

14-KAUPUNGINOSA, KORTTELI 13, ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

TWEB: NOK/606/05.00.02/2024

Kaavamuuotosalue sijaitsee Nuijamiestentien ja VT12 välissä noin kilometri Pirkkalaistorilta kaakkoon.



TIIVISTELMÄ

Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa noin 4 000 m²:n lisärakentamien kiinteistöllä 536-14-13-1. Kiinteistöä laajennetaan länteen suojaviheralueen puuttomalle osalle. Kaavan käyttötarkoitus säilyy samana mutta rakentamisen korkeutta halutaan nostaa nykyisen laajennushankkeen mukaiseksi.

SUUNNITTELUVAIHEET

ALOITUS	vireilletulokuulutus	3.6.2024
VALMISTELU	Kaupunkikehityslautakunta	18.6.2024 §
HYVÄKSYNTÄ	Kaupunginhallitus	
	Kaupunginvaltuusto	
VALMIS	Voimaantulokuulutus	

Kaavoitusviranomaisen: Nokian kaupunginvaltuusto

Kaavan laatija: Nokian kaupunki, kaupunkikehityslautakunta, kaavoitusyksikkö

Yhteyshenkilö: projektiarkkitehti Jorma Hakola p. 0503958759,

sähköposti: etunimi.sukunimi@nokiankaupunki.fi

0 OSALLISTUMIS- JA ARVOINTISUUNNITELMA

0.1 Suunnittelualue

Asemakaavan muutos koskee Nokian kaupungin 14. kaupunginosan korttelin 13 tonttia 3 sekä suojaviheraluetta.

Kuva: Kuvassa alla on kaava-alueen alustava sijainti esitetty maanmittauslaitoksen Ilmakuvaotteessa sinisellä rajauksella.



0.2 Asemakaavan suunnittelun tavoite

Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa noin 4 000 m²:n lisärakentamien kiinteistöllä 536-14-13-1. Kiinteistöä laajennetaan länteen suojaviheralueen puuttomalle osalle. Kaavan käyttötarkoitus säilyy samana mutta rakentamisen korkeutta halutaan nostaa nykyisen laajennushankkeen mukaiseksi.

0.3 Osalliset

Osallisia ovat Nokian kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunta, Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan aluepelastuslaitos, Pirkanmaan maakuntamuseo, Pirkanmaan liitto, Tukes. 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 vaikutusalueella 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 nähtävillä asettamisesta, kuulutus ja nähtävillä tulo, > **mielipiteet ja lausunnot**
- **Ehdotus:** Valmisteluvaiheen palaute, kaava-asiakirjat. Kaupunkikehityslautakunta päättää ehdotuksen nähtävillä asettamisesta, kuulutus ja nähtävillä tulo, > **muistutukset**.
- **Maankäyttösopimus:** Hankkeesta laaditaan maankäyttö- ja luovutussopimus.
- **Valmis:** Asemakaavan muutoksen hyväksyy Nokian kaupunginvaltuusto, > **valitusmahdollisuus**, voimaantulokuulutus

0.5 Tiedottaminen, yhteystiedot, palaute

Aineistojen nähtävillä pidosta tiedotetaan kuulutuksilla, jotka julkaistaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla (kaupungintalo Harjukatu 23) ja kaupungin Internet-sivuilla osoitteessa <https://www.nokiankaupunki.fi/kuulutukset/> ja lisäksi vireille tulo ja valmisteluvaihe Nokian Uutiset-lehdessä.

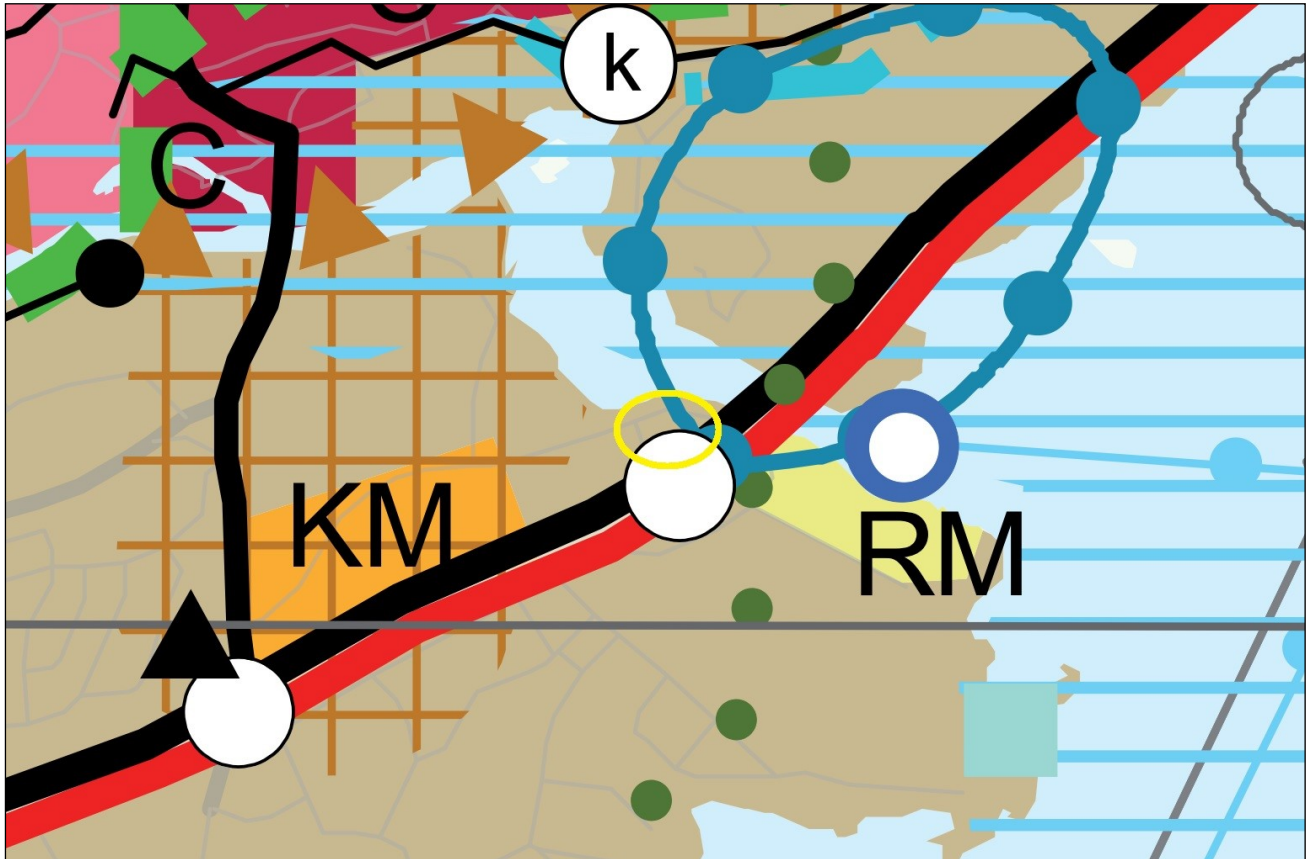
Nähtävillä olevaan kaava-aineistoon voi tutustua kaupungin virastotalon (Harjukatu 21) 3. krs ilmoitustaululla tai kaupungin Internet-sivuilla osoitteessa <https://www.nokiankaupunki.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus-ja-maankaytto/nahtavilla-olevat-kaavat/>

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-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Alueella on voimassa **Pirkanmaan maakuntakaava 2040** (kaavaote kuva seuraavalla sivulla), jonka Pirkanmaan maakuntavaltuusto on hyväksynyt 27.3.2017. Maakuntakaava tuli voimaan kuulutuksella 8.6.2017. Maakuntakaavassa alueelle on merkitty seuraavat määräykset.



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 virkistyksen ja suojelun alueet ja ulkoilureitit.

Merkintään liittyy Tampereella ja Ylöjärvellä Myllypuron Natura-alueen läheisyydessä erityismääräys em13.

Alueen suunnittelumääräys on:

Aluetta tulee suunnitella asumisen, palvelujen ja työpaikkojen sekoittuneena 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 sovittava 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-m²; Akaan, Hämeenkyrön, Ikaalisten, Mänttä-Vilppulan, Oriveden, Parkanon, Sastamalan ja Virtain keskustaajamien alueella ja Mouhijärvi-Häijään alueella 7 000 k-m².
- 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-m², kuitenkin siten, että pelkän päivittäistavarakaupan koon alaraja on 5 000 k-m²; Akaan, Hämeenkyrön, Ikaalisten, Mänttä-Vilppulan, Oriveden, Parkanon, Sastamalan ja Virtain keskustaajamien alueella ja Mouhijärvi-Häijään alueella 5 000 k-m², kuitenkin siten, että pelkän päivittäistavarakaupan koon alaraja on 3 000 k-m².
- Muilla taajamatoimintojen alueilla koon alaraja on kaikkien kaupan laatujen osalta 3 000 k-m².

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.

Alue kuuluu osittain Arkeologisen perinnön ydinalue-rajauksen sisälle. Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti merkittävät laajat, yhtenäiset arkeologisen perinnön tihentymät.

Alueen suunnittelumääräys on:

Alueella sijaitsevien muinaisjäännösalueiden ja niiden lähialueiden maankäyttöä, rakentamista ja hoitoa suunniteltaessa on kiinteiden muinaisjäännösten lisäksi otettava huomioon muinaisjäännösten suoja-alueet, maisemallinen sijainti ja mahdollinen liittyminen arvokkaisiin maisema-alueisiin ja/tai kulttuuriympäristöihin.

Aluetta rajaa etelässä Merkittävästi parannettava valtatie tai parannettava kantatie -merkintä VT 12 kohdalla. Merkinnällä osoitetaan maakunnan yhdyskuntarakenteen kannalta merkittäviä yhtenäisiä tieosia valta- ja kantateilla, joiden kunto, liikennetarve tai ympäröivä maankäyttö edellyttää tien merkittävää parantamista. Merkintään liittyy Urjalassa valtatiellä 9 välillä Akaa–Urjala Kaakkosuo-Kivijärven Natura-alueen läheisyydessä erityismääräys em6, Kangasalla valtatiellä 12 välillä Alasjärvi–Huutijärvi Kirkkojärven Natura-alueen läheisyydessä erityismääräys em11 sekä Hämeenkyrössä valtatiellä 3 välillä Sasi–Hanhijärvi Sarkkilanjärven Natura-alueen läheisyydessä erityismääräys em21.

Alueen suunnittelumääräys on:

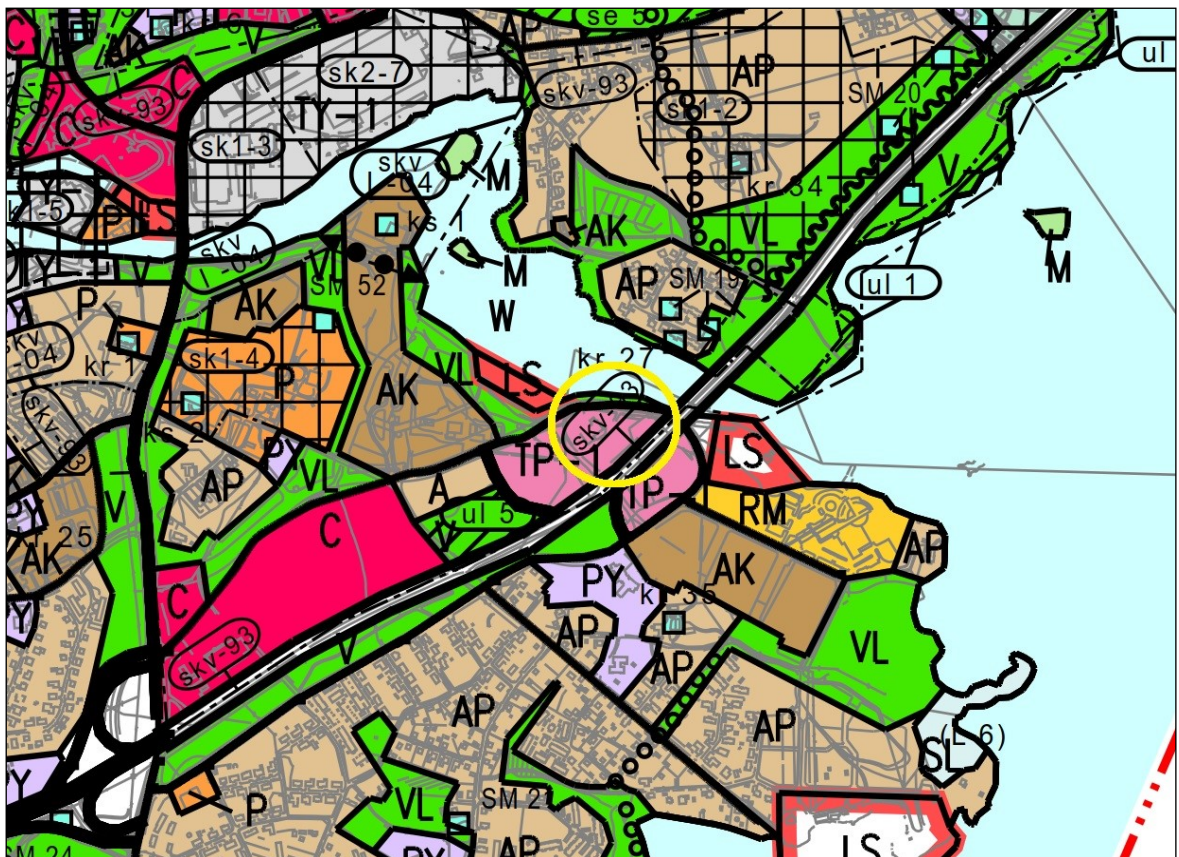
Valtatiellä 3 välillä Sasi–Hanhijärvi, valtatiellä 9 välillä Ruutana–Orivesi, valtatiellä 12 väleillä Alasjärvi–Huutijärvi sekä Maatiala–Kahtalammi ja Tampereen rantaväylällä (kantatie 65 ja valtatie 12) välillä Lielähti–Santalähti tulee varautua lisäkaistojen rakentamiseen. Valtatie 2, valtatie 3 Hämeenkyröstä pohjoiseen sekä valtatie 9 Akaasta länteen kuuluvat merkittävien ylismaakunnallisten yhteysvälien kokonaiskehittämiseen. Merkintä ei edellytä koko tiejakson parantamista tai lisäkaistojen rakentamista.

Kantatiellä 65 välillä Kyrölahti–Virrat on tarpeen varautua tien osittaiseen leventämiseen ja liikenneturvallisuutta parantaviin toimenpiteisiin. Merkintä ei edellytä koko tiejakson parantamista. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee erityistä huomiota kiinnittää luonto-, maisema- ja kulttuuriympäristöarvojen säilymiseen sekä ulkoilureittien ja ekologisen verkoston kannalta tärkeiden viheryhteyksien jatkuvuuden turvaamiseen.

Valtatieosuuksilla tulee jatkosuunnittelun yhteydessä tarkastella olemassa olevien liittymien parannustarpeet sekä kiinnittää huomiota joukkoliikenteen järjestelyiden toimivuuteen.

Yleiskaava

Keskustan osayleiskaavassa 2030, suunnittelualue on osoitettu työpaikka-alueeksi (TP-1), jolle saa sijoittaa liike- ja toimistotiloja sekä ympäristökuvallisesti näihin verrattavia teollisuus- ja varastotiloja

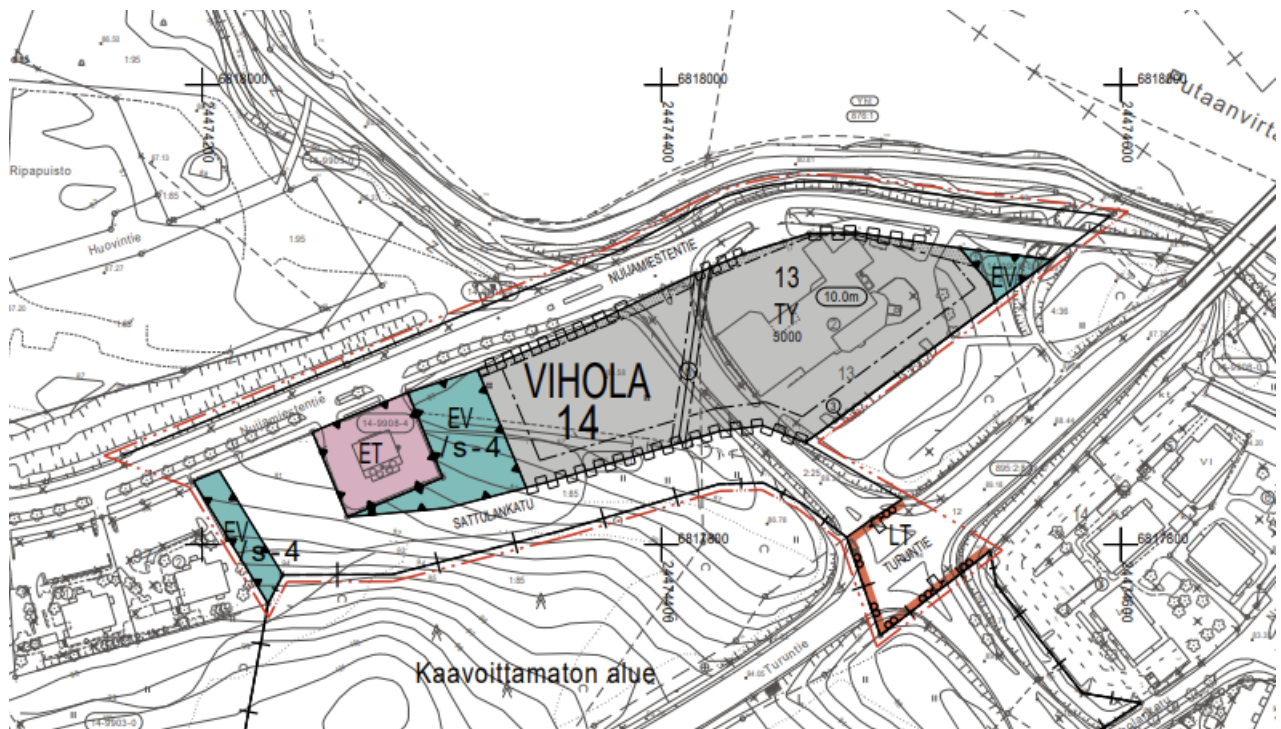


Asemakaava

Alueella on voimassa seuraavat asemakaavat:

Arkistotunnus	Hyväksymis- tai vahvistuspäivä
14:51	2021-09-13

Alueella on voimassa 2021-09-13 hyväksytty asemakaava, jossa alue on merkitty yhdistettyjen ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuus- ja liikerakennusten korttelialueeksi (TYK-1) ja suojavaieralueeksi EV. Tontin rakennusoikeus on 5 000 k-m². Rakennusten enimmäiskorkeus on 10 m mutta enintään viidesosalla sen saa ylittää kuudella metrillä.



Nokian kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 22.10.2001.

Pohjakarttana on Nokian kaupungin kaupunkimittauksen ylläpitämä pohjakartta.

Korttelialueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

Kaava-alue on osittain Suomen valtion, Nokian kaupungin ja yksityisessä omistuksessa.

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

Asemakaavan pohjalta laaditaan maankäyttö- ja luovutus sopimukset.

0.8 Luettelo kaavaan liittyvistä taustaselvityksistä

Nokiolla 6.6.2024, Jorma Hakola projektiarkkitehti

1 KAAVASELOSTUS

Perus- ja tunnistetiedot

Kaavaselostus koskee 6.6.2024 päivättyä asemakaavan muutosta.

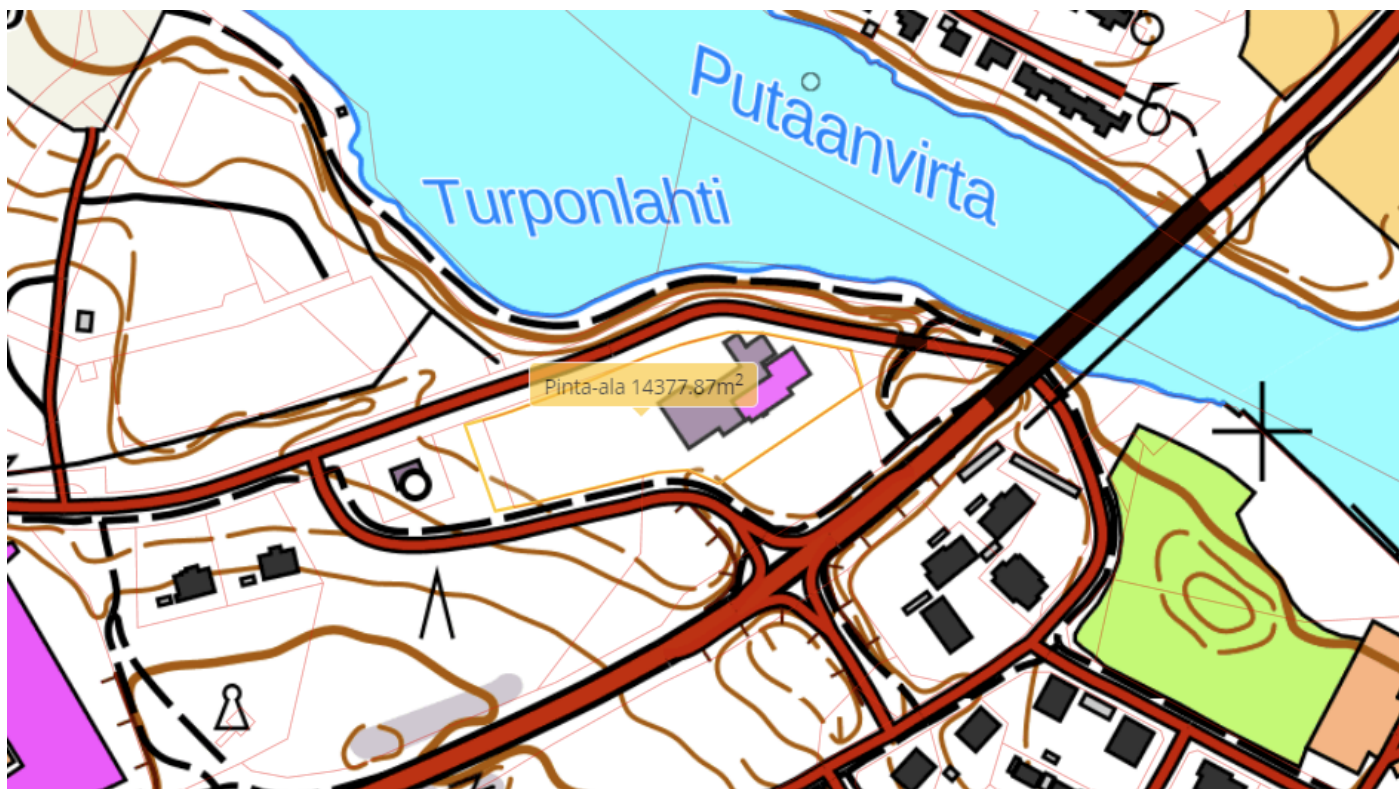
Asemakaavan muutos koskee Nokian kaupungin 14. kaupunginosan korttelin 13 tonttia 3 sekä suoja- ja viheraluetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu 14. kaupunginosan korttelin 13 tontti 4.

Kaavan laatija: Nokian kaupunki, kaupunkikehityspalvelut, kaavoitus, Jorma Hakola.

Kaava-alueen sijainti

Kuva: Kuvassa alla kaava-alue on esitetty Maanmittauslaitoksen maastokarttaotteella.



Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, asemakaavan seurantalomake, Ote ajantasa-ase-
makaavasta, Ote asemakaavan hakemistokartasta.

2 Lähtökohdat ja selvitykset

Suunnittelualueen kaavatilanne on esitetty luvussa 0.7. Selvitys suunnittelualueen oloista.

2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Kaavamuutos koskee Nokian Panimon kiinteistöä, jolla sijaitsee Nokian panimon tuotantorakennus vuodelta 1994, jonka jälkeen rakennusta on laajennettu eri vaiheissa.

2.1.1 Luonnonympäristö

Kaavamuutosalue sijaitsee Putaanvirran tuntumassa, Nuijamiestentien varrella. Kiinteistöllä on toiminnassa oleva panimon tuotantorakennus, jonka piha täyttää koko kiinteistön. Alue on maastoltaan tasaista.

2.1.2 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaisjäännökset

Kaavamuutosalue kuuluu osittain maakuntakaavan Arkeologisen perinnön ydinalue-rajauksen sisälle. Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti merkittävät laajat, yhtenäiset arkeologisen perinnön tihentymät.

Lähimmät rajauksen sisällä olevat merkityt kohteet ovat Putaanvirran vastakkaisella puolella olevat Viikin säterin historiallinen asuinpaikka ja rautakautinen hautapaikka.

2.1.3 Yhdyskuntarakenne ja liikenne

Aluetta ympäröi kaikissa suunnissa katu- ja liikennealueet. Kaavamuutosaluetta rajaa pohjoisessa Nuijamiestentie, josta on liittymä tontille. Turuntielle on alueen eteläpuolella. Alueen lounais- ja eteläpuolen kaavoittamattomalla alueella on ramppi Nuijamiestentieltä Turuntielle.

2.1.4 Ympäristöhäiriöt

Ympäröivät tiet aiheuttavat melua. Kiinteistön teollinen toiminta aiheuttaa myös melua mutta lähinnä tuotantotiloissa sisälle

2.1.5 Maanomistus

Kaavamuutosalueen maan omistaa Pirkanmaan Uusi Panimo-PUP Oy. Suojaviheralue on kaupungin omistuksessa.

2.1.6 Tekninen huolto

Kaava-alueella on kaupunkirakenteen tarvitsema teknisen huollon verkosto.

3 Asemakaavan suunnittelu

3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja tavoitteet

Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa noin 4000 m²:n lisärakentaminen kiinteistöllä.

3.2 Osallistuminen ja yhteistyö ja yhteistyömenettely on esitelty luvuissa 0.3 - 0.6

3.3 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset sekä viranomaisyhteistyö

Kaavahanke on kuulutettu vireille 3.6.2024.

3.4 Asemakaavan muutos luonnos

Kaavaluonnoksessa alue on merkitty teollisuusrakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. (TY). Korttelin rakennusoikeus kasvaa 4 000 kem² ollen lopulta 9 000 kem². Rakennuksen enimmäiskorkeus on 16 m.

4 Kaavan vaikutukset

Asemakaavan muutoksen vaikutukset arvioidaan MRA 1 §:n mukaisesti.

Suunniteltava teollisuusalueen laajennus kaavamuutos on maakuntakaavan ja yleiskaavan mukainen.

Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön:

Kaavamuutosalueella ei ole asumista.

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

Alueella ei ole luontoa. Rakentamisen vaikutukset maaperään ovat tavanomaiset. Teollinen toiminta ei aiheuta merkittäviä päästöjä veteen tai ilmaan.

Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin:

Läheinen teollisuusalue on ennestään ihmisen voimakkaasti muokkaamaa. Alueelle suunniteltu muutos sopii hyvin tähän viitekehykseen. Korttelialueiksi osoitettavilla alueilla ei ole havaittu merkittäviä luontoarvoja ja tärkeimmät luontoarvot suojellaan haitallisilta muutoksilta.

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

Tontin rakennusoikeus kasvaa kaavaluonnoksessa 4 000 m²:llä. Voimassa olevan asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 5 000 m² ja kaavaluonnoksessa 9 000 m².

Kaavamuutoksen mahdollistaman lisärakentamisen vaikutuksesta liikennemäärä saattaa kasvaa, mutta sen aiheuttama muutos kokonaisliikennemäärään alueella on pieni.

Kaavaluonnoksessa tontin koillis- ja luoteiskulmista on viistetty alueet katualueeksi helpottamaan risteysalueiden ylläpitoa ja mahdollistamaan tulevia katuhankkeita. Vastaavasti tonttia on suurennettu pohjoisrajalla katualueelle 0 - 2 metrin leveydeltä.

Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön:

Kaavaluonnos mahdollistaa lisärakentamisen tontilla ja korkeamman rakentamisen suuremmalla alueella kuin voimassa oleva asemakaava. Rakennuksen ylintä mahdollista korkeutta muutetaan menossa olevan laajennushankkeen mukaiseksi. Rakennuksen korkeudet jäävät kuitenkin enintään samaan korkeuteen kuin valtatie itäpuolella sijaitsevien kerrostalojen korkeudet. Teolliset rakennukset eivät peitä kerrostalojen näkymiä Putaan virtaan koska sijaitsevat näköalaan nähden sivussa.

Kaava-alueelta ei tunneta kiinteitä muinaisjäännöksiä, eikä muita arkeologisia kulttuuriperintökohteita.

Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen:

Kaavamuutos edesauttaa toiminnan kehittämistä ja toiminnan laajentamista. Mahdollisuus toiminnan kehittämiseen mahdollistaa työpaikkojen lisäämisen. Alue tullaan toteuttamaan markkinaehtoisesti.

5 Asemakaavan muutoksen toteutus

Kaavahankkeesta laaditaan maankäyttösopimus.

Tarkempi rakentamisaikataulu ei ole kaavamuutosta tehtäessä tiedossa.

Nokia 6.6.2024

Jorma Hakola, projektiarkkitehti