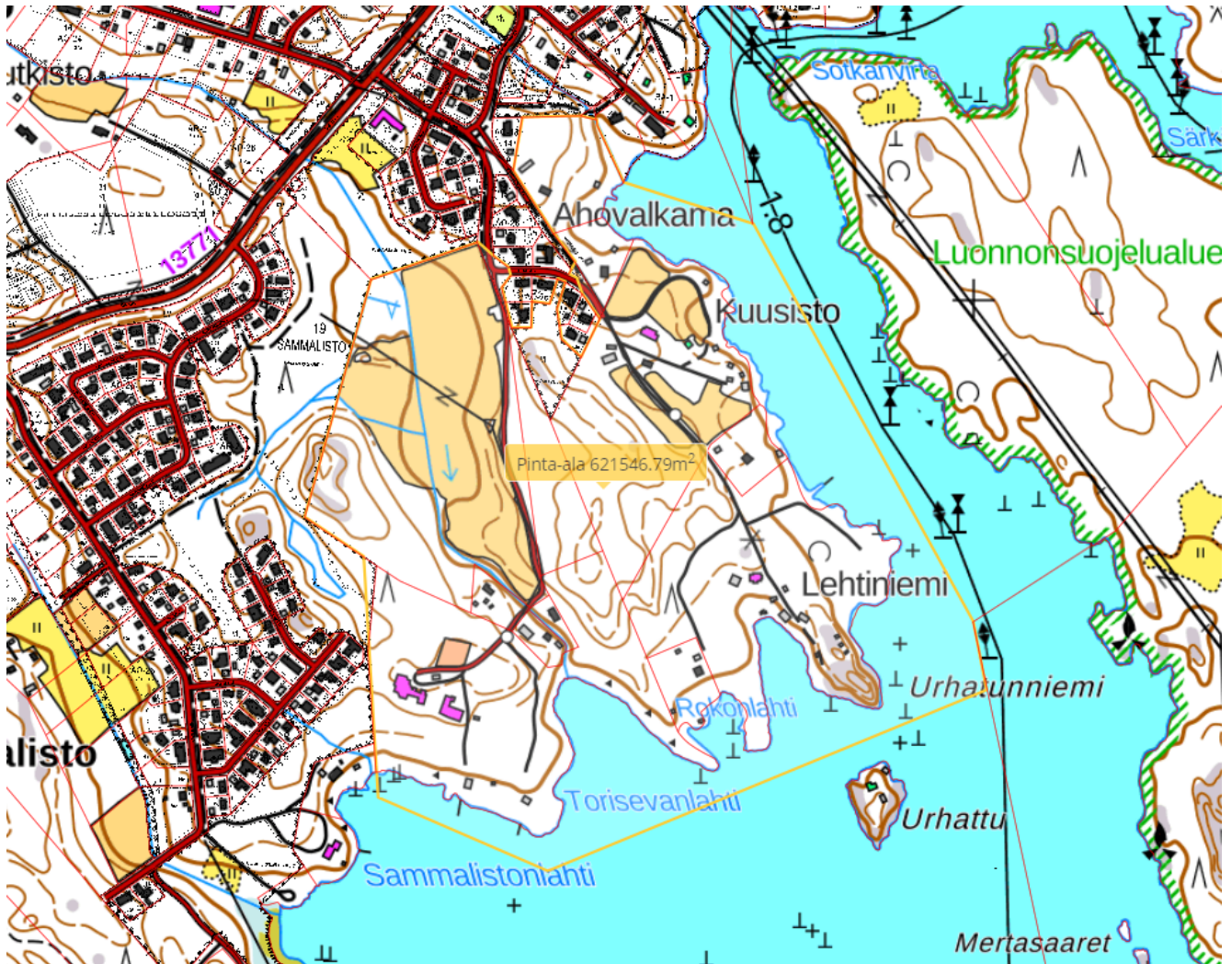
s-posti: [etunimi.sukunimi@nokiankaupunki.fi](mailto:etunimi.sukunimi@nokiankaupunki.fi)



## OSALLISTUMIS- JA ARVOINTISUUNNITELMA,

### 0.1 Suunnittelualue

Kuva: MML:n maastokarttaotteesta kaavoitettava alue on noin 62 ha laajuinen Tervasuon ja Sammaliston kaupunginosien sekä Pyhäjärven välissä.



### 0.2 Asemakaavan suunnittelun tavoite

**PIRKANMAAN MAAKUNTAKAAVA 2040** osallistumis- ja arviointisuunnitelman yhteydessä hyväksyttiin maakuntakaavalle seuraavat kolme sisältötavoitetta: **Vahvistetaan maakunnan kilpailukykyä**, Kehitetään sosiaalisesti ja ympäristön kannalta vastuullista yhdyskuntarakennetta, Tuetaan luonnonvarojen kestäväää käyttöä ja yhdyskuntarakenteen energiatehokkuutta.

Tarkemmat suunnittelualueita koskevat maakuntakaavamääräykset esitellään kohdassa 0.7.



### **TAMPEREEN KAUPUNKISEUTU, rakennesuunnitelma 2040 ja MAL-sopimus 2020-2023**

Kaupunkiseudun strategian pääkohdat ovat: Lisää kilpailukykyä, Kasvulle kestävä rakenne ja Hyvinvoiva yhteisö. Kilpailukyvyn osa-alueita ovat **Hyvä saavutettavuus**, Houkutteleva osaamis- ja innovaatioympäristö, Monipuolinen elinkeinorakenne ja Aluetaloutta vahvistava yrittäjyys- ja työllisyyspolitiikka. Kasvulle kestävä rakenteen osa-alueita ovat **Toimiva yhdyskuntarakenne**, Rajaton sijoittumisalue, Tasapainoiset asuntomarkkinat. Hyvinvoivan yhteisön osa-alueita ovat Älykäs ja helppo asiointi, Hyvinvoivat kuntalaiset ja Osallistava toimintaympäristö.

**Rakennesuunnitelmassa 2040** tavoitteina on 1. **Varaudumme väestön kasvuun** 2. Tiivistämme yhdyskuntarakennetta 3. Kehitämme keskustoja ja keskuksia 4. **Parannamme asuinympäristön laatua ja monipuolisuutta** 5. Vahvistamme elinkeinoelämän kasvua 6. Uudistamme liikkumisen tapoja 7. Parannamme palvelujen saavutettavuutta 8. Edistämme seudullisesti merkittävien hankkeiden toteutusta 9. Parannamme suunnitelman sitovuutta ja toteuttamisen ohjelmointia. Kaavoitettava alue on rakennesuunnitelma 2040 kohteen 43 Sammaliston jo kaavoitettuun osan elimellinen laajennusalue.

**MAL - sopimuksen 2020-2023** tavoitteena on luoda edellytykset seudun kestäväälle kasvulle, **tarvetta vastaavalle monipuoliselle tonttitarjonnalle ja asuntotuotannolle** sekä liikennejärjestelmän tarvetta vastaavalle kehittämiselle. Tavoitteena on edistää vähähiilistä ja kestäväää yhdyskuntarakennetta sekä rakentamista ja lisätä kestäväää liikkumista ilmastonmuutoksen hillitsemiseksi. Tavoitteena on mahdollistaa sujuva, turvallinen ja terveellinen arki, työmarkkinoiden toimivuus sekä elinkeinoelämän elinvoimaisuus. Tavoitteena on torjua segregatiota ja asunnotomuutta sekä **edistää asuinalueiden monimuotoisuutta ja alueiden asutokannan monipuolisuutta**.

**NOKIAN KAUPUNKISTRATEGIAN** mukaan kaupungin tavoitteeksi on määritelty "**Hyvinvoivat nokialaiset**". Tulevaisuudenkuvaksi on määritelty "**Elinvoimainen, ekologinen Nokia**" ja toimintaa ohjaavina periaatteina on "palvelemme, välitämme, toimimme fiksusti (taloudellisesti) ja **uudistumme**". Lisäksi strategiassa määritellyt viisi strategista tavoitetta ovat; Aktiivinen ja hyvinvoiva nokialainen, **Kasvua mahdollistava kaupunkirakenne** ja liikenneverkko, Pirkanmaan paras yrityskunta, Kestävät ratkaisut ja ekologiset teknologiat ja Rohkeat uudet toimintamallit.

Strategian kärkihankkeita ovat; Elävä ja elinvoimainen keskusta, **Rantojen kaupunki**, Uudet yritysalueet ja kasvuyrittäjyys sekä Sujuvan ja nopean joukkoliikenteen kehittäminen.

**RANTA-ALUEIDEN OSAYLEISKAAVAN** periaatteet ovat myös tämän kaavatyön peruslähtökohtia. Sen tavoitteena oli, että Nokian rannat saadaan yhtenäiseen, kaikki maanomistajat huomioonottavaan, tasapuoliseen suunnitelmaan; rantojen käyttö loma-asutuksessa, ympärivuotisessa asutuksessa, maa- ja metsätaloudessa, yleisessä virkistyksessä ja luonnonsuojel-



lussa. Tavoitteena oli laskea ja jakaa rakennusoikeus kiinteistökohtaisen, kantatilatarkasteluun perustuvan tarkastelun pohjalta ja huomioida laskelmissa luonnonolosuhteet ja vesistöjen rakentamiskapasiteetti. **Ranta-alueiden osayleiskaavan tavoitteena oli varmistaa arvokkaiden kohteiden säilyminen, yleiset virkistyskäyttötarpeet** ja turvata elinkeinotoimen ja asumisen edellytykset. Lisäksi tavoitteena oli huomioida seudulliset ja valtakunnalliset näkökohdat sekä yleiset suunnitteluperiaatteet ja ympäristöön kohdistuvat määräykset ja ohjeet. Lisäksi **tavoitteena oli jättää rantaviivasta 50 % rakentamattomaksi**. Ranta-alueiden osayleiskaavassa rannoista jätettiin rakentamattomaksi 55 %.

**YLEISKAAVAN** tavoitteena oli kehittää Tervasuon, Sammaliston ja Pyhäjärven välisestä alueesta Nokian kaupungin **strategian mukainen rannan läheinen viihtyisä pientaloasuinalue**. Samalla huomioidaan alueen kulttuuriperintö ja luontoarvot. Rannan käytön suunnittelussa noudatetaan Ranta-alueiden osayleiskaavakokonaisuuden ja maakuntakaavan periaatteita siten, että Ranta-alueiden osayleiskaavassa on jo huomioitu, mitkä rannat jätetään vapaiksi ja mitkä eivät. Ainoastaan erityisestä perustellusta yleisestä tarpeesta voidaan tästä poiketa.

**Asemakaavatyön** tavoitteena on kehittää kaava-alueesta Nokian kaupungin strategian mukainen rannan läheinen viihtyisä pientaloasuinalue. Samalla huomioidaan alueen kulttuuriperintö ja luontoarvot. Yleisiä tarpeita varten varataan rannasta tarvittavat alueet.

### 0.3 Osalliset

Nokian kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunta, Nokian Vesi, Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan liitto, Pirkanmaan maakuntamuseo, Pirkanmaan aluepelastuslaitos, kaava-alueen ja siihen rajoittuvan alueen maanomistajat tai vuokraoikeudenhaltijat. Lisäksi osallisia ovat kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa: Tällaisia ovat mm. kaavan vaikutusalueen asukkaat sekä alueella toimivat yritykset, elinkeinonharjoittajat, yritysten työntekijät ja yhdistykset.

### 0.4 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

- **Aloitus:** Asian vireilletulo ilmoitetaan kuulutuksella tai kaavoituskatsauksessa, laaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma.
- **Valmistelu:** Valmisteluasiakirjat / kaavaluonnos, OAS, Kaupunkikehityslautakunta päättää valmisteluaineiston nähtäville asettamisesta, kuulutus ja nähtäville tulo, > **mielipiteet ja lausunnot**



- **Ehdotus:** Valmisteluvaiheen palaute, kaava-asiakirjat. Kaupunkikehityslautakunta päättää ehdotuksen nähtäville asettamisesta, kuulutus ja nähtäville tulo, > **muistutukset**.
- **Maankäyttösopimus:**
- **Valmis:** Osayleiskaavan ja osayleiskaavan muutoksen hyväksyy Nokian kaupunginvaltuusto, > **valitusmahdollisuus**, voimaantulokuulutus

### 0.5 Tiedottaminen, yhteystiedot, palaute

Aineistojen nähtävillä pidosta tiedotetaan kuulutuksilla, jotka julkaistaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla kaupungin Internet-sivuilla osoitteessa

<https://www.nokiankaupunki.fi/kuulutukset/>

ja lisäksi vireille tulo ja valmisteluvaihe Nokian Uutiset-lehdessä.

Nähtävillä olevaan kaava-aineistoon voi tutustua kaupungin virastotalon (Harjukatu 21) 3.

kr. ilmoitustaululla tai kaupungin Internet-sivuilla osoitteessa

<https://www.nokiankaupunki.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus-ja-maankaytto/nahtavilla-olevat-kaavat/>

### 0.6 Mielipiteet, muistutukset ja lausunnot

Kaava-aineiston nähtävillä olo aikana voi kaavaluonnoksesta ja kaavaehdotuksesta antaa palautetta. Palautteen anto osoite on Nokian kaupunki, Kaupunkikehityspalveluiden kirjaamo, kaupunginvirasto Harjukatu 21, 3 krs, 37100 Nokia. Sähköpostiosoite: kaupunkikehityspalvelut@nokiankaupunki.fi

### 0.7 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Alueella on voimassa **Pirkanmaan maakuntakaava 2040**, jonka Pirkanmaan maakuntavaltuusto on hyväksynyt 27.3.2017. Maakuntakaava tuli voimaan kuulutuksella 8.6.2017. Maakuntakaavassa alueelle on merkitty seuraavat määräykset:

**Yleismääräykset.** Virkistys- tai suojelualueeksi taikka liikenteen tai teknisen huollon verkostoja tai alueita varten osoitetulla alueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 33 §:n mukainen ehdollinen rakentamisrajoitus. Taajamien rakentamattomat ranta-alueet tulee säilyttää pääsääntöisesti rakentamattomina ja varata yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa yleiseen virkistyskäyttöön. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava mahdollisuus hyvien ja yhtenäisten peltoalueiden tuotantokäyttöön. Maaseutua kehitettäessä on pyrittävä sovittamaan yhteen asuin ympäristön laatutavoitteet ja maaseutualueiden elinkeinon toimintaedellytykset. Yhdyskuntien vedenhankinnan kannalta tärkeitä vesialueita ovat Kokemäenjoki, Mallasvesi, Näsijärvi, Roine ja Vihnusjärvi. Yksityiskohtaisemmassa suunnitte-



## NOKIAN KAUPUNKI

lussa on vesiensuojelunäkökohdat otettava huomioon siten, ettei näiden vesialueiden veden laatua heikennetä tai käyttöä vedenhankintaan vaaranneta. Vesienhoidon erityisalueiksi todettujen vesistöjen lähivaluma-alueilla tulee yksityiskohtaisessa suunnittelussa kiinnittää erityistä huomiota vesien ekologista ja kemiallista tilaa heikentävien tekijöiden vähentämiseen. Tämä koskee seuraavia alueita: Mahnalanselän alue, Lavajärven valuma-alue, Vanajaveden-Pyhäjärven alue, Keljonjärven valuma-alue, Kangasalan/Pälkäneen Myllyojan valuma-alue ja Punkalaitumenjoen valuma-alue. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon viranomaisten selvitysten mukaiset tulva-alueet ja tulviin liittyvät riskit. Uutta rakentamista ei tule sijoittaa tulva-alueille. Tästä voidaan poiketa, jos voidaan osoittaa, että tulvariskit pystytään hallitsemaan. Seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja on 2 000 k-m<sup>2</sup>, ellei selvitysten perusteella toisin osoiteta ja ellei tämän kaavan suunnittelumääräyksissä muuta määrätä. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on tarkistettava ajantasainen tieto tunnetuista kiinteistä muinaisjäänöksistä ja muista arkeologisista kulttuuriperintökohteista Museoviraston muinaisjäänösrekisteristä ja siihen liittyvästä kartta-palvelusta.

**Taajamatoimintojen alue.** Merkinnällä osoitetaan asumisen, kaupan ja muiden palvelujen, työpaikkojen sekä muiden taajamatoimintojen rakentamisalueet. Merkintä sisältää niihin liittyvät pääväyliä pienemmät liikennealueet, yhdyskuntateknisen huollon alueet, paikallisesti merkittävät ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomat teollisuusalueet sekä paikallisesti merkittävät virkistys- ja suojelun alueet ja ulkoilureitit. Merkintään liittyy Tampereella ja Ylöjärvellä Myllypuron Natura-alueen läheisyydessä erityismääräys em13.

Suunnittelumääräys: Aluetta tulee suunnitella asumisen, palvelujen ja työpaikkojen sekoituneena alueena. Erityistä huomiota tulee kiinnittää yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on edistettävä julkisten ja kaupallisten palveluiden saavutettavuutta joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn avulla. Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sovitettava ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa alueen omaleimaisuutta. Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota kulttuuriympäristön, maiseman ja luontoarvojen säilymiseen. Alueen kytkeytyvyys seudullisille virkistysalueille ja ulkoilureiteille tulee ottaa huomioon.

Merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksikköjen koon alarajat ovat seuraavat: Paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan osalta koon alaraja on Tampereen, Nokian, Pirkkalan, Ylöjärven, Lempäälän, Kangasalan ja Valkeakosken keskustaajamien alueella 15 000 k-m<sup>2</sup>; Akaan, Hämeenkyrön, Ikaalisten, Mänttä-Vilppulan, Oriveden, Parkanon, Sastamalan ja Virtain keskustaajamien alueella ja Mouhijärvi-Häijään alueella 7 000 k-m<sup>2</sup>.



## NOKIAN KAUPUNKI

Keskustahakuisen kaupan eli päivittäistavarakaupan ja muun erikoistavaran kaupan osalta koon alaraja on Tampereen, Nokian, Pirkkalan, Ylöjärven, Lempäälän, Kangasalan ja Valkeakosken keskustaajamien alueella 10 000 k-m<sup>2</sup>, kuitenkin siten, että pelkän päivittäistavarakaupan koon alaraja on 5 000 k-m<sup>2</sup>; Akaan, Hämeenkyrön, Ikaalisten, Mänttä-Vilppulan, Oriveden, Parkanon, Sastamalan ja Virtain keskustaajamien alueella ja Mouhijärvi-Häijään alueella 5 000 k-m<sup>2</sup>, kuitenkin siten, että pelkän päivittäistavarakaupan koon alaraja on 3 000 k-m<sup>2</sup>. Muilla taajamatoimintojen alueilla koon alaraja on kaikkien kaupan laatujen osalta 3 000 k-m<sup>2</sup>.

Merkitykseltään seudullisella vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan myös useasta myymälästä koostuvaa vähittäiskaupan keskittymää, joka on vaikutuksiltaan verrattavissa merkitykseltään seudulliseen vähittäiskaupan suuryksikköön. Vähittäiskaupan suuryksiköiden mitoitus ja toteutus on suunniteltava siten, etteivät ne aiheuta merkittäviä haitallisia vaikutuksia kaupan palveluverkon tasapainoiselle kehittämiselle.

Kasvutaajamien kehittämisvyöhyke. Merkinnällä osoitetaan vyöhyke, jonka maaseutualueet sekä maa- ja metsätalousvaltaiset alueet ovat maakuntakaavan tavoitevuoden 2040 jälkeisiä potentiaalisia taajama-alueiden, väyläverkoston ja muun yhdyskuntarakenteen laajenemissuuntia ja joihin kohdistuu hajakentämispainetta.

Kasvuvyöhykkeeseen kuuluvat Akaan, Hämeenkyrön, Kangasalan, Lempäälän, Nokian, Pirkkalan, Pälkäneen, Tampereen, Valkeakosken, Vesilahden ja Ylöjärven ne alueet, joiden saavutettavuus, väestökehitys ja aluerakenne täyttävät kasvuvyöhykkeen kriteerit.

Merkintä ei rajoita maa- ja metsätalouden ja niitä tukevien maaseudun elinkeinojen kehittämistä ja näihin liittyvää rakentamista.

Kehittämissuositus: Alueen maaseutualueet sekä maa- ja metsätalousvaltaiset alueet tulee turvata tulevaisuuden yhdyskuntarakenteen laajentumisalueeksi. Alueelle suuntautuvaa asuin- ja työpaikkarakentamista on ensisijaisesti ohjattava taajama-alueille ja kyliin. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee erityistä huomiota kiinnittää liikennejärjestelyihin, erityisesti joukkoliikenteen mahdollistavaan yhdyskuntarakenteeseen, infrastruktuuriin, palvelujen saavutettavuuteen, toimiviin virkistysalueisiin sekä luonto-, maisema- ja kulttuuriympäristöarvojen turvaamiseen.

**Maaseutualue.** Merkinnällä osoitetaan alueet, jotka on ensisijaisesti tarkoitettu maa- ja metsätalouden ja niitä tukevien elinkeinojen käyttöön.

Suunnittelumääräys: Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa voidaan alueelle osoittaa vaiku-

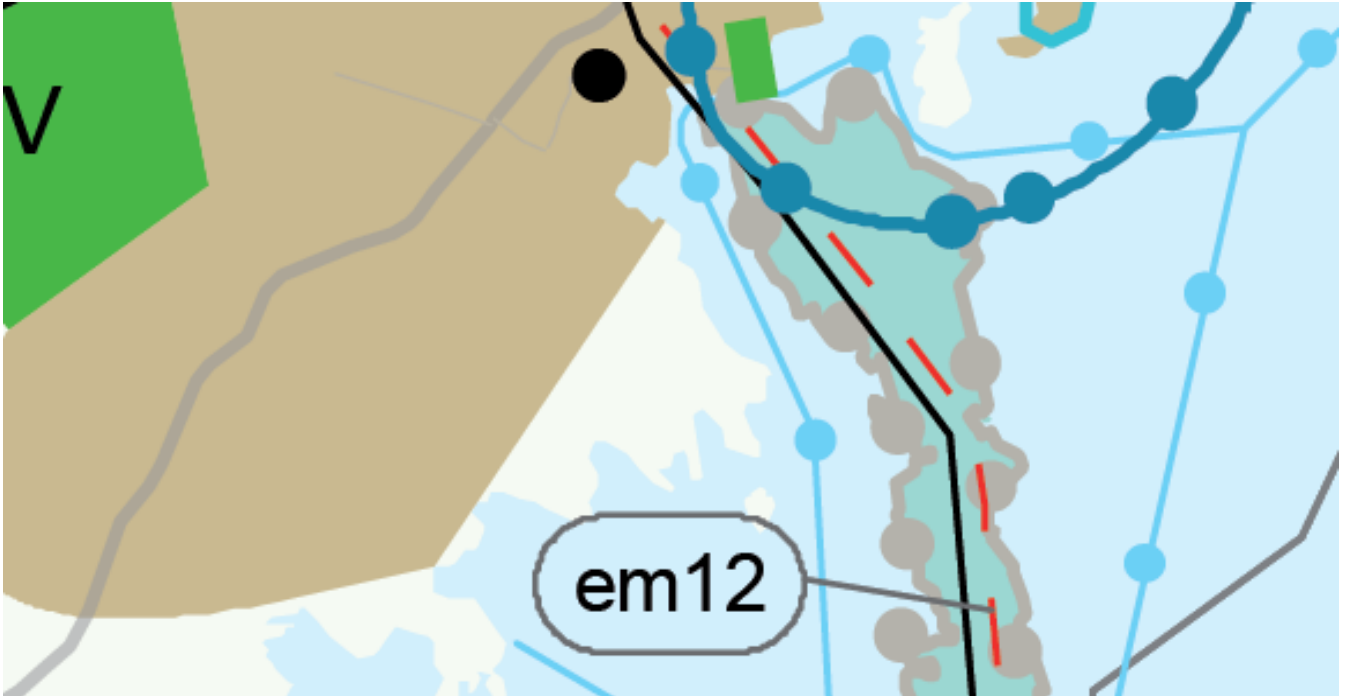




## NOKIAN KAUPUNKI

tuksiltaan paikallisesti merkittävää maankäyttöä.

Kuva: Kuvassa alla on ote Pirkanmaan maakuntakaavasta 2040.



Tampereen kaupunkiseudun 3. rakennesuunnitelma ”Vehreä metropolimme” on kaupunkiseudun kuntien yhteinen tahtotila seudun tulevaisuuden ratkaisusta. Edellinen rakennesuunnitelma on vuodelta 2015.

Päivitetty rakennesuunnitelma on hyväksytty seudullisesti ja Nokian kaupunginvaltuusto hyväksyi sen 11.12.2023 §92.

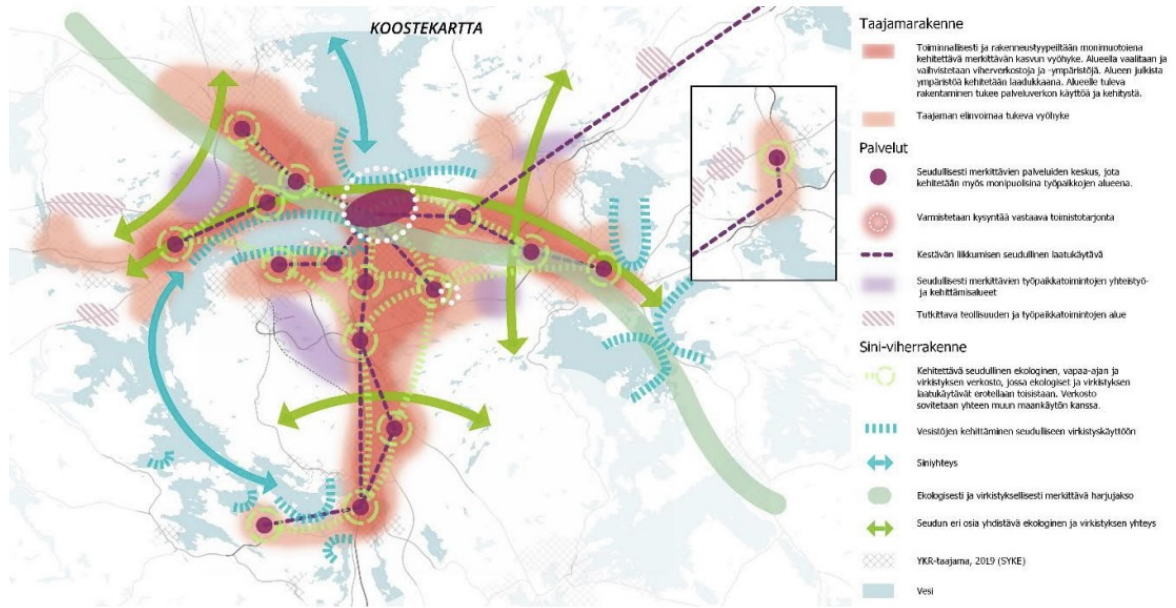
Rakennesuunnitelma 2040:n koostekartalle on kiteytetty teemat, joita tässä päivityksessä on haluttu painottaa. Näitä ovat: 1. Keskustaverkon kautta hahmottuvat seudullisten palveluiden sijainnit, 2. Seudullisesti merkittäviä keskustoja kytkevä tehokas joukkoliikenne ja kestävä liikumisen verkosto sekä 3. Metsäekologisiin arvoihin ja virkistysalueisiin pohjaava viherrakenne, jota tulevana vuosina vahvistetaan kehitettävillä vesiyhteyksillä. Lisäksi päivityksen kärkeen on nostettu 4. kohdaksi Elinkeinoelämän ja työpaikkojen kehittäminen. Valtaosa kasvusta kohdennetaan rakenteen sisään monimuotoisesti kehitettävään, tiivistyvään kaupunkiseutuun. Kunnat käynnistävät keskinäisen yhteistyön seudullisesti merkittävien työpaikka-alueiden kehittämisessä.

Kaava-alue sijoittuu Nokialla rakennemallin kaupunkirakenteen lounaiseen ulokkeeseen taa-jaman elinvoimaa tukevalle vyöhykkeelle.



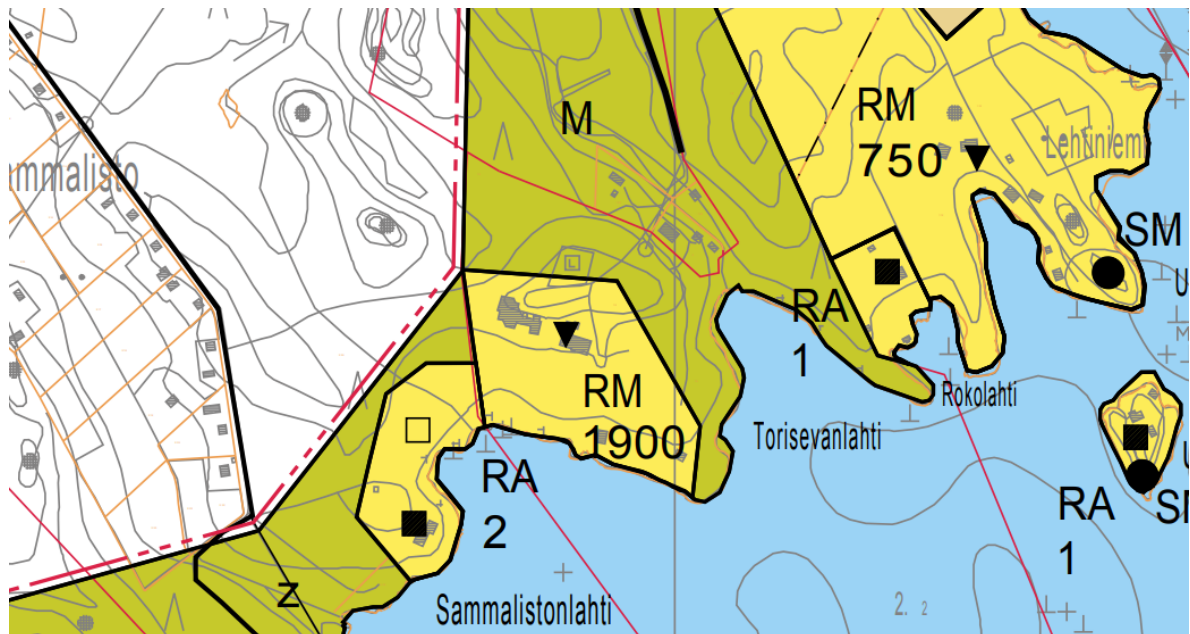


Kuva: Kuvassa alla on Rakennesuunnitelman 2040+ koostekartta.



Urhatus leirikeskukseen alueella on voimassa **Ranta-alueiden osayleiskaava**, jossa alueelle on osoitettu matkailupalvelujen korttelialue, jolle on osoitettu 1 900 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta.

Kuva: Kuvassa alla on ote ranta-alueiden osayleiskaavasta.



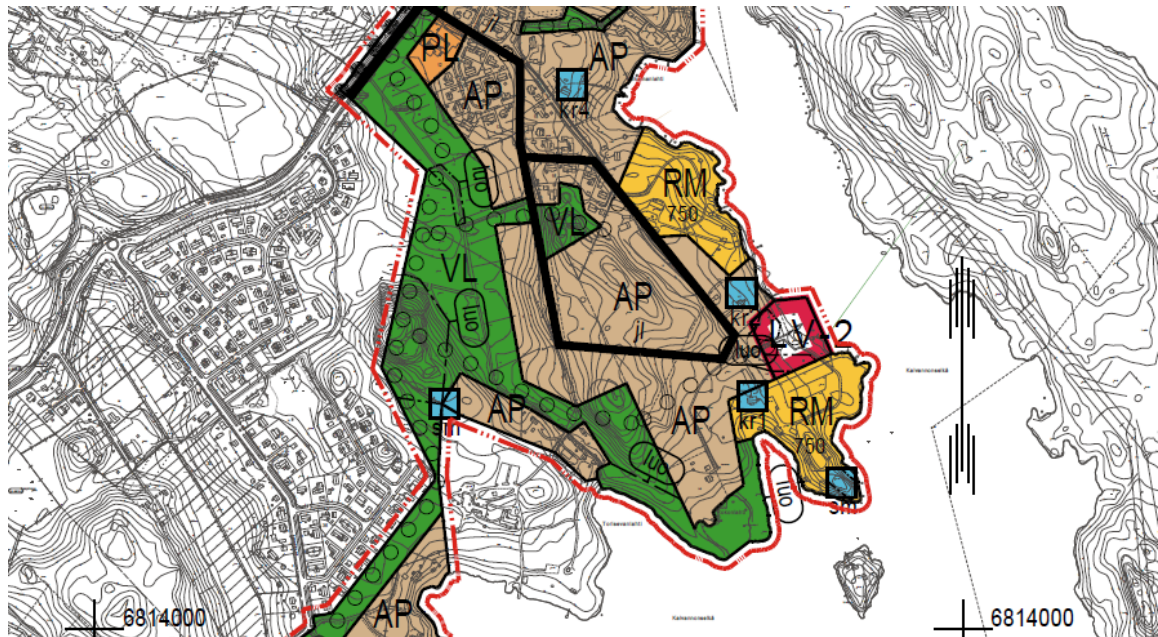
Kuusisto – Lehtiniemi – Urhattu osayleiskaavassa kaava-alueelle on osoitettu pientelovaltaista asuinalueita AP, matkailupalvelujen aluetta RM, lähivirkistysaluetta VL, satama-alueita LV-2, kokoojkatu, kulttuurihistoriallisia ja arkeologisia kohteita sekä luo-alueita.





## NOKIAN KAUPUNKI

Kuva: Kuvassa alla on ote Kuusisto - Lehtiniemi - Urhattu osayleiskaavakartasta.



Kuva: Kuvassa yllä on ilmakuvaote kaava-alueesta (maanmittauslaitos).



## NOKIAN KAUPUNKI

- Nokian kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 22.10.2001.
- Pohjakarttana on Nokian kaupungin kaupunkimittauksen ylläpitämä pohjakartta.
- Alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.
- Kaava-alue on osin kaupungin omistuksessa ja osin yksityisessä omistuksessa.
- Asemakaavan vaikutukset arvioidaan MRL 9 §:n ja MRA 1 §:n edellyttämällä tavalla.

### 0.8 Luettelo kaavaan liittyvistä taustaselvityksistä

- Nokian Kuusisto - Lehtiniemen viitasammakkoselvitys, Ahlman Group 2021.
- Nokian Kuusiston - Lehtiniemen lepakkoselvitys, Faunatica Oy 2021.
- Kuusiston laajennusalueen luontoselvitys, FCG Oy 2021.
- Kuusiston alueen luontoselvitys, FCG Oy 2020.
- Nokian kaupungin Sammaliston alueen luontoselvitys 2007.
  
- Nokia Kuusisto laajennus arkeologinen inventointi, Mikroliitti Oy 2021.
- Nokia Kuusisto arkeologinen inventointi Mikroliitti Oy 2020.
- Merkittävät kiinteiden muinaisjäännöskeskittymät Pirkanmaalla, Pirkanmaan liitto 2016.
- Pirkanmaan maakuntakaavaluonnoksen 2040 muinaisjäännösinventoinnit, Mikroliitti Oy.
- Pirkanmaan arkeologisen perinnön ominais- ja erityispiirteiden yleiskuvaus, Kulttuuriympäristöpalvelut Heiskanen & Luoto Oy Pirkanmaan liitto 2015.
- Historiallisten kylätonttien sijainti Pirkanmaan taajama-alueilla, Pirkanmaan liitto 2014.
- Nokian kulttuuriympäristöselvitys, Pirkanmaan ympäristökeskus 2001.
- Kuusisto-Lehtiniemi-Urhattu Kulttuuriympäristöselvitys, Heilu Oy 2022.
  
- Kuusisto-Lehtiniemi-Urhattu osayleiskaavan liikennemeluserveys, Ramboll Oy 2023
- Kuusisto-Lehtiniemi-Urhattu osayleiskaavan liikenneselvitys, Ramboll Oy 2023.
  
- Sammalisto Nokia rakennettavuusselvitys, Ramboll Oy 2022.
  
- Vesihuollon tulvariskit Pirkanmaalla, Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus raportteja 107, 2014.

Nokiolla 24.4.2024, Jorma Hakola, projektiarkkitehti



## 1 KAAVASELOSTUS

### 1.1 Tunnistetiedot

Kaavaselostus koskee 24.4.2024 päivättyä asemakaava- ja asemakaavamuutos karttaa.

Kaavan laatija: Nokian kaupunki, kaupunkikehityspalvelut, maankäytön tulosalue, kaavoitusyksikkö, Jorma Hakola.

### 1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaavoitettava alue on noin 62 ha laajuinen Tervasuon ja Sammaliston kaupunginosien sekä Pyhäjärven välissä. Se sijaitsee noin 4 - 5 km Nokian keskustasta etelään. Sijaintikartta on esitetty kohdassa 0.1.

### 1.2 Maanomistus

Kaava-alue on osittain yksityisessä omistuksessa, osittain Nokian ev.lut. seurakunnan ja osittain kaupungin omistuksessa.

### 1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

(Seurantalomake.

Ote ajantasa-asetuksesta.

Ote asemakaavan hakemistokartasta.

Tonttijakokartat.)

## 2 LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Suunnittelualue on yleiskaavassa pientalovaltaista asemakaava-alueen laajentumisaluetta, jossa on matkailupalvelukiinteistöjä, runsaasti vakituisia asuinkiinteistöjä ja loma-asuntoja sekä maa- ja metsätalousaluetta ja yhteinen venevalkama. Alueen pohjois- ja länsipuolella on asemakaavoitettua omakotiasutusta ja etelä-, itä- ja koillispuolella Pyhäjärvi.

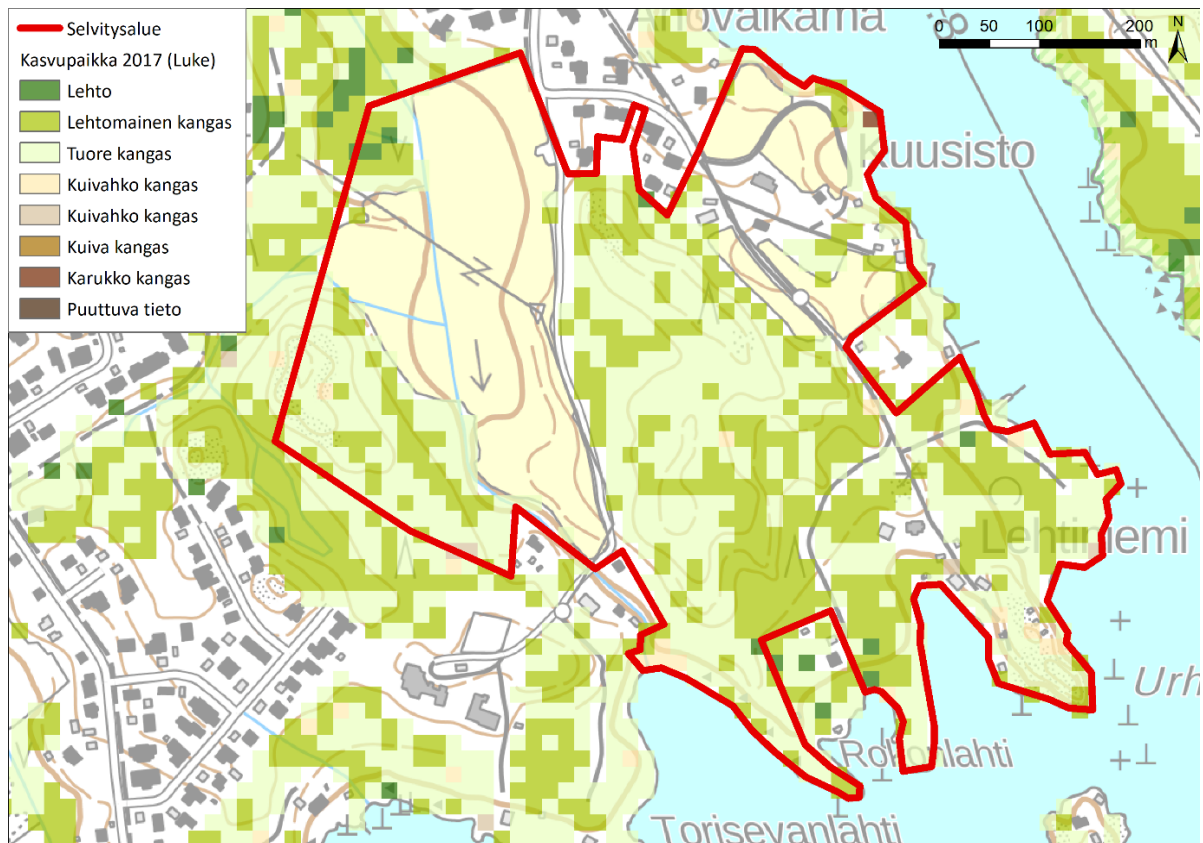
Urhatun leirikeskukseen alue on mukana kaavateknisistä syistä ja että kaupungin rivitalotontille saadaan osoitettua kulku. Samalla leirikeskukseen osoitetaan nykyisen käytön ja yleiskaavan mukainen käyttötarkoitus ja rakennusoikeus.



### 3.1.1 Luonnonympäristö

Selvitysalueen luonnonympäristöä luonnehtivat eri-ikäinen talousmetsä, päätehakkuaalat, karuhkot rannat, vanhoilla pellonpohjilla kasvavat kasvatiskoivikot sekä laajat peltoalat. Metsäalueiden vallitseva luontotyyppi on mustikkatyyppin tuore kangas, mutta alueella esiintyy myös lehtomaista ja kuivaa kangasta sekä karukkokangasta. Selvitysalueella sijaitsee myös pienialainen, rakenteeltaan muuttunut, luhtainen ruohokorpi. Lähtötietojen (Herttatietokanta 2020, Suomen Lajitietokeskus 2020) ja maastohavaintojen perusteella alueella ei esiinny uhanalaista kasvilajistoa.

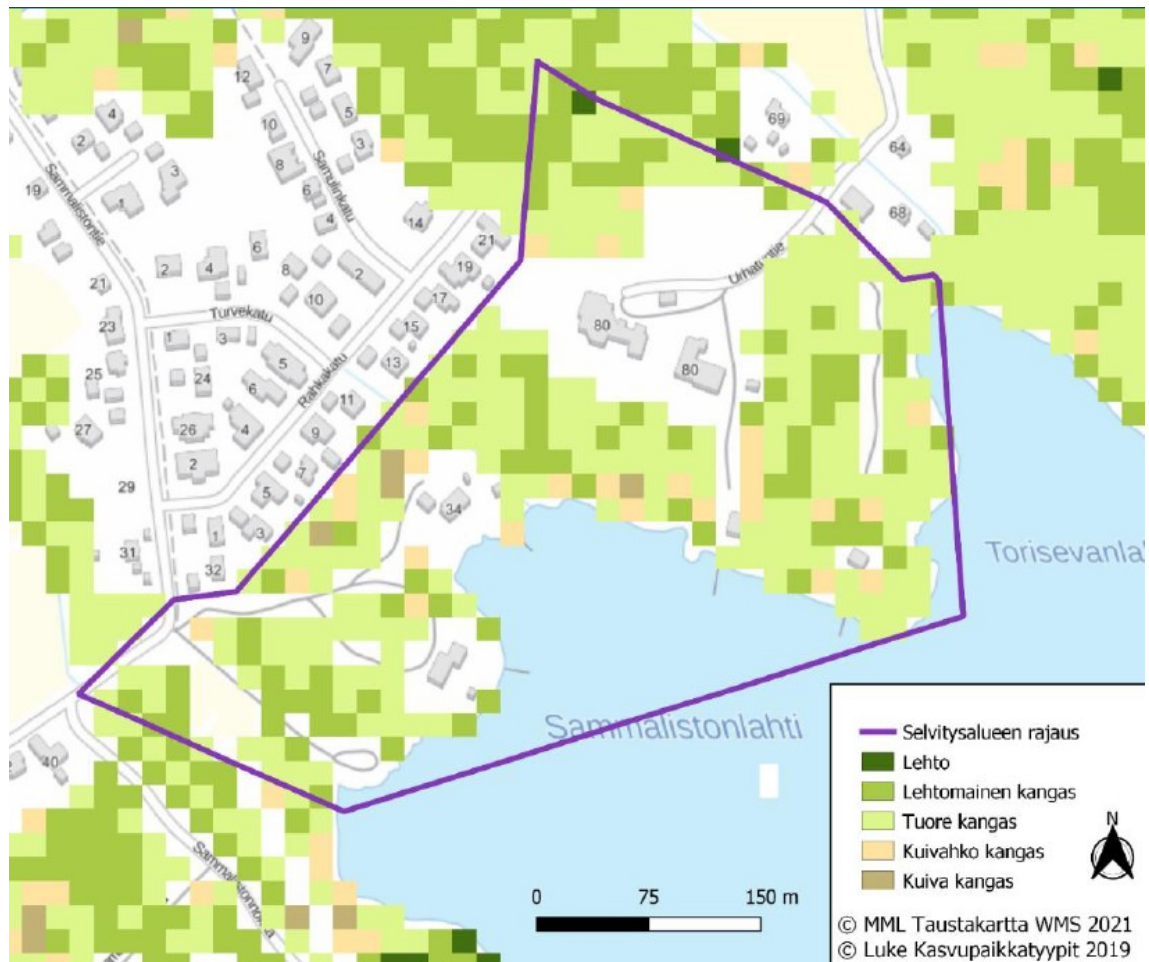
Kuva: Karttaotteessa alla ja seuraavalla sivulla on esitetty alueen kasvillisuustyypit.







## NOKIAN KAUPUNKI

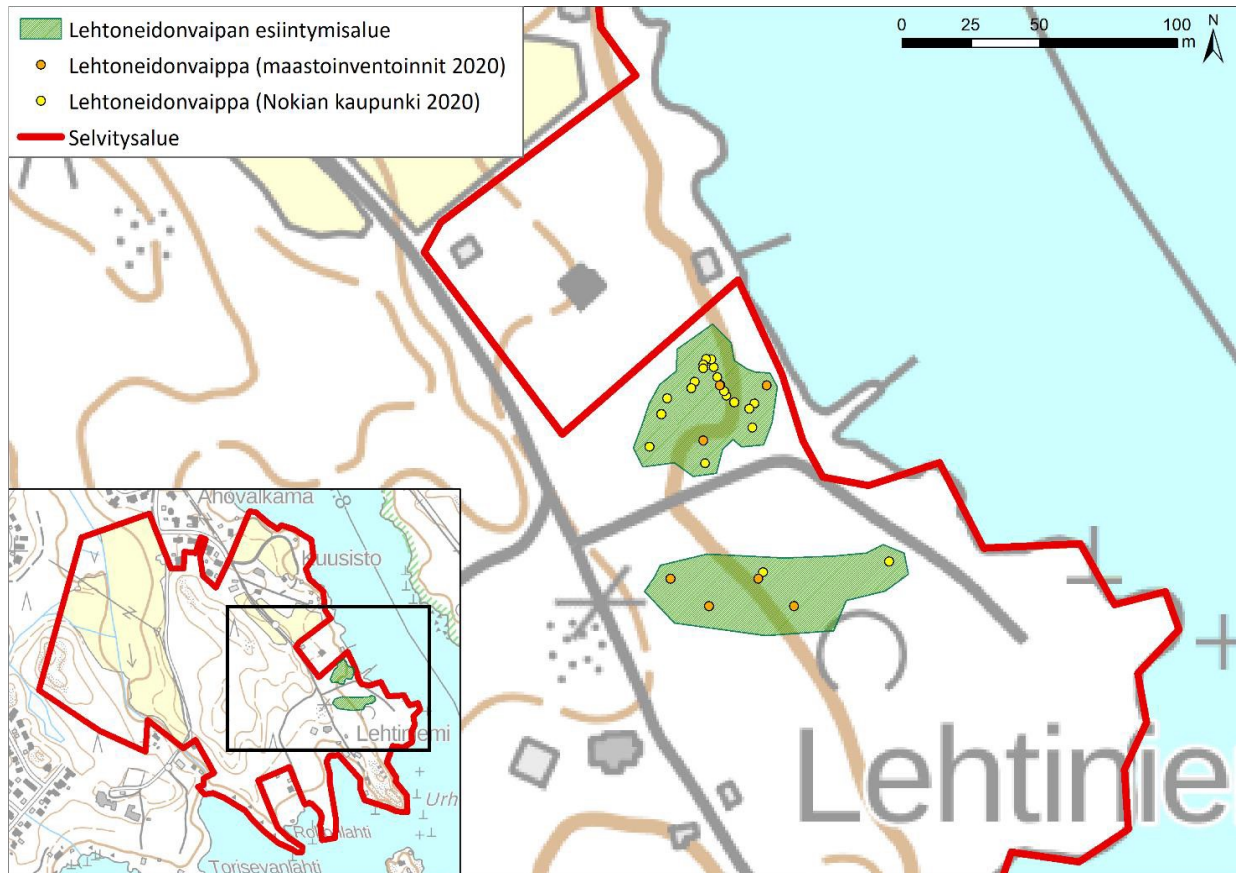


Selvitysalueelle sijoittuu alueellisesti merkittävä, koko maassa rauhoitetun lajin **lehtoneidonvaipan** (*Epipactis helleborine*) esiintymä. Nokian kaupungin ympäristönsuojelupalvelut on seurannut esiintymän kokoa vuosina 2018-2020 ja alueella on havaittu vuodesta riippuen n. 200-600 yksilöä. Kesän 2020 maastoinventoinneissa todettiin lehtoneidonvaippaesintymän olevan erityisen runsas, ja vuonna 2020 onkin alueella laskettu kasvavan n. 600 yksilöä (Nokian kaupunki 2020). Lehtoneidonvaippa on rauhoitettu koko maassa, ja esiintymä tulee ottaa huomioon maankäytön muutoksissa sekä mahdollisissa metsänhoidollisissa toimissa. Metsäkoneiden käyttö lehtoneidonvaipan kasvialueella vaarantaa lajin esiintymisen alueella.



## NOKIAN KAUPUNKI

Kuva: Kuvassa alla on esitetty Lehtoneidonvaipan esiintymisalue.



Selvitysalueelta huomioitiin Urhatun leirikeskukseen luoteispuolella sijaitseva metsäkuvio, jonka luontoarvot perustuvat järeään puustoon ja mahdollisuuteen muodostua joskus liito-oravan elinympäristöksi. Kuvio ei kuitenkaan täytä uhanalaisen tai silmälläpidettävän luontotyypin kriteerejä, mutta se nostaa luonnon monimuotoisuutta paikallisesti.

Kuva: Kuvassa alla on luonnon monimuotoisuuden kannalta arvoalue.







## NOKIAN KAUPUNKI

Alueella esiintyy neljää haitalliseksi luokiteltua vieraslajia: isosorsimoa (*Glyceria maxima*), kaukasianjättiputkea (*Heracleum mantegazzianum*), japaninruttojuurta (*Petasites japonicus*) ja valkokarhunköynnöstä (*Convolvulus sepium*). Haitallisten vieraslajien mahdollista leviämistä alueella suositellaan seurattavan. Lajeista isosorsimo ja kaukasianjättiputki leviävät herkästi siementen avulla, ja ne kulkeutuva esimerkiksi kenkien pohjissa tai työkoneiden mukana uusille, lajeille suotuisille alueille. Myös sekä isosorsimo että kaukasianjättiputki muodostavat esiintymisalueillaan tyyppillisesti tiheitä, laajoja kasvustoja, vieden elintilaa alkuperäislajeilta. Molemmat lajit ovat saaneet selvitysalueella huomattavan jalansijan. Valkokarhunköynnös- ja japaninruttojuuriesiintymät ovat toistaiseksi vielä pieniä ja helposti hallittavissa. Kaukasianjättiputken mahdollisessa poistossa suositellaan otettavan huomioon sen myrkyllisyys.

Alueelle ei maastoinventoinnin tulosten perusteella sijoitu lehtoneidonvaipan kasvupaikkojen ohella erityisiä luontoarvoja kuten luonnonsuojelu-, metsä- tai vesilain mukaisia suojeltavia luontotyyppisiä, uhanalaisia tai erityisen arvokkaita luontotyyppisiä, huomionarvoisen lajiston esiintymisalueita tai muita luontokohteita, jotka pitäisi erityisesti huomioida alueen maankäyttöä suunniteltaessa.

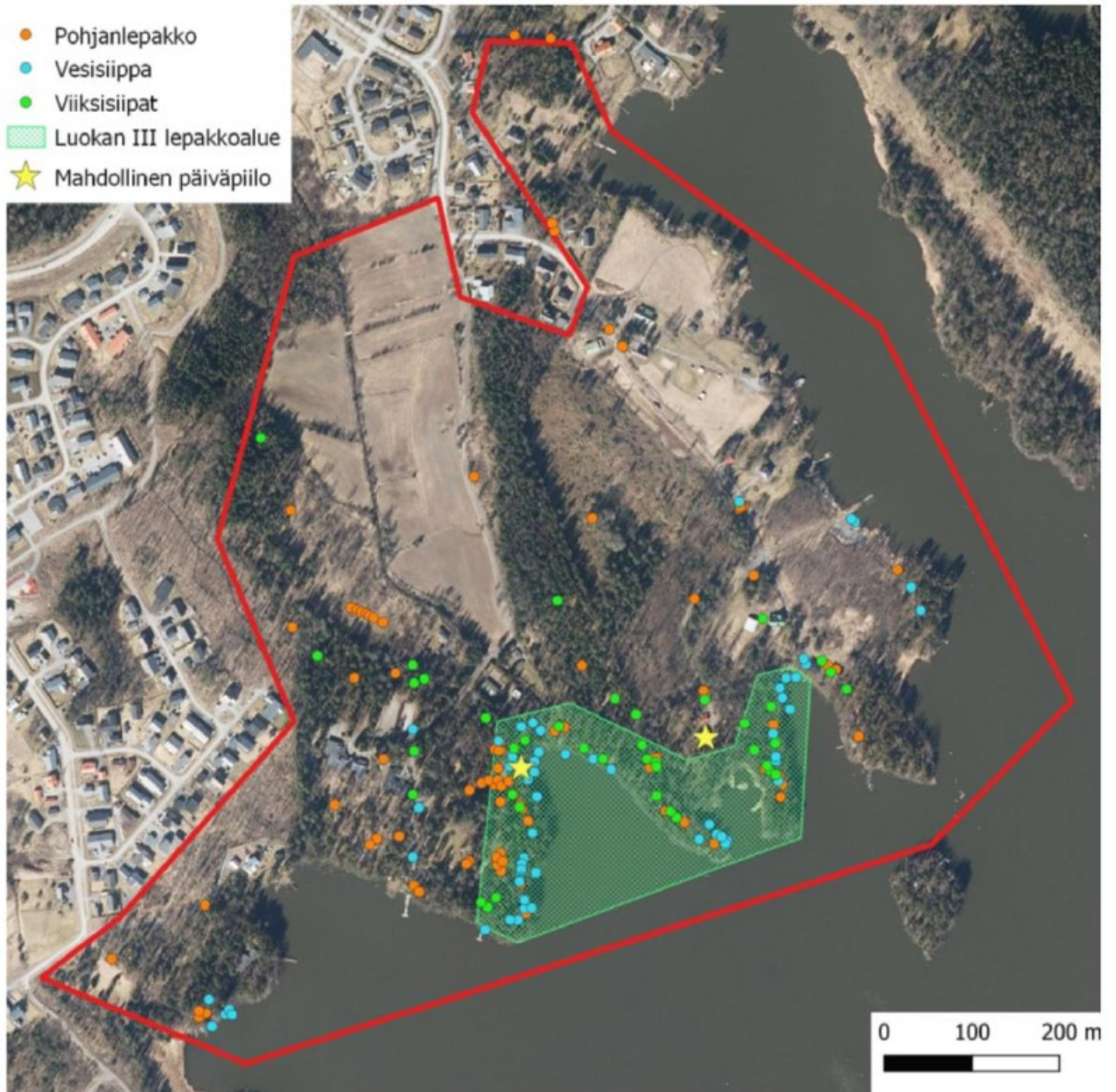
**Faunatica Oy:n laatimassa lepakkoselvityksessä** alue kartoitettiin kattavasti. Havaintojen perusteella määriteltiin lepakoiden käyttämät alueet. Selvitysalue on kokonaisuutena lepakoille melko vähämerkityksellistä aluetta. Vaikka lepakoita havaittiin kohtalaisesti, eivät yksilömäärät olleet kovin suuria. Tässä selvityksessä ei varmuudella löydetty kohteita, joiden säilyttämiselle olisi lakiin perustuvia velvoitteita. Tällaisia saattavat kuitenkin olla Torisevanlahden pohjukan kolomännyn (mahdollinen vesisiippojen päiväpiilo) ja Rokonlahden pohjukan pihapiiri (mahdollinen pohjanlepakoiden päiväpiilo).

Laji- ja yksilömäärät eivät millään osalla selvitysalueita ylittäneet tärkeän ruokailualueen kriteerejä. Muuksi lepakoiden käyttämäksi alueeksi (luokka III) määriteltiin alue, joka kattaa Torisevanlahden ja Rokonlahden sekä niiden rantametsät. Tällä alueella esiintyvät kaikki selvityksessä havaitut lajit, ja kokonaishavaintomäärä oli kohtalainen. Luokan III alueeksi rajattu rantametsä olisi mahdollisuuksien mukaan säilytettävä nykyisellään luonnontilaisena ja puustoisena. Ranta-alueen valaisemista olisi vältettävä, koska valo karkottaa erityisesti siippoja. Rantametsässä mahdolliset hakkuut olisi toteutettava kevyinä niin, että maisema säilyy puustoisena. Kevyt lisärakentaminen alueelle ei olisi lepakoiden kannalta välttämättä haitallista, mikäli puustoinen yleisilme säilyy eikä valaistus merkittävästi lisäänty.



## NOKIAN KAUPUNKI

Kuva: Kuvassa alla on ilmakuvapohjalla esitetty lepakkoselvityksen havainnot ja selvityksen arvio lepakoille suotuisasta alueesta rasteroituna.



Luontotietojärjestelmään on talletettuna liito-oravahavainnot joita on alueella selvitetty vuosina 2021 ja 2022. Selkein esiintymä on Urhatun leirikeskuksen kiinteistöllä. Lähimmille naapuri esiintymisalueille on kaavaehdotuksessa osoitettu lähivirkistysaluetta turvaamaan liito-oravan kulkureitit alueelta toiselle.

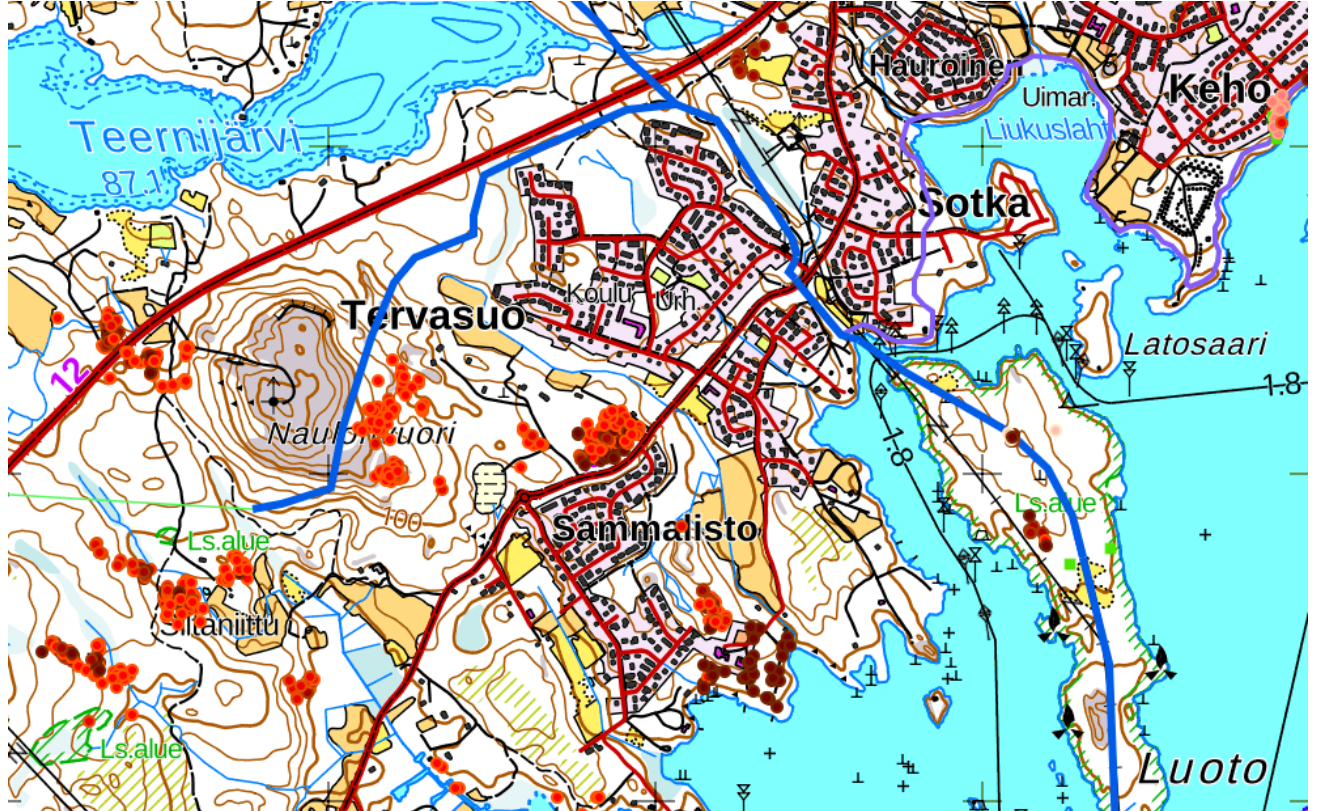
Seudullinen puustollinen viheryhteys kulkee kaava-alueen koillisreunalla voimalinjaa myötäillen. Muita viheryhteyksiä ei alueelle ole osoitettu.

Kuva: Kuvassa alla on luontotietojärjestelmän mukainen seudullinen viheryhteys sinisellä vii-



## NOKIAN KAUPUNKI

valla ja liito-orava havainnot punaisella (2021) ja ruskealla (2022).



### 3.1.2 Rakennettu ympäristö

#### Yhdyskuntarakenne

Alueella sijaitsee viitisenkymmentä asemakaavan pientalotonttia ja viisi lomatonttia sekä yksi julkisten rakennusten tontti. Asemakaavattomalla alueella on seitsemäntoista rakennettua kiinteistöä, joista kymmenen on vakituisia asuinkiinteistöjä, neljä kokoontumistiloja (kurssikeskus yms.) ja kolme on kaavoitettu lomarakentamiseen. Muu alueesta on asemakaavan lähivirkistysaluetta ja asemakaavan ulkopuolella rakentamatonta maa- ja metsätaloustäyttöä.

#### Muinaismuistot ja Rakennettu kulttuuriympäristö

Mikroliitti Oy:n tekemien selvitysten perusteella alueelta löytyi arkeologiset kohteet hiilihautakartalla 2 ja rajamerkki Samulinkorpi 3. Lisäksi alueella on ennestään Urhatunniemen muinaisjäännösalue 1, jonka rajausta tarkennettiin selvityksessä.

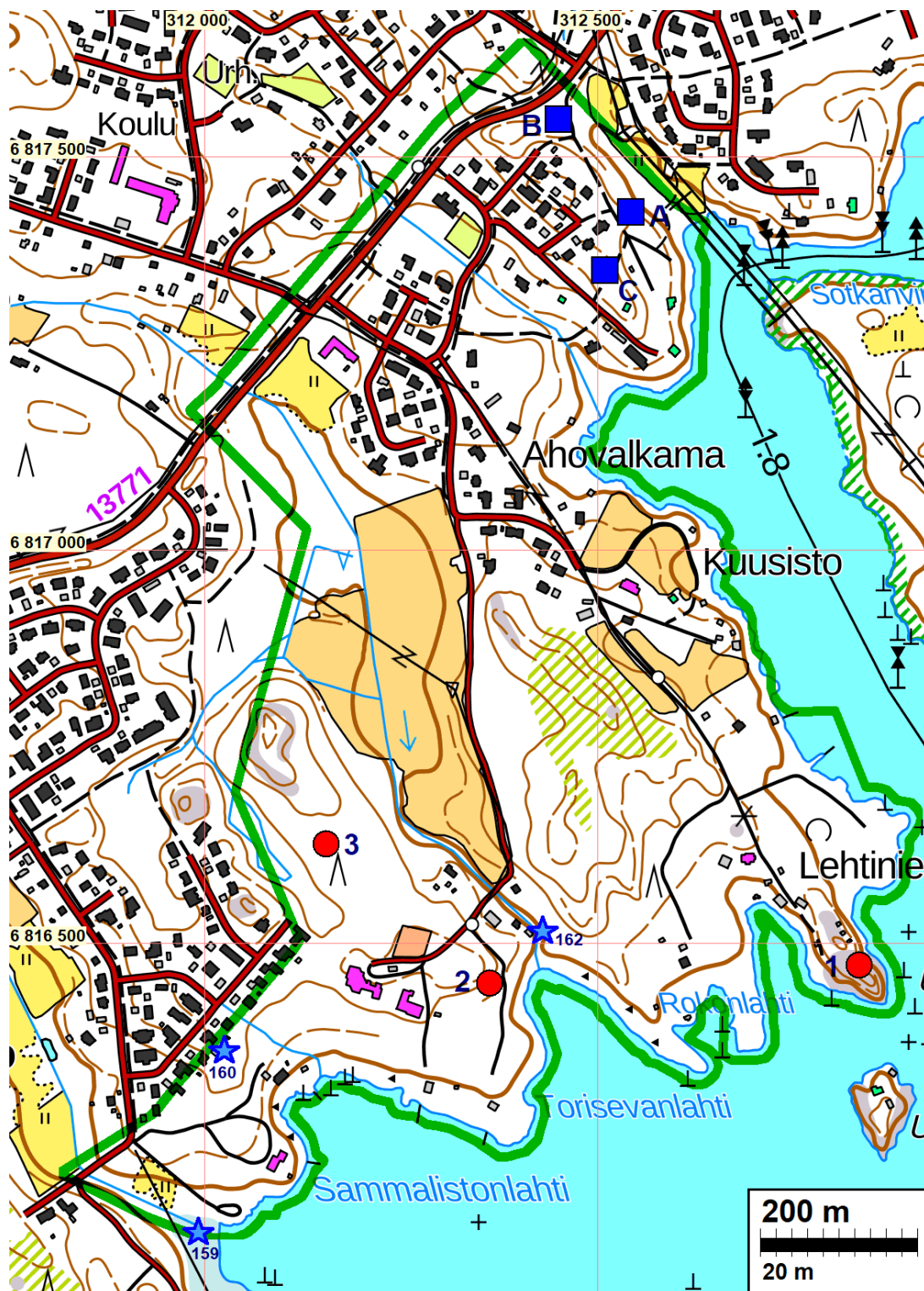
Kuva: Kuvassa alla on Urhatunniemen muinaisjäännösalue.







## NOKIAN KAUPUNKI



Heilu Oy:n tekemän selvityksen mukaan alueen historia liittyy Etelä-Nokian Viholan, Kehon, Tyrkkölän ja Hauroisten kylien vaiheisiin. Varhaisimmat maininnat kylistä ovat 1500-luvun asiakirjoissa. Isojakokartassa alue on jaettu Tyrkkölän ja Viholan kylien sekä Nokian kartanon sarakamaiksi. Pitäjänkartassa 1903 alue on merkitty Kehon kappalaisen virkatalon, Hauroisten kylän Viinikan kantatalon ja Tyrkkölän kylän Heikkilän maiksi. Näistä Viinikan ja Kehon maaomistukset



## NOKIAN KAUPUNKI

osoittautuivat ympäristön tulevan rakentumisen kannalta merkittäviksi.

Viinikasta lohkottiin alueen itärannalle Lehtiniemen, Kuusiston, Ahovalkaman ja Rahikan tilat. Kehon kappalaisen virkatalon maille puolestaan Nokian seurakunta rakensi ensin 1960-luvulla kesäkodin, joka kehittyi 1980-luvulla nykyiseksi leiri- ja kurssikeskus Urhatuksi. Nokian teollisuudella on ollut välillinen vaikutus alueen kehitykseen: sekä Lehtiniemi että Kuusisto hankittiin Nokian tehtaiden ammattiyhdistysten kesänviettopaikoiksi 1960-luvulla.

Alueen nykyinen maisemakuva on muodostunut keskeisiltä osiltaan 1900-luvun alkuvuosikymmeninä. Alueelta on merkintä kahdesta torpan paikasta jo vuoden 1769 isojakokartassa, muuten alue oli asumatonta 1910-luvun lohkotilojen perustamiseen saakka. Tilojen perustamisen myötä alueelle raivattiin peltoa, ja nykyiset metsä- ja peltoalueet muotoutuivat 1930-lukuun mennessä. Aluetta liikenteellisesti jäsentävät Urhatuntie ja Lehtiniementie näkyvät tiluspolkuina jo vuoden 1903 pitäjänkartassa, ja linjaukset rakentuivat teiksi ympäristön rakentamisen myötä.

Maisemallisesti alueen itäpuolta luonnehtivat Lehtiniemen ja Kuusiston tilakeskukset sekä niiden väliin jäävä Kesärannan asuinrakennus. Alueen keskiosaa määrittävät metsäalue ja Urhatuntien varren peltomaisema. Alueen metsäisellä etelärannalla sijaitsee leiri- ja kurssikeskus Urhattu. Selvitysalueen pohjoisosa on 2000-luvulla rakentunut pientalojen asuinalueeksi. Uusien asuintalojen lomassa on kuitenkin säilynyt alueen historiasta kertovia kerroksia: Sotkalinnan rakennusryhmä ja Ahovalkaman tila.

Rakennetun kulttuuriympäristön suojelun näkökulmasta mahdollisia kaavassa huomioitavia kohteita ovat Kesärannan alkuperäisasussa säilynyt, laadukasta 1940-luvun suunnittelua edustava asuinrakennus ja Ahovalkaman päärakennus 1920-luvulta. Alueen kulttuurihistoriallisesti merkittävimmäksi rakennukseksi voidaan todeta Lehtiniemen päärakennus. Rakennuksen arvoon vaikuttavat sen säilyneet piirteet, mutta erityisesti siihen liittyvä rikas paikallishistoria. Kulttuurihistoriallisesti aluetta määrittävät maatalous, asuminen ja yhteisöjen virkistys- ja koontumiskäyttö. Alueen rantamaisemissa ovat vuosikymmenten saatossa viihtyneet paperityöläiset, kumityöläiset, partiolaiset ja seurakuntalaiset. Myös kulttuurihistoriallisen jatkuvuuden kannalta olisi toivottavaa, että virkistyskäytön mahdollisuudet alueella säilyisivät jatkossakin.

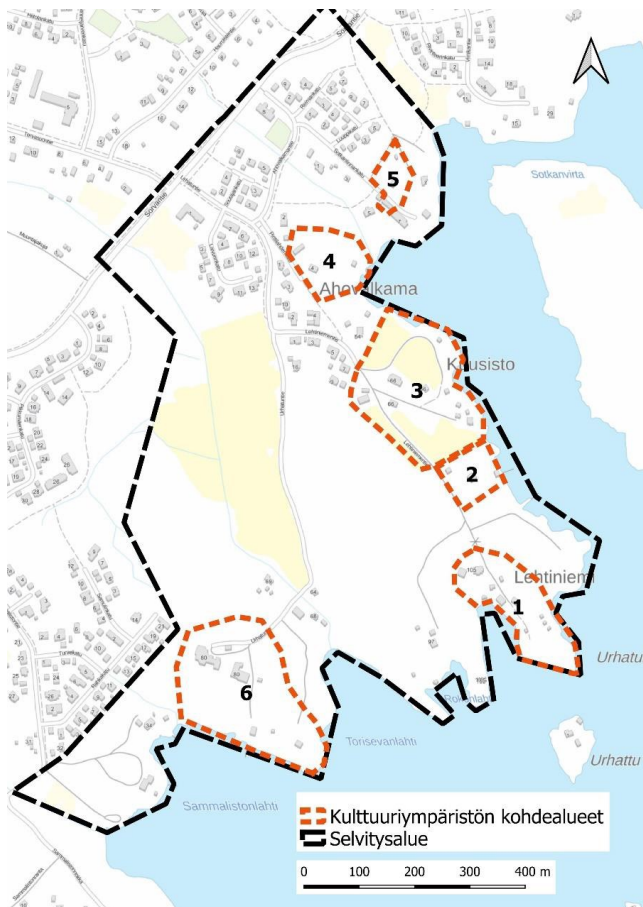
Inventoinnissa rajattiin kaava-alueen rakennetun ympäristön aluekokonaisuudet (1–6), joista I-luokkaan sijoitetut alueet ja kohteet tulee huomioida yleiskaavassa. II-luokan alueet ja kohteet edustavat alueella keskeisiä, säilytettäviä ominaispiirteitä, joiden huomiointi yleiskaavassa on harkinnanvaraista. I-luokkaan kuului Lehtiniemen päärakennus. II-luokkaan kuuluivat Lehtiniemen alue, Kesäranta, Kuusisto, Urhattu ja Ahovalkama.





## NOKIAN KAUPUNKI

Kuva: Kuvassa alla alueen kulttuuriympäristökohteet 1 Lehtiniemi, 2 Kesäranta, 3 Kuusisto, 4 Ahovalkama, 5 Sotkanlinna, 6 Leirikeskus Urhattu.



Kuva 1 Kuvassa alla on Lehtiniemen tilan päärakennus arvoluokka I ja alue II.







## NOKIAN KAUPUNKI

Kuva: Kuvassa alla on Kesäranta arvoluokka II.



Kuva: Kuvassa alla on Kuusiston päärakennus. Alueen on arvoluokka II.







## NOKIAN KAUPUNKI

Kuva 2 Kuvassa alla on Ahovalkaman päärakennus. Kohteen arvoluokka on II.



Kuva: Kuvassa alla on Urhatun leirikeskusken päärakennus. Kohde on arvoluokkaa II.





## Ympäristöhäiriöt

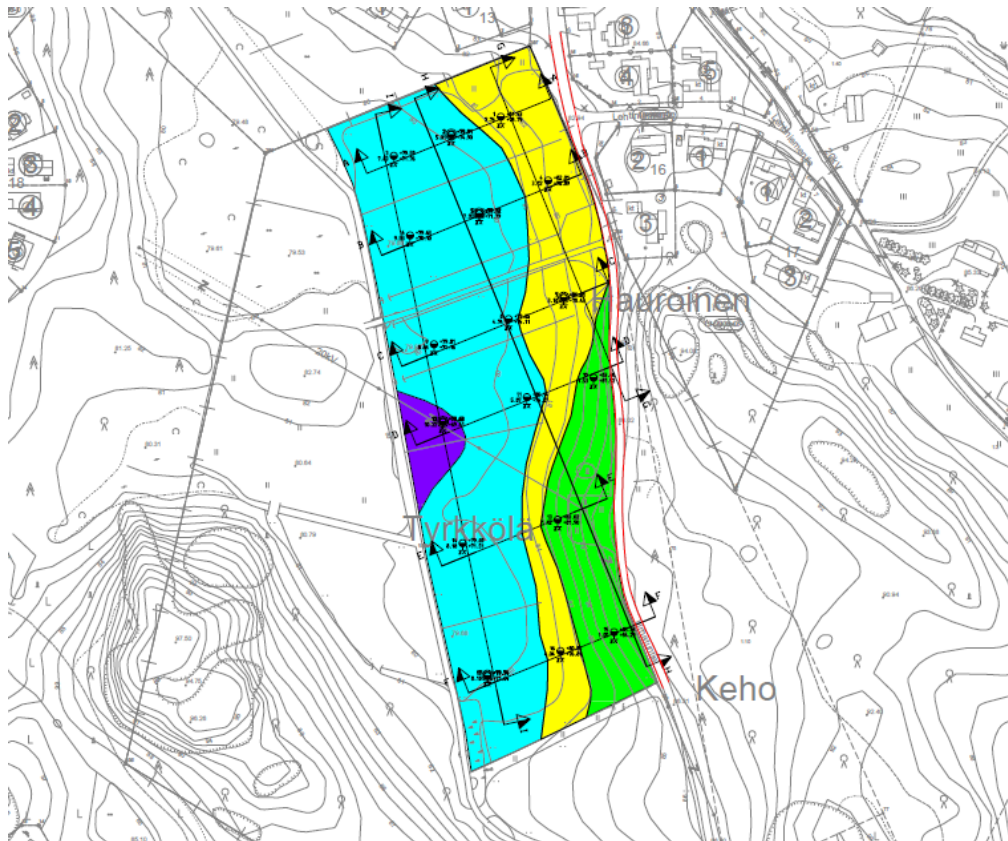
Alueella ei ole merkittäviä ympäristöhäiriöitä. Aluerakenteen kasvu lisää ajoneuvoliikennettä mutta sen määrä pysyttelee tavanomaisen omakotiasutusalueen puitteissa.

## Rakennettavuus

Ramboll Oy:n laatiman rakennettavuus selvitys kuvaa alustavasti alueen rakennettavuutta. Kaikkien rakenteiden perustaminen edellyttää erillistä, kohdekohtaista, selvitystä perustamis- ja pohjaolosuhteista sekä korkeusasemasta. Jatkosuunnittelun yhteydessä suositellaan tekemään riittävässä määrin lisätutkimuksia. Tonttien osalta lisätutkimuksia on syytä tehdä tonttialueiden länsireunalta, vaikka rakennus sijoittuisikin lähelle tietä.

Yleiskaavallisesti Urhatuntien länsipuoleinen peltoalue on rakennettavissa noin puoleen väliin tien ja valtaojan väliin asti. Asemakaavoituksessa asiaa tarkastellaan yksityiskohtaisemmin.

Kuva: Kuvassa alla on esitetty Urhatuntien länsipuolella olevan pellon rakennettavuusluokat: vihreä hyvä, keltainen kohtalainen, turkoosi melko huono ja violetti heikko rakennettavuus.



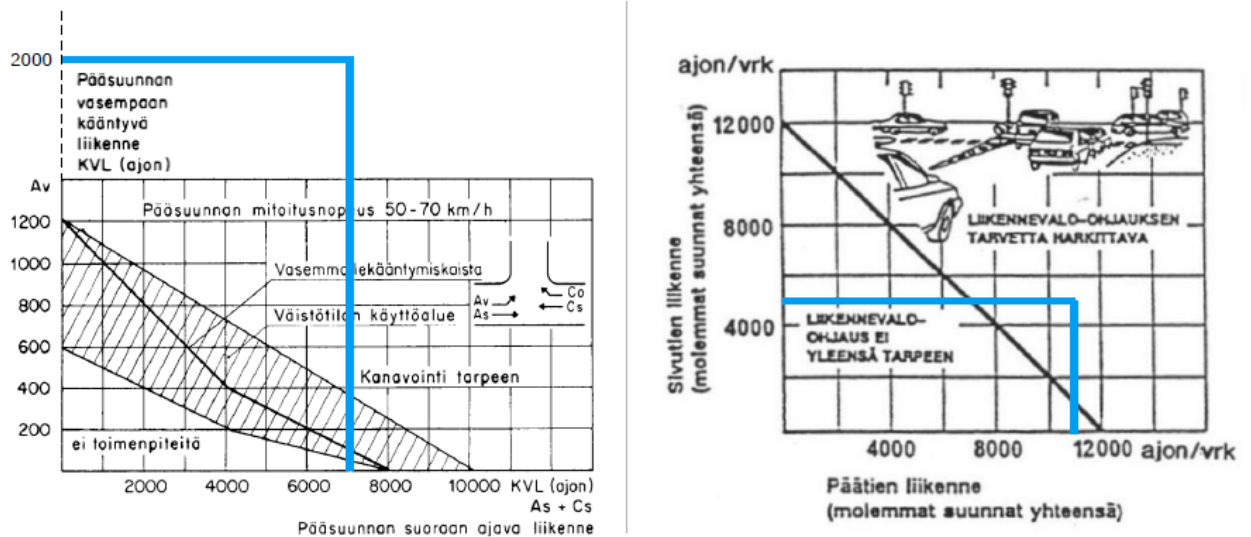
## Liikenne



Kaava-alueen pääliikenneväylät ovat Urhatuntie ja Lehtiniementie. Alueella ei ole julkista liikennettä. Alueen liikenne ohjautuu Sorvantien kautta valtatielle ja keskustaan. VT 12:sta suunnitelmaan uutta eritasoliittymää Sorvantielle ja Taivalkuntaan. Se vähentää Sorvantien pohjoispään liikennettä. Muutoinkin Sorvantietä joudutaan kehittämään lisääntyneen liikenteen aiheuttaman liikenneturvallisuuden kohentamistarpeen takia.

Ramboll Oy:n laatiman liikenneselvityksen mukaan Sorvantien ja vt 12:n tasoliittymän järjestelyt ovat jo nykyisillä liikennemäärillä riittämättömät. Nykyisellä liikennemäärillä ohjeiden mukaan liittymässä pitäisi olla kanavointi ja valo-ohjaus. Valo-ohjatun liittymän kustannusarvio on n.0,5M€, josta valo-ohjauksen osuus on n. 0,2 M€.

Kuva: Kuvassa alla on esitetty Sorvantien ja VT 12 risteyksen kanavoinnin ja liikennevalo-ohjauksen tarve.



Vaihtoehtoja kanavoinnille ja valo-ohjaukselle ovat 1. Autoilun kulkutapaosuuden huomattava vähentäminen. Alueen maankäytön luonteen takia jalankulun, pyöräilyn ja joukkoliikenteen potentiaali on vähäinen, joten autoilun huomattavaa vähentymistä ei voida pitää realistisena. 2. Liittymän purkaminen ja Kahtalammin eritasoliittymän toteuttaminen. Etl:n kustannusarvio on avs:ssä 6,9 M€ osana vt:n parantamista (yhteensä 71,8 M€).

Alueen maankäytön kehittäminen lisää autoliikennettä. Verkollinen lisäys ei ole suuri, mutta valtatieltä vasemmalle kääntyvien autojen määrä kasvaa huipputunnin aikana noin 50 ajon/h (vuorokaudessa n. 300ajon/vrk). Maankäytön kehittäminen kuormittaa valtatie liittymää lisää, mutta liittymä on ollut ylikuormittunut jo aiemmin.





## NOKIAN KAUPUNKI

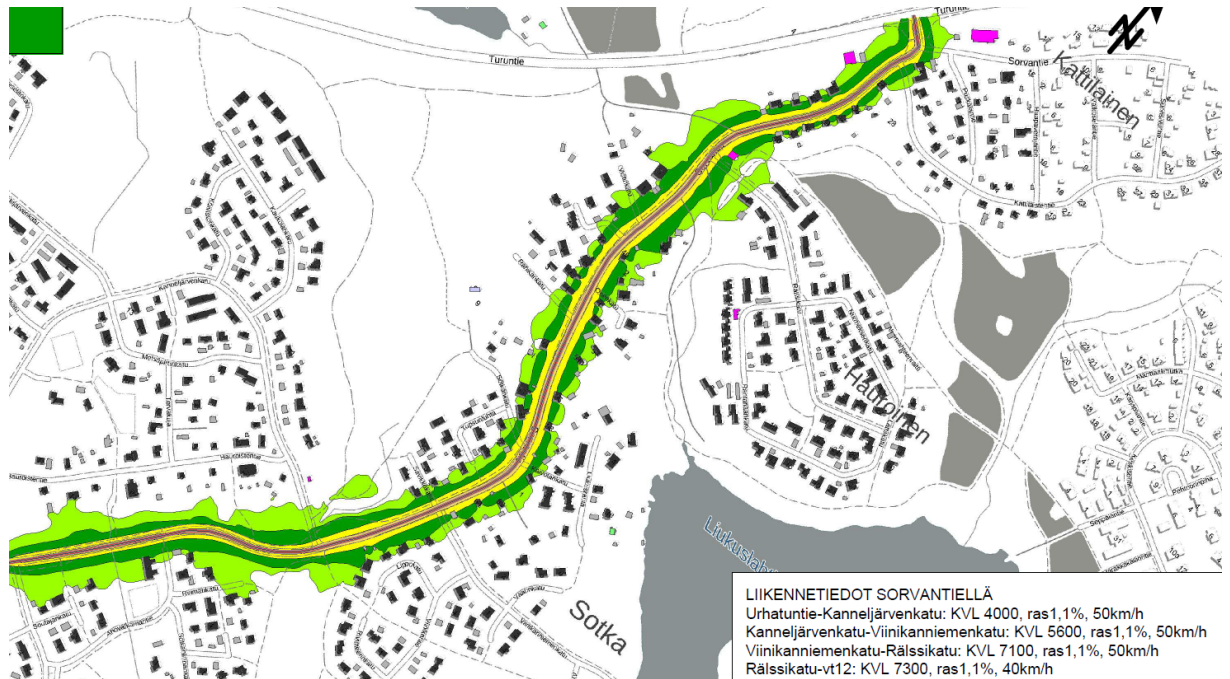
Uuden maankäytön aiheuttamaa autoliikenteen kasvua voidaan hillitä kehittämällä kestävä liikenteen edellytyksiä kuten 1. Turvalliset ja sujuvat jalankulun ja pyöräilyn yhteydet alueen sisällä, lähialueen palveluihin ja joukkoliikenteen pysäkeille. 2. Laadukkaita ja ympäri vuoden kunnossapidettyjä pyöräteitä lähipalveluihin ja Nokian keskustaan, Polkupyörien liityntä-pysäköintipaikkoja pysäkeille. 3. Joukkoliikenteen palvelutason nosto ja pysäkkien lisäyksiä lähipalveluiden yhteyteen sekä mahdolliset linjastomuutokset.

Kuva: Kuvassa alla on esitetty VT 12 ja Sorvantien risteysalueen huipputunnin liikennemäärät Tammikuussa 2023.



### Liikennemelu

Liikenneselvityksen yhteydessä laadittiin Sorvantielle myös liikennemelutarkastelu. Sen mukaan ennustetilanteessa vuonna 2040 liikenne on kasvanut sen verran että melutaso kasvaa yhden desibelin. Melunleviämiskartan perusteella näyttää siltä, että liikennemelun taso oleskelupihoilla päivällä säilyy vielä sallituissa rajoissa. Yöajan meluarvojen tilanne näyttää myös pysyvän pääosin sallituissa rajoissa. Kaupunki seuraan Sorvantien liikenteen ja melutilanteen kehittymistä ja ryhtyy melun rajoittamisessa toimenpiteisiin siinä vaiheessa, kun se on tarpeen.



## Yhdyskuntateknikka

Pääosa alueen kiinteistöistä on liittynyt vesi- ja viemäriverkkoon.

### 3.1.3 Maanomistus

Suunnittelualue on osittain kaupungin, seurakunnan, muiden yhteisöjen ja yksityisten omistuksessa.

### 3.1.4 Rannankäyttö- ja virkistysaluetarkastelu

Nokian kaupunki on rantaviivaselvityksessä laskenut, paljonko Taajama-alueen yleiskaavoitetun alueen rantaviivasta on erityyppisten alueiden käytössä. Yleiskaavojen kattamaa rantaviivaa ilman M-alueita on yhteensä n. 56 km. Siitä virkistys- ym. alueille sijoittuu jopa n. 43 %. Rakennetuille alueille sijoittuu noin 42 % ja suojelualueille n. 15 %. Rakennetut alueet käsittävät asuin-, teollisuus- ja liikennealueiden lisäksi lomarakentamisen alueet, yleisten rakennusten alueet sekä matkailupalvelualueet ja satama-alueet. Virkistysalueisiin sisältyvät myös mm. suojaviher- ja urheilualueet. Tarkastelussa ei huomioitu maa- ja metsätalous- tai muita alueita, joille sijoittuvaa rantaviivaa on noin 26 km, koska niiden käyttö voi asemakaavoituksessa muuttua esimerkiksi korttelialueiksi tai virkistysalueiksi.

Nokian kaupunginvaltuuston hyväksymät ranta-alueiden osayleiskaavan periaatteet ovat myös tämän kaavatyön peruslähtökohtia. Siinä tavoitteena oli, että Nokian rannat saadaan



## NOKIAN KAUPUNKI

yhtenäiseen, kaikki maanomistajat huomioonottavaan, tasapuoliseen suunnitelmaan; rantojen käyttö loma-asutuksessa, ympärivuotisessa asutuksessa, maa- ja metsätaloudessa, yleisessä virkistyksessä ja luonnonsuojelussa. Kaavatyön yhteydessä laskettiin ja jaettiin rakennusoikeus kiinteistökohtaisen, kantatilatarkasteluun perustuvan tarkastelun pohjalta ja huomioida laskelmissa luonnonolosuhteet ja vesistöjen rakentamiskapasiteetti.

Ranta-alueiden osayleiskaavan tavoitteena oli myös varmistaa arvokkaiden kohteiden säilyminen, yleiset virkistyskäyttötarpeet ja turvata elinkeinotoimen ja asumisen edellytykset. Lisäksi tavoitteena oli huomioida seudulliset ja valtakunnalliset näkökohdat sekä yleiset suunnitteluperiaatteet ja ympäristöön kohdistuvat määräykset sekä ohjeet ja tavoitteena oli jättää rantaviivasta 50 % vapaaksi. Ranta-alueiden osayleiskaava toteutui niin, että rannoista jäi rakentamattomaksi 55 %.

Tässä yleiskaavatyössä lähtökohtana oli, että Ranta-alueiden osayleiskaavassa on jo huomioitu vapaiksi jätettävät rannat. Jos rantaosayleiskaavan korttelialue ja vapaa-alue jaosta poikettaisiin ei se olisi enää tasapuolista maanomistajien kesken. Ainoastaan erityisestä yleisen tarpeen perustellusta syystä voidaan tästä poiketa asemakaavoituksen yhteydessä edellyttäen, että maanomistaja saa siitä reilun korvauksen.

Ranta-alueiden osayleiskaavassa korttelialuerantaa oli osoitettu noin 1900 m ja yleiseen käyttöön osoitettua rantaa noin 600 metriä. Kuusisto – Lehtiniemi – Urhattua osayleiskaavassa yleisten alueiden rantaviiva oli kasvanut yli lähes 800 metriin ja asemakaavaluonnoksessa rannasta on yleiseen käyttöön osoitettu lähes kilometri.

Asemakaavaluonnoksessa rantoja on jäämässä kaavallisesti yleiseen käyttöön seuraavasti uimaranta-alue VV 50 m, venevalkama-alue 130 metriä, lähivirkistysalue 850 m eli yhteensä noin kilometri rannan kokonaispituuden ollessa 2,5 kilometriä. Ranta-alueiden osayleiskaavassa huomioitu maakuntakaavan yleismääräys taajama-alueen rantojen osalta toteutuu reilummin, koska yleisen käytön rantaviiva kasvaa noin 70 %.

**Valtion virkistysaluetoimikunta** on suosittanut vuonna 1973, että virkistysalueita tulisi olla 120 m<sup>2</sup> asukasta kohti. Tampereella yleiskaavoissa on käytetty tätä suositusta ja toteuma on siellä suosituksen mukainen. Nokialla viheralueita / virkistysalueita on asemakaavoissa 844 ha, joka on lähes 248 m<sup>2</sup> henkeä kohti eli yli kaksinkertainen suositukseen nähden.

Etelä-Nokian asemakaava-alueella virkistysalueita on 177,7 ha, joka tekee asukasta kohti 184,0 m<sup>2</sup> ja on puolitoistakertainen suositukseen verrattuna. Lisäksi Etelä-Nokialla on vesi-alueita 618 ha ja suojelualueita 84,0 ha (88 m<sup>2</sup> / asukas) joita molempia käytetään runsaasti





myös virkistykseen. Sen lisäksi on vielä yleiskaavoissa merkittyjä asemakaavoittamattomia virkistysalueita, jotka aikanaan asemakaavoitetaan virkistysalueiksi.

Osayleiskaava-alueen koko on noin 62 ha ja nykyinen asukasluku alle 20 henkeä olisi kasvamassa noin 600:lla hengellä. Uusien virkistysalueiden tarve olisi tällöin 7,2 ha. Keskimääräisellä etelä-Nokian virkistysaluemäärällä laskettuna virkistysaluetta olisi hyvä maksimi tilanteessa kaavoittaa noin 10,8 ha. Kaavaluonnoksessa virkistysaluetta V uimaranta VV ja venevalkama-alue LV on osoitettu yhteensä noin 15 ha. Virkistystarpeisiin olisi kaava-alueella tällöin asukasta kohti noin 240 m<sup>2</sup>.

Oma merkityksensä virkistysalueena on myös Naulonsaaren Natura-alueella (noin 80 ha), jonne pääsee veneellä ja jossa on järjestettyjä nuotiopaikkoja sekä polkuverkosto, samoin kuin Pyhäjärven vesialueella (tavoitettavissa noin 80 ha alle 500 m päästä rannasta). Lisäksi rantatonttien tarve virkistysalueisiin on keskimääräistä pienempi koska niissä ranta ja vesialue tuo merkittävän virkistysnautinnan.

### 3.1.5 Pyhäjärven tulvatarkastelu

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen vuonna 2014 laatiman Vesihuollon tulvariskit Pirkanmaalla raportin (107) mukaan Pyhäjärveä on säännöstelty Melon voimalaitoksella vuodesta 1962 alkaen. Säännöstelyn hoitaa PVO-Vesivoima Oy. Pyhäjärven säännöstelyluvan mukainen alin alaraja on N2000 + 76,15 m ja yläraja N2000 + 77,70 m eli suurin sallittu vaihteluväli on 1,55 m. Keskimääräinen vuotuinen vedenkorkeuden vaihtelu on noin metrin. Pyhäjärven säännöstely on vuorokausisäännöstelyä eli ns. lyhytaikaisäännöstelyä, jolloin juokсутusta muutetaan lyhyellä aikajänteellä. Voimakkaimmillaan vedenkorkeuden vaihtelu on Melon voimalaitoksen läheisyydessä kapeilla uoman osuuksilla. Pyhäjärven keskivedenkorkeus vuosina 1983–2013 Nokian kohdalla on N2000 + 77,37 m. Pyhäjärvi on ”kallellaan” eli Näppilässä Lempäälässä havaitut vedenkorkeudet ovat enimmillään noin 0,25 m korkeampia kuin Melossa. Pyhäjärven tulvariskien tarkastelu on tästä syystä tehty jakamalla Pyhäjärvi kahteen altaaseen.

Vesihuollon tulvariskien tarkastelu Pyhäjärven Melon ja Luodon saaren välisellä alueella on tehty Melon voimalaitoksen hätäylivedenkorkeudella N2000 + 78,80 m, johon on lisätty 25 cm:n aaltoiluvara. Tarkastelukorkeus Melon ja Luodon saaren välillä on siis N2000 + 79,05 m, joka on 1,35 metriä säännöstelyrajan yläpuolella. Tarkastelukorkeus Luodon saaren ja Lempäälän välisellä altaalla on N2000 + 79,30 m.



## NOKIAN KAUPUNKI

Hätäylivedenkorkeus, hätä-HW, on patoturvallisuuteen liittyvä käsite. Se määräytyy maapadon tiivistyssydämen tai betonisen padon yläpinnan korkeuden mukaan. Jos tämä taso vaihtelee padossa, hätäylivedenkorkeus määräytyy yläpinnan alimman kohdan mukaan. Vedenpinnan korkeuden nouseminen yli hätäylivedenkorkeuden voi aiheuttaa muutoksia patorakenteissa.

Nokian veden Maatian vedenottamo sijaitsee Vihnusjärven ja Pyhäjärven välisellä Maatianharjulla. Pohjavesialueen antoisuutta lisätään imeyttämällä Vihnusjärven vettä läheiseen Viikiharjuun. Maatialassa on käytössä viisi vedenottoaivoa, joista alimman kaivon kannen korkeus on N2000 + 79,67 m eli 0,62 m korkeammalla kuin Pyhäjärven Melon tulvatarkastelukorkeus. Tuolla kaivolla maanpinnan korkeus on N2000 + 79,26 m, joten tulvavesi jää näin 20 cm maanpintaa alemmaksi. Pintaveden osuus raakavedestä luultavasti lisääntyisi Pyhäjärven tulviessa. Raportin ratkaisusuosituksen Nokian Pyhäjärvellä mukaan Maatian vedenottamolla tulisi tulvatilanteessa tarkkailla raakaveden laatua tiheämmin.

Tampereen kaupungin rakennusjärjestyksen mukaan Rakennettaessa ranta-alueella on rakennushankkeeseen ryhtyvän otettava huomioon vedenpinnan korkeusvaihtelut riittävän suurella varmuudella. Alueellinen elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskus on määritellyt ranta-alueille alimmat suositeltavat rakentamiskorkeudet. N2000 korkeusjärjestelmässä alin rakentamiskorkeus on Pyhäjärven ranta-alueilla +78,50.

Pirkkalan Peren vuonna 2007 hyväksytyssä asemakaavassa alin tulvan kannalta hyväksyttävä rakentamiskorkeus on +78,20 (N60). N60 korkeuslukema on 0.317 m pienempi kuin N2000-lukema eli  $78,2+0,317=78.517 \Rightarrow 78.5$ . Nokian satama-alueen asemakaavassa rakennusten alin rakentamiskorkeus on sama. Koska Luodonsaaren yläpuolisen Pyhäjärven pinta on mitattu olevan enimmillään 0,25 cm korkeammat kuin Melossa, niin siellä vastaava alin rakentamistaso olisi +78,75 m.

## 4 ASEMAKAAVASUUNNITTELU

### 4.1 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Asemakaava on kuulutettu vireille 1.2.2024.

### 4.2 Asemakaavaluonnoksen kuvaus

Asemakaavaluonnoksessa kaava-alueen pinta-ala on noin 62 ha. Alueelle osoitetaan asuin- ja palvelualueita AR, AP ja AO noin 17 ha, palveluita P noin 7 ha, katuja ja pysäköintialueita noin 7 ha sekä



## NOKIAN KAUPUNKI

vesialuetta noin 16 ha. Uusia omakotitontteja AO on alueelle tulossa lähes 90 kpl ja muita pientalotontteja AP 10 kpl ja uusia rivitalotontteja reilut 10 kpl. Lisäksi osoitetaan yksi uimarantatontti VV 0,2 ha sekä yksi satama-alue LV-2 0,6 ha sekä useita lähivirkistysalueita VL noin 14 ha.

Pääkokoojakatu alueelle on Urhatuntie, jonka loppupää linjataan kääntymään Lehtiniemeen. Lehtiniementie katkaistaan alueen rajalta ja se jatkuu eteen päin rantaa myötäilevänä tonttikatuna Kuusistonrantana ja edelleen Lehtiniemenrantana. Urhatun leirikeskukselle vievä tie muuttuu Urhatunranta nimiseksi. Alueelle muodostetaan lisäksi neljä tonttikatua Kuusistonrinne, Torisevanrinne, Rokonlahdenkatu ja Kaijanniemenkatu. Lehtiniementien ja Pirttilahdenkadun välisen kevyenliikenteen itäpäähän muodostetaan pieni Ahokuja tontille ajoa varten. Kaava-alueen pohjoisimman osan liittymät ovat Pirttilahdenkadulle. Kuusistonrannan ja Kuusistonrinteen korttelialueen keskellä on pysäköintialue, jonka läpi johdetaan yleinen kevyenliikenteen raitti nimellä Kuusistonraitti. Kevyenliikenteen väylä Lehtiniemenraitti vie satama-alueelle LV-1, jonka yhteyteen osoitetaan pysäköintialue LPA. Kuusistonrantaan osoitetaan uimaranta-alue pysäköintialueineen ja jonne saa rakentaa saunan.

Urhatunniemenpuistoon osoitetaan muinaismuistoalue sekä luonnonmukaisena säilytettävä alueen osa. Urhatunleirikeskuksen alueelle osoitetaan toinen muinaismuistoalue ja kolmas alueen luoteisimmalle pyykille. Satama-alueen viereen osoitetaan Lehtiniemen puisto lähivirkistysalue, jonne osoitetaan luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alue (luo) koska siellä kasvaa runsaasti lehtoneidonvaippoja. Lisäksi luo-alueita osoitetaan lähivirkistysalueille Kaijanniemeen ja Torisevanlahden itärannalle sekä Urhatun peltoaukean läpi kulkevan puron pohjoispäähän ja Samulinvuorelle. Ahovalkamaan, Kesärantaan ja Lehtiniemeen osoitetaan suojeltavat rakennukset.

Omakotitonteille AO osoitetaan rakennusoikeuksia 200 – 300 k-m<sup>2</sup> josta 50 k-m<sup>2</sup> on käytettävä talous- tai autojen säilytystiloiksi. Muille pientalotonteille AP osoitetaan rakennusoikeutta 500 – 1800 k-m<sup>2</sup>. Rivitalotonteille AR osoitetaan rakennusoikeutta 300 – 900 k-m<sup>2</sup>. Palvelutonteille P osoitetaan rakennusoikeutta 200 – 1600 k-m<sup>2</sup>. Rantatonteille osoitetaan rakennusalat rantasaunaa varten.

Kerrosluvut vaihtelevat I – II välillä riippuen rakennuspaikan olosuhteista. Rinnetonteilla kerroslukuna on I-II jossa ylärinteen puolella rakennus on yksikerroksinen ja alarinteen puolella kaksikerroksinen.

### 4.3 Asemakaavaluonnoksesta saatu palaute ja vastineet

Asemakaavasta saadut lausunnot ja mielipiteet käsitellään erillisessä vastineraportissa, joka



liitetään kaavan liitteeksi.

## 4.4 Asemakaavaehdotus

## 4.5 Asemakaavaehdotuksesta saatu palaute ja vastineet

## 4.6 Kaavaan tehdyt tarkennukset

(Asemakaavaehdotuksesta saadun palautteen perusteella kaavakarttaa tarkennettiin seuraavasti.)

## 4.7 Kaavan vaikutukset

### **Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön:**

Alueen kaupunkirakenne laajenee ja vähentää metsä- ja peltoalueiden määrää. Tilalle osoitetaan lähivirkistysaluetta ja muita yhteisiä aktiviteetteja. Rakennetun ympäristön liikkumisympäristön laatu kohenee ja lähivirkistysalueille rakennetaan polkuja. Alueelle tullaan kaavoittamaan omakoti-, paritalo- ja rivitalotontteja, jolloin tonttitarjonta kasvaa. Yksityinen venevalkama / uimaranta tulee muuttumaan yleiseksi. Asukasmäärän kasvu voi johtaa ennen pitkää siihen, että Tervasuolle rakennetaan uusi koulu.

### **Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon:**

Alueella ei ole merkittäviä huomioitavia arvoja maaperässä. Nykyaikaisen asutuksen vaikutus ilmaan ja ilmastoon on vähäisempää kuin vanhojen alueiden. Vesialuetta on osoitettu uimarannaksi ja venevalkama-alueiksi olemassa olevissa kohteissa. Rantatontit sijoittuvat olemassa olevien rakennettujen kiinteistöjen rannoille. Osa olemassa olevista yleiskaavan korttelialueesta ja rannoista osoitetaan virkistysalueiksi.

Uusi asuntorakentaminen tulee olemaan aiempaa ilmastoystävällisempää. Puurakenteiset talot muodostavat hyvän hiilivaraston.

### **Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin:**

Alueen merkittävin luontoarvo lehtoneidonvaippa esiintymä on mahdollista säilyttää koska se on osoitettu säilytettäväksi luo-alueeksi. Samoin Urhatun leirikeskuksen luontoarvot Liitoravat ja lepakat tulevat säilymään koska osoitettu rakennusoikeus on lähes kokonaan jo to-



teutettu ja tontista pääosa on rakennusalojen ulkopuolella eikä tarvetta puuston kaatamiseen ole. Lepakoita hyödyttää myös se, että tonttien ranta-alueiden tulee säilyä metsäisenä. Lisäksi muille virkistysalueille osoitettavat luonnonmonimuotoisuusalueet tukevat alueen luontoarvojen säilymistä ja kehittymistä.

Uudet omakotialueet säästävät luontoa muualla, koska haja-asutusalueiden omakotitalojen rakennuspaikkojen koko on moninkertainen (5000 m<sup>2</sup> / noin 900 m<sup>2</sup>) asemakaavatontin koon verrattuna. Lisäksi liikennensuorite taajama-alueella jää yleensä pienemmäksi kuin haja-asutusalueella.

### **Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen:**

Alueen rakentuminen sijoittuu maakuntakaavan mukaiselle kasvutaajamien kehittämisvyöhykkeelle ja on Nokian keskustaajaman asemakaava-alueen ympäröimää yhdyskuntarakenteen laajentumisaluetta. Asutus tukeutuu Nokian keskustan ja Viholan kauppakeskusalueen palveluihin.

Alueen asukasluku kasvaa noin 600:lla. Uusien omakotirakentajien myötä alueen väestörakenne tulee olemaan nuorempaa kuin Nokialla keskimäärin. Alueen laajeneminen tuo käyttäjiä lähiympäristön päiväkodeille ja kouluille sekä kaupallisille palveluille. Alueen rakentuminen lisää liikennemääriä Sorvantiellä. Sorvantien kehittämisessä huomioidaan asukasmäärän kasvu.

Lähialueen suurin ympäristön häiriötekijä on liikenne alueen pääväylällä Sorvantiellä. Sen meluvaikutusalueelle ei kuitenkaan ole tulossa uutta asutusta. Muu alueella oleva ja rakennettava katuverkosto tulee olemaan normaalia tonttikatua. Rakentamisaikaisia häiriöitä syntyy muun muassa räjäytys- ja maansiirtotöistä. Ne ovat kuitenkin ajoittaisia ja tilapäisiä.

Alueen rakentaminen lisää hulevesiä. Toteutussuunnittelussa on syytä huolehtia riittävästä mitoituksesta hulevesien hallinnassa. Hulevesien hallinnassa käytetään yleensä olemassa olevia luonnonväyliä, oja ja kosteikkoja, joita joudutaan tarvittaessa kehittämään.

Sorvantiellä on liikenteen lisääntymisen takia ollut pitkään tarvetta kohentaa tien liikenneturvallisuutta. Liikenteen vielä lisääntyessä tien kehittäminen on entistä ajankohtaisempaa. Alueen rakentuessa Sorvantien liikennemäärät kasvavat ja tarve ohjata Sorvantien liikenne yleiskaavaan merkityn Kahtalammin eritasoliittymän kautta valtatielle on entistä tarpeellisempaa. Kun valtio saa tehtyä VT 12 nelikaistaiseksi ja Kahtalammin liittymän niin Sorvantien



## NOKIAN KAUPUNKI

ja VT 12 liittymän ongelmat poistuvat. Alueen rakentumisella saadaan eritasoliittymälle uusia käyttäjiä ja maksajia.

Alueelle osoitetaan virkistysliikkumista varten reitit Samulinvuorenpuistoon.

### **Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön:**

Asutuksen kasvu kohdistuu lähinnä peltoihin, entisiin peltoihin ja talousmetsäalueisiin. Alueen arkeologiset kohteet ja mahdolliset kulttuuriperintökohteet säilytetään. Herkemmillä ranta-alueilla rannat säilytetään puustoisina kuten myös rakennettavaksi tulevilla ranta-alueilla.

### **Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen:**

Rakentamismahdollisuuksien lisääntyminen tapahtuu markkinaehtoisesti.

## **5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS**

Alueen rakentaminen sovitaan maankäyttösopimuksissa. Suunnittelu- ja rakentamisaikataulu ei ole vielä tiedossa.

Nokiolla 24.4.2024

Jorma Hakola  
projektiarkkitehti