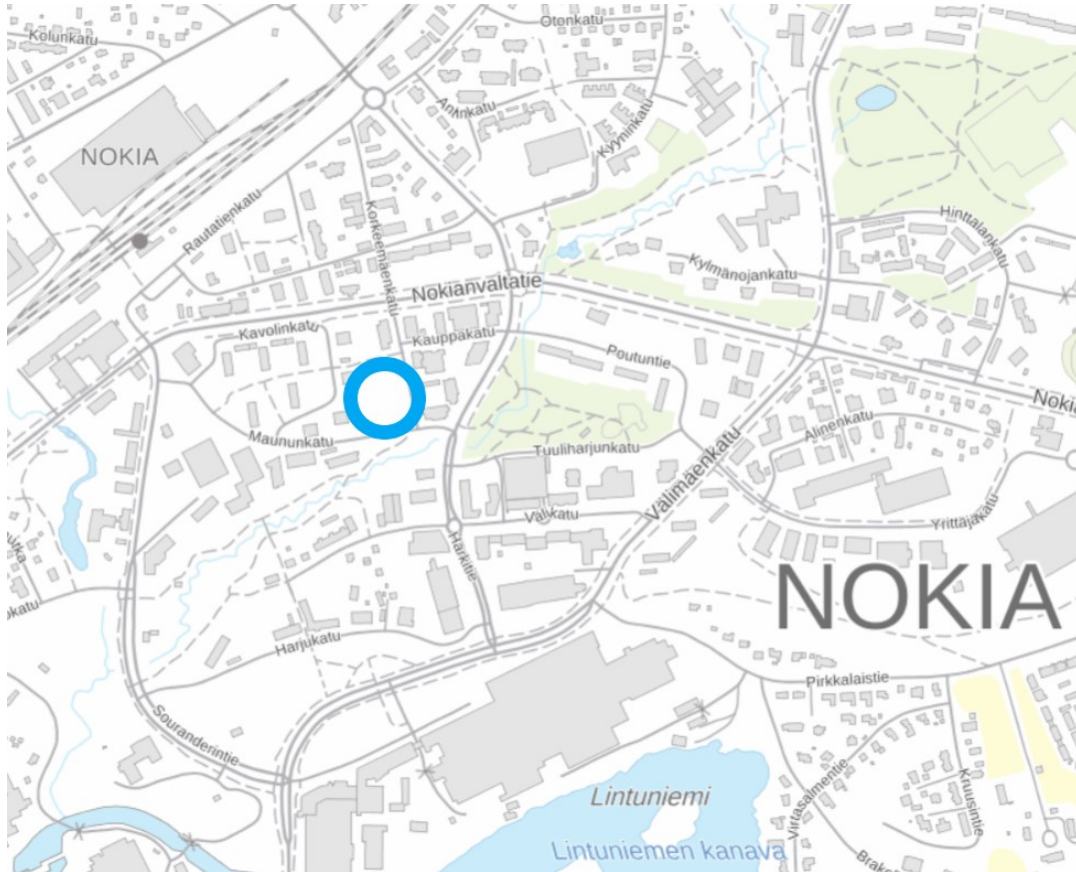


ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS KORKEEMÄENKATU 8



Suunnittelualueen sijainti ympäröitynä kartalla (Maanmittauslaitos, taustakartta, 8.2.2023).

Kaupunkikehityslautakunta 14.3.2023 § 84, 2.5.2023 § 139, 10.10.2023 § 247

Kaupunginhallitus

Kaupunginvaltuusto

NOKIAN KAUPUNKI

KAAVOITUSYKSIKKÖ

(Tweb: NOK/1794/2022)

TÄÄLLÄ SYNTYY  TTTA.

1 Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Kaavaselostus koskee 23.10.2024 päivättyä asemakaavan muutosta.

Asemakaava koskee Nokian kaupungin 1. kaupunginosan korttelin 13 tonttia 17.

Asemakaavan muutoksella muodostuvat Nokian kaupungin 1. kaupunginosan korttelin 13 osa.

Asemakaavoituksen vireilletulosta on ilmoitettu kuulutuksella osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisen yhteydessä 23.3.2023.

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

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee osoitteessa Korkeemäenkatu 8.

1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

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

1.4 Kaavamuutosta varten laaditut selvitykset

- Lausunto Korkeemäenkatu 8 kaavamuutokseen pysäköinnin yritysvaikutuksista, 6.11.2024 WSP Finland Oy

2 Tiivistelmä

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on muuttaa asemakaava sellaiseksi, että se mahdollistaa suunnittelualueelle yhdistettyjen liike- ja asuntokerrostalojen rakentamisen alueelle. Lisäksi tavoitteena on kehittää keskustaa ja parantaa sen palveluita sekä lisätä monipuolista asuntojakaumaa alueelle sopivalla rakentamisella.

3 Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Suunnittelualueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Nokian keskustassa Maununkadun ja Korkeemäenkadun risteyksessä. Alueen pinta-ala on 5 072 m². Alueella on aiemmin sijainnut Nokian seurakunnan rakennus.

3.1.2 Luonnonympäristö ja ympäristönsuojelu

Suunnittelualue on jo rakentunutta pihapiiriä, jonka kasvillisuus on pihapuita ja -istutuksia. Suunnittelualueella ei ole suojeltuja luontoarvoja.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaavamuutosalueella ei ole rakennuksia. Alueella on aiemmin sijainnut Nokian seurakunnan rakennus, joka on purettu. Ympäriällä on eri-ikäisiä asuin- ja liikerakennuksia.

3.1.3.1 Muinaisjäännökset

Alueella ei ole tiedossa muinaisjäännöksiä.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualueen maan omistaa Nokian seurakunta. Hankkeesta laaditaan maankäyttösopimus.

3.1.5 Liikenne ja tekninen huolto

Kaavamuutosalue rajautuu etelässä Maununkatuun ja idässä Korkeemäenkatuun. Alueella on vesi- ja viemäriverkosto.

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 keskustatoimintojen alueeksi. Merkinnällä osoitetaan valtakunnan osakeskus, kaupunkitasoiset keskukset ja Tampereen ydinkaupunkiseudun alakeskukset. Merkintä sisältää niihin liittyvät keskustamaisen asumisen ja keskustahakuisten palvelu-, työpaikka- ja muiden toimintojen alueet liikennealueineen ja puistoineen. Suunnittelumääräyksen mukaan alueen suunnittelussa on otettava huomioon yhdyskuntarakenteen eheys, kaupunkikuvan omaleimaisuus, asuinympäristön laatu ja monipuolisuus, yhteydet seudullisille virkistysalueille, joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn toimintaedellytykset sekä liityntäpysäköinnin ja joukkoliikenteen vaihtopaikkojen kehittäminen. Alueen suunnittelussa on turvattava kulttuuriympäristöjen arvojen säilyminen. Keskustatoimintojen alueille voidaan sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Vähittäiskaupan suuryksiköt on suunniteltava keskustaympäristöön soveltuviksi. Ne on mitoitettava ja niiden toteutus on ajoitettava yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa siten, etteivät ne aiheuta merkittäviä haitallisia vaikutuksia muille keskusta-alueille tai seudun palveluverkon tasapainoiselle kehittämiselle. Rautaharkko-Lakalaivan keskustatoimintojen alueen toteutus tulee suunnitella ja vaiheistaa siten, ettei vaarallisten aineiden kuljetusten järjestelystä tavaraliikenteen järjestelyratapihalla aiheudu merkittävää vaaraa alueelle. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee myös arvioida ja ottaa huomioon mahdolliset vaikutukset valtakunnallisen liikennejärjestelmän toimintaedellytyksiin. Tampereen ydinkeskustan ja Valkeakosken keskustan vähittäiskaupan suuryksiköiden kerrosalaa ei enimmäismitoteta maakuntakaavalla. Muiden keskustatoimintojen alueiden vähittäiskaupan suuryksiköiden kerrosalan enimmäismitotus on oheisen taulukon mukainen:

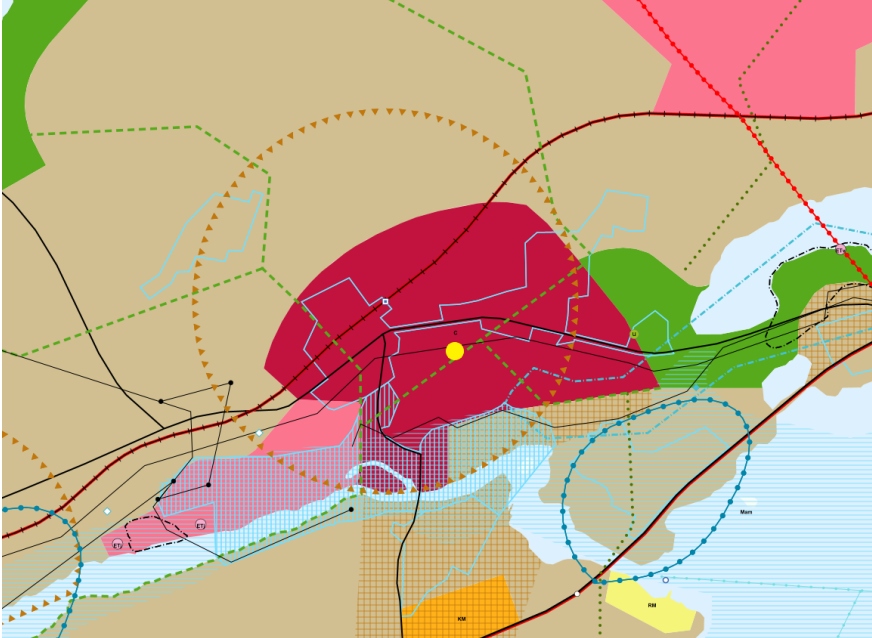
KESKUSTATOIMINTOJEN ALUEET	SUURYKSIKKÖJEN ENIMMÄSMITOITUS
Ikaalinen, Parkano, Ruovesi, Viiala, Kyröskoski	10 000
Hämeenkyrö Kirkonkylä, Pälkäne, Virrat	15 000
Orivesi, Toijala	20 000
Mänttä, Sääksjärvi	25 000
Tesoma	30 000
Vammala	35 000
Pirkkala	40 000
Rautaharkko-Lakalaiva	45 000
Lempäälä, Linnainmaa, Kangasala	55 000
Ylöjärvi	60 000
Hervanta	70 000
Nokia	75 000
Lielähti	80 000

Suunnittelualue on myös osa tiivistettävää asemanseutua. Merkinnällä osoitetaan yhdyskuntarakenteeltaan tiivistettävät alueet, jotka tukeutuvat ensisijaisesti raideliikenteeseen. Alueen suunnittelumääräyksen mukaan alueen suunnittelussa ja toteutuksessa on pyrittävä raideliikennettä tukevaan tiiviiseen yhdyskuntarakenteeseen sekä laadukkaisiin kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiin. Tiivistettävän alueen laajuus tulee tarkentaa yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa.

Suunnittelualueen poikki on merkitty yhdysvesijohto. Merkinnällä osoitetaan veden johtamisen kannalta tärkeimmät seudullisesti merkittävät verkostoyhteydet.

Suunnittelualueetta sivuaa etelässä viheryhteys -merkintä. Merkinnällä osoitetaan taajamiin liittyvät olemassa olevat tai tavoitteelliset viheryhteydet, joilla on erityistä merkitystä alueellisen virkistysverkoston ja/tai ekologisten yhteyksien kannalta. Suunnittelumääräyksen mukaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee määrittää viheryhteyden tarkempi sijainti sekä varmistaa maastokäytävän riittävä leveys, jotta seudullisten viheralueiden ja ulkoilureittien muodostama verkosto voidaan toteuttaa riittävän yhtenäisenä kokonaisuutena. Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota ympäristön laatuun, alueen ominaisuuksiin ekologisen

verkoston osana sekä merkitykseen luonnon monimuotoisuuden kannalta.

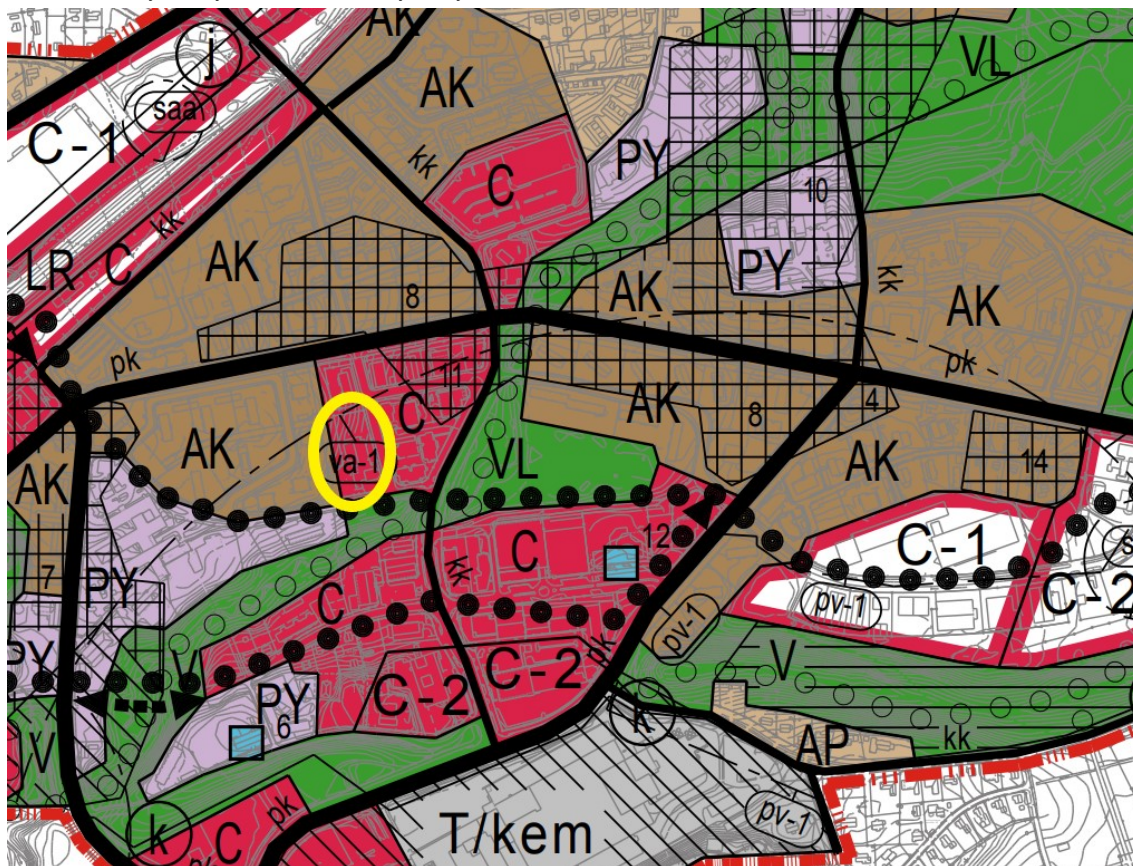


Kuva 1: Ote Pirkanmaan maakuntakaava 2040:stä. Suunnittelualue on merkitty sinisellä pisteellä karttaan.

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 osayleiskaavassa 2030 kaavamuutosalue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C). Suunnittelualuetta koskee T/kem korttelialueen mahdollisen suuronnettomuuden vaara-alue (va-1). Suunnittelualueen eteläpuolelle on merkitty kevyenliikenteen yhteystarve.



Kuva 2: Ote keskustan osayleiskaavassa 2030:stä. Suunnittelualue on merkitty soikiolla karttaan.

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Alueella on aiemmin sijainnut Nokian seurakunnan rakennus, joka on purettu. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on muuttaa asemakaava sellaiseksi, että se mahdollistaa suunnittelualueelle yhdistettyjen liike- ja asuntokerrostalojen rakentamisen alueelle.

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 Pelastuslaitos, Tukes, 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 seurakunnan aloitteesta. Asemakaavoituksen vireilletulosta on ilmoitettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisen yhteydessä 23.3.2023.

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

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

4.2.4 Viranomaisyhteistyö

Asemakaavasta järjestettiin viranomaisneuvottelu ja pyydettiin viranomaisilta lausunnot kaavaluonnos- ja kaavaehdotusvaiheissa.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on muuttaa asemakaava sellaiseksi, että se mahdollistaa suunnittelualueelle yhdistettyjen liike- ja asuntokerrostalojen rakentamisen alueelle. Lisäksi tavoitteena on kehittää keskustaa ja parantaa sen palveluita sekä lisätä monipuolista asuntojakaumaa alueelle sopivalla rakentamisella.

4.4 Viitesuunnitelma

Kaavan rinnalla on laadittu viitesuunnitelmaa.



Kuva 4: Kuva viitesuunnitelmasta

Kaavatyön aikana on laadittu viitesuunnitelma, jossa asumisen lisäksi tontille on suunniteltu seurakunnan kokoontumistila ja toimistotilaa. Seurakunnan tilojen osuus rakennusoikeudellisesta kerrosalasta on noin 1 000 k-m².

Kaavamääräysten mukaan liike- ja toimistotilan autopaikkalaskelmissa huomioidaan myös tilaa palvelevat aputilat. Kokoontumistilan autopaikkalaskelmissa huomioidaan

kokoontumistilan lisäksi siihen liittyvä aula- sekä mahdolliset kahvion- tai ravintolan salitilat.

Kokoontumistilan (salit, kahvila ja aulatilat) suuruus on viitesuunnitelmassa noin 300 k-m². Tämä alue edellyttää 13 autopaikkaa ja loput seurakunnan tilat 7autopaikkaa. Viitesuunnitelmassa kaikki seurakunnan tilojen ja asumisen vaatimat autopaikat on sijoitettu omalle tontille.

4.5 Asemakaavaluonnos

Kaavaluonnos oli nähtävillä kaupungin kaupunkikehityspalveluiden ilmoitustaululla ja kaupungin verkkosivuilla 11.5. - 12.6.2023.

4.6 Lausunnot asemakaavaluonnoksesta

Rakennus- ja ympäristölautakunta, 14.6.2023:

Kestopäällystetyillä piha-alueilla sekä maanalaisessa paikoitushallissa hulevedet/sulamisvedet on kerättävä viemäroinnillä, joka on varustettu suljettavilla öljyn- ja hiekanerotuskaivoilla. Mikäli vedet öljynerottimen jälkeen johdetaan hulevesiviemäriin, tulee erottimen täyttää EN-standardin 858 I-luokan vaatimukset. Määräys on tärkeä, koska kaavamuutoskiinteistö sijaitsee alle 50 metrin etäisyydellä Kyyniojasta ja hulevedet kiinteistöltä päätyvät sinne. Kyyniojassa elää uhanalainen purotaimenkanta.

Autopaikkojen säilytysalan merkintää (a) ei ole kaavamerkintöjen selityksissä.

Vastine:

Kaavamääräyksiin on lisätty: Kestopäällystetyillä piha-alueilla sekä maanalaisessa paikoitushallissa hulevedet/sulamisvedet on kerättävä viemäroinnillä, joka on varustettu suljettavilla öljyn- ja hiekanerotuskaivoilla. Mikäli vedet öljynerottimen jälkeen johdetaan hulevesiviemäriin, tulee erottimen täyttää EN-standardin 858 I-luokan vaatimukset.

Auton säilytyspaikan rakennusalan selitys on lisätty kaavamääräyksiin.

4.7 Asemakaavaehdotus

Kaavaehdotus oli nähtävillä kaupunkikehityspalveluiden ilmoitustaululla ja internetissä kaupungin kotisivulla 19.10. – 20.11.2023.

4.8 Lausunnot asemakaavaehdotuksesta

Pirkanmaan pelastuslaitos, 11.10.2023:

Kaavaehdotuksesta ei selviä asuntojen varatiejärjestelyt. Jatkosuunnittelussa tulee huomioida, että kaikki asunnot varustetaan joko omatoimisen pelastautumisen tai pelastuslaitoksen nostotoiminnan mahdollistavalla varatiejärjestelyllä.

Asemakaavan muutosalue sijaitsee vaarallisia kemikaaleja käsittelevien tai varastoivien laitosten ns. konsultointivyöhykkeellä. Tällä perusteella kaavamuutoksesta tulee pyytää lausunto Turvallisuus- ja kemikaalivirasto TUKESilta.

Vastine:

Jatkosuunnittelussa huomioidaan, että kaikki asunnot varustetaan joko omatoimisen pelastautumisen tai pelastuslaitoksen nostotoiminnan mahdollistavalla varatiejärjestelyllä.

Turvallisuus- ja kemikaalivirastolta on pyydetty lausunto kaavamuutoksesta.

Rakennus- ja ympäristölautakunta, 15.11.2023:

Rakennus- ja ympäristölautakunnalla ei ole huomautettavaa asemakaavaehdotuksesta.

Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes), 17.11.2023:

Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes) on tutustunut yllä mainittuun lausuntopyyntöönne. Tukes antaa lausuntonsa kemikaaliturvallisuuslainsäädännön näkökulmasta (390/2005).

Muutosalue sijoittuu Nokian keskustan alueelle. Voimassa olevan osayleiskaavan mukaan alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi. Voimassa olevan asemakaavan mukaan alue on merkitty kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialueeksi.

Kaavamuutoksella tavoitellaan alueen muuttamista asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Suunnittelualueen eteläpuolella noin 400 metrin

etäisyydellä sijaitsee laajamittaista vaarallisten kemikaalien käsittelyä ja varastointia harjoittava Nokian Renkaat Oyj: tuotantolaitos. Laitokselle on määritelty yhden kilometrin laajuinen konsultointivyöhyke, sisällä tapahtuvista kaavamuutoksista tai merkittävästä rakentamista tulee pyytää Tukesin lausunto. Laitoksen suuronnettomuusvaara aiheutuu ympäristölle vaarallisista lisäaineista, joita käytetään kumimassan valmistuksessa. Näistä aineista ei arvioida olevan vaaraa kaavoitettavalle toiminnalle.

Kumin valmistuksessa käytettävät sellaisenaan vaarattomat aineet ja valmiit tuotteet voivat tulipalossa muodostaa vaaraa aiheuttavia yhdisteitä, kuten häkää, rikin oksideja ja vetysyanidia. Epäsuotuisissa sääolosuhteissa voi näistä aiheutua vaaraa suunnittelualueella. Tukes suosittelee kaavoittajaa huomioimaan sisälle suojautumisen tarpeen onnettomuuden sattuessa velvoittamalla kaavamääräyksissä suunnittelemaan ja rakentamaan rakennusten ilmanvaihdon siten, että se on pysäytettävissä keskitetysti.

Vastine:

Ilmanvaihto toteutuu helposti pysäytettävällä ratkaisulla, koska asetus uuden rakennuksen sisäilmastosta ja ilmanvaihdosta 8 §:n mukaan ilmanvaihtojärjestelmä on suunniteltava siten, että järjestelmän toiminta voidaan kokonaisuudessaan pysäyttää. Koneellisessa järjestelmässä on oltava selvästi merkitty pysäytyskytkin, jonka on oltava helposti saavutettavassa paikassa. Painovoimaisessa järjestelmässä ilmanvaihtoventtiilien on oltava helposti suljettavissa. Tämä huomioidaan rakennusluvassa.

Kaavamääräyksiin on lisätty määräys; Rakennusten ilmanvaihto on rakennettava siten, että se on pysäytettävissä keskitetysti.

4.9 Tarkennettu asemakaavaehdotus

Kaavaehdotus laitetaan uudelleen nähtäville kaupunkikehityspalveluiden ilmoitustaululle ja internetissä kaupungin kotisivulle, koska rakennusalueen rajoihin on tehty muutoksia ja autopaikkamääräystä on tarkennettu.

4.10 Hyväksyminen

Kaavamuutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto. Päätökseen voi valittamalla hakea muutosta 30 päivän kuluessa.

4.11 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

14.3.2023 osallistumis- ja arviointisuunnitelma kaupunkikehityslautakunnan käsittelyssä

2.5.2023 kaavaluonnos kaupunkikehityslautakunnan käsittelyssä

11.5. - 12.6.2023 kaavaluonnos nähtävillä

10.10.2023 kaavaehdotus kaupunkikehityslautakunnan käsittelyssä

19.10. - 20.11.2023 kaavaehdotus nähtävillä

xx.xx.xxxx tarkennettu kaavaehdotus kaupunkikehityslautakunnan käsittelyssä

xx.xx. - xx.xx.xxxx tarkennettu kaavaehdotus nähtävillä

5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne ja aluevaraukset

Kaavaehdotuksessa on asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL).

5.2 Kaavan vaikutukset

5.2.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Rakentamisen määrä lisääntyy kaavamutoksella, mutta rakentamisen tehokkuus on linjassa keskustan muun uuden rakentamisen kanssa ja on Nokian keskustavision mukaista.

5.2.2 Väestön rakenne ja kehitys, asuminen

Kaavamuutosalueella ei tällä hetkellä ole asukkaita, mutta ympärillä on asumista ja lisäksi alueet kaupalliset palvelut, julkinen liikenne ja virkistysalueet ovat monipuoliset ja helposti saavutettavat sekä tukevat asumista alueella.

5.2.3 Yhdyskuntarakenne, kaupunkikuva

Kaavaehdotuksessa rakennusoikeus on asuinkerrostalojen korttelialueella 10 500 k-m². Kerrosluku on V – VIII u ½.

5.2.4 Vaikutukset liikenteeseen

Kaavamuutosalue rajautuu etelässä Maunun ja idässä Korkeemäenkatuun. Kaavamuutoksella autojen määrä tontilla lisääntyy, mutta sillä ei ole merkittävää vaikutusta keskustan liikenteeseen eikä liikennemääriin.

5.2.5 Pysäköinnin yritysvaikutukset

WSP Finland Oy on laatinut syksyllä 2024 lausunnon Korkeemäenkatu 8 kaavamuutokseen pysäköinnin yritysvaikutuksista.

Tampereen seudulle on tehty seudulliset pysäköintilinjatukset, joiden tavoitteena on pitää keskustat elinvoimaisena, mutta tukea myös kestävää liikkumista sekä tehostaa pysäköintiä. Aikarajoitukset on nostettu kunnallisten pysäköinnin valvonnan kanssa yhdeksi tehokkaimmista toimenpiteistä yhdessä sopivan ja joustavan pysäköintinormin kanssa. Koska jokainen kadunvarsipysäköinti maksaa kunnalle ylläpitokuluina sen tulee olla tehokasta ja kaikille tasapuolista.

Lausunnon mukaan kaavan ratkaisu on pysäköintilinjausten mukainen ja kohde sijaitsee kuntakeskuksen jalankulkuvyöhykkeellä, jolla linjataan pysäköinnin ohjaamista autovyöhykettä voimakkaammin. Kaavahankkeen toteuttaminen lisää todennäköisesti etenkin lauantaina ja ajoittain iltaisin kadunvarsipysäköintiä. On kuitenkin hyvä huomioida, että tilanne osittain palautuu takaisin aikaan, jolloin kohteessa oli edellinen seurakuntarakennus, joka on nyt purettu.

Pysäköintiongelmia ehkäiseväksi toimenpiteeksi lausunnossa ehdotetaan aikarajoitteisten pysäköintipaikkojen lisäämistä alueen kaduilla, jotta asiointipysäköintipaikkojen määrä lisääntyy ja ne pysyvät paremmin alueen yritysten sekä uuden kokoontumistilan kävijöiden hyödynnettävissä.

5.2.6 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Alue on jo rakentunutta aluetta, jonka kasvillisuus on pihapuita ja -istutuksia. Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia alueen puistoihin ja viheralueisiin eikä seudulliseen viherverkkoon.

5.2.7 Taloudelliset vaikutukset

Alueelle ei tarvitse rakentaa uutta katuverkkoa. Liittymät kunnallistekniikkaan on saatavissa.

5.2.8 Vaikutukset ilmastoon

Asumisen tiivistämien keskustaan olemassa olevien palveluiden ja hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärelle edesauttaa yksityisautoilun tarpeen vähentämistä. Tiivistäminen myös mahdollistaa hiilinielujen säilyttämisen toisaalla.

Koska kaava täydentää tai kehittää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta, sijainti mahdollistaa toteuttamisen ilmastokestävästi. Alueen olemassa olevaa infrastruktuuria pystytään hyödyntämään merkittävästi.

5.3 Ympäristön häiriötekijät

Ympäröivä katuverkosto saattaa aiheuttaa melua alueelle.

5.4 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavaehdotuksessa on asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL).

Autojen ja polkupyörien pysäköintipaikat:

Autot:

Asuminen	1 ap/100 k-m ²
Sosiaalinen asuminen ja vuokra-asuntotuotanto	1 ap/150 k-m ²
Erytis-, palvelu- ja opiskelija-asuminen	1 ap/200 k-m ²
Liike- ja toimistotilat	1 ap/100 k-m ²
Kokoontumistilat	1 ap/25 k-m ²

Autopaikkalaskelmissa ei tarvitse huomioida asumista palvelevia yhteistiloja, varastoja eikä teknisiä tiloja.

Autopaikat voidaan laskea rakennusoikeudellisen kerrosalan mukaan.

Liike- ja toimistotilan autopaikkalaskelmissa huomioidaan myös tilaa palvelevat aputilat. Kokoontumistilan autopaikkalaskelmissa huomioidaan kokoontumistilan lisäksi siihen liittyvä aula- sekä mahdolliset kahvion- tai ravintolan salitilat.

Polkupyörät:

Asuminen 1pp/50 k-m²

Liike- ja toimistotilat 1pp/100 k-m²

Julkisivut ja arkkitehtuuri:

Rakennusten julkisivujen tulee olla kaupunkikuvallisesti korkeatasoisia. Maununkadun varren katutason julkisivuissa tulee olla suuria ikkunoita ja sisäänkäyntejä tulee korostaa väreillä tai materiaaleilla.

Asuntojen parvekkeet ja terassit tulee lasituksilla suojata melulta niin, että liikenteen aiheuttama melutaso parvekkeella ei yöllä ylitä arvoa 45 dB ja päivällä arvoa 55 dB. Lasitusten on oltava avattavia ja kaiteen yläpuolella värittömiä. Pihan puoleisilla julkisivuilla parvekkeet voivat vähäisesti ylittää rakennusalueen rajan.

Yksiöitä saa olla enintään 30 % asunnoista. Kaikkien asuntojen keskikoon tulee olla vähintään 45 m².

IV-konehuoneet on suunniteltava osaksi rakennuksen arkkitehtuuria ja ne voidaan toteuttaa kerrosluvun estämättä.

Yli kaksikerroksisen rakennuksen kattomuotona tulee käyttää harjakattoa.

Pihojen erilliset autokatokset sekä asuin-, liike- ja toimistorakennusten yksikerroksiset osat sisäänkäyntikatoksia lukuunottamatta on rakennettava viherkattoisina.

Asuin-, liike- ja toimistotiloille sallitusta kerrosalasta tulee käyttää vähintään 300 neliometriä liike-, kokoontumis- tai toimistotiloja varten Maununkadun varressa.

Muut määräykset:

Kestopäällystetyillä piha-alueilla sekä maanalaisessa paikoitushallissa hulevedet/sulamisvedet on kerättävä viemäroinnillä, joka on varustettu suljettavilla öljyn- ja hiekanerotuskaivoilla. Mikäli vedet öljynerottimen jälkeen johdetaan hulevesiviemäriin, tulee erottimen täyttää EN-standardin 858 I-luokan vaatimukset.

Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää suunnitelma hulevesien käsittelystä.

Rakennusten ilmanvaihto on rakennettava siten, että se on pysäytettävissä keskitetysti.

Alueella mahdollisesti oleva pilaantunut maaperä on puhdistettava alle valtioneuvoston asetuksen 214/2007 mukaisen alemman ohjearvon.

5.5 Nimistö

Kaavamuutoksella ei muodostu uusia katuja eikä nimistöä.

6 Asemakaavan toteutus

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Tarkempi aikataulu ei ole kaavamuutosta tehtäessä tiedossa.

Nokia 23.10.2024

Johanna Fingerroos

Kaavoitusarkkitehti

Kari Stenlund

Maankäyttöjohtaja

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

HANKE

Asemakaavan muutos Nokian kaupungin 1. kaupunginosan kortteli 13 tontti 17

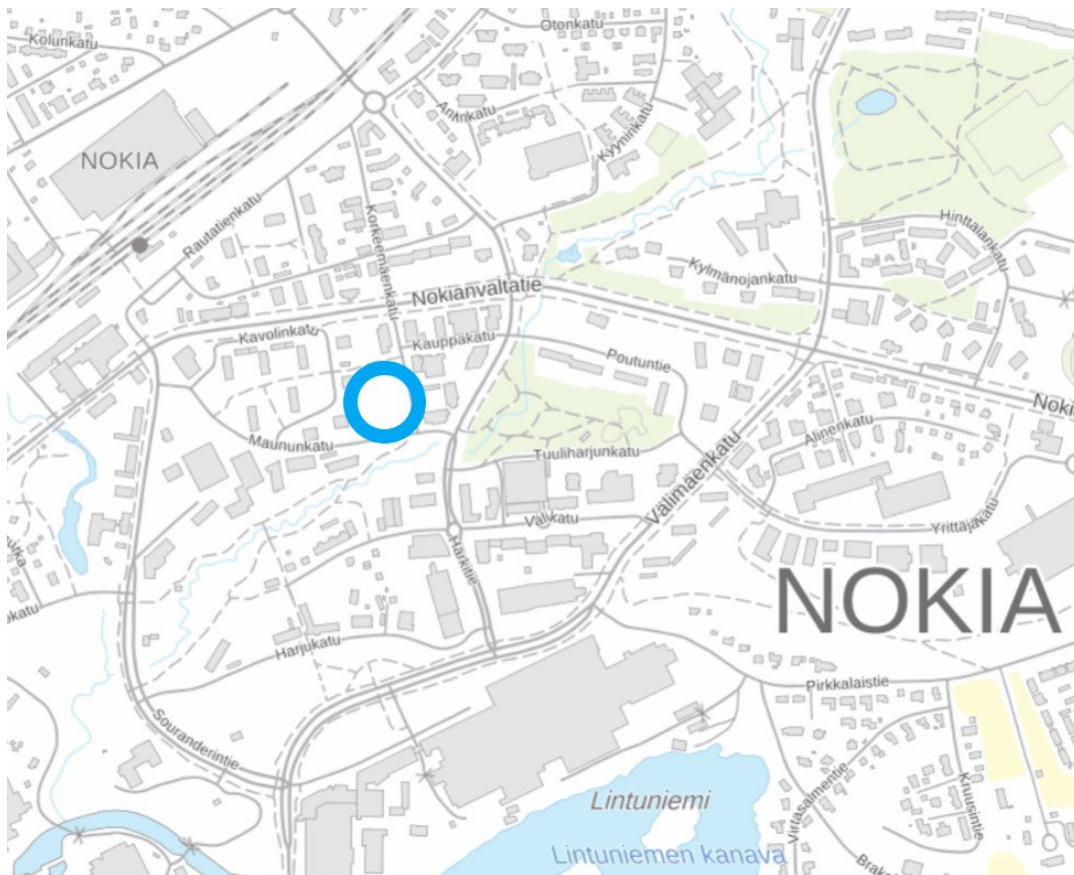
(Tweb: NOK/1794/2022)

ALOITE

Kaavamuutos on käynnistetty Nokian seurakunnan aloitteesta.

SUUNNITTELUALUE

Kaavamuutos koskee Korkeemäenkadun ja Maununkadun risteyksessä osoitteessa Korkeemäenkatu 8 sijaitsevaa tonttia, jolla on aiemmin sijainnut Nokian seurakunnan toimitilat.



Suunnittelualueen sijainti ympyröitynä kartalla (Maanmittauslaitos, taustakartta, 8.2.2023).

TÄÄLLÄ SYNTYY  TTA.

LÄHTOTIEDOT JA SUUNNITTELUALUE

MAANOMISTUS

Suunnittelualueen maan omistaa Nokian seurakunta. Hankkeesta laaditaan maankäyttösopimus.

MAAKUNTAKAAVA

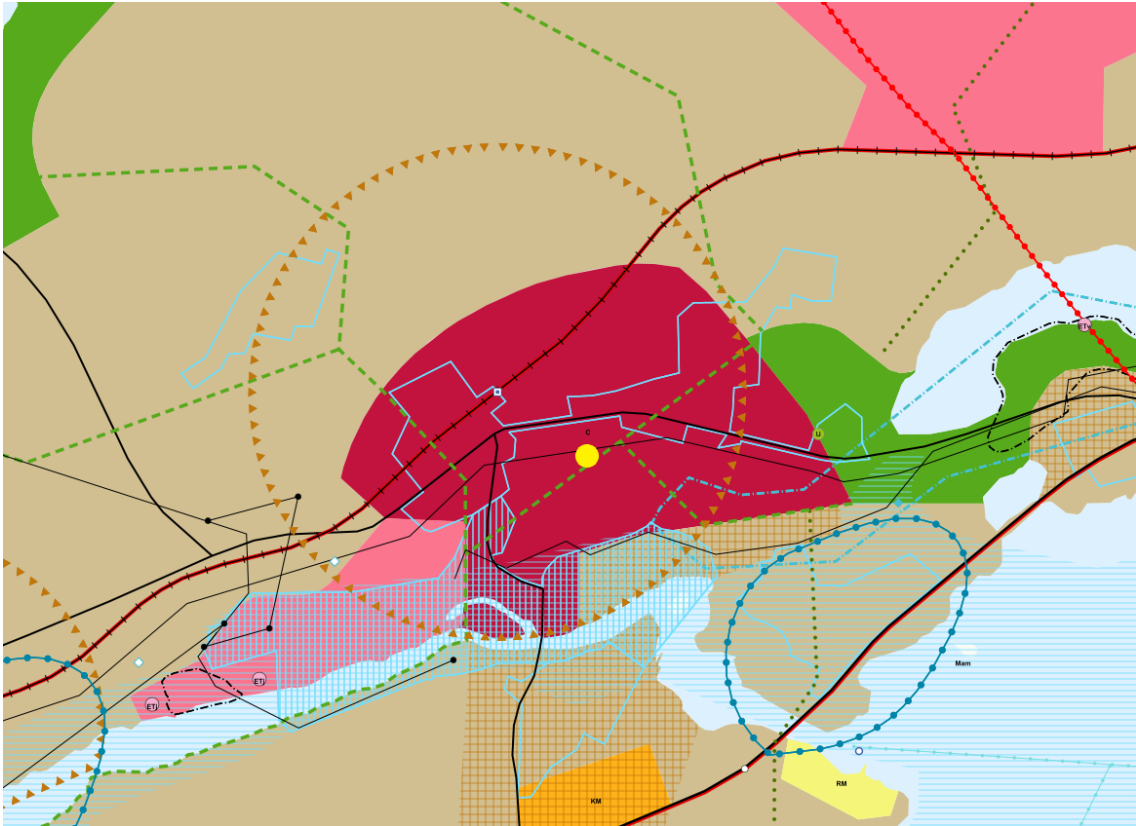
Suunnittelualueella on voimassa Pirkanmaan maakuntakaava 2040, jossa suunnittelualue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi. Merkinnällä osoitetaan valtakunnan osakeskus, kaupunkitasoiset keskukset ja Tampereen ydinkaupunkiseudun alakeskukset. Merkintä sisältää niihin liittyvät keskustamaisen asumisen ja keskustahakuisten palvelu-, työpaikka- ja muiden toimintojen alueet liikennealueineen ja puistoineen. Suunnittelumääräyksen mukaan alueen suunnittelussa on otettava huomioon yhdyskuntarakenteen eheys, kaupunkikuvan omaleimaisuus, asuinympäristön laatu ja monipuolisuus, yhteydet seudullisille virkistysalueille, joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn toimintaedellytykset sekä liityntäpysäköinnin ja joukkoliikenteen vaihtopaikkojen kehittäminen. Alueen suunnittelussa on turvattava kulttuuriympäristöjen arvojen säilyminen. Keskustatoimintojen alueille voidaan sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Vähittäiskaupan suuryksiköt on suunniteltava keskustaympäristöön soveltuviksi. Ne on mitoitettava ja niiden toteutus on ajoitettava yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa siten, etteivät ne aiheuta merkittäviä haitallisia vaikutuksia muille keskusta-alueille tai seudun palveluverkon tasapainoiselle kehittämiselle. Rautaharkko-Lakalaivan keskustatoimintojen alueen toteutus tulee suunnitella ja vaiheistaa siten, ettei vaarallisten aineiden kuljetusten järjestelystä tavaraliikenteen järjestelyratapihalla aiheudu merkittävää vaaraa alueelle. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee myös arvioida ja ottaa huomioon mahdolliset vaikutukset valtakunnallisen liikennejärjestelmän toimintaedellytyksiin. Tampereen ydinkeskustan ja Valkeakosken keskustan vähittäiskaupan suuryksiköiden kerrosalaa ei enimmäismitoiteta maakuntakaavalla. Muiden keskustatoimintojen alueiden vähittäiskaupan suuryksiköiden kerrosalan enimmäismitoitus on oheisen taulukon mukainen:

KESKUSTATOIMINTOJEN ALUEET	SUURYKSIKKÖJEN ENIMMÄSMITOITUS
Ikaalinen, Parkano, Ruovesi, Viiala, Kyröskoski	10 000
Hämeenkyrö Kirkonkylä, Pälkäne, Virrat	15 000
Orivesi, Toijala	20 000
Mänttä, Sääksjärvi	25 000
Tesoma	30 000
Vammala	35 000
Pirkkala	40 000
Rautaharkko-Lakalaiva	45 000
Lempäälä, Linnainmaa, Kangasala	55 000
Ylöjärvi	60 000
Hervanta	70 000
Nokia	75 000
Lielähti	80 000

Suunnittelualue on myös osa tiivistettävää asemanseutua. Merkinnällä osoitetaan yhdyskuntarakenteeltaan tiivistettävät alueet, jotka tukeutuvat ensisijaisesti raideliikenteeseen. Alueen suunnittelumääräyksen mukaan alueen suunnittelussa ja toteutuksessa on pyrittävä raideliikennettä tukevaan tiiviiseen yhdyskuntarakenteeseen sekä laadukkaisiin kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiin. Tiivistettävän alueen laajuus tulee tarkentaa yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa.

Suunnittelualueen poikki on merkitty yhdysvesijohto. Merkinnällä osoitetaan veden johtamisen kannalta tärkeimmät seudullisesti merkittävät verkostoyhteydet.

Suunnittelualueetta sivuaa etelässä viheryhteys -merkintä. Merkinnällä osoitetaan taajamiin liittyvät olemassa olevat tai tavoitteelliset viheryhteydet, joilla on erityistä merkitystä alueellisen virkistysverkoston ja/tai ekologisten yhteyksien kannalta. Suunnittelumääräyksen mukaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee määrittää viheryhteyden tarkempi sijainti sekä varmistaa maastokäytävän riittävä leveys, jotta seudullisten viheralueiden ja ulkoilureittien muodostama verkosto voidaan toteuttaa riittävän yhtenäisenä kokonaisuutena. Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota ympäristön laatuun, alueen ominaisuuksiin ekologisen verkoston osana sekä merkitykseen luonnon monimuotoisuuden kannalta.

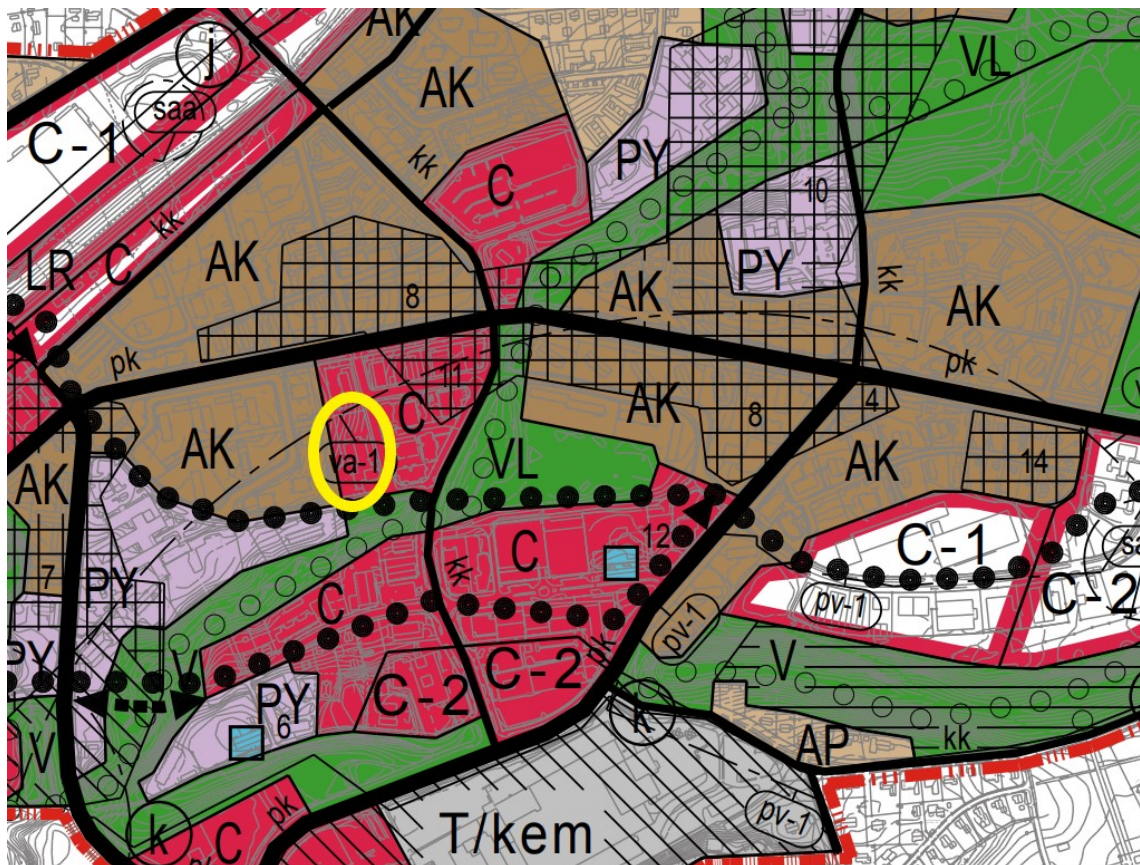


Kuva: Ote Pirkanmaan maakuntakaava 2040:stä. Suunnittelualue on merkitty keltaisella pisteellä karttaan.

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

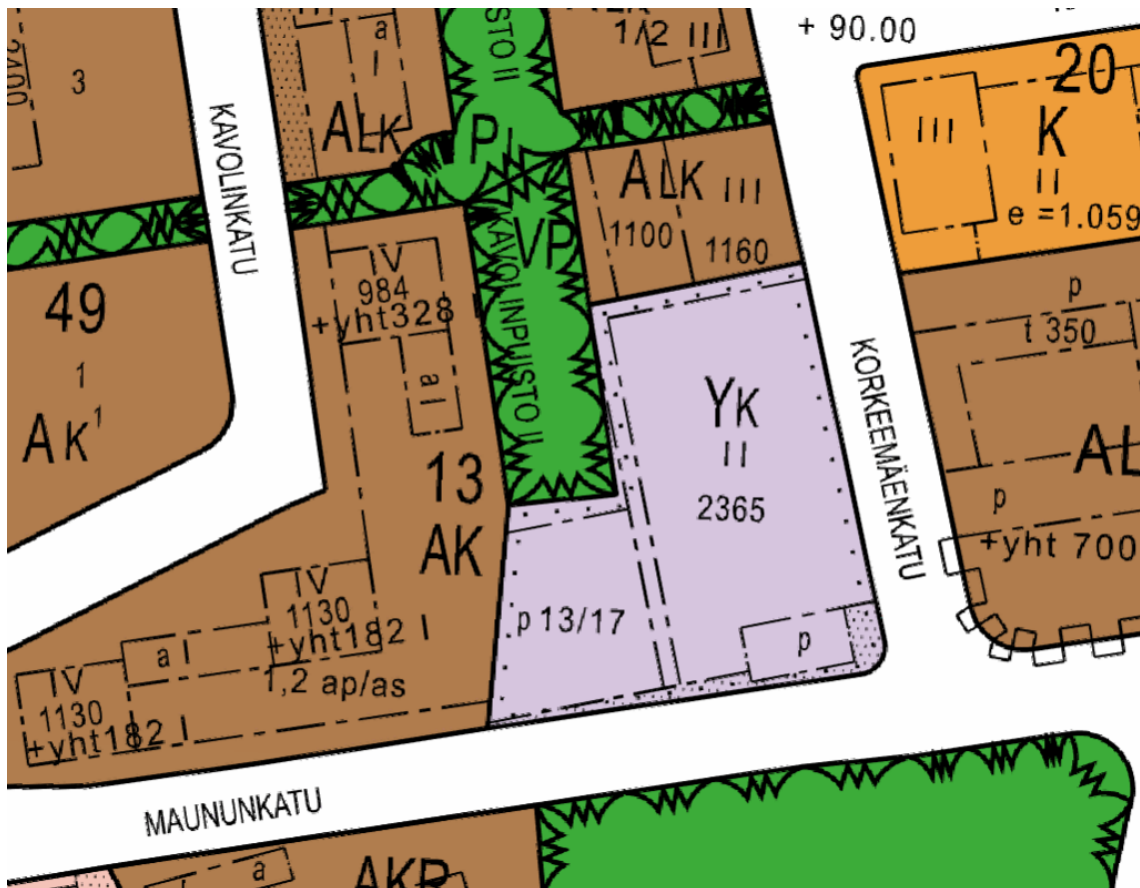
Nokian keskustan osayleiskaavassa 2030 kaavamuutosalue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C). Suunnittelualuetta koskee T/kem korttelialueen mahdollisen suuronnettomuuden vaara-alue (va-1). Suunnittelualueen eteläpuolelle on merkitty kevyenliikenteen yhteystarve.



Kuva: Ote keskustaajaman osayleiskaava 2010:stä. Suunnittelualue on merkitty keltaisella ympyrällä karttaan.

ASEMAKAAVA

Suunnittelualueella on voimassa 26.8.1977 hyväksytty asemakaava, jossa alue on merkitty kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialueeksi, jonka rakennusoikeus on 2365 m² sekä yhdistettyjen liike- ja asuntokerrostalojen korttelialueeksi, jonka rakennusoikeus on 2260 m².



Kuva: Ote ajantasa-asetusta-asetusta.

TAVOITTEET

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on muuttaa asemakaava sellaiseksi, että se mahdollistaa suunnittelualueelle yhdistettyjen liike- ja asuntokerrostalojen rakentamisen alueelle. Lisäksi tavoitteena on kehittää keskustaa ja parantaa sen palveluita sekä lisätä monipuolista asuntokäyttöä alueelle sopivalla rakentamisella.

TÄÄLLÄ SYNTYY  TTA.

OSALLISET

Osallisia ovat Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan pelastuslaitos, Tukes, 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.

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 jättää mielipide luonnoksesta nähtävilläolon aikana. Nähtävilläolosta tiedotetaan lehtikuulutuksella Nokian Uutisissa. Lisäksi asiasta ilmoitetaan kirjeitse kohdealueen naapurikiinteistöjen omistajille. Kaavaluonnoksesta pyydetään tarvittavat lausunnot. Luonnoksesta saatu palaute huomioidaan asemakaavan ehdotusta valmisteltaessa.

Asemakaavaehdotus asetetaan nähtäville vähintään 30 päivän ajaksi. Osallisilla on oikeus jättää muistutus kaavaehdotuksesta nähtävilläolon aikana. Nähtävilläolosta tiedotetaan kaupungin internet-sivuilla ja virallisella ilmoitustaululla. 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 muutoksen vaikutukset arvioidaan MRL 9 §:n ja MRA 1 §:n edellyttämällä tavalla.

KÄSITTELYAIKATAULU

Kaavamuutoksen ehdotus on tavoitteena valmistella syksyn 2024 aikana ja hyväksyä kaavamuutos talvella 2024/25.

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 23.10.2024

Johanna Fingerroos
kaavoitusarkkitehti