

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Hanke

Asemakaavan muutos Nokian kaupungin 1. kaupunginosan, korttelin 3 tontti 20

(Tweb: NOK/824/2024)

Aloite

Kaavamuutos on käynnistetty Oy Essity Finland Ab:n aloitteesta.

Suunnittelualue

Kaavamuutos koskee tonttia, joka sijaitsee osoitteessa Kerhokatu 10.



Suunnittelualueen sijainti merkattuna sinisellä viivalla kartalla (Maanmittauslaitos, taustakartta, 5.7.2024).

Lähtötiedot ja suunnittelualue

Maanomistus

Suunnittelualueella Oy SCA Hygiene Products Ab omistaa kiinteistön 536-1-3-20. Kaavoituksesta laaditaan maankäytösopimus.

Maakuntakaava

Suunnittelualueella on voimassa Pirkanmaan maakuntakaava 2040, jossa suunnittelualue on merkitty työpaikka-alueeksi. Merkinnällä osoitetaan seudullisesti merkittävät ja toimialarakenteeltaan monipuoliset liike- ja toimistorakentamisen tai tuotantotoimintaan varatut alueet.

Suunnittelumääräys: Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota tarkoituksenmukaiseen toteutusjärjestykseen ja yhdyskuntarakenteen eheyteen sekä joukkoliikenteen järjestelyihin ja toimiviin kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiin. Alueelle ei tule osoittaa merkittävää määrää uutta asumista eikä asumiseen saa kohdistua merkittäviä ympäristöhäiriöitä.

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.
- Muilla työpaikka-alueilla koon alaraja on paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan osalta 3 000 k-m². Alueen suunnittelussa on otettava huomioon, etteivät vähittäiskaupan suuryksiköt aiheuta merkittäviä haitallisia vaikutuksia seudun palveluverkon tasapainoiselle kehittämiselle.

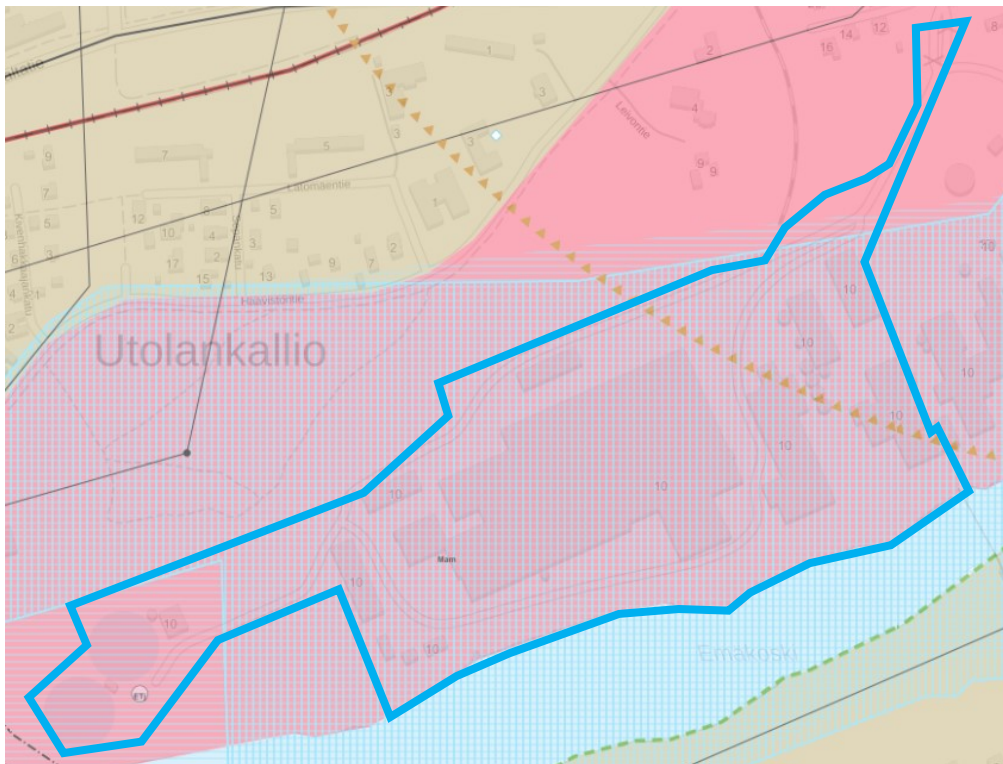
Suunnittelualue on osa maakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta (Mam).

Suunnittelumääräys: Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot säilyvät. Avointen maisematilojen säilymiseen ja uusien rakennuspaikkojen sijaintiin on kiinnitettävä erityistä huomiota. Maisema-alueiden kanssa päällekkäiset maakunnallisesti arvokkaat kulttuurimaisemat on esitetty kaavaselostuksen liitekartalla ”Kulttuurimaisemat”.

Osa suunnittelualueesta on osoitettu valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi. Merkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti merkittävät rakennetun kulttuuriympäristön alueet (RKY 2009). 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. Valtakunnallisesti merkittävät historialliset tienlinjaukset osoitetaan vht-viivamerkinnällä.

Suunnittelumääräys: Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen arvot säilyvät. Uusi rakentaminen on sopeutettava alueen kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin ja ajalliseen kerroksellisuuteen.

Lisäksi osa suunnittelualueesta kuuluu tiivistettävään asemanseltuun. Merkinnällä osoitetaan yhdyskuntarakenteeltaan tiivistettävät alueet, jotka tukeutuvat ensisijaisesti raideliikenteeseen. Suunnittelumääräys: Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa on pyrittävä raideliikennettä tukevaan tiiviiseen yhdyskuntarakenteeseen sekä laadukkaisiin kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiin. Tiivistettävän alueen laajuus tulee tarkentaa yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa.



Kuva: Ote Pirkanmaan maakuntakaava 2040:stä. Suunnittelualue on merkitty sinisellä viivalla karttaan.

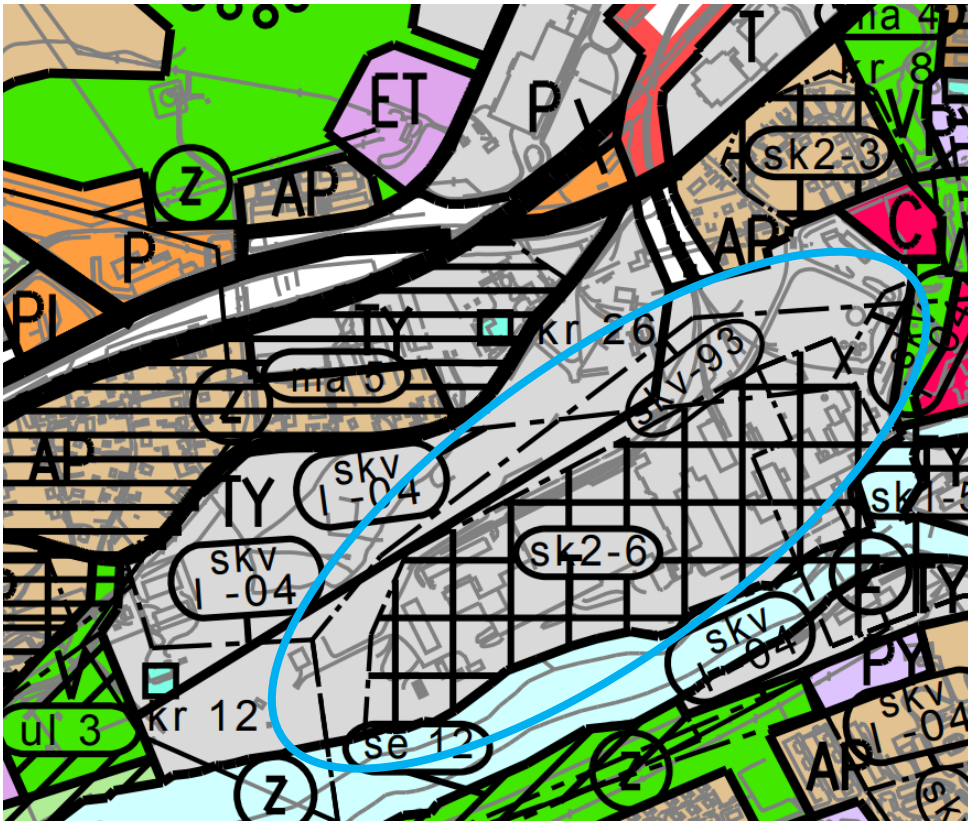
Pirkanmaan maakuntahallitus on kokouksessaan 23.9.2024 päättänyt asettaa Pirkanmaan vaihemaakuntakaavan ehdotuksen nähtäville 1.11.–1.12.2024 väliseksi ajaksi. Vaihemaakuntakaavan teemana ovat elonkirjo ja energia. Vaihemaakuntakaavalla täydennetään ja muutetaan voimassa olevia Pirkanmaan maakuntakaavaa 2040 (hyväksytty 27.3.2017) ja Keski-Suomen maakuntakaavaa (hyväksytty 1.12.2017).

Yleiskaava

Nokian keskustaajaman osayleiskaava 2010:ssä kaavamuuotosalue on osoitettu teollisuusalueeksi, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY).

Osalle suunnittelualueesta on osoitettu merkintä sk2-6. Merkinnällä osoitetaan kaupunkikuvallisesti arvokkaat yhtenäisen rakennuskannan alueet. Alueen numerotunnus -6 viittaa selostuksen liiteosan kohdekohtaisiin kuvauksiin.

Suunnittelualue on osittain valtakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä (1993 ja 2004 luonnos).



Kuva: Ote keskustaajaman osayleiskaava 2010:stä. Suunnittelualue on merkitty karttaan sinisellä soikiolla.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 15.11.2021 hyväksytty asemakaava (1:132), jossa alue on merkitty teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T) sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueeksi (ET).

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen rakennusoikeudeksi on merkitty 105 000 + 16 000 kerrosalaneliometriä. Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueen rakennusoikeuden määrä on 25 000 + 13 000 kerrosalaneliometriä.

Neljä suunnittelualueella sijaitsevaa rakennusta on merkitty sr-13-merkinnällä, jolla osoitetaan kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus, jota ei saa

purkaa. Korjaus- ja muutostöissä tulee huolehtia, että rakennuksen arkkitehtoniset ja kaupunkikuvalliset arvot säilyvät.

Suunnittelualueen lounaisosaan on osoitettu s-4-merkintä. Merkinnällä osoitetaan luonnonmukaisena säilytettävä alueen osa, jota on hoidettava siten, että maiseman luonne ei olennaisesti muutu.

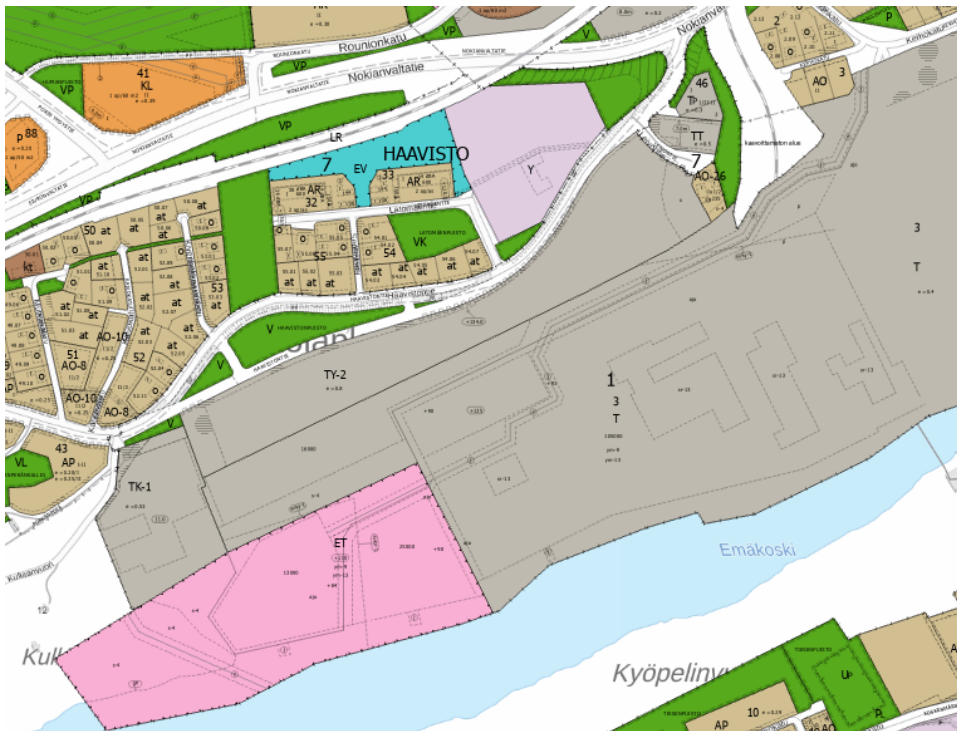
Suunnittelualueelle on osoitettu merkinnät ym-9 ja ym-13. Ym-9-merkinnän mukaan alueen ominaispiirteet on otettava huomioon ympäristön hoidossa ja muutostöissä. Ym-13-merkintä määrittää, että rakennukset tulee mittakaavaltaan, tyyliltään, väreiltään ja materiaaleiltaan huolellisesti sovittaa olevaan ympäristöön.

Suunnittelualueen läpi kulkee vesi- ja viemärijohto. Suunnittelualueen kaakkoisosaa halkoo sähköjohto. Johdot on merkitty karttaan johtoa varten varattu alueen osa - merkinnällä.

Suunnittelualueen koillisosassa sijaitsee pysäköimispaikka ja suunnittelualueen läpi kulkee ohjeellinen alueella oleva ajoyhteys.

Osa suunnittelualueesta kuuluu valtakunnallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi tai se osaksi. Alueen käytön suunnittelussa ja rakentamisessa tulee turvata alueen ympäristön kokonaisuuden, historiallisen rakennuskannan ja ympäristökuvallisen aseman arvot. Aluetta koskevista merkittävistä rakennus-, toimenpide- ja maisematyölupa-asioista tulee neuvotella museoviranomaisten kanssa.

Lisäksi osalle suunnittelualueesta on osoitettu ge-merkintä, jolla osoitetaan arvokas harjualue tai muu geologinen muodostuma.



Kuva: Ote ajantasa-asemakaavasta.

Tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on huolehtia rakennusten ja ihmisten turvallisuudesta sekä vähentää kiinteistön korjaus- ja ylläpitokustannuksia poistamalla suojelupäätös käytöstä poistetuilta huonokuntoisilta rakennuksilta. Kaupungin tavoitteena on parantaa elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä alueen arvot huomioiden alueelle sopivalla rakentamisella niin, että tontille tulevat rakennukset sopivat kaupunkikuvaan ja maisemaan olemassa olevan rakennusoikeuden puitteissa.

Osalliset

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

Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Asemakaavoituksen vireilletulosta kuulutetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisen yhteydessä.

Asemakaavaluonnos asetetaan nähtäville kaupunkikehityspalveluiden ilmoitustaululle ja internetiin kaupungin kotisivulle. Osallisilla on oikeus kertoa mielipide kaavaluonnoksesta nähtävilläolon aikana. Kaavaluonnoksesta pyydetään tarvittavat lausunnot.

Asemakaavaehdotus asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi. Osallisilla on oikeus jättää muistutus kaavaehdotuksesta nähtävilläolon aikana. Kaavaehdotuksesta pyydetään tarvittavat lausunnot.

Asemakaavan muutoksen 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, 63 §:n ja MRA 1 §:n edellyttämällä tavalla.

Käsittelyaikataulu

Kaavaehdotus on tavoitteena valmistella kevään 2025 aikana ja hyväksyä kaava talvella 2025.

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. Sähköpostiosoite: etunimi.sukunimi@nokiankaupunki.fi

Nokialla 26.11.2024

Johanna Fingerroos
kaavoitusarkkitehti