

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS 536-1-32-11, PIRKKALAISTIE 7-11



Kaava-alueen sijainti kartalla. Maanmittauslaitoksen taustakartta (10.7.2024)

Kaupunkikehityslautakunta 17.9.2024 § 198, 8.10.2024 § 213, xx.xx.2024

Kaupunginhallitus

Kaupunginvaltuusto

NOKIAN KAUPUNKI

KAAVOITUSYKSIKÖ

(tweb: NOK/873/2024)

1 Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Kaavaselostus koskee 21.11.2024 päivättyä asemakaavan muutosta.

Asemakaava koskee Nokian kaupungin 1. kaupunginosan korttelin 32 tonttia 11 osoitteessa Pirkkalaistie 7-11.

Asemakaavalla muodostuu Nokian kaupungin 1. kaupunginosan korttelin 32 osa.

Asemakaavoituksen vireilletulosta on ilmoitettu kuulutuksella osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisen yhteydessä 26.9.2024.

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

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Nokian keskustassa osoitteessa Pirkkalaistie 7-11. Suunnittelualue rajautuu Pirkkalaistien ja Nokianvirran väliselle alueelle.

1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Asemakaavan seurantalomake
- Ote ajantasa-asemaakavasta
- Ote asemakaavan hakemistokartasta

1.4 Luettelo kaavaa koskevista taustaselvityksistä

- Nokian kulttuuriympäristöselvitys, Selvitystyö Ahola 2010
- Nokian kulttuuriympäristöohjelma, Pirkanmaan ympäristökeskus 2001
- Nokian kumitehtaan rakennusinventointi, Sweco ympäristö Oy 2018
- Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY 2009
- Pirkanmaan maakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden päivitysinventointi, Pirkanmaan liitto 2013

2 Tiivistelmä

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on parantaa elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä nostamalla alueen rakennusoikeutta ja mahdollistaa uutta alueelle sopivaa rakentamista niin, että tontille tulevat rakennukset sopivat kaupunkikuvaan ja maisemaan kulttuuriympäristön arvoja vaalien.

3 Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Suunnittelualan yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Nokian keskustassa Pirkkalaistien ja Nokianvirran välisellä alueella. Suunnittelualan pinta-ala on 10,9 hehtaaria. Suunnittelualue rajautuu pohjois- ja itäpuolella Pirkkalaistiehen ja alueen eteläpuolella Nokianvirtaan. Suunnittelualan länsipuoli rajautuu Nokian Portin teollisuus- ja varastointialueeseen. Suunnittelualan koillispuolella sijaitsee omakotialue.

Osa Nokian renkaiden tuotantolaitoksesta ulottuu suunnittelualan viereisille kiinteistöille 563-1-32-10 ja 536-1-32-2. Laajan tehdaskompleksin lisäksi suunnittelualueella sijaitsee isännöitsijän asuinrakennus Hakkalinna, kumitehtaan paloasema, autotalli, sauna, muottivarasto, öljyvarasto ja pumppaamo.

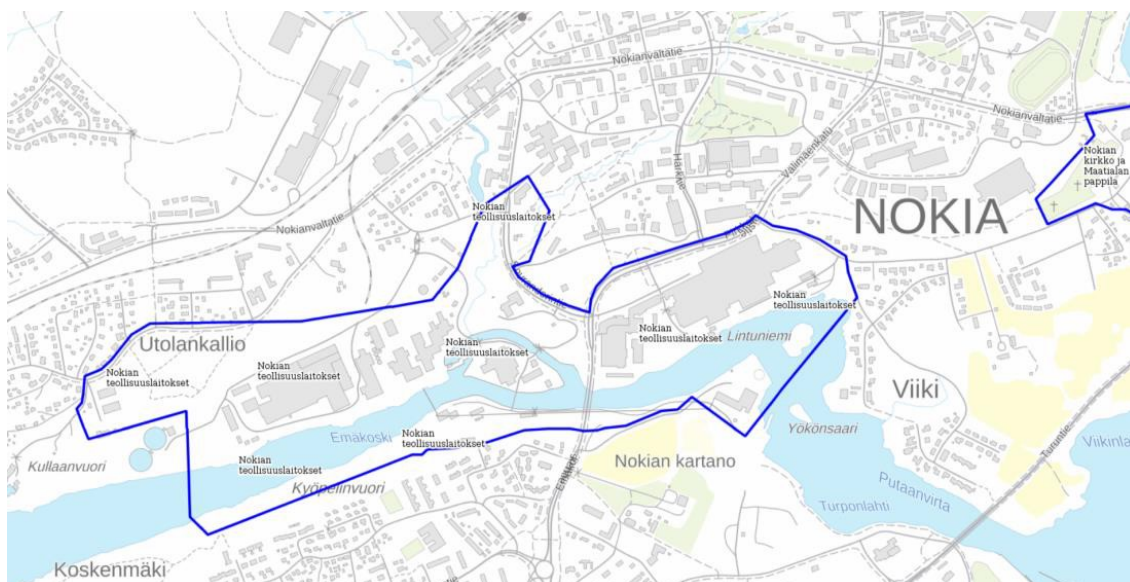
3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on rakennettua ympäristöä ja alueella on toiminut jo pitkään teollisuuslaitos. Suunnittelualan eteläpuoli rajautuu Nokianvirran vesialueeseen.

Yksittäisten puiden lisäksi luonnonympäristöä ja puustoa esiintyy ainoastaan Nokianvirran ranta-alueella.

3.1.3 Kulttuuriympäristö ja maisema

Suunnittelualue on osa Nokian teollisuuslaitosten valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY). Aluetta koskevat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT), joiden mukaisesti kaikessa maankäytössä tulee huolehtia, että alueen arvot säilyvät. Nokianvirran varrelle perustetut metsä- ja kumiteollisuuden tuotantolaitokset muodostavat monikerroksellisen pääosin punatiilisen rakennuskokonaisuuden.



Kuva: Nokian teollisuuslaitosten valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö kartalle rajattuna

Teollinen toiminta alueella on aloitettu jo vuonna 1904. Sweco Ympäristö Oy on laatinut syksyllä 2018 rakennusinventoinnin, jossa selvitettiin tehdasrakennusten historiaa ja tarkasteltiin rakennetun kulttuuriympäristön merkitystä kaupunkikuvassa. Rengastehtaan vanhimmat olemassa olevat rakennusosat ovat valmistuneet vuonna 1942 ja ne ovat arkkitehti Wäinö Gustav Palmqvistin suunnitteleamia. Tehtaassa on alun perin ollut kolme kerrosta, mutta sitä on korotettu 1950-luvulla osittain viisikerroksiseksi. 1960-2010 välisenä aikana tehdasaluetta on laajennettu.

Tehdasrakennuksen ominaispiirteitä ovat punatiilinen julkisivu sekä pieniruutuiset ikkunat. Tehdasalueesta on muodostunut ajallisesti kerroksellinen kokonaisuus ja sillä on keskeinen rooli kaupunkikuvassa.



Kuva: Rengastehtaan pääjulkisivu.

Vuonna 1925 valmistunut arkkitehti W. G. Palmqvistin suunnittelema isännöitsijän asuinrakennus Hakkalinna on muutettu vuonna 1978 työterveysasemaksi. Rakennukseen on tehty peruskorjaus vuonna 2018 ja rakennus on asemakaavalla suojeltu.



Kuva: Työterveysasemana toimiva Hakkalinna kuvattuna vuonna 2018.

Nykyisenä koulutustilana toimiva entinen saunarakennus on valmistunut vuonna 1939 ja se sijoittuu lähes kiinni nykyiseen tehdaskompleksiin. Rakennuksessa on punainen aumakatto ja vaalea julkisivurappaus. Rakennus on kaksitasoinen.



Kuva: Entinen saunarakennus toimii nykyään koulutustilana.

Suunnittelualueella sijaitsee myös sota-aikana vuonna 1941 rakennettu punatiilinen paloasema sekä vuonna 1946 rakennettu autotalli. Tasakattoinen paloasema on punatiilinen ja sen keskellä on viisikerroksinen letkutorni. Aumakattoinen autotalli kytkeytyy osaksi paloasemarakennusta.



Kuva: Tehdasalueella sijaitseva paloasema.



Kuva: Vuonna 1946 rakennettu autotallirakennus.

Suunnittelualue on osa teollisuuslaitosten muodostamaa laajaa ja arkkitehtonisesti arvokasta kokonaisuutta. Nokian liikekeskuksen suuntaan avautuu maamerkkimäinen näkymä. Rakennuksen vanhimmat osat edustavat klassista punatiilitehdasrakentamista. W.G. Palmqvist on arvostettu ja kuuluisa tehdasyhdyskuntien suunnittelija, joten vanhimmilla osilla on myös suunnittelijansa tuomaa kulttuurihistoriallista arvoa. 1960-luvun laajennus edustaa puolestaan arkkitehtonisesti tasokasta modernia tehdasrakentamista

3.1.4 Arkeologia

3.1.5 Maanomistus

Suunnittelualueella Nokian Renkaat Oyj omistaa kiinteistön 536-1-32-11. Kaavoituksesta laaditaan maankäytösopimus.

3.1.6 Liikenne ja tekninen huolto

Alueelle on ajoliittymät Pirkkalaistieltä. Alue on kunnallistekniikan piirissä.

3.1.7 Ympäristöhäiriöt

Haju

Toiminta tehdaskiinteistöllä aiheuttaa ajoittain hajuhaittaa, joka leviää ympäristöön.

Kemikaalit

Kiinteistöllä teollisesti käsitellään ja varastoidaan vaarallisia kemikaaleja ja toiminta on kemikaalimäärien perusteella laajamittaista (turvallisuusselvityslaitos).

Konsultointivyoähyke on 1 km. Kiinteistöllä käsitellään palavia nesteitä sekä terveydelle ja ympäristölle vaarallisia kemikaaleja. Osa kemikaaleista on pölyräjähdysvaarallisia. Tällöin onnettomuuden vaikutukset voivat ulottua tehdasalueen ulkopuolelle.

Melu

Insinööritoimisto AX-LVI Oy on laatinut syksyllä 2018 Nokian Renkaat Oyj:n Nokian tehtaan vuonna 2013 tehdyn ympäristömelumallin päivityksen. Melumallin päivityksen yhteydessä mitattiin kaikki melulähteet, tämän lisäksi malliin päivitettiin muutokset tehdasrakennuksissa sekä melulähteissä. Raportin mukaan ympäristömelussa ei ole tapahtunut merkittävää muutosta edelliseen vuonna 2013 tehtyyn selvitykseen verrattuna.

Selvimpiä ympäristömelun aiheuttajia olivat prosesseihin ja ilmanvaihtoon liittyvät kojeet ja puhaltimet. Melulähteiden aiheuttama melu on luonteeltaan tasaista, joten laskentatuloksiin ei tarvitse lisätä melun impulssimaisuudesta johtuvaa 5 dB:n korjausta. Melussa ei ollut havaittavissa kapeakaistaisuutta eli äänestäisyyttä. Korkeimmat asuinalueille lasketut päiväajan keskiäänitasot LAeq ovat noin 49...52 dB tehtaan koillisenpuoleisella asuinalueella, talojen tehtaan puoleisella seinustalla. Kyseiset keskiäänitasot ovat pienempiä kuin ohjearvo 55 dB.

Yöajan korkeimmat asuinalueille lasketut keskiäänitasot LAeq sijoittuvat samalle alueelle kuin päiväsaikaankin ja ovat noin 49...52 dB. Edellä mainitun tulkintaohjeen mukaan keskiäänitasot alittavat tai ovat korkeimmillaan yhtä suuria kuin yöajan ohjearvo 50 dB(A). Yöajan melukartta on lähes identtinen päiväajan kanssa, koska kiinteät melulähteet ovat toiminnassa 24 h/vrk ja tavaraliikenteellä on suhteellisen vähäinen merkitys kokonaismelutasoihin. Rekkojen purun ja lastauksen aikana muodostuvia meluja ei huomioitu.

Turvallisuus

Nokian Renkaiden, turvallisuustiedotteen mukaan Nokian Renkailla ei ole käytössä sellaisia kemikaaleja, joista vuototilanteessa voisi koitua vaaraa ihmisten terveydelle. Suuronnettomuusvaaraksi on luokiteltu ympäristölle vaaralliset kemikaalit, joilla on

suurissa määrissä vaikutusta maaperään ja vesistöön. Suuronnettomuusvaaraksi luokitellaan myös tulipalo, joka voi muodostaa paksua nokipitoista savua. Savu voi tuulensuunnasta riippuen levitä laajalle alueelle. Nokian Renkaiden suuronnettomuusvaaran vaikutukset luokitellaan paikallisiksi, koska tuotantolaitos ei sijaitse toisen jäsenvaltion rajan läheisyydessä.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

3.2.1.1 Maakuntakaava

Suunnittelualueella on voimassa Pirkanmaan maakuntakaava 2040, jossa suunnittelualue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi. 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 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 kytkytyvyys 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.

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

Suunnittelumääräys: 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.

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).

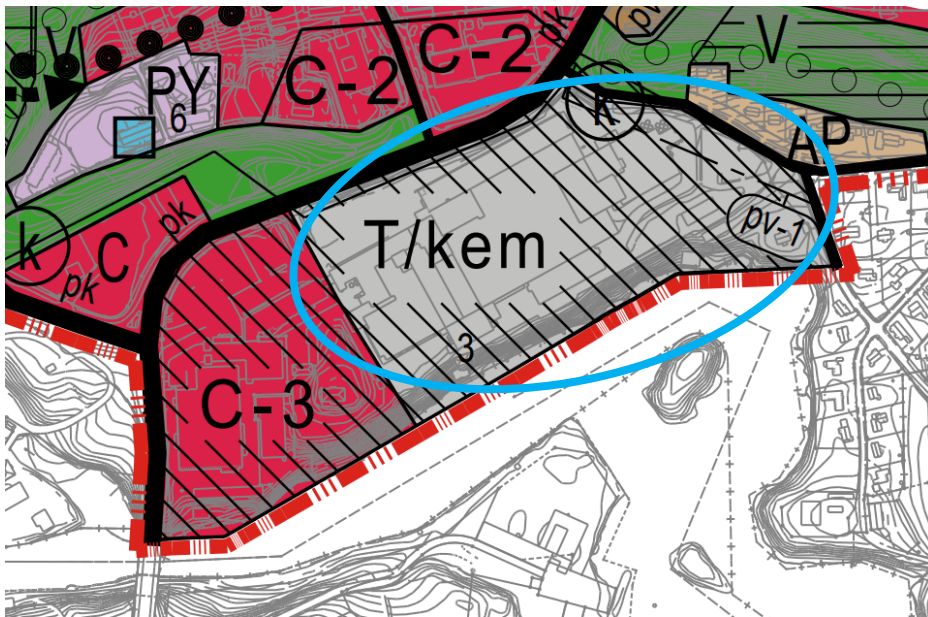
3.2.1.2 Yleiskaava

Nokian keskustan osayleiskaava 2030:ssä kaavamuutosalue on osoitettu teollisuus- ja varastoalueeksi, jolla on/jolle saa sijoittaa merkittävän, vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen (T/kem).

Suunnittelualue on osoitettu valtakunnallisesti merkittäväksi (päätös 22.12.2009) rakennetuksi kulttuuriympäristöksi. Alueen kehittämisessä, suunnittelussa ja rakentamisessa lähtökohtana on alueen arvopohjan säilyminen. Alueen käytössä tapahtuvan muutoksen on sovellettava alueen historialliseen kehitykseen ja aluetta täydennettäessä uusi ja vanha rakennuskanta on huolellisesti sovitettava yhteen. Arvokohteiden suojelutaso määritellään asemakaavoituksessa. Alueella ei saa suorittaa

ilman maisematyölupaa maisemaa muuttavaa rakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä.

Lisäksi suunnittelualueen koillisosaan sivuaa vedenhankinnan kannalta tärkeän pohjavesialueen merkintä (pv-1) sekä kaasujohtoa/linjaa kuvaava merkintä.



Kuva: Ote keskustan osayleiskaava 2030:stä. Suunnittelualue on merkitty karttaan sinisellä soikiolla.

3.2.1.3 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 13.5.2019 hyväksytty asemakaavan muutos (1:128), jossa alue on merkitty teollisuusrakennusten korttelialueeksi, jolla on/jolle saa sijoittaa merkittävän, vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen (T/kem).

Suunnittelualueen lounaisosaan on osoitettu merkintä /s, jonka rajaamalla alueella ympäristö säilytetään.

Suunnittelualueelle on osoitettu tehokkuusluku $e=1.1$, joka kertoo kerrosalan suhteen tontin pinta-alaan. Alueella rakennusoikeuden määrä on osoitettu ainoastaan kolmen talousrakennuksen osalta, joiden rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä on $300 + 300 + 160$. Alueelle on osoitettu erikseen auton säilytyspaikan rakennusala sekä

pysäköimispaikka. Lisäksi alueelle on osoitettu teknisen huollon laitetta, kuten jätevesipumppaamoja tai sähkömuuntamoja varten varattu alueen osa.

Nokianvirran varteen jäävälle alueelle on osoitettu istutettavan alueen osa. Suunnittelualan Pirkkalaistietä reunustaville sivuille sekä Hakkalinnan rakennuksen puistokujan molemmin puolin on osoitettu säilytettävän/istutettavan puurivin merkintä.

Suunnittelualueelle on osoitettu useampi ajoyhteys. Pohjoisessa suunnittelualuetta halkoo johtoa varten varattu alueen osa, jossa k-kirjain merkitsee kaasujohtoa. Suunnittelualan koillispuolella Pirkkalaistien varteen on osoitettu katualan rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

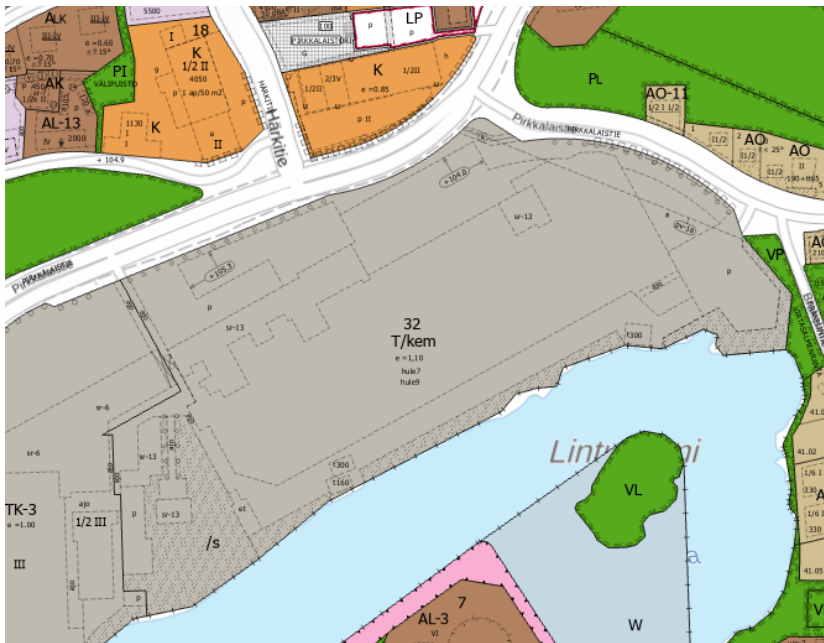
Suunnittelualueella sijaitsee kolme suojelumerkinnällä osoitettua rakennusta (sr-13). Merkinnällä osoitetaan kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus, jota ei saa purkaa. Korjaus- ja muutostöissä tulee huolehtia, että rakennuksen arkkitehtoniset ja kaupunkikuvalliset arvot säilyvät.

Suunnittelualan koillisosaan on osoitettu vedenhankinnalle tärkeän pohjavesialueen rajan merkintä pv-1a. Rakentamistoimenpiteet ja alueelle sijoitettava toiminta eivät saa aiheuttaa vaaraa pohjaveden laadulle. Alueella ei saa irrallaan varastoida tai säilyttää pohjavettä likaavia tai pohjaveden laatuun vaikuttavia aineita. Alueella ei saa sijoittaa maanalaisia öljy- tai kemikaalivarastoja. Rakentaminen ei saa aiheuttaa haitallista pohjaveden pinnan alenemista. Alueella ei saa rakennuksiin tehdä kellarikerrosta.

Lisäksi alueelle on osoitettu merkinnät hule7 ja hule9. Hule7-merkinnän mukaan alueelle tulee tehdä vettäläpäisemättömiltä pinnoilta tulevan huleveden viivyttämiseksi ja veden laadun parantamiseksi maanpäällisiä tai maanalaisia altaita, joiden vesitilavuuden tulee olla vähintään puolitoista kuutiometriä sataa vettäläpäisemätöntä pintaneliometriä kohti. Altainen tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

Hule9-merkinnän mukaan kestopäällystetyillä pysäköintialueilla hulevedet on kerättävä sadevesiviemäröinnillä, joka on varustettu suljettavilla öljyn- ja

hiekanerotuskaivoilla. Öljynerottimien tulee täyttää EN-standardin 858 I-luokan vaatimukset. Hulevesien käsittelyssä voidaan käyttää myös ohivirtausjärjestelmää, joka täyttää edellä mainitut vaatimukset.



Kuva: Ote ajantasa-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.

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on parantaa elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä nostamalla alueen rakennusoikeutta ja mahdollistaa uutta alueelle sopivaa rakentamista niin, että tontille tulevat rakennukset sopivat kaupunkikuvaan ja maisemaan kulttuuriympäristön arvoja vaalien.

Suunnittelualueella on voimassa 13.5.2019 hyväksytty asemakaavan muutos (1:128), jonka laatimisen tavoitteena on ollut mahdollistaa noin 5000 m² lisärakentaminen kiinteistöllä, huomioida ja merkitä asemakaavaan alueen rakennusten arvot. Kaavamuutoksella nostettiin alueen tehokkuuslukua luvusta 1,0 lukuun 1,1.

Vaikka edellisestä kaavamuutoksesta on melko vähän aikaa, on tullut tarve nostaa rakennusoikeutta lisää, jotta turvataan edellytykset toiminnan kehittämiseksi kiinteistöllä.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

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

4.2.1 Osalliset

Osallisia ovat Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan maakuntamuseo, Pirkanmaan liitto, Tukes, Pirkanmaan pelastuslaitos, Elenia Oy, Gasgrid Finland Oy, Nokia vesi Oy, Nokian kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunta sekä kaava-alueen ja siihen rajoittuvan alueen maanomistajat tai vuokraoikeudenhaltijat ja kaikki, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa.

4.2.2 Vireilletulo

Asemakaava on laitettu vireille Nokian Renkaat Oyj:n aloitteesta. Asemakaavoituksen vireilletulosta on ilmoitettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisen yhteydessä 26.9.2024.

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaava asetetaan nähtäville luonnosvaiheessa ja ehdotusvaiheessa osallisten kuulemista ja tarvittavia lausuntoja varten. Kaavaluonnoksesta saatu palaute huomioidaan asemakaavan ehdotusta valmisteltaessa.

4.2.4 Viranomaisyhteistyö

Asemakaavasta on järjestetty viranomaisneuvottelu ja siitä pyydetään viranomaisilta lausunnot kaavaluonnos- ja kaavaehdotusvaiheissa.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on parantaa elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä nostamalla alueen rakennusoikeutta ja mahdollistaa uutta alueelle sopivaa rakentamista niin, että tontille tulevat rakennukset sopivat kaupunkikuvaan ja maisemaan kulttuuriympäristön arvoja vaalien.

4.4 Viitesuunnitelma ja havainnekuvat



Kuva viitesuunnitelmasta pohjoisen suunnasta yläviistosta katsottuna. Sinisellä on rajattu kuvaan kaavamuutoksen mahdollistama laajennus ja keltaisella rakennusluvalla toteutettava osa.



Kuva viitesuunnitelmasta pohjoisen suunnasta katsottuna. Kaavamuutoksen mahdollistama laajennus jää rakennusluvalla toteutettavan osan taakse.



Kuvat viitesuunnitelmasta Pirkkalaistieltä katsottuna Emäkoskentien suunnasta tultaessa. Kaavamuutoksen mahdollistama laajennus jää rakennusluvalla toteutettavan osan taakse.



Kuva viitesuunnitelmasta. Laajennusosa kuvan keskellä harmaana.



Kuva viitesuunnitelmasta. Laajennusosa kuvan keskellä harmaana.

Pirkkalaistien varteen suunnitteilla oleva laajennusosa, jonka jo voimassa oleva asemakaava mahdollistaa, peittää nyt asemakaavan muutoksella mahdollistuvan lisärakentamisen lähimpänä olemassa olevaa suojeltua julkisivua. Muutos on havaittavissa vain pihalta katsottuna.

Kaavaehdotuksen mahdollistama ja viitesuunnitelman mukainen rakentaminen tulee lähimmillään noin 8 metrin etäisyydelle olemassa olevasta punatiilisestä julkisivusta ja on alueella, joka on Sweco ympäristö Oy: vuonna 2018 laatimassa Nokian kumitehtaan rakennusinventoinnissa merkitty rakentamattomana säilytettäväksi alueen osaksi.

Tontin ollessa jo lähes täyteen rakennettu, on laajennuksen paikkoja etsittävä hankalistakin kohdista tuotannon tarpeet ja sisätilojen käytettävyyden huomioiden. Koko kerroksellisen tehdasrakennuksen säilymisen edellytys on kuitenkin tuotannon jatkuminen ja jatkumisen edellytys on se että, toimintaa pitää voida kehittää.

Suunnittelussa huomioidaan mahdollisimman hyvin uuden ja vanhan rakentamisen kohtaaminen ja se että olemassa olevat arvokkaat rakennukset säilyvät ja että niiden huolto ja kunnossapito on mahdollista vaikka ne osissa kohdin peittyvätkin uusien rakennuskerrosten katveeseen.

Kaavamuutoksen mahdollistamista tontin muiden osien mahdollisista rakennushankkeista ei ole olemassa suunnitelmia.

4.5 Asemakaavaluonnos

Kaavaluonnos oli nähtävillä kaupungin kaupunkikehityspalveluiden ilmoitustaululla ja kaupungin verkkosivuilla 17.10. – 18.11.2024 ja siitä pyydettiin lausunnot.

4.6 Lausunnot ja mielipiteet asemakaavaluonnoksesta

Pirkanmaan ELY-keskus, 13.11.2024:

Asemakaavan muutoksella pyritään nostamaan alueen rakennusoikeutta ja mahdollistamaan uutta alueelle soveltuvaa rakentamista niin, että rakennukset sopivat kaupunkikuvaan ja maisemaan. Suunnittelualue rajautuu Pirkkalaistien ja Nokianvirran väliselle alueelle, jonne sijoittuu nykytilassa Nokian Renkaiden tehdasrakennus.

Kaavaluonnoksen mukaisesti mahdollistettaisiin tehtaan tuotantotilojen laajentaminen olemassa olevan tehdasrakennuksen ja Pirkkalaistien välissä siirtämällä ja laajentamalla voimassa olevassa asemakaavassa olevaa, mutta vielä rakentumatonta rakennusala ja lisäksi laajentamalla vielä rakentumatonta rakennusala tehdaskiinteistön kaakkoiskulmassa.

Tontin koko on 109 245 m² ja kaavaluonnoksessa tehokkuusluvulla $e=1,2$ tontin rakennusoikeus on 131 093 m². Tehokkuusluvun korotus kaavaluonnoksessa on aiemmasta 0,1. Talousrakennuksille merkittyjen erillisten rakennusalojen yhteenlaskettu rakennusoikeus suunnittelualueella on 760 m². Suunnittelualue on osa Nokian teollisuuslaitosten valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY). Aluetta koskevat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT), joiden mukaisesti kaikessa maankäytössä tulee huolehtia, että alueen arvot säilyvät. Nokianvirran varrelle perustetut metsä- ja kumiteollisuuden tuotantolaitokset muodostavat monikerroksellisen pääosin punatiilisen rakennuskokonaisuuden. Tehdasrakennuksen ominaispiirteitä ovat punatiilinen julkisivu sekä pieniruutuiset ikkunat. Tehdasalueesta on muodostunut ajallisesti kerroksellinen kokonaisuus ja sillä on keskeinen rooli kaupunkikuvassa.

Maankäyttö ja kaavoitus

Maakuntakaava

Suunnittelualueella on voimassa Pirkanmaan maakuntakaava 2040 (hyv.27.3.2017), jossa alue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi. Alue on myös osa tiivistä joukkoliikennevyöhykettä, tiivistettävää asemanseutua sekä kasvutaajamien kehittämisvyöhykettä.

Suunnittelualue on osa maakunnallisesti arvokasta maisema-alueita (Mam), jossa 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. Alueelle maakuntakaavassa on osoitettu RKY-merkintä, jonka mukaisesti alue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (Nokian teollisuuslaitokset). Merkinnän suunnittelumääräyksen mukaisesti alueen

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

Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Nokian keskustan osayleiskaava 2030, jossa kaavamuuotosalue on osoitettu teollisuus- ja varastoalueeksi, jolla on tai jolle saa sijoittaa merkittävän, vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen (T/kem).

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan osoitettu yleiskaavassa valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi. Alueen kehittämisessä, suunnittelussa ja rakentamisessa lähtökohtana on alueen arvopohjan säilyminen. Alueen käytössä tapahtuvan muutoksen on sovellettava alueen historialliseen kehitykseen ja aluetta täydennettäessä uusi ja vanha rakennuskanta on huolellisesti sovitettava yhteen. Yleiskaavan mukaisesti alueen arvokohteiden suojelutaso määritellään tarkemmin yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa eli asemakaavoituksessa. Alueella ei saa suorittaa ilman maisematyölupaa maisemaa muuttavaa rakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 13.5.2019 hyväksytty asemakaavan muutos (1:128), jossa alue on pääasiallisesti merkitty teollisuusrakennusten korttelialueeksi, jolla on tai jolle saa sijoittaa merkittävän, vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen (T/kem).

Kaavaselostuksen mukaisesti suunnittelualueella sijaitsee suojelumerkinnällä osoitettuja rakennuksia sekä tehdasrakennuksen osia (sr-13). Merkinnällä osoitetaan kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus tai rakennuksen osa, jota ei saa purkaa. Merkinnän alaiselle rakennuskannalle tehtävissä korjaus- ja muutostöissä tulee huolehtia, että rakennuksen arkkitehtoniset ja kaupunkikuvalliset arvot säilyvät. Pirkanmaan ELY-keskus katsoo, asemakaavan muutoksessa tulee varmistaa suojelumerkinnällä osoitettujen rakennusten arvojen säilyminen.

Asemakaavan muutos

Asemakaavan muutoksella osoitetaan rakennusoikeuden lisäämistä ja koko tonttia koskettavaa tehokkuusluvun nostamista. Kaavaselostuksessa on kuvattu täydennysrakentamista, joka mahdollistaa tehtaan tuotantotilojen laajentamien olemassa olevan tehdasrakennuksen ja Pirkkalaistien välissä siirtämällä ja laajentamalla voimassa olevassa asemakaavassa olevaa, mutta vielä rakentumatonta rakennusala ja lisäksi laajentamalla vielä rakentumatonta rakennusala tehdaskiinteistön kaakkoiskulmassa.

Pirkanmaan ELY-keskus katsoo, ettei kiinteistölle ja rakennukseen osoitettu muutos rakennusalaan ole määrällisesti merkittävä, mutta koska suunnittelukohte sijoittuu herkälle ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaalle rakennetun ympäristön alueelle, tulee suunnittelussa kiinnittää erityistä huomiota arvoalueen säilymiseen.

Pirkanmaan ELY-keskus myös huomauttaa, että asemakaavan muutosluonnoksen lausuntopyynnön yhteydessä ELY-keskukselle ei ole toimitettu kaavamutoksesta laadittuja havainnekuvia, jotka olisi hyvä liittää myös kaavaselostuksen liitteeksi.

Pohjavedet

Suunnittelualueen koillisosaan on osoitettu vedenhankinnalle tärkeän pohjavesialueen rajan merkintä pv-1a. Rakentamistoimenpiteet ja alueelle sijoitettava toiminta eivät saa aiheuttaa vaaraa pohjaveden laadulle. Alueella ei saa irrallaan varastoida tai säilyttää pohjavettä likaavia tai pohjaveden laatuun vaikuttavia aineita. Alueelle ei saa sijoittaa maanalaisia öljy- tai kemikaalivarastoja. Rakentaminen ei saa aiheuttaa haitallista pohjaveden pinnan alenemista. Alueella ei saa tehdä rakennuksiin kellarikerrosta.

Hulevedet

Suunnittelualueelle on asemakaavassa osoitettu hulevesiä koskevia määräyksiä. Alueen lisärakentamisen yhteydessä on huolehdittava, että hulevesiä koskevat määräykset täyttyvät edelleen. Pirkanmaan ELY-keskus muistuttaa, että ilmastonmuutoksen ja sään ääri-ilmiöiden lisääntyessä hulevesien hallintaan tulee kiinnittää erityistä huomiota ja asemakaavan muutoksen yhteydessä on hyvä varmistaa viivytysjärjestelmien riittävyys.

Muuta

Pirkanmaan ELY-keskus on valmis osallistumaan tarvittaessa kaavamuutosta koskeviin työ- tai viranomaisneuvotteluihin ja varaa mahdollisuuden lausua kaavan jatkosuunnittelusta.

Vastine:

Havainnekuvat on lisätty kaavaselostuksen kohtaan 4.4.

Turvallisuus- ja kemikaalivirasto, 12.11.2024:

Tukes antaa lausuntonsa kemikaaliturvallisuuslainsäädännön näkökulmasta (390/2005).

Suunnittelualue sijaitsee Nokian keskustassa osoitteessa Pirkkalaistie 7-11. Suunnittelualue rajautuu pohjois- ja itäpuolella Pirkkalaistiehen ja alueen eteläpuolella Nokianvirtaan. Suunnittelualueen länsipuoli rajautuu Nokian Portin teollisuus- ja varastointialueeseen. Suunnittelualueen koillispuolella sijaitsee omakotialue.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on parantaa elinkeinoelämän

toimintaedellytyksiä nostamalla alueen rakennusoikeutta ja mahdollistaa uutta alueelle sopivaa rakentamista niin, että tontille tulevat rakennukset sopivat kaupunkikuvaan ja maisemaan. Kaavaluonnos mahdollistaa tehtaan tuotantotilojen laajentamien olemassa olevan tehdasrakennuksen ja Pirkkalaistien välissä siirtämällä ja laajentamalla voimassa olevassa asemakaavassa olevaa, mutta vielä rakentumatonta rakennusalaa ja lisäksi laajentamalla vielä rakentumatonta rakennusalaa tehdaskiinteistön kaakkoiskulmassa.

Tontilla, jonka kaavaan esitetään muutosta, toimii suuronnettomuusvaaralliseksi luokiteltu Nokian renkaiden tuotantolaitos. Luokitus perustuu ympäristölle vaarallisten kemikaalien varastointimäärään. Näillä kemikaaleilla on erityisesti vesiympäristöä pilaavia vaikutuksia. Suuronnettomuusvaaraksi on tunnistettu myös tulipalo, joka voi muodostaa paksua noki- ja kemikaalipitoisia savukaasuja. Savu voi sääolosuhteista riippuen levitä laajalle alueelle aiheuttaen terveysvaaraa. Kemikaalien rooli näiden savukaasujen vaikutuksissa voi olla palon sijainnista riippuen mainittava, vaikka laitoksella käytetyt vaaralliset kemikaalit eivät pääsääntöisesti ole palovaarallisia.

Mikäli lisärakentaminen tulee liittymään kemikaalien käsittelyn- ja varastoinnin laajentamiseen tuotantolaitoksella, tulisi tällaisten toimintojen sijoittaminen nykyistä lähemmäksi asuinrakennuksia perustella onnettomuusvaikutusten mallintamisella esimerkiksi kemikaalipitoisten savukaasujen leviämislaskelmilla ja arvioilla, mitä vaikutuksia eri savupitoisuudet aiheuttavat asuinalueella ja kuinka todennäköisiä tällaisia vaikutuksia aiheuttavat tapahtumat ovat. Tukes valvoo ilmoitusmenettelyn ja määräaikaistarkastuksien yhteydessä, että yritys ottaa onnettomuusvaikutukset huomioon lisärakentamisessa. Näin ollen Tukesilla ei ole huomautettavaa asiassa.

Vastine:

Rakennuslupavaiheessa tarkentuu suunnitelma siitä, millaista toimintaa rakennuksen eri osissa on.

Kaavamuutos mahdollistaa uutta tuotantotilaa lähimmäksi asumista tontin itäreunassa. Se on samalla vedenhankinnalle tärkeän pohjavesialueen osa, jonka alueella rakentamistoimenpiteet ja alueelle sijoitettava toiminta eivät saa aiheuttaa

vaaraa pohjaveden laadulle. Alueella ei saa irrallaan varastoida tai säilyttää pohjavettä likaavia tai pohjaveden laatuun vaikuttavia aineita. Alueelle ei saa sijoittaa maanalaisia öljy- tai kemikaalivarastoja. Rakentaminen ei saa aiheuttaa haitallista pohjaveden pinnan alenemista. Alueella ei saa rakennuksiin tehdä kellarikerrosta.

Pirkanmaan liitto, 6.11.2024:

Asemakaavamuutoksen kaavaselostuksessa todetaan, että kaavan tavoitteena on ”mahdollistaa uutta alueelle sopivaa rakentamista niin, että tontille tulevat rakennukset sopivat kaupunkikuvaan ja maisemaan.”

Pirkanmaan liitto pitää tärkeänä, että kaupunkikuvallisesti merkittävällä paikalla sijaitsevan kaavamuutoskohteen kaava-asiakirjoihin sisällytetään riittävästi havainnekuva-aineistoa, jotka tukevat kaavan vaikutusten arviointia ja lisäävät muutossuunnitelman ymmärrettävyyttä.

Kaavaluonnoksessa esitetyissä kaavamääräyksissä on lähtökohtaisesti hyvin otettu huomioon suunnittelukohteen kulttuuriympäristöarvot ja kaupunkikuvallisen laadun tavoitteet.

Pirkanmaan liitto ei anna erillistä viranhaltijapäätöstä nyt nähtäville asetetusta kaavaaineistosta.

Vastine:

Havainnekuvat on lisätty kaavaselostuksen kohtaan 4.4.

Pirkanmaan maakuntamuseo, 18.11.2024:

Nokian renkaiden tehdasalue on osa valtakunnallisesti arvokasta Nokian teollisuuslaitosten rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY) ja maakunnallisesti arvokasta Pyhäjärven- Nokianvirran-Kuloveden kulttuurimaisemaa. Teollisuuslaitosta halutaan laajentaa. Laajennus on tarkoitus toteuttaa lyhyellä aikataululla kahdessa tai useammassa vaiheessa siten, että ensimmäinen vaihe toteutetaan rakennusluvalla vähäisenä poikkeamisena nykyisestä asemakaavasta ja seuraavat vaiheet nyt laadittavan asemakaavanmuutoksen mukaisesti sen hyväksymisen jälkeen. Laajennushankkeita suunnitellaan samanaikaisesti, niillä on yhteiset havainneaineistot ja ne liittyvät myös valmistumisen jälkeisen käytön osalta kiinteästi toisiinsa.

Laajennussuunnitelmista on pidetty työneuvottelut 2.9. ja 4.9.2024 ja asemakaavanmuutoksen aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu 7.10.2024. Lisäksi

Pirkanmaan maakuntamuseo on 16.9.2024 antanut kiireellisenä ensimmäisen vaiheen laajennussuunnitelmia koskevan ennakkolausunnon (diar. 726/2024).

Ennakkolausunnossa tuotiin esiin mm. alueen merkittävät kulttuurihistorialliset ja kaupunkikuvalliset arvot, niitä koskevat selvitykset sekä kaava- ja suojelutilanne. Osin asemakaavan mukaisen rakennusalan ulkopuolelle sijoittuvan matalan ensimmäisen vaiheen laajennuksen todettiin aiheuttavan suhteellisen vähäisiä vaikutuksia suojeltuihin tehdaskompleksin osiin, kaupunkikuvaan ja RKY-alueen kokonaisuuteen. Tästä johtuen hanketta pidettiin mahdollisena, joskin julkisivumateriaalien ja niiden korkealaatuisuuden osalta aineistoja pyydettiin vielä täydentämään. Pirkanmaan maakuntamuseo huomauttaa, että kiireellinen ja kahdella polulla etenevä prosessi on osallisten kannalta vaikeaselkoinen ja myös hankkeen vaikutustenarvioinnin kannalta haastava.

Alueella on voimassa suhteellisen tuore, vuonna 2019 vahvistunut asemakaavanmuutos, joka laadittiin tehtaan aloitteesta ja mahdollisti tehdaskompleksin laajentamisen noin 5000 neliömetrillä. Sitä varten on laadittu Nokian kumitehtaan rakennusinventointi (Sweco ympäristö Oy, 2018). Selvityksen toimenpidesuosituksen perusteella (s. 35 ja liitekartta 2) Hakkalinna, entinen paloasema ja autotalli sekä kaupunkikuvassa merkittävimmät rengastehtaan 1940-60-luvun osat on suojeltu (sr-13: ”Kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus, jota ei saa purkaa. Korjaus ja muutostöissä tulee huolehtia, että rakennuksen arkkitehtoniset ja kaupunkikuvalliset arvot säilyvät”). Hakkalinnan ympäristö on osoitettu säilytettäväksi (/s) ja Hakkalinnalle vievälle koivukujalle ja Pirkkalaistien eteläreunalle on osoitettu säilytettävä/ istutettava puurivi. Lisäksi uudisrakentamiselle tarkoitetut rakennusalat on pyritty sijoittamaan niin, että suojeltujen rakennusten kaupunkikuvallinen asema säilyy. Koko kaava-alue on osoitettu osaksi RKY-aluetta, jonka yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen arvot säilyvät. Uusi rakentaminen on sopeutettava alueen kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin ja ajalliseen kerroksellisuuteen.

Asemakaavaluonnokseen liittyvässä kaavaselostuksessa tulisi nyt esitettyä selkeämmin perustella, miksi tuoretta asemakaavaa on näin pian jälleen tarpeen uudistaa. Myös laajennuksen vaiheitus on syytä tuoda esiin. Koska suunnittelualue on valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä, jota koskevat valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet (VAT), tulisi kulttuuriympäristön arvojen

vaaliminen näkyä kaavan tavoitteissa vahvemmin. Selostuksessa on kattavasti lueteltu käytettävissä olevat rakennettua kulttuuriympäristöä ja -maisemaa koskevat selvitykset. Ne antavat hyvän pohjan kulttuuriympäristöön kohdistuvien vaikutusten arvioinnille, eikä hankkeeseen perusselvitysten osalta liity lisäselvitystarpeita.

Nykyisessä asemakaavassa suunnittelualueelle on osoitettu tehokkuusluku $e=1.1$ (kerrosalan suhde tontin pinta-alaan). Kaavaluonnos osoittaa tehokkuusluvuksi $e=1.2$, joka on 131 093 k-m². Lisäksi molemmissa kaavoissa on osoitettu talousrakennuksille merkittävien erillisten rakennusalojen yhteenlasketuksi rakennusoikeudeksi 760 m². Rakennusoikeuden määrän kasvu vaikuttaa massiiviselta. Aineistosta tulisi käydä selkeästi ilmi, paljonko rakennusoikeutta on tällä hetkellä käyttämättä ja mikä on suunnitteilla olevien laajennusten koko kerrosneliöinä. Lisäksi aineistossa tulee esittää riittävä havainneaineisto tilanteesta, jossa kaikki tontille osoitettava rakennusoikeus on käytettynä. Havainneaineistot tulisi laatia liikkujan tavanomaiselta näkökorkeudelta tärkeimmistä näkymäsuunnista, vähintäänkin Pirkkalaistieltä, Emäkosken sillalta ja Nokianvirran etelärannalta. Pirkanmaan maakuntamuseo myös suosittelee hankkeen maisemallisten vaikutusten arviointia tehtäväksi maisema-arkkitehdin asiantuntijatyönä.

Asemakaavaluonnoksessa on osoitettu rakennusala rengastehtaan kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti erittäin merkittävän ja suojelumerkinnällä varustetun, 1940-60-luvuilla rakennettujen rakennusosien pohjoispuolelle. Rakennusten väliin jäisi vain kapea noin 8 metriä leveä kuilu. Näiltä osin em. selvitys ja kaavaratkaisu ovat osin ristiriitaiset. Rakennusinventoinnin toimenpidesuosituksissa todetaan, että tehdaskompleksin arvokkaimpiin julkisivuihin ei tulisi kytkeä kiinni uusia laajennusosia, ja että pohjoispuolen täydennysrakentaminen tulee toteuttaa niistä riittävän etäälle, eivätkä uudisosat saa korkeudeltaan estää arvokkaiden osien näkymistä Pirkkalaistielle. Täydennysrakentamista on suositeltu sijoitettavaksi ensisijassa tehtaan etelä ja itäpuolille. Selvityksen liitekartalla 2 kyseinen alue on osoitettu rakentamattomana säilytettäväksi alueen osaksi. Rakennusala tulisi siirtää kauemmas suojellusta rakennuksesta tai perustella valittua ratkaisua perusteellisemmin. Lisäksi tulee osoittaa vaikutustenarvioinnissa ja havainnekuvin, että suojellun tehdasrakennuksen arvot ja maisemallinen asema eivät merkittävästi heikkene. Muihin määräyksiin sijoitettu uudisrakentamisen ohjaus on onnistunut.

Arvokkaimmiksi tunnistetuille rakennuksille osoitettua sr-13 -merkintää alueellinen vastuuseo esittää muokattavaksi esim. seuraavasti: ”Kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus, jota ei saa purkaa. Korjaus- ja muutostöissä tulee huolehtia, että rakennuksen kulttuurihistorialliset ja kaupunkikuvalliset arvot säilyvät. Merkittävässä muutoshankkeissa tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.” Suojelumerkintä tulisi osoittaa laaditun selvityksen mukaan myös saunarakennukselle tai vaihtoehtoisesti perustella, miksi tällä kohdalla on poikettu selvityksen suosituksesta. Pirkanmaan maakuntamuseo esittää myös tutkittavaksi suojelumerkinnän osoittamista tontin länsireunan yhdyskäytävälle, joka yhdistää kaksi eri kiinteistöillä sijaitsevaa teollisuusrakennusta toisiinsa. Yhdyskäytävä on perinteiselle teollisuusrakentamiselle hyvin tyypillinen ja kaupunkikuvallisesti merkittävä, vaikka selvitys jostain syystä ei olekaan nostanut sitä toimenpidesuosituksissaan esille.

Julkisena nähtävillä olleeseen aineistoon ei sisälly havainnekuvia, eikä niitä myöskään ole toimitettu alueelliselle vastuuseolle lausuntopyynnön liitteenä viranomaiskäyttöä varten. Viranomaisen tai muun osallisen, kuten lähiympäristön asukkaan ei ole mahdollista arvioida kaavan vaikutuksia ilman asianmukaista havainneaineistoa. Viimeistään ehdotusvaiheessa havainneaineiston tulee sisältyä nähtävillä olevaan kaava-aineistoon, kun on kyse hankkeesta, jolla mahdollisesti on merkittäviä vaikutuksia lähiympäristöön, RKY-alueen kokonaisuuteen ja Nokian keskustan kaupunkikuvaan.

Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta maakuntamuseolla ei ole hankkeesta huomautettavaa.

Kaavaratkaisua ja -aineistoja tulisi vielä kehittää edellä kuvatuilla tavoilla. Kaavaehdotus aineistoinen pyydetään toimittamaan Pirkanmaan maakuntamuseoon lausuntoa varten.

Vastine:

Havainnekuvat ja kuvaus hankkeen vaiheistuksesta on lisätty kaavaselostuksen kohtaan 4.4. Kuvissa on merkitty ne osat uudesta rakentamisesta, jotka kaavamuutos mahdollistaa ja jotka toteutetaan rakennusluvalla ennen sitä.

Asemakaavan suunnittelun tarve on kuvattu kohdassa 4.1.

Kulttuuriympäristön arvojen vaaliminen on lisätty kaavan tavoitteisiin ja niitä tulee uuden rakentamisen laadukas suunnittelu ja toteutus ja se että rakennusten ylläpidosta huolehditaan jatkossakin, koska ne ovat käytössä ja vastaavat toiminnan tarpeita.

Kuvaus rakennusoikeuden määrästä on kuvattu kohdan 5.2.4 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja kaupunkikuvaan alakohdassa Rakennusoikeus.

Kaavaselostuksen kohdassa 4.4. Viitesuunnitelma on perusteltu valittua ratkaisua, vaikka se onkin osittain Sweco ympäristö Oy: vuonna 2018 laatiman Nokian kumitehtaan rakennusinventoinnin suositusten vastainen.

Kaavamääräyksiin on lisätty määräys: Alueen rakentamista koskevissa merkittävässä muutoshankkeissa tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

Yhdyskäytävään on lisätty suojelumerkintä, mutta saunarakennukselle ei. Saunarakennuksen sijainti osittain ajoyhteyden peittämänä aiheuttaa sen että, rakennuksen edustavuus on jo kärsinyt. Rakennus toimii koulutustilana eikä sen purkamista suunnitella.

Rakennus- ja ympäristölautakunta 20.11.2024:

Rakennus- ja ympäristölautakunnalla ei ole huomautettavaa kaavaluonnoksesta.

Mielipide 1:

Tehtaan itäpäähän suunniteltu rakennusala pitää poistaa, koska tehdas puratti vanhat asuinrakennukset siitä perustellen parkkipaikkatarpeilla- joten ne tulee osoittaa uudessa kaavassa yhä edelleen pysäköintialueeksi, EIKÄ rakennusalaksi. Ei ole myöskään perusteltua osoittaa tehtaan rakennusalan laajentamista pientaloasutistamme kohti.

Laajennusalueet tulee olla Pirkkalaistien varrella koska SEVESO-direktiivin mukaiset vaarallisimpien aineiden säiliörakenteet ovat siellä. Niiden ympärille on siis turvallisuussyistä esitettävä rakennusala, jotta ne suojaavat Nokian keskustaa mahdollisissa onnettomuustilanteissa vaarallisten savukaasujen yms. leviämistä.

Lisäksi tehtaan itäpäässä- ja Brakelintien varteen sijoitetulla pysäköintialueella pysäköinti tulee suorittaa ainoastaan maastossa. Joten kaavasta pitää poistaa pysäköintitalon rakentamismahdollisuus.

Nokian Renkaat on purattanut viimeisenkin asuintalon uuden Brakelintien varrella olevan pysäköintialueen kohdalta, tämän vuoksi melutasot asuinalueellamme on nousseet. Melusuojausta tulee lisätä Brakelintien varteen sijoitetun pysäköintialueen itä- ja länsipuolelle. Tehtaan Nokianvirran puoleiselta pihalta kantautuvat äänet aiheuttavat kohtuutonta melua, jonka ehkäisemiseksi on tehtävä melusuojaus. Tämä tulee selvittää ja esittää kaavaprosessin aikana.

Nykyiset tehtaan itäpäässä olevat puistoalueet on säilytettävä.

Vastine:

Kaavamuutoksella rakennusala laajennetaan vain vähäisesti alueen itä-/kaakkoisreunassa. Voimassa olevan asemakaavan pysäköintilaitoksen rakennusala on muutettu sellaiseksi, joka mahdollistaa teollisuustilan laajentamisen siihen. Lähimpänä Brakelintietä oleva pysäköintialue säilyy edelleen pintapaikkoina, koska siinä kohtaa ei ole rakennusala. Kaavamääräystä on täsmennetty kaavakartalla tämän kohdan osalta.

Kaavamuutos mahdollistaa uutta tuotantotilaa lähimmäksi asumista tontin itäreunassa. Se on samalla vedenhankinnalle tärkeän pohjavesialueen osa, jonka alueella rakentamistoimenpiteet ja alueelle sijoitettava toiminta eivät saa aiheuttaa vaaraa pohjaveden laadulle. Alueella ei saa irrallaan varastoida tai säilyttää pohjavettä likaavia tai pohjaveden laatuun vaikuttavia aineita. Alueelle ei saa sijoittaa maanalaisia öljy- tai kemikaalivarastoja. Rakentaminen ei saa aiheuttaa haitallista pohjaveden pinnan alenemista. Alueella ei saa rakennuksiin tehdä kellarikerrosta.

Mielipide 2:

Kaava herättää meidän perheessämme huolia:

Suurimpana niistä melutaso. Me elämme talossamme, haluamme yömmä nukkua hiljaisuudessa ja minä teen myös etätöitä 98% kuukaudesta kotona. Jos melutaso on korkea tai edes kohtalainen, niin normielämämme vaikeutuu huomattavasti.

Kokoaikainen melu ja sen kautta mm. huonot yöunet aiheuttavat stressiä ja jopa sairauksia.

Toisena hajuhaitat. Jo nyt tehtaalta tulee hajuja, jotka välillä aiheuttavat päänsärkyä. Jos tehdasrakennus laajenee vielä lähemmäksi, niin pelkona on, että hajuhaitat lisääntyvät.

Ja tietenkin mahdolliset myrkkyykaasut huolettavat hajuhaittojen lisäksi. Jos rekkaliikenne Pirkkalaistiellä lisääntyy tämän myötä, tulee melun lisäksi tärinää, joka varmasti vaikuttaa talon rakenteisiin niitä heikentävästi.

Viimeisenä on huoli maisemasta. Vaikka tälläkin hetkellä ikkunoistamme näkyy henkilökunnan parkkipaikka, niin näemme kuitenkin puita ja keväisin jopa Nokianvirran ikkunoistamme. Tämä myös vaikuttaa yleiseen asumismukavuuteen, jos ikkunan takana on vain tiiliseinä.

Nämä kaikki yhdessä voivat vaikuttaa asunnon ja tontin arvoon alentavasti.

Vastine:

Tontti 1-32-11 on osa Nokian teollisuuslaitosten valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen arvot säilyvät. Uusi rakentaminen on sopeutettava alueen kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin ja ajalliseen kerroksellisuuteen julkisivujen massoittelemalla, värien ja materiaalien osalta. Julkisivujen laatuun on kiinnitettävä erityistä huomiota. Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää punatiiltä tai vastaavaa.

Nokian Renkaiden teollinen toiminta Nokian keskustassa ja asumisen vierellä edellyttää sitä että, VOC- ja hiukkaspäästöissä sekä melu ja muissa asumista haittaavissa ympäristöhäiriöissä noudatetaan niistä annettuja raja-arvoja. Tämän toteutumista valvoo Ely-keskus ja Tukes.

Mielipide 3:

JM Suomi Oy on toteuttajana Kartanonrannan uudella asuinalueella. Alue sijaitsee rengastehtaan eteläpuolella ja rajautuu Nokianvirtaan.

Nokian rengastehtaan asemakaavan meluselvitys kuvastaa nykytilannetta, mutta lisärakentamisen mahdollisia vaikutuksia meluun ei kuvata asemakaavaselostuksessa. Asemakaavassa on varmistettava, ettei suunniteltu lisärakentaminen nosta ympäristöön suuntautuvan melun keskiäänitasoa suhteessa nykytilanteeseen. Kartanonrannan alueella sovelletaan uuden asuinalueen keskiäänitason ohjearvoa, joka yömelun osalta on 5 dB alhaisempi kuin vanhoilla alueilla eli 45 dB.

Lisärakentamisen maisemalliset vaikutukset on arvioitava myös tehdaskiinteistön kaakkoiskulman täydennysrakentamisen osalta. Uusi rakentaminen ei saa vaikuttaa negatiivisesti Nokianvirran arvokkaaseen kulttuurimaisemaan eikä myöskään Kartanonrannan uuden asuinalueen näkymiin.

Vastine:

Tontti 1-32-11 on osa Nokian teollisuuslaitosten valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen arvot säilyvät. Uusi rakentaminen on sopeutettava alueen kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin ja ajalliseen kerroksellisuuteen julkisivujen massoittelemalla, värien ja materiaalien osalta. Julkisivujen laatuun on kiinnitettävä erityistä huomiota. Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää punatiiltä tai vastaavaa.

Kaavamuutoksen mahdollistama uusi rakentaminen ei juurikaan muuta maisemia muualle kuin Pirkkalaistien varrella pohjoisen ja idän suuntaan, koska muissa suunnissa puusto, maaston korkeuserot ja olemassa olevat rakennukset peittävät mahdolliset laajennukset.

Mielipide 4:**Selvitykset**

Kaavaselostuksessa listatuista selvityksistä ei käy ilmi miten otetaan huomioon Euroopan Neuvoston direktiivi 2012/18/EU vaarallisista aineista aiheutuvien suuronnettomuusvaarojen torjunnasta ja kemikaaliturvallisuuslain 17 §:n vaatimukset, sekä sen nojalla annettujen asetusten vaatimukset.

On syytä huomata, että suunnittelualueen yleiskaava on tullut voimaan 2012, jolloin sen valmistelussa ei ole otettu huomioon edellä mainittua Neuvoston asetusta. Alueen nykyinen asemakaava on vielä yleiskaavaa vanhempi.

Erityisesti tulee ottaa selvittää edellä mainitun turvallisuuskökuoman osalta rakennusoikeuden lisäyksen (e 1,1 -> e 1,2) ja nykyisestä kaavasta poikkeavan sijainnin vaikutukset (MRL 9 §, MRA 1 §) aivan kaava-alueen viereisille asuin- ja muille rakennuksille ja käytölle.

Yleiskaavan ohjausvaikutus ja kaavojen sisältövaatimukset

MRL 50 §:n mukaan alueiden käytön yksityiskohtaista järjestämistä, rakentamista ja kehittämistä varten laaditaan asemakaava, jonka tarkoituksena on osoittaa tarpeelliset alueet eri tarkoituksia varten ja ohjata rakentamista ja muuta maankäyttöä paikallisten olosuhteiden, kaupunki- ja maisemakuvan, hyvän rakentamistavan, olemassa olevan rakennuskannan käytön edistämisen ja kaavan muun ohjaustavoitteen edellyttämällä tavalla.

MRL 58 §:n mukaan asemakaava-alueelle ei saa sijoittaa toimintoja, jotka aiheuttavat haittaa kaavassa osoitetulle muiden alueiden käytölle.

MRL 54 §:n mukaan asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon siten kuin siitä edellä säädetään. Lisäksi asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliseen ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

MRL 42 §:n mukaan jos yleiskaava on ilmeisen vanhentunut, asemakaava voidaan perustellusta syytä laatia tai muuttaa sisällöltään 1 momentissa säädetystä poiketen. Tällöin on kuitenkin huolehdittava siitä, että asemakaava sopeutuu yleiskaavan

kokonaisuuteen ja otettava huomioon, mitä 39 §:ssä säädetään yleiskaavan sisältövaatimuksista.

Katson, että yleiskaavan ohjausvaikutus on vanhentunut, koska se ei ota huomioon edellä mainittuja turvallisuuden liittyviä säädöksiä (mm. Euroopan Neuvoston direktiivi 2012/18/EU), jotka tulleet voimaan yleiskaavan laatimisen jälkeen. Näin ollen tässä tilanteessa tulee ensin muuttaa yleiskaavaa tai asemakaavamuutoksen yhteydessä tulee arvioida asemakaavamuutos MRL 39 §:n mukaisesti.

Muutenkin kaavamuutos tuo tehdas- ja tuotantolaitoksen rakennusmassan ja sitä myötä myös riskit lähemmäksi mm. Pirkkalaistien varrella sijaitsevaa perinteistä omakotitaloaluetta. Tämä on omiaan aiheuttamaan MRL 54 §:n vastaisesti maanomistajille kohtuutonta haittaa eikä ole MRL 50 ja 58 §:ien mukaista.

Päämieheni puolesta totean siis, että kaavamuutokselle ja sitä myötä tehdasalueen laajentamiselle ei ole edellytyksiä nykyisellä sijainnillaan. Suunnittelualue on jo nykyisellään hyvin täyteen rakennettu ja tämän vuoksi rakennusoikeuden nostaminen yhdessä rakennusalan muutosten kanssa ei ole mahdollista.

Lopuksi

Pyydän toimittamaan minulle tiedot kaavan etenemisestä ja kaavoittajan vastineen esitettyyn mielipiteeseen.

Pyydän, että sähköpostini lähetys kuitataan vastaanotetuksi.

Vastine:

Nokian Renkaiden teollinen toiminta Nokian keskustassa ja asumisen vierellä edellyttää sitä että, VOC- ja hiukkaspäästöissä sekä melu ja muissa asumista haittaavissa ympäristöhäiriöissä noudatetaan niistä annettuja raja-arvoja. Tämän toteutumista valvoo Ely-keskus ja Tukes.

Kaavamuutoksesta pyydetään kaavaluonnos ja -ehdotusvaiheissa lausunnot Turvallisuus- ja kemikaalivirastolta (Tukes). Kaavaluonnoksesta saadun lausunnon mukaan Tukes valvoo ilmoitusmenettelyn ja määräaikaistarkastuksien yhteydessä, että

yritys ottaa onnettomuusvaikutukset huomioon lisärakentamisessa. Näin ollen Tukesilla ei ole huomautettavaa asiassa.

Kaavamuutos mahdollistaa uutta tuotantotilaa lähimmäksi asumista tontin itäreunassa. Se on samalla vedenhankinnalle tärkeän pohjavesialueen osa, jonka alueella rakentamistoimenpiteet ja alueelle sijoitettava toiminta eivät saa aiheuttaa vaaraa pohjaveden laadulle. Alueella ei saa irrallaan varastoida tai säilyttää pohjavettä likaavia tai pohjaveden laatuun vaikuttavia aineita. Alueelle ei saa sijoittaa maanalaisia öljy- tai kemikaalivarastoja. Rakentaminen ei saa aiheuttaa haitallista pohjaveden pinnan alenemista. Alueella ei saa rakennuksiin tehdä kellarikerrosta.

4.7 Asemakaavaehdotus

Kaavaehdotus asetetaan nähtäville kaupunkikehityspalveluiden ilmoitustaululle ja internetissä kaupungin kotisivulle. Kaavaehdotuksesta pyydetään tarvittavat lausunnot. Kuulemiskirjeet lähetetään muissa kunnissa asuville maanomistajille.

4.8 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

17.9.2024 osallistumis- ja arviointisuunnitelma kaupunkikehityslautakunnassa

26.9.2024 kuulutus vireilletulosta

8.10.2024 kaavaluonnos kaupunkikehityslautakunnassa

17.10. – 18.11.2024 kaavaluonnos nähtävillä

xx.xx.2024 kaavaehdotus kaupunkikehityslautakunnassa

xx.xx. - xx.xx.202x kaavaehdotus nähtävillä

5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Kaavaluonnoksessa on;

Kaavamuutosalue on merkitty teollisuusrakennusten korttelialueeksi, jolla on/ jolle saa sijoittaa merkittävän, vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen (T/kem), rakennusoikeus on 131 093 k-m² (e=1,2) ja sen lisäksi talousrakennuksille merkittyjen erillisten rakennusalojen yhteenlaskettu rakennusoikeus on 760 m².

Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema on 105,3 Pirkkalaistien varressa rakentumattomalla rakennusalalla ja 100,0 tontin itäreunassa.

Hakkalinnan ympäristö on merkitty alueeksi, jolla ympäristö säilytetään.

Tontin reunassa Pirkkalaistien varrella on säilytettävä/istutettava puurivi.

Tontin reunassa Pirkkalaistien varressa on kaasujohtoa varten varattu alueen osa.

Muut määräykset:

Alue on osa maakunnallisesti arvokasta Pyhäjärven - Nokianvirran – Kuloveden kulttuurimaisemaa, jonka ydinalue on Nokianvirta. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä varmistetaan maakunnallisesti merkittävien kulttuuri- ja luonnonperinnön arvojen säilyminen.

Tontti 25 on osa Nokian teollisuuslaitosten valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen arvot säilyvät. Uusi rakentaminen on sopeutettava alueen kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin ja ajalliseen kerroksellisuuteen julkisivujen massoittelun, värien ja materiaalien osalta. Julkisivujen laatuun on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Enintään viidenneksellä (1/5) tontin rakennetusta kerrosalasta saadaan enimmäiskorkeus ylittää kuitenkin enintään 4 metrillä.

T-korttelialueella autopaikkoja on toteutettava 1 autopaikka/260 kerrosalaneliömetriä. Autopaikkoja voidaan sijoittaa myös tontin ulkopuolelle. Tontin ulkopuolelle sijoitettavista autopaikoista tulee olla tehtynä sopimus ennen rakennusluvan hakemista.

Autopaikat saa tehdä kaavassa tehokkuusluvulla määrätyn rakennusoikeuden lisäksi, ja autopaikkoja saa rakentaa enintään kolmelle päällekkäiselle tasolle.

Pysäköintirakennuksen katujen puoleisten julkisivujen tulee olla kaupunkikuvallisesti laadukkaat.

T-korttelialueen istutettavaksi merkityn alueen osan ja EV-alueen puustoa tulee mahdollisuuksien mukaan täydentää. Välttämättömät puuston hoitotoimenpiteet tulee tehdä lisääntymisajan ulkopuolella.

Maaperän pilaantumattomuus tulee varmistaa ennen rakentamisen aloittamista. Alueella mahdollisesti oleva pilaantunut maaperä on puhdistettava alle valtioneuvoston asetuksen 214/2007 mukaisen alemman ohjearvon.

5.2 Kaavan vaikutukset

5.2.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja kulttuuriperintöön

Suunnittelualue on osa Nokian teollisuuslaitosten valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä. Kaavamääräyksen mukaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen arvot säilyvät. Uusi rakentaminen on sopeutettava alueen kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin ja ajalliseen kerroksellisuuteen.

5.2.2 Vaikutukset maisemaan

Sweco ympäristö Oy: vuonna 2018 laatiman Nokian kumitehtaan rakennusinventoinnin mukaan teollisuusrakennukset ovat tärkeä osa Nokian suurmaisemaa ja lähialueen maisema- ja taajamakuvaa - varsinkin pohjoisesta, lännestä ja etelästä katsottuna. Päätehdasrakennus noin 500 metrin mittaisella julkisivullaan on Nokian liikekeskustan maamerkki. Tehtaan näkyminen Nokianvirran yli etelään Nokian kartanon suuntaan on myös arvokasta. Massiivista tehdasrakentamista pehmentää ympäröivä puusto sekä pienimittakaavaisemmat elementit: Kumitehtaan paloasema, autotalli ja Hakkalinna muotopuutarhoineen ja koivukujineen.

Kaavamuutoksen mahdollistama uusi rakentaminen ei juurikaan muuta maisemia muualle kuin Pirkkalaistien varrella pohjoisen ja idän suuntaan, koska muissa suunnissa puusto, maaston korkeuserot ja olemassa olevat rakennukset peittävät mahdolliset laajennukset.

Pirkkalaistien varteen suunnitteilla oleva laajennusosa, jonka jo voimassa oleva asemakaava mahdollistaa, peittää nyt asemakaavan muutoksella mahdollistuvan lisärakentamisen lähimpänä olemassa olevaa suojeltua julkisivua. Muutos on havaittavissa vain pihalta katsottuna.

5.2.3 Vaikutukset asumiseen

Nokian Renkaat käsittelee kiinteistöllään palavia nesteitä sekä terveydelle ja ympäristölle vaarallisia kemikaaleja. Osa kemikaaleista on pölyräjähdysvaarallisia. Tällöin onnettomuuden vaikutukset voivat ulottua tehdasalueen ulkopuolelle. Nokian Renkaiden konsultointivyöhyke on 1 km, jonka sisällä sijaitsee useita asuinrakennuksia.

Lähimmät asuinrakennukset ovat Pirkkalaistien ja Brakelintien risteuksen ympäristössä sekä Harjukadulla noin 70 metrin päässä suunnittelualueelta.

Pirkkalaistien ja Brakelintien risteuksen ympäristössä on pientaloja 1910-luvulta 2010-luvulle ja Harjukadulla vuonna 2013 valmistunut asuinkerrostalo.

5.2.4 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja kaupunkikuvaan

Nokia on kehittynyt kaupungiksi juuri Nokianvirran varren teollisuuden ympärille ja niissä edelleen jatkuva teollinen toiminta ja näkyminen kaupunkikuvassa ovat tärkeä osa Nokian historiaa ja identiteettiä. Teollisuusrakennukset muodostavat Nokian keskustaan Pirkkalaistien varteen monikerroksellisen pääosin punatiilisen rakennuskokonaisuuden, joka näkyy myös Nokianvirran yli sen toiselle puolelle.

Ahtaalla tontilla kaupungin keskustassa toimiminen on haastavaa toimintojen järjestelyjen kannalta, mutta kaavamuutoksella ja rakennusten hyvällä suunnittelulla pyritään mahdollisimman hyvään lopputulokseen.

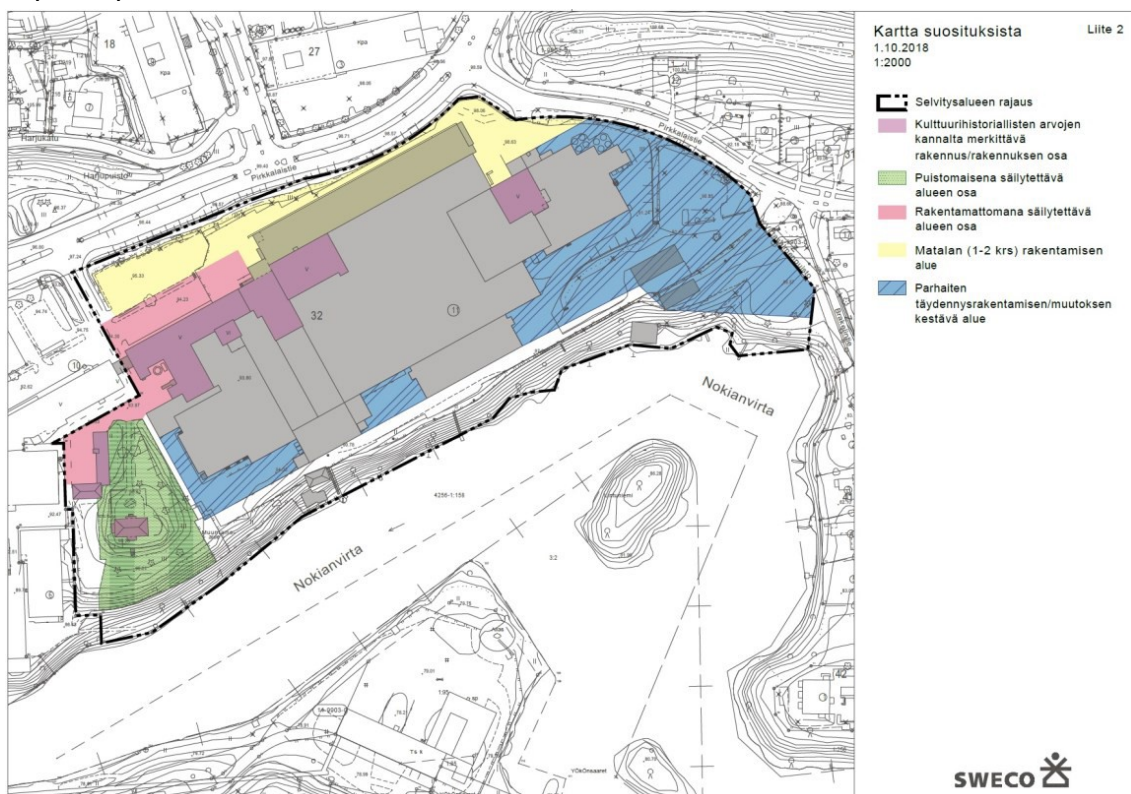
Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa tehtaan tuotantotilojen laajentamien olemassa olevan tehdasrakennuksen ja Pirkkalaistein välissä siirtämällä ja laajentamalla voimassa olevassa asemakaavassa olevaa, mutta vielä rakentumatonta rakennusala ja lisäksi laajentamalla vielä rakentumatonta rakennusala tehdaskiinteistön kaakkoiskulmassa.

Sweco Ympäristö Oy:n syksyllä 2018 kaavamuutosalueen rakennuksista laatiman rakennusinventoinnin mukaan lisärakentamien nähdään mahdollisena kummassakin kohdassa. Pirkkalaistien puoleisella julkisivulla suositus on rakentaa korkeintaan kahteen kerrokseen ja jättää pihatila olemassa olevan tehdasrakennuksen ja laajennuksen välissä avoimeksi. Kaakkoiskulman laajennus sijoittuu alueelle, joka kestää parhaiten laajentamista ja täydennysrakentamista.

Kaavamuutoksen mahdollistama tuotantotilojen laajennus Pirkkalistien puoleisella julkisivulla peittää julkisivua suunnilleen saman verran voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna Emäkoskentien suunnasta ja Pirkkalaitietä pitkin katsottuna.

Tehdaskiinteistön pihasta katsottuna rakentaminen tulee lähemmäs olemassa olevan suojellun rakennuksen seinää jättäen laajennuksen kuitenkin irti siitä niin että, rakennuksia on mahdollista huoltaa ja kulkea niiden väliin jäävässä noin 8 metrin levyisessä pihatilassa.

Kaavamuutosalueen koillisosassa kaavamuutoksessa rakennusala jatkuu muotti ja öljyvaraston kaakkoispuolelle ja on aluetta, joka Sweco Ympäristö Oy:n syksyllä 2018 laatiman rakennusinventoinnin mukaan kestää parhaiten laajentamista ja täydennysrakentamista.



Kuva: Kartta suosituksista

Kaavamuutosalueen asemakaavassa on merkitty suojeltavaksi:

- tuotantorakennuksen 1940-luvulla rakennettu ja 1950-luvulla korotettu osa

- vuonna 1925 valmistunut tehtaan isännöitsijän asuinrakennus
- Hakkalinna, joka muutettiin työterveysasemaksi vuonna 1978
- tuotantorakennuksen alkuperäinen 1940-luvun osa, jonka on suunnitellut arkkitehti W.G. Palmqvist
- tuotantorakennuksen luoteisjulkisivun viisikerroksiset tornit. Tornit ovat osa Arkkitehtien Anja ja Aarno Hakasen suunnittelemaa 1960-luvun laajennusta, joka edustaa arkkitehtonisesti tasokasta modernia tehdasrakentamista ja sijoittuu luontevasti vanhemman tehdasalueen rinnalle, mutta on osittain jäänyt myöhempien laajennusten peittoon.
- kumitehtaan paloasema, joka on rakennettu vuonna 1941
- autotalli, joka on rakennettu vuonna 1946.
- kaavamuutosalueella sijaitseva osa yhdyskäytävästä, joka sijaitsee korttelin 32 tonttien 10 ja 11 rajalla

Tulevat laajennukset tulevat muuttamaan aluetta ja näkyvät kaupunkikuvassa, mutta samalla ne edesauttavat alueella pitkään jatkuneen teollisen toiminnan jatkumista ja kehittymistä ja sitä kautta rakennuskannan hyvää ylläpitoa alueella.

Hakkalinnaa ympäröivä puutarha puukujineen on merkitty alueeksi, jolla ympäristö säilytetään. Tehdasrakennuksen pihapiirissä on lisäksi saunarakennus vuodelta 1939. Sen toimii nykyään koulutustila ja kellarissa on käytöstä poistettu pesula. Saunarakennus on yksi tehtaan pihapiirin pienistä säilyneistä rakennuksista, mutta tehdasalueen pihapiirin järjestelyjen myötä sen tehtaanpuoleinen julkisivu on jäänyt suurelta osin peittoon maan ja tukimuurin taakse. Rakennuksen sijainti vain noin neljän metrin etäisyydellä tehdasrakennuksesta ja tehtaan ympäri kiertävän ajoyhteyden vieressä heikentää rakennuksen käyttö- ja ylläpitomahdollisuuksia.

Kulttuuriperintö

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

Rakennusoikeus

Tontin koko on 109 245 m² ja kaavaluonnoksessa tehokkuusluvulla e=1,2 tontin rakennusoikeus on 131 093 m² ja sen lisäksi talousrakennuksille merkittyjen erillisten rakennusalojen yhteenlaskettu rakennusoikeus on 760 m².

Tontilla voimassa olevan asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 120 170 k-m². Tontilla marraskuussa 2024 olemassa olevat rakennukset ovat kerrosalaltaan yhteensä 107 266 m². Rakennusoikeutta on siis jäljellä 12 904 k-m².

Koska tontti on jo nyt lähes täyteen rakennettu ja vain olemassa olevaan rakennuskokonaisuuteen kytkeytyviä laajennuksia saadaan sovitettua tontille, kaiken kaavamuutoksella lisättävän rakennusoikeuden käyttäminen edellyttää sitä että, osa rakentamisesta tehdään olemassa olevan rungon sisään lisäämällä kerroksia.

5.2.5 Vaikutukset alueen infraan

Kaavamuutos ei edellytä muutoksia kunnallisteknisiin verkostoihin, ympäröiviin katuihin eikä liittyimiin alueelle.

5.2.6 Vaikutukset liikenteeseen

Kiinteistöiltä on liittymät Pirkkalaistielle sekä pohjoiseen että itään. Kaavamuutos ei aiheuta muutoksia liikenteen reitteihin. Kaavamuutoksen mahdollistaman lisärakentamisen vaikutuksesta liikennemäärä saattaa kasvaa, mutta se jakautuu tasaisesti ympäri vuorokauden ja se aiheuttama muutos kokonaisliikennemäärään alueella on pieni.

Pysäköinti

Autopaikat kiinteistöllä ovat tehokkaassa käytössä, koska toimintaa on kolmessa vuorossa ympäri vuorokauden. Voimassa oleva asemakaava sallii pysäköinnin rakentamisen kolmeen tasoon olemassa olevan tuotantorakennuksen itäpuolelle. Pysäköintiä ei kuitenkaan ole toteutettu kuin maantasolle. Kaavamuutoksen mahdollistama tuotantotilan rakentaminen ko. kohtaan sekä olemassa olevan tuotantorakennuksen ja Pirkkalaistien väliin aiheuttaa tarpeen järjestää korvaavaa paikoitusta muualla. Korvaavat autopaikat voidaan järjestää Nokian Renkaiden omistaman Nokian portin alueella kaavamuutosalueen länsipuolella tai toteuttamalla autopaikkoja useampaan kerrokseen kaavamuutosalueella rakennusalalla.

Korttelin 32 ulkopuolella Nokian Renkaiden käytössä on tällä hetkellä 94 autopaikkaa (Pirkkalaistien ja Harjukadun välissä, Harju-Centerin pysäköintialueella ja Souranderintien eteläpuolella). Pirkkalaistien ja Harjukadun väliselle LPA-alueelle on mahdollista rakentaa lisää autopaikkoja ja vuokrata ne Nokian kaupungilta.

5.2.7 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Suurin osa alueesta on lähes puutonta ja ennestään muokattua rakennettua teollisuusaluetta. Alueella ei ole suojeltuja alueita tai luontokohteita. Alueella on kasivillisuutta yksittäisiä puita ja pysäköintialueita reunustavia nurmialueita lukuun ottamatta vain rannan tuntumassa ja terveysaseman ympäristössä. Kaavamuutoksessa istutettavaksi merkityt alueet säilyvät ennallaan.

Vesistöt

Kaavamuutosalue rajautuu etelässä Nokianvirtaan. Voimassa olevassa asemakaavassa Nokianvirran ranta on osoitettu suurimmaksi osaksi istutettavaksi alueeksi noin 10 – 15 metrin leveydeltä. Kaavamuutoksella ei osoiteta muutoksia tähän alueeseen eikä sillä ole vaikutuksia Nokianvirtaan.

5.2.8 Taloudelliset vaikutukset

Kaavamuutoksella parannetaan yrityksen toimintaedellytyksiä ja laajentamismahdollisuuksia, joka tuo lisää investointeja ja työpaikkoja alueelle sekä rakentamisen että rakennuksen käytön aikana. Rakennuksen arvo on myös siinä pitkään jatkunut toiminta ja kaavamuutos edesauttaa toiminnan jatkumista ja sen prosessien kehittämistä.

5.3 Nimistö

Asemakaavalla ei muodostu uutta nimistöä.

6 Asemakaavan toteutus

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Tarkempi aikataulu ei ole asemakaavaa tehtäessä tiedossa.

Nokia 21.11.2024

Johanna Fingerroos

Kaavoitusarkkitehti

Kari Stenlund

Maankäyttöjohtaja

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Hanke

Asemakaavan muutos Nokian kaupungin 1. kaupunginosan, korttelin 32 tontti 11

(Tweb: NOK/873/2024)

Aloite

Kaavamuutos on käynnistetty Nokian Renkaat Oyj:n aloitteesta.

Suunnittelualue

Kaavamuutos koskee tonttia, joka sijaitsee osoitteessa Pirkkalaistie 7-11.



Suunnittelualueen sijainti merkittynä sinisellä viivalla kartalla (Maanmittauslaitos, taustakartta, 11.7.2024).

Lähtötiedot ja suunnittelualue

Maanomistus

Suunnittelualueella Nokian Renkaat Oyj omistaa kiinteistön 536-1-32-11. Kaavoituksesta laaditaan maankäyttösopimus.

Maakuntakaava

Suunnittelualueella on voimassa Pirkanmaan maakuntakaava 2040, jossa suunnittelualue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi. 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 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-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.

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

Suunnittelumääräys: 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.

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 asemanseutuun. 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.

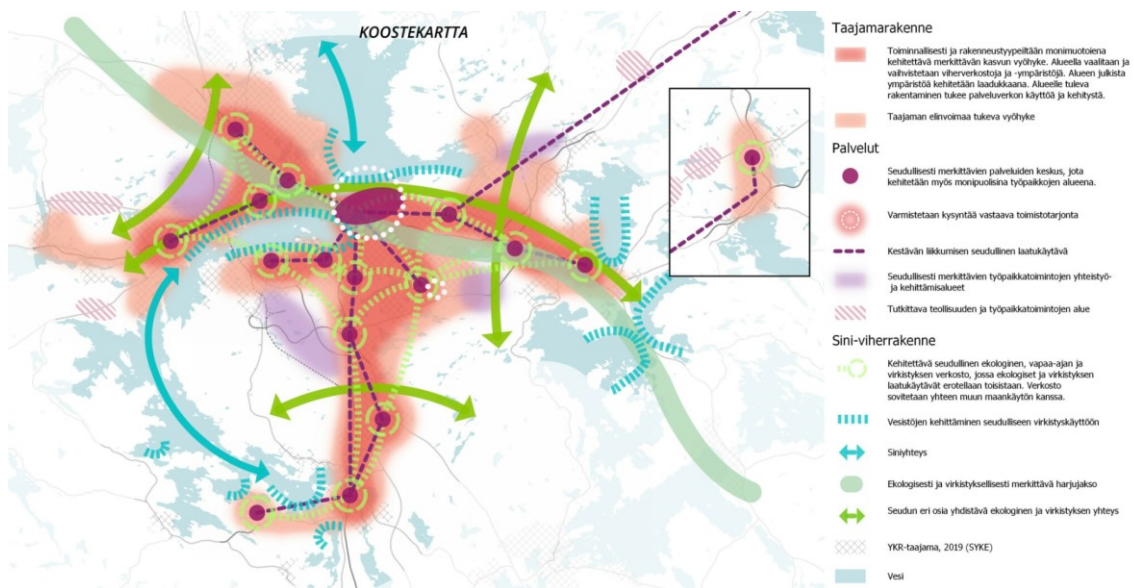


Kuva: Ote Pirkanmaan maakuntakaava 2040:stä. Suunnittelualue on merkitty sinisellä soikiolla karttaan.

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).

Tampereen kaupunkiseudun rakennesuunnitelma

Tampereen kaupunkiseudun 3. rakennesuunnitelma ”Vehreä metropolimme” on kaupunkiseudun kuntien yhteinen tahtotila seudun tulevaisuuden ratkaisusta. Siinä Nokian keskusta on nähty seudullisesti merkittävien palveluiden keskuksena, jota kehitetään myös monipuolisena työpaikkojen alueena.



Kuva: Ote Rakennesuunnitelman 2040+ koostekartassa

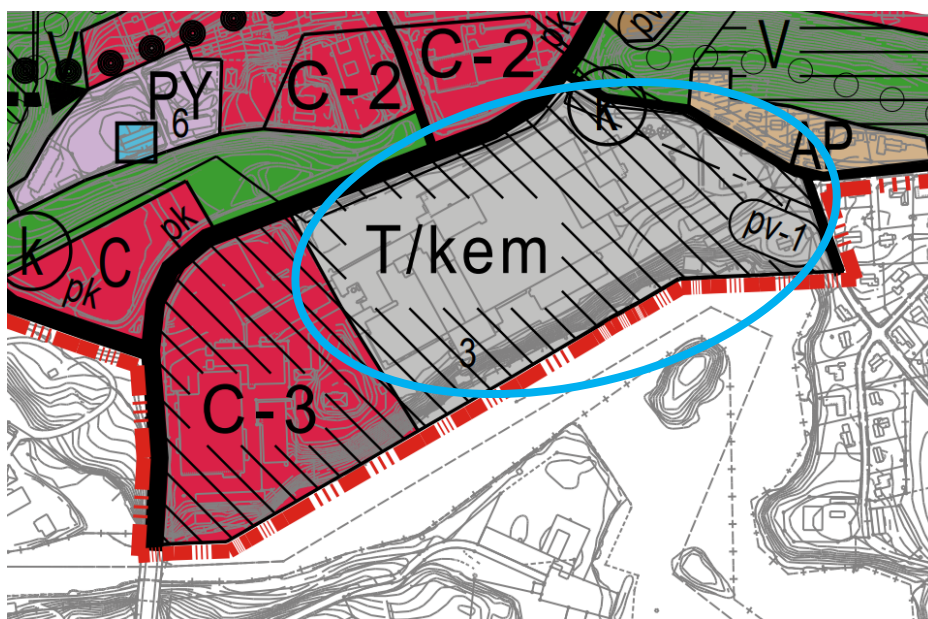
Yleiskaava

Nokian keskustan osayleiskaava 2030:ssä kaavamuutosalue on osoitettu teollisuus- ja varastoalueeksi, jolla on/jolle saa sijoittaa merkittävän, vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen (T/kem).

Suunnittelualue on osoitettu valtakunnallisesti merkittäväksi (päätös 22.12.2009) rakennetuksi kulttuuriympäristöksi. Alueen kehittämisessä, suunnittelussa ja rakentamisessa lähtökohtana on alueen arvopohjan säilyminen. Alueen käytössä

tapahtuvan muutoksen on sovelluttava alueen historialliseen kehitykseen ja aluetta täydennettäessä uusi ja vanha rakennuskanta on huolellisesti sovitettava yhteen. Arvokohteiden suojelutaso määritellään asemakaavoituksessa. Alueella ei saa suorittaa ilman maisematyölupaa maisemaa muuttavaa rakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä.

Lisäksi suunnittelualueen koillisosaan sivuaa vedenhankinnan kannalta tärkeän pohjavesialueen merkintä (pv-1) sekä kaasujohtoa/linjaa kuvaava merkintä.



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

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 13.5.2019 hyväksytty asemakaavan muutos (1:128), jossa alue on merkitty teollisuusrakennusten korttelialueeksi, jolla on/jolle saa sijoittaa merkittävän, vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen (T/kem).

Suunnittelualueen lounaisosaan on osoitettu merkintä /s, jonka rajaamalla alueella ympäristö säilytetään.

Suunnittelualueelle on osoitettu tehokkuusluku $e=0.1$, joka kertoo kerrosalan suhteen tontin pinta-alaan. Alueella rakennusoikeuden määrä on osoitettu ainoastaan kolmen talousrakennuksen osalta, joiden rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä on $300 + 300 + 160$. Alueelle on osoitettu erikseen auton säilytyspaikan rakennusala sekä pysäköimispaikka. Lisäksi alueelle on osoitettu teknisen huollon laitetta, kuten jätevesipumppaamoja tai sähkömuuntamoja varten varattu alueen osa.

Nokianvirran varteen jäävälle alueelle on osoitettu istutettavan alueen osa. Suunnittelualueen Pirkkalaistietä reunustaville sivuille sekä Hakkalinnan rakennuksen puistokujan molemmin puolin on osoitettu säilytettävän/istutettavan puurivin merkintä.

Suunnittelualueelle on osoitettu useampi ajoyhteys. Pohjoisessa suunnittelualueetta halkoo johtoa varten varattu alueen osa, jossa k-kirjain merkitsee kaasujohtoa. Suunnittelualueen koillispuolella Pirkkalaistien varteen on osoitettu katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

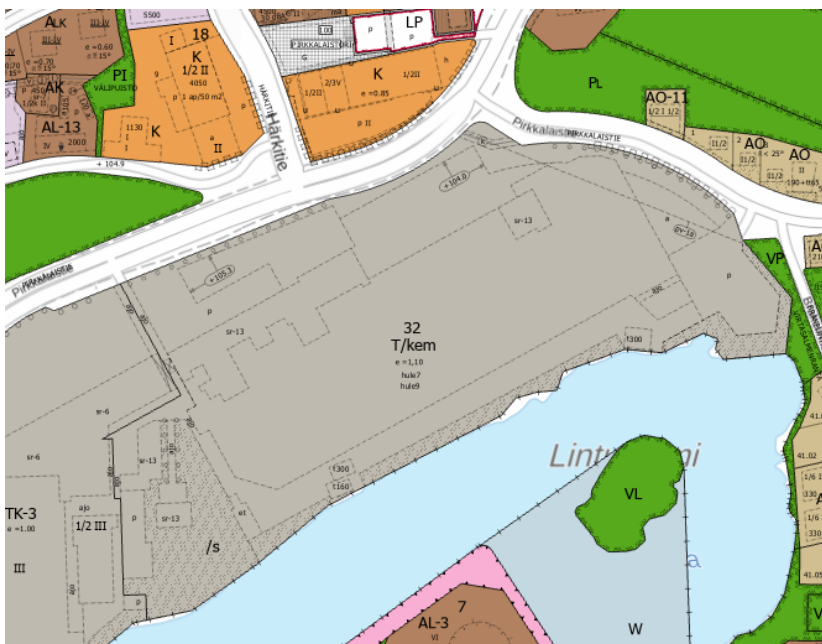
Suunnittelualueella sijaitsee kolme suojelumerkinnällä osoitettua rakennusta (sr-13). Merkinnällä osoitetaan kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus, jota ei saa purkaa. Korjaus- ja muutostöissä tulee huolehtia, että rakennuksen arkkitehtoniset ja kaupunkikuvalliset arvot säilyvät.

Suunnittelualueen koillisosaan on osoitettu vedenhankinnalle tärkeän pohjavesialueen rajan merkintä pv-1a. Rakentamistoimenpiteet ja alueelle sijoitettava toiminta eivät saa aiheuttaa vaaraa pohjaveden laadulle. Alueella ei saa irrallaan varastoida tai säilyttää pohjavettä likaavia tai pohjaveden laatuun vaikuttavia aineita. Alueelle ei saa sijoittaa maanalaisia öljy- tai kemikaalivarastoja. Rakentaminen ei saa aiheuttaa haitallista pohjaveden pinnan alenemista. Alueella ei saa rakennuksiin tehdä kellarikerrosta.

Lisäksi alueelle on osoitettu merkinnät hule7 ja hule9. Hule7-merkinnän mukaan alueelle tulee tehdä vettäläpäisemättömiltä pinnoilta tulevan huleveden viivyttämiseksi ja veden laadun parantamiseksi maanpäällisiä tai maanalaisia altaita, joiden vesitilavuuden tulee olla vähintään puolitoista kuutiometriä sataa

vettäläpäisemätöntä pintaneliometriä kohti. Altaiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

Hule9-merkinnän mukaan kestopäällistetyillä pysäköintialueilla hulevedet on kerättävä sadevesiviemäröinnillä, joka on varustettu suljettavilla öljyn- ja hiekanerotuskaivoilla. Öljynerottimien tulee täyttää EN-standardin 858 I-luokan vaatimukset. Hulevesien käsittelyssä voidaan käyttää myös ohivirtausjärjestelmää, joka täyttää edellä mainitut vaatimukset.



Kuva: Ote ajantasa-asemakaavasta.

Tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on parantaa elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä nostamalla alueen rakennusoikeutta ja mahdollistaa uutta alueelle sopivaa rakentamista niin, että tontille tulevat rakennukset sopivat kaupunkikuvaan ja maisemaan kulttuuriympäristön arvoja vaalien.

Osalliset

Osallisia ovat Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan maakuntamuseo, Pirkanmaan liitto, Tukes, Pirkanmaan pelastuslaitos, Nokia vesi Oy, Gasgrid Finland Oy, Nokian kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunta 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 syksyn 2024 aikana ja hyväksyä kaava keväällä 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 21.11.2024

Johanna Fingerroos
kaavoitusarkkitehti