

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Hanke

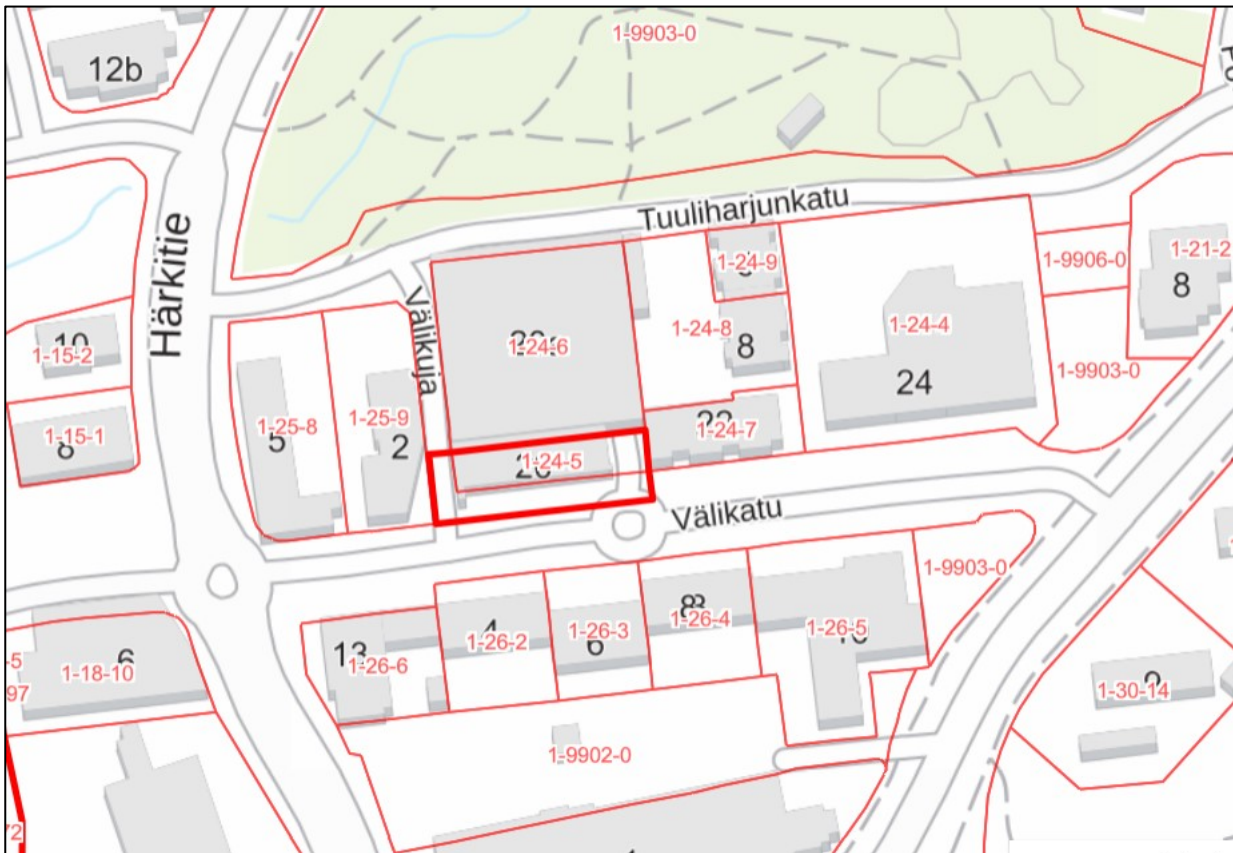
Asemakaavan muutos 1. kaupunginosa, korttelin 24 osa ja katualuetta. Käyttötarkoituksen muuttaminen, sekä rakennusoikeuden ja suurimman sallitun kerrosluvun nostaminen osoitteessa Välikatu 20. (Diaarinumero: NOK/158/05.00.02/2025)

Aloite

Asemakaavan muuttaminen on käynnistynyt tontin vuokralaisena olevan Kiinteistö Oy Välikatu 20:n aloitteesta.

Suunnittelualue

Suunnittelualueena on Nokian keskustassa Välikatu 20:ssä sijaitseva tontti 536-1-24-5 sekä ympäröivää Välikadun ja Välikujan katualuetta. Tontin koko on 800 m². Tontilla sijaitsee vuonna 1978 rakennettu noin 1800 k-m² kokoinen ja kolmikerroksinen ravintola- ja liikerakennus.



Kuva: Sijaintikartta, jossa suunnittelualue esitetty vahvemmalla punaisella viivalla (Maanmittauslaitos, taustakartta, 17.3.2025)

Lähtötiedot ja nykytilanne

Maanomistus

Suunnittelualueella sijaitseva tontti sekä katualue ovat Nokian kaupungin omistuksessa. Tontilla on vuokralaisena Kiinteistö Oy Välikatu 20.

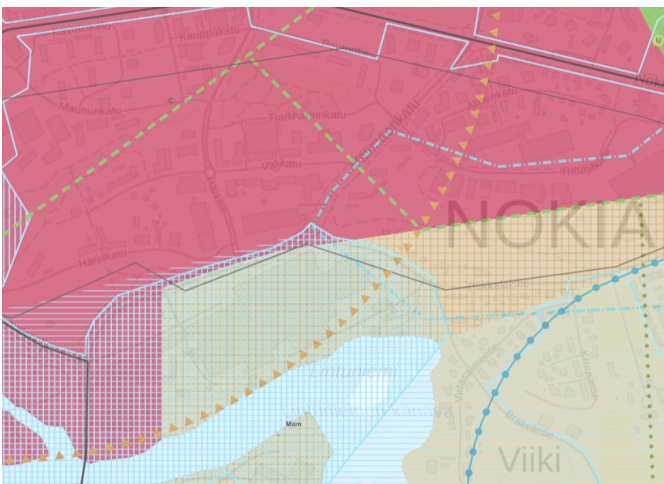
Maakuntakaava

Pirkanmaan maakuntakaava 2040:ssä suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta. 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.

Suunnittelumääräys: 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.

Suunnittelualue kuuluu myös Nokian tiivistettävään asemanseltuun. Merkinnällä osoitetaan yhdyskuntarakenteeltaan tiivistettävät alueet, jotka tukeutuvat ensisijaisesti raideliikenteeseen.

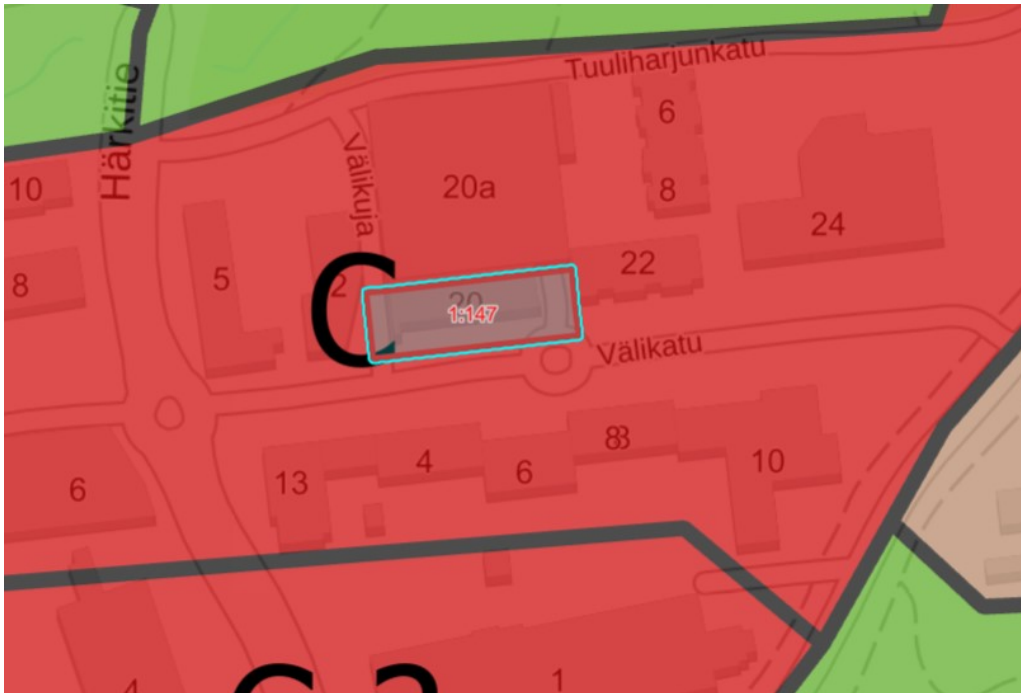
Suunnittelumääräys: Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa on pyrittävä raideliikennettä tukevaan tiiviiseen yhdyskuntarakenteeseen sekä laadukkaisiin kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiin. Tiivistettävän alueen laajuus tulee tarkentaa yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa.



Kuva: Ote Pirkanmaan maakuntakaava 2040:stä, jossa suunnittelualue punaisella keskustatoimintojen alueella.

Yleiskaava

Nokian keskustan osayleiskaavassa 2030 kaavamuuotosalue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C).

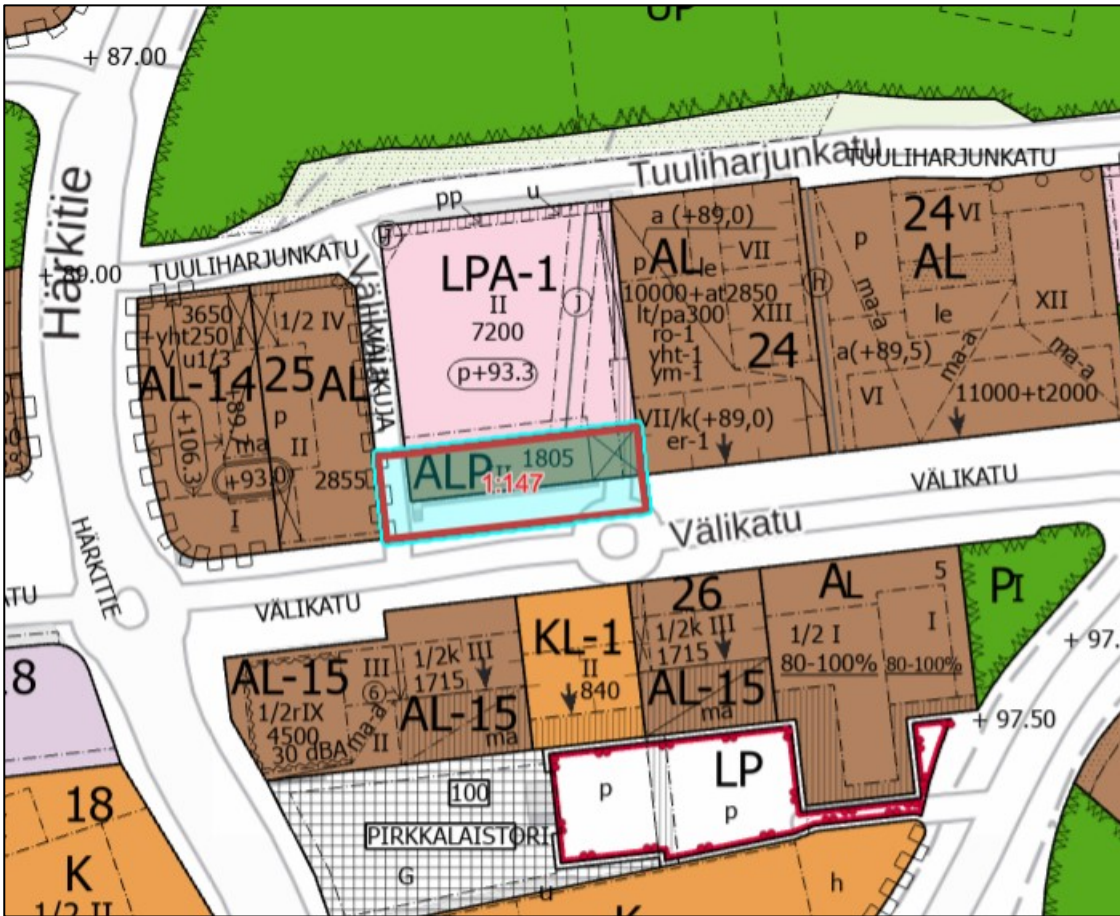


Kuva: Ote Keskustan osayleiskaava 2030:stä, jossa suunnittelualue oleva tontti on C-alueella, eli keskustatoimintojen alueella.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa vuonna 1987 vahvistettu asemakaavan (1:61), jossa korttelin 24 tontti 5, on liikerakennusten ja autopaikkojen korttelialuetta (ALP), jossa p-merkinnällä osoitetulle alueelle saa rakentaa autopaikkoja kahteen tasoon. Lisäksi suunnittelualueeseen kuuluu myös eri asemakaavojen mukaista katualuetta.

ALP-tontin rakennusoikeudeksi on osoitettu 1805 k-m² ja suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi 3. Tontin itäreunalle on osoitettu alueenosa, jonka kohdalla rakennukseen on jätettävä kulkuaukko.



Kuva: Ote suunnittelualueen ajantasa-asemakaavasta.

Tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on tutkia kerrosluvun ja rakennusoikeuden nostamista alueella sekä sen käyttötarkoituksen muuttamista asuinkäyttöön. Rakentamisen laatuun ja sen yhteensopivuuteen Välikadun muun rakennuskannan kanssa tulee kiinnittää huomiota.

Osalliset

Osallisia ovat, naapurikiinteistöjen omistajat, Pirkanmaan ELY-keskus, Nokian kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunta, Tukes, kaava-alueen ja siihen rajoittuvan alueen maanomistajat tai vuokraoikeudenhaltijat sekä kaikki, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa.

Osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Asemakaavan muutos on kuulutettu vireille 27.2.2025.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidetään nähtävillä koko kaavaprosessin ajan.

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 sekä Pirkanmaan ELY-keskukselle. Kaavaluonnoksesta pyydetään lausunto Nokian kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunnalta ja Pirkanmaan ELY-keskukselta. Lisäksi pyydetään tarvittaessa myös muita lausuntoja. 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. Lisäksi kaavasta tiedotetaan kirjein muussa kunnassa asuvia maanomistajia. 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 AKL 9 §:n ja MRA 1 §:n edellyttämällä tavalla.

Käsittelyaikataulu

Asemakaavan muutoksen luonnos on tavoite asettaa nähtäville kesällä 2025. Kaavamuutos on tavoite hyväksyä talvella 2025–2026.

Valmistelu

Kaavamuutos laaditaan Nokian kaupungin kaavoitusyksikössä. Suunnittelijana toimii kaavasuunnittelija Markus Aittola (p. 044 486 1622), jolta saa tarvittaessa lisätietoja hankkeesta. Osoite: Nokian kaupunki, kaavoitusyksikkö, PL 2, 37101 Nokia. Sähköpostiosoite: markus.aittola@nokiankaupunki.fi

Nokiolla 17.3.2025

Markus Aittola
kaavasuunnittelija