

## **VAIHEASEMAKAAVAN SELOSTUS**

### **KARTANONRANTA KORTTELIT 98-100**



Suunnittelualan sijainti ympyröitynä kartalla (Maanmittauslaitos, taustakartta, 23.9.2024).

Kaupunkikehityslautakunta xx.xx.2020 § xx

NOKIAN KAUPUNKI  
KAAVOITUSYKSIKKÖ  
(Tweb: NOK/ 987/2024)

TÄÄLLÄ SYNTYY  TTA.

# 1 Perus- ja tunnistetiedot

Kaavaselostus koskee 30.9.2024 päivättyä asemakaavan muutosta.

Asemakaavan muutos koskee Nokian kaupungin 14. kaupunginosan korttelinumeroita 98-100 Idestaminkadun varrella.

Asemakaavan muutoksella muodostuvat Nokian kaupungin 14. kaupunginosan korttelin 112 tontit 1-4, korttelin 113 tontit 1-3 ja korttelin 114 tontit 1-7.

Asemakaavan muutoksen yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako kortteleihin 112 - 114.

Asemakaavoituksen vireilletulosta on kuulutettu Nokian Uutisissa xx.xx.2024 kaavaehdotuksen nähtäville asettamisen yhteydessä.

Kaavan laatija: Nokian kaupunki, kaupunkikehityspalvelut, kaavoitusyksikkö, kaavoitusarkkitehti Johanna Fingerroos.

## 1.1 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Nokian Viholassa Kartanonrannan alueella.

## 1.2 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Tonttijakokartat

# 2 Tiivistelmä

Asemakaavan muutos laaditaan vaiheasemakaavana. Vaiheasemakaavassa ei käsitellä kaikkia tavallisen asemakaavan teemoja, vaan se koskee vain rajattuja aiheita. Tällä vaihekaavalla tehdään muutos kortteleiden numeroihin.

# 3 Lähtökohdat

## 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

### 3.1.1 Rakennettu ympäristö

Alueella ei ole rakennuksia.

### 3.1.2 Maanomistus

Suunnittelualueen maan omistaa Nokia Oyj ja Nokian kaupunki.

## 3.2 Suunnittelutilanne

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

#### 3.2.1.1 Maakuntakaava

Alueella on voimassa Pirkanmaan maakuntakaava 2040, jossa suunnittelualue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi (A). 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.

Alueen suunnittelumääräyksen mukaan 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 sovitettava ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa alueen omaleimaisuutta. Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota kulttuuriympäristön, maiseman ja luontoarvojen säilymiseen. Alueen kytkettyvyys 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,

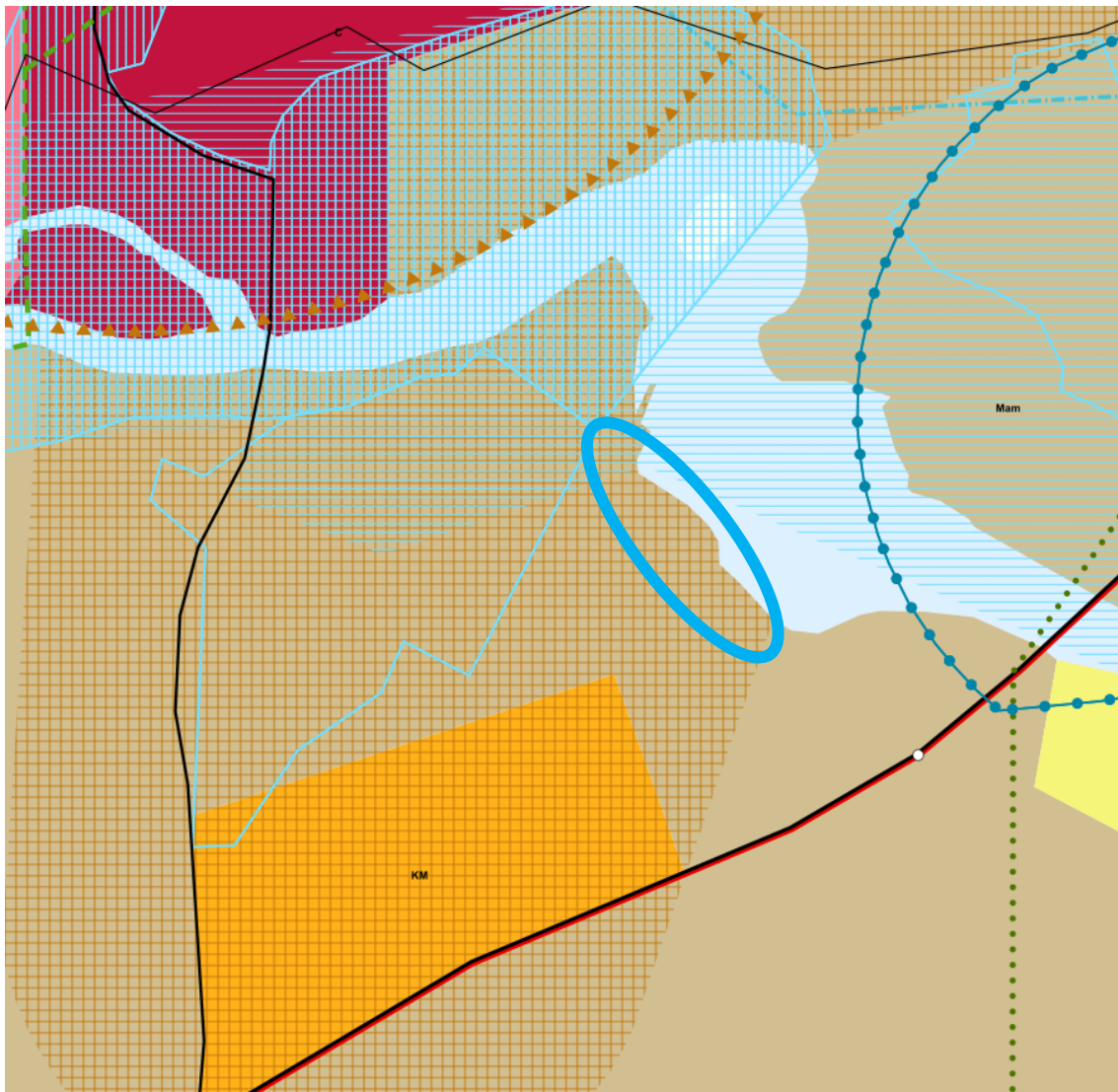
Sastamalan ja Virtain keskustaajamien alueella ja Mouhijärvi-Häijään alueella 7 000 k-m<sup>2</sup>.

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.

Alue on tiivistä joukkoliikennevyöhykettä. Merkinällä osoitetaan yhdyskuntarakenteeltaan tiiviit, tiivistettävät tai tiiviinä toteutettavat alueet, jotka tukeutuvat tehokkaaseen joukkoliikennejärjestelmään.

Alueen suunnittelumääräyksen mukaan alueen tulee tukeutua tehokkaaseen joukkoliikennejärjestelmään sekä laadukkaisiin kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiin. Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa on pyrittävä tiiviiseen rakenteeseen, joka mahdollistaa tehokkaan joukkoliikenteen järjestämisen. Erityistä huomiota tulee kiinnittää pysäkkijärjestelyjen toimivuuteen ja saavutettavuuteen, liikenneturvallisuuteen sekä liityntäpysäköinnin tarpeisiin. Alueen suunnittelussa tulee liikenneväylien läheisyydessä kiinnittää erityistä huomiota liikenteen melun, tärinän ja ilman laadun haittojen hallintaan.



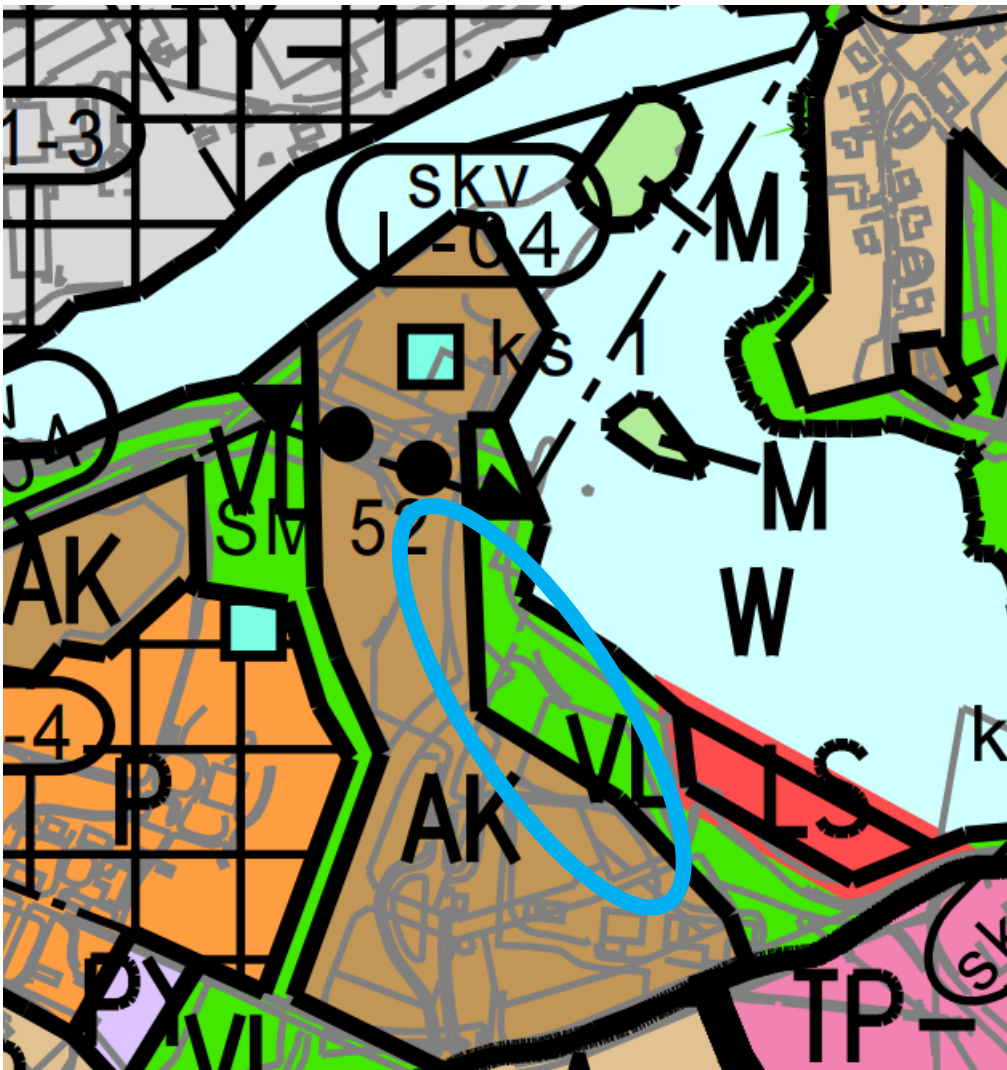
Kuva 1: Ote Pirkanmaan maakuntakaava 2040:stä. Suunnittelualueen sijainti on merkitty karttaan.

Pirkanmaan maakuntavaltuusto päätti 6.9.2021 käynnistää koko maakuntaa koskevan vaihemaakuntakaavan laatimiseen. Vaihemaakuntakaavan tavoitteena on tukea pirkanmaalaisen luonnon monimuotoisuutta ja elonkirjoa, sekä vahvistaa edellytyksiä kestäväälle energiantuotannolle maakunnan alueella.

Pirkanmaan vaihemaakuntakaavaluonnos (elonkirjo ja energia) sekä sen valmistelu- ja selvitysaineisto oli nähtävillä 8.5.-30.6.2023.

### 3.2.1.2 Yleiskaava

Keskustaajaman osayleiskaavassa 2010, suunnittelualue on osoitettu kerrostalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AK), palvelujen ja hallinnon alueeksi (P), lähivirkistysalueeksi (VL) ja satama-alueeksi (LS).

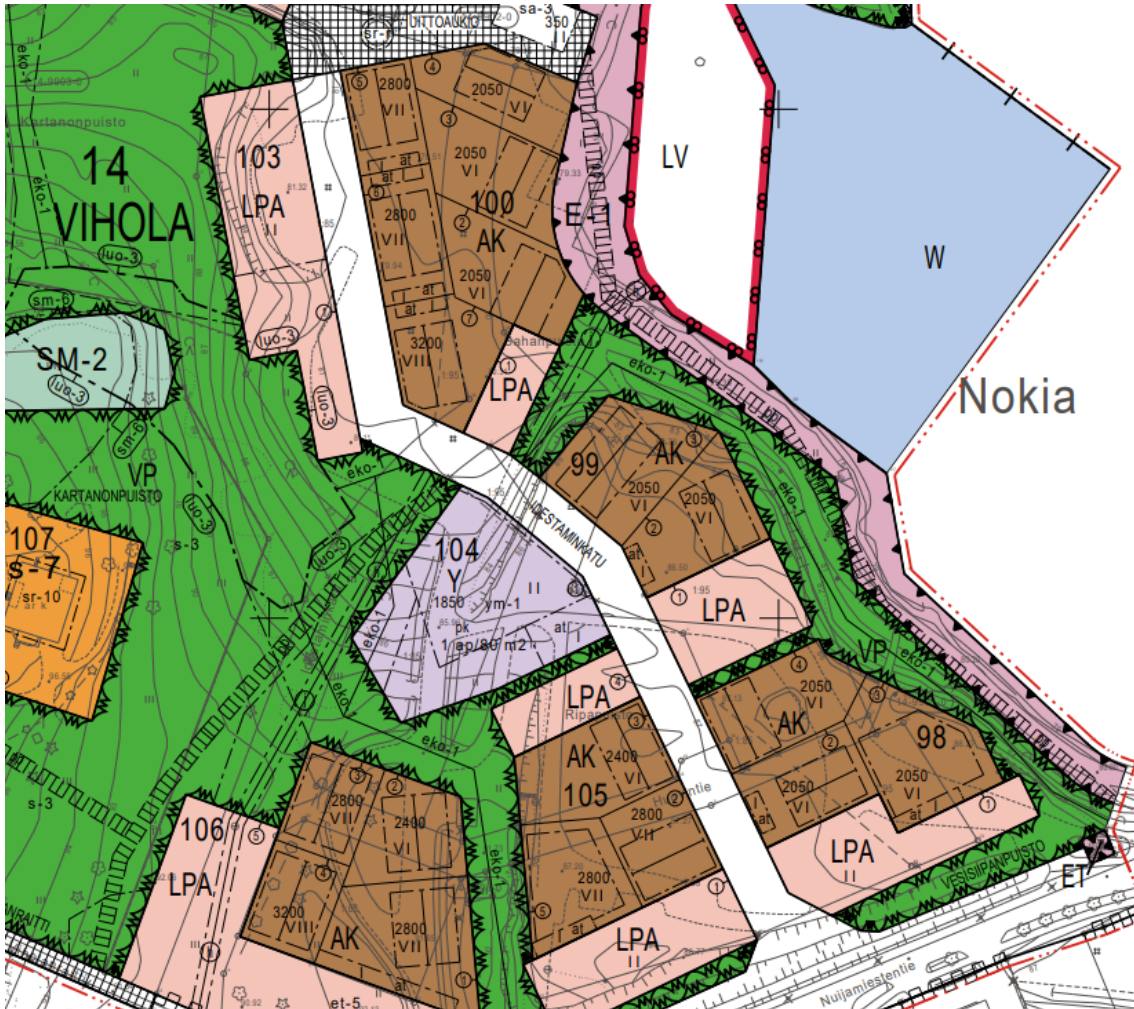


Kuva 2: Ote keskustaajaman osayleiskaava 2010:stä. Suunnittelualueen sijainti on merkitty ympyrällä karttaan.



### 3.2.1.3 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 10.6.2024 hyväksytty asemakaava 14:54.



Kuva 3: Ote asemakaavasta.

### 3.2.1.4 Rakennusjärjestys

Nokian kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty valtuustossa 22.10.2001.

### 3.2.1.5 Pohjakartta

Pohjakarttana on kaupungin kaupunkimittauksen ylläpitämä pohjakartta.

TÄÄLLÄ SYNTYY  TTTA.

## 4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muutos laaditaan vaiheasemakaavana. Vaiheasemakaavassa ei käsitellä kaikkia tavallisen asemakaavan teemoja, vaan se koskee vain rajattuja aiheita. Tällä vaihekaavalla tehdään muutos kortteleiden numeroihin, koska samat numerot ovat 14. kaupunginosan kahdessa eri asemakaavassa. Muilta osin 10.6.2024 hyväksytty asemakaava 14:54 jää voimaan.

### 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan muutos on laitettu vireille Nokian kaupungin aloitteesta.

### 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Asemakaavan muutoksen laatimisvaiheet, osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen on kuvattu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

#### 4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat Pirkanmaan ELY-keskus, kaava-alueen ja siihen rajoittuvan alueen maanomistajat tai vuokraoikeudenhaltijat sekä kaikki, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa.

#### 4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavoituksen vireilletulosta on kuulutettu Nokian Uutisissa xx.xx.2024.

#### 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavan muutos asetetaan nähtäville ehdotusvaiheessa osallisten kuulemista ja tarvittavia lausuntoja varten.

#### 4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Asemakaavan muutoksesta pyydetään tarvittavat lausunnot kaavaehdotusvaiheessa.

### 4.4 Asemakaavan tavoitteet

Tällä vaihekaavalla tehdään muutos kortteleiden numeroihin, koska samat numerot ovat 14. kaupunginosan kahdessa eri asemakaavassa. Muilta osin 10.6.2024 hyväksytty asemakaava 14:54 jää voimaan.



#### **4.5 Asemakaavaluonnos**

Asemakaavan muutoksesta ei laadita luonnosta.

#### **4.6 Asemakaavaehdotus**

Kaavaehdotus pidetään julkisesti nähtävillä xx.xx. - xx.xx.2024 ja siitä pyydetään tarvittavat lausunnot.

#### **4.7 Lausunnot asemakaavaehdotuksesta**

Täydennetään.

#### **4.8 Hyväksyminen**

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunkikehityslautakunta. Päätökseen voi valittamalla hakea muutosta 30 päivän kuluessa.

#### **4.9 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset**

xx.xx.2020 osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaehdotus kaupunkikehityslautakunnassa.

xx.xx. - xx.xx.2024 kaavaehdotus nähtävillä.

## **5 Asemakaavan kuvaus**

### **5.1 Kaavan vaikutukset**

Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia sen ympäristöön, koska sillä muutetaan ainoastaan kortteleiden numerot.

### **5.2 Kaavamerkinnot ja -määräykset**

Korttelinumeroita lukuunottamatta kaikki muut 10.6.2024 hyväksytyn asemakaavan 14:54 merkinnot ja määräykset pysyvät voimassa ja ennallaan.

## **6 Asemakaavan toteutus**

### **6.1 Toteuttaminen ja ajoitus**

Tarkempi rakentamisaikataulu ei ole kaavamuutosta tehtäessä tiedossa. Alueen rakentamien edellyttää alueen maaperän puhdistamista.

Nokia 30.9.2024

**Johanna Fingerroos**

Kaavoitusarkkitehti

**Kari Stenlund**

Maankäyttöjohtaja

## OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

### KARTANONRANTA KORTTELIT 98-100

Asemakaavan muutos koskee Nokian kaupungin 14. kaupunginosan korttelinumeroita 98-100 Idestaminkadun varrella.

(Tweb: NOK/ 987/2024)

### ALOITE

Kaavamuutos on käynnistetty Nokian kaupungin aloitteesta.

### SUUNNITTELUALUE

Suunnittelualue sijaitsee Nokian Viholassa Kartanonrannan alueella.



Kaava-alueen sijainti ympyröitynä kartalla (Maanmittauslaitos, taustakartta, 20.10.2020).

TÄÄLLÄ SYNTYY  TTTA.

## LÄHTOTIEDOT JA SUUNNITTELUALUE

### MAANOMISTUS

Suunnittelualueen maan omistaa Nokia Oyj ja Nokian kaupunki.

### MAAKUNTAKAAVA

Alueella on voimassa Pirkanmaan maakuntakaava 2040, jossa suunnittelualue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi (A). 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.

Alueen suunnittelumääräyksen mukaan 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 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:

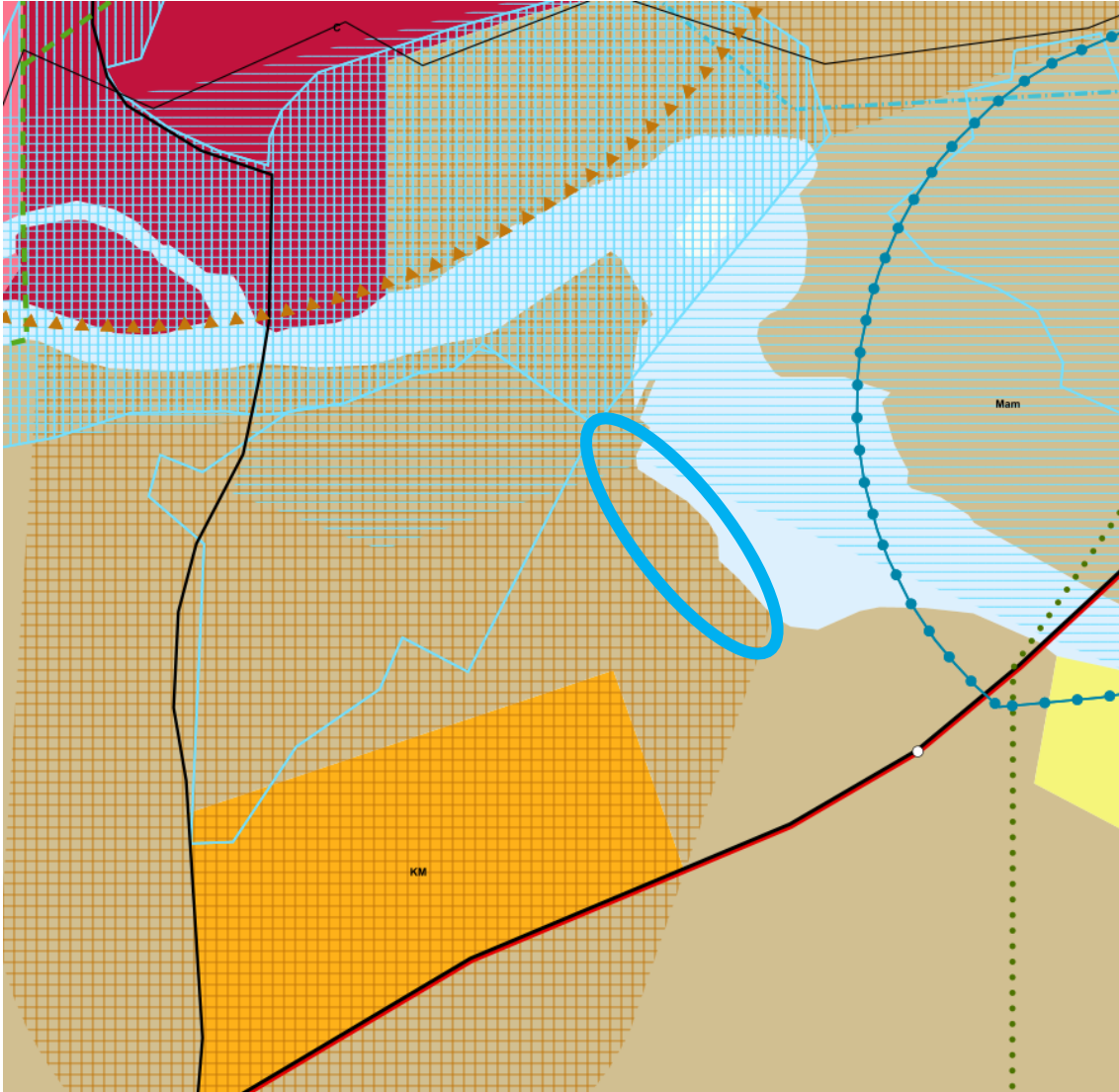
Paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan osalta koon alaraja on Tampereen, Nokian, Pirkkalan, Ylöjärven, Lempäälän, Kangasalan ja Valkeakosken keskustaajamien alueella 15 000 k-m<sup>2</sup>; Akaan, Hämeenkyrön, Ikaalisten, Mänttä-Vilppulan, Oriveden, Parkanon, Sastamalan ja Virtain keskustaajamien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

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.

Alue on tiivistä joukkoliikennevyöhykettä. Merkinnällä osoitetaan yhdyskuntarakenteeltaan tiiviit, tiivistettävät tai tiiviinä toteutettavat alueet, jotka tukeutuvat tehokkaaseen joukkoliikennejärjestelmään.

Alueen suunnittelumääräyksen mukaan alueen tulee tukeutua tehokkaaseen joukkoliikennejärjestelmään sekä laadukkaisiin kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiin. Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa on pyrittävä tiiviiseen rakenteeseen, joka mahdollistaa tehokkaan joukkoliikenteen järjestämisen. Erityistä huomiota tulee kiinnittää pysäkkijärjestelyjen toimivuuteen ja saavutettavuuteen, liikenneturvallisuuteen sekä liityntäpysäköinnin tarpeisiin. Alueen suunnittelussa tulee liikenneväylien läheisyydessä kiinnittää erityistä huomiota liikenteen melun, tärinän ja ilman laadun haittojen hallintaan.



Kuva 4: Ote Pirkanmaan maakuntakaava 2040:stä. Suunnittelualueen sijainti on merkitty karttaan.

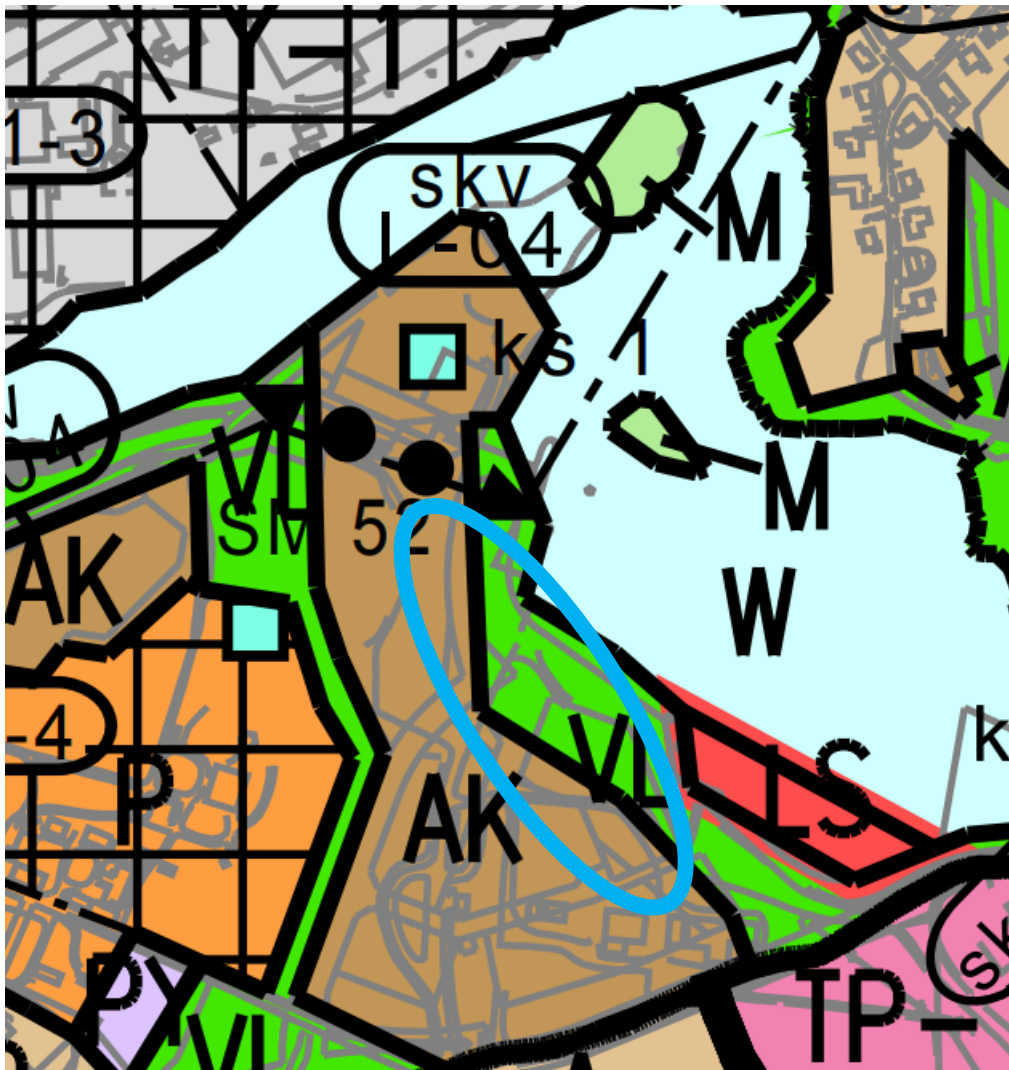
Pirkanmaan maakuntavaltuusto päätti 6.9.2021 käynnistää koko maakuntaa koskevan vaihemaakuntakaavan laatimiseen. Vaihemaakuntakaavan tavoitteena on tukea pirkanmaalaisen luonnon monimuotoisuutta ja elonkirjoa, sekä vahvistaa edellytyksiä kestäväälle energiantuotannolle maakunnan alueella.



Pirkanmaan vaihemaakuntakaavaluonnos (elonkirjo ja energia) sekä sen valmistelu- ja selvitysaineisto oli nähtävillä 8.5.-30.6.2023.

#### 6.1.1.1 Yleiskaava

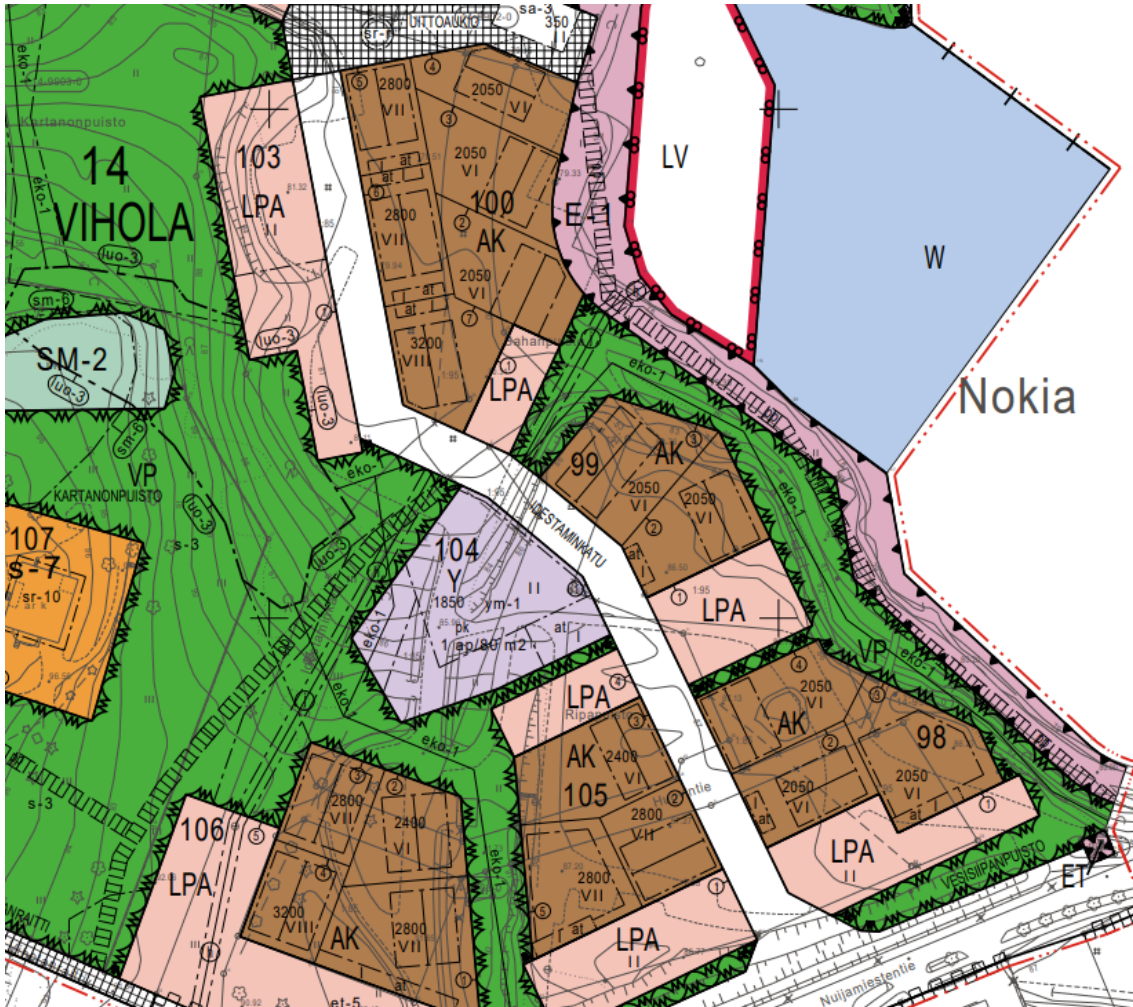
Keskustaajaman osayleiskaavassa 2010, suunnittelualue on osoitettu kerrostalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AK), palvelujen ja hallinnon alueeksi (P), lähivirkistysalueeksi (VL) ja satama-alueeksi (LS).



Kuva 5: Ote keskustaajaman osayleiskaava 2010:stä. Suunnittelualueen sijainti on merkitty ympyrällä karttaan.

### 6.1.1.2 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 10.6.2024 hyväksytty asemakaava 14:54.



Kuva 6: Ote asemakaavasta.

### TAVOITTEET

Tällä vaihekaavalla tehdään muutos korttelien numeroihin, koska samat numerot ovat 14. kaupunginosan kahdessa eri asemakaavassa. Muilta osin 10.6.2024 hyväksytty asemakaava 14:54 jää voimaan.

### OSALLISET

TÄÄLLÄ SYNTYY  TTTA.

Osallisia ovat Pirkanmaan ELY-keskus, kaava-alueen ja siihen rajoittuvan alueen maanomistajat tai vuokraoikeudenhaltijat sekä kaikki, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa.

## **OSALLISTUMISEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN**

Asemakaavoituksen vireilletulosta on kuulutetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavaehdotuksen nähtäville asettamisen yhteydessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidetään nähtävillä koko kaavaprosessin ajan.

Asemakaavaehdotus asetetaan nähtäville kaupunkikehityspalveluiden ilmoitustaululle ja internetiin kaupungin kotisivulle 14 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 muutoksen hyväksyy kaupunkikehityslautakunta. Päätöksestä ilmoitetaan kuulutuksella kaupungin internet-sivuilla ja virallisella ilmoitustaululla. Kaupunkikehityslautakunnan päätökseen voi hakea muutosta valittamalla 30 päivän kuluessa.

## **KAAVAN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI**

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

## **KÄSITTELYAIKATAULU**

Asemakaava on tavoitteena hyväksyä talvella 2024.

## **VALMISTELU**

Kaavamuutos laaditaan Nokian kaupungin kaavoitusyksikössä. Suunnittelijana toimii kaavoitusarkkitehti Johanna Fingerroos (p. 040 133 4235), jolta saa tarvittaessa lisätietoja hankkeesta. Osoite: Nokian kaupunki, kaavoitusyksikkö, PL 2, 37101 Nokia.

TÄÄLLÄ SYNTYY  TTA.

Sähköpostiosoite: etunimi.sukunimi@nokiankaupunki.fi

Nokialla 30.9.2024

Johanna Fingerroos  
kaavoitusarkkitehti