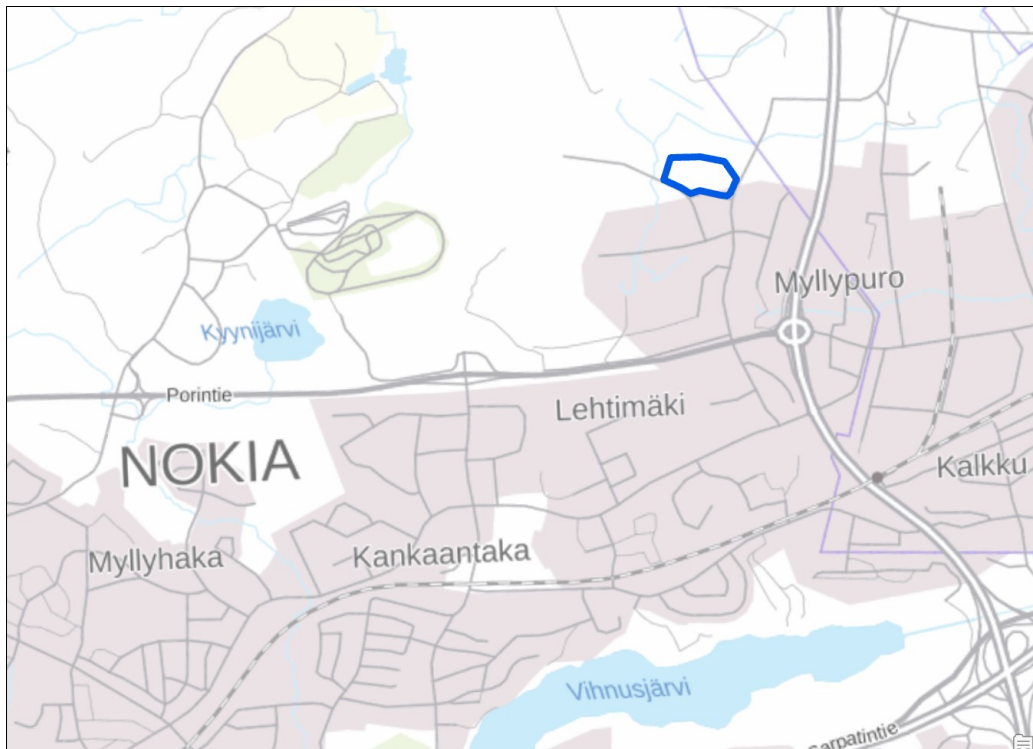


ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

JUHANSUO KORTTELI 14, TYVIKADUN POHJOISPUOLI



Kaava-alueen sijainti kartalla (Maanmittauslaitoksen taustakartta 21.3.2025)

Kaupunkikehityslautakunta
Kaupunginhallitus
Kaupunginvaltuusto

NOKIAN KAUPUNKI
KAAVOITUSYKSIKKÖ
(tweb: NOK/340/2025)

TÄÄLLÄ SYNTYY  TTA.

1 Perus- ja tunnistetiedot

Kaavaselostus koskee 28.3.2025 päivättyä asemakaavan muutosta.

Asemakaavan muutos koskee Nokian kaupungin 26. kaupunginosan (Juhansuo) korttelia 14.

Asemakaavan muutoksella muodostuu Nokian kaupungin 26. kaupunginosan kortteli 14.

Asemakaavoituksen vireilletulosta on ilmoitettu kuulutuksella 10.3.2025.

Kaavan laatija: Nokian kaupunki, kaupunkikehityspalvelut, kaavoitusyksikkö, kaavasuunnittelija Minna Aittola.

1.1 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Kolmenkulman alueella Kolmenkulmantien länsipuolella ja Tyvikadun ja Latvakadun pohjoispuolella noin 4 kilometriä Nokian keskustasta Pirkkalaistorilta koilliseen.

1.2 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Asemakaavan seurantalomake.
- Ote ajantasa-asetuksesta.
- Ote asemakaavan hakemistokartasta.

1.3 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Kolmenkulman keskiosan alueen luontoselvitys 2016, Luontoselvitys M. Ranta.
- Kynijärvi-Juhansuon osayleiskaavan muutoksen ja laajennuksen Natura-arviointi, 21.11.2018 Pöyry Oy
- Kolmenkulman hulevesiselvitys, Sweco ympäristö Oy 2018

2 Tiivistelmä

Tavoitteena on mahdollistaa datakeskuksen rakentaminen suunnittelualueena olevaan kortteliin. Kaavamuutoksen tavoitteena on nostaa korttelin rakennusoikeutta. Suunnitellun datakeskushankkeen koko on noin 30 MW, joten hankkeen myötä tulee tarkasteltavaksi myös sähköjakeluun liittyvät asiat.

3 Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Suunnittelualueen yleiskuvaus

Suunnittelualueena on kiinteistö 536-26-14-1. Pinta-alaltaan suunnittelualue on noin 5,6 ha ja se on puutonta aluetta. Suunnittelualue on osa seudullisesti merkittävää Kolmenkulman työpaikka- ja yritysalueetta



Kuva 1: Kaava-alueen rajausta merkittynä vuonna 2022 otettuun ilmapäätöseen (Nokian kaupunki).

3.1.2 Luonnonympäristö, ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueelta on kaadettu puusto eikä siellä ole ympäristöarvoja.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue ei ole rakentunut. Tyvikatu ja Latvakatu on rakennettu, mutta niiden varrella olevat kiinteistöt ovat vasta alkaneet rakentua Latvakadun alkupäästä.

3.1.4 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Alueella ei ole kiinteitä muinaisjäännöksiä eikä muita kulttuurihistoriallisia jäännöksiä.

3.1.5 Maanomistus

Suunnittelualue on Nokian kaupungin omistuksessa.

3.1.6 Liikenne

Suunnittelualue sijaitsee liikenteellisesti hyvin saavutettavalla valtateiden 3 (Ylöjärventie) ja 11 (Porintien) välisellä alueella. Suunnittelualueen rajaa Kolmenkulmantie, Tyvikatu ja Latvakatu. Suunnittelualue on saavutettavissa myös jalankulkien ja pyöräillen, sillä Kolmenkulmantiellä ja Latvakadulla on jalankulun- ja pyöräilyväylä.

3.1.7 Tekninen huolto

Alueella on kunnallistekniikka.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueen koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

Suunnittelualueella on voimassa vuonna 2017 hyväksytty Pirkanmaan maakuntakaava 2040, jossa suunnittelualueelle on osoitettu virkistysaluetta (V) sekä työpaikka-alueen.

Virkistysalueen merkinnällä osoitetaan seudullisesti merkittävät taajamiin liittyvät virkistysalueet ja/tai taajamien ekologisen verkoston kannalta erityisen tärkeät alueet. Alueella voi sijaita olemassa olevia vakituisia tai lomarakennuspaikkoja.

Kohdemerkinnällä osoitetaan sellaisia seudullisesti merkittäviä virkistysalueita, joiden osoittamiseen ei maakuntakaavan mittakaavan vuoksi ole tarkoituksenmukaista käyttää aluevarausmerkintää. Merkintään liittyy Nokialla Kaakkurijärvien Natura-alueen läheisyydessä erityismääräys em7 sekä Kangasalla ja Pälkäneellä Keisarinharju-Vehoniemenharjun Natura-alueen läheisyydessä erityismääräys em10.

Suunnittelumääräyksen mukaan alue varataan yleiseen virkistykseen ja ulkoiluun.

Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava virkistyskäyttöedellytyksien säilyminen ja kehittäminen, alueen hyvä saavutettavuus sekä osoitettava maakuntakaavakartalle merkittyjen ulkoilureittien jatkuvuus virkistysalueella. Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota ympäristön laatuun,

alueen ominaisuuksiin ekologisen verkoston osana sekä merkitykseen luonnon monimuotoisuuden kannalta.

Työpaikka-alueen merkinnällä osoitetaan seudullisesti merkittävät ja toimialarakenteeltaan monipuoliset liike- ja toimistorakentamisen tai tuotantotoimintaan varatut alueet. Merkintään liittyy Nokialla Kaakkurijärvien Natura-alueen läheisyydessä erityismääräys em7, Tampereella, Nokialla ja Ylöjärvellä Myllypuron Natura-alueen läheisyydessä erityismääräys em13 ja Ylöjärvellä Perkonmäen Natura-alueen läheisyydessä erityismääräys em15.

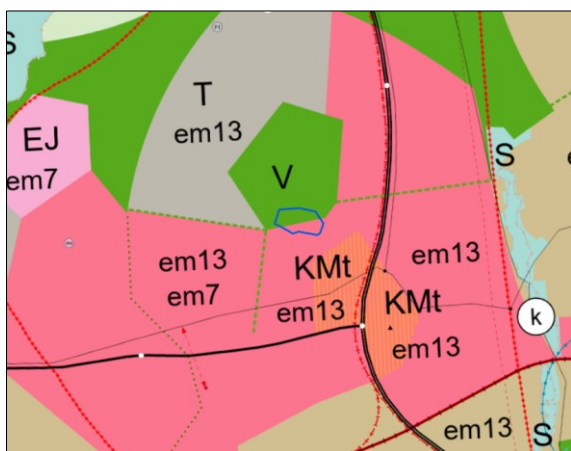
Suunnittelumääräyksen mukaan alueen suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota tarkoituksenmukaiseen toteutusjärjestykseen ja yhdyskuntarakenteen eheyteen sekä joukkoliikenteen järjestelyihin ja toimiviin kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiin. Alueelle ei tule osoittaa merkittävää määrää uutta asumista eikä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

Merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksikköjen koon alarajat ovat seuraavat: Paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan osalta koon alaraja on Tampereen, Nokian, Pirkkalan, Ylöjärven, Lempäälän, Kangasalan ja Valkeakosken keskustaajamien alueella 15 000 k-m²; Akaan, Hämeenkyrön, Ikaalisten, Mänttä-Vilppulan, Oriveden, Parkanon, Sastamalan ja Virtain keskustaajamien alueella ja Mouhijärvi-Häijään alueella 7 000 k-m². Muilla työpaikka-alueilla koon alaraja on paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan osalta 3 000 k-m².

Alueen suunnittelussa on otettava huomioon, etteivät vähittäiskaupan suuryksiköt aiheuta merkittäviä haitallisia vaikutuksia seudun palveluverkon tasapainoiselle kehittämiselle.

Maakuntakaavassa alueen ympäristöön on merkitty viheryhteyksiä. 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

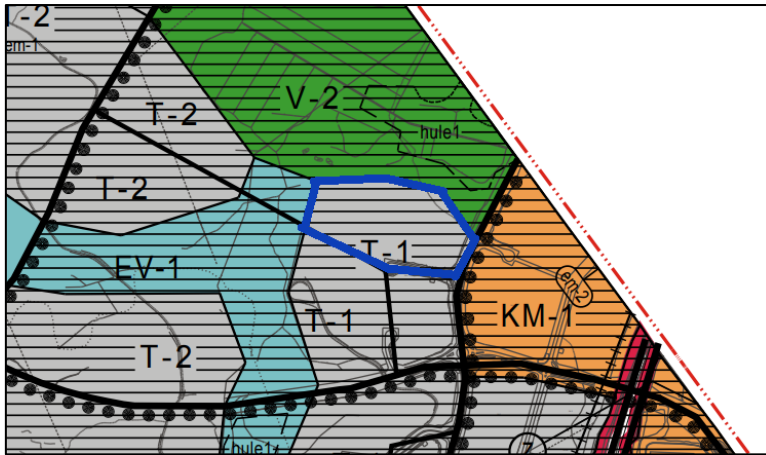
Aluetta koskee erityismääräykset 7 ja 13 (em7 ja em13). Erityismääräys 7:n mukaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on varmistuttava siitä, etteivät Kaakkurijärvien (FI0333004) Natura-alueen läheisyydessä suoritettavat toimenpiteet yksin tai yhdessä muiden hankkeiden ja suunnitelmien kanssa merkittävästi heikennä niitä luonnonarvoja, joiden suojelemiseksi alue on sisällytetty Natura 2000 -verkostoon. Erityistä huomiota tulee kiinnittää meluvaikutuksien ja linnustoon kohdistuvien vaikutusten ehkäisemiseen sekä vesitalouden säilymiseen. Erityismääräys 13:n mukaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on varmistuttava siitä, etteivät Myllypuron (FI0345001) Natura-alueen valuma-alueella suoritettavat toimenpiteet yksin tai yhdessä muiden hankkeiden ja suunnitelmien kanssa merkittävästi heikennä niitä luonnonarvoja, joiden suojelemiseksi alue on sisällytetty Natura 2000 -verkostoon. Erityistä huomiota tulee kiinnittää vesitalouden ja veden laadun säilymiseen.



Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Kyynijärvi-Juhansuo osayleiskaavan muutos ja laajennus (Y-18) vuodelta 2019. Osayleiskaavassa suunnittelualueelle on osoitettu teollisuus- ja varastoaluetta (T-1). Määräyksen mukaan liike- ja toimistotiloja voidaan rakentaa enintään 50 % rakennetusta kerrosalasta. Alueelle ei saa sijoittaa myyntipinta-alaltaan yli 400 m²:n suuruisia päivittäistavarakaupan myymälöitä.

Suunnittelualueen eteläpuolella jatkuu teollisuus- ja varastoalue (T-1). Suunnittelualueen pohjoispuolelle on osoitettu virkistysaluetta (V-2), länsipuolelle suojaviheraluetta (EV-1) ja itäpuolelle kaupallisten palvelujen alue (KM-1), jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön.



Kuva 3: Ote Kyynejärvi – Juhansuo osayleiskaavan muutoksesta ja laajennuksesta. Suunnittelualue on rajattu karttaan sinisellä.

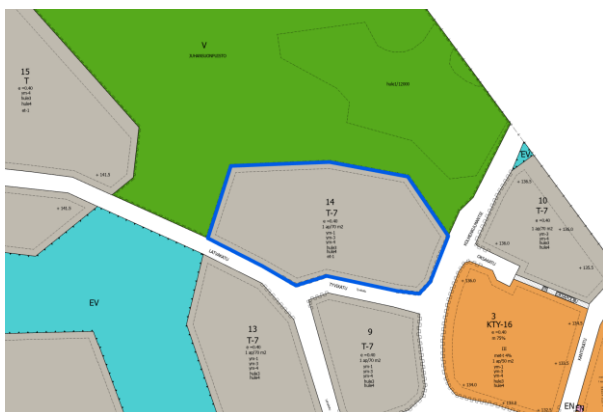
Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 11.11.2019 hyväksytty asemakaava (26:8), jossa suunnittelualueelle on osoitettu teollisuus- ja varistorakennusten korttelialuetta (T-7). Määräyksen mukaan tontille saa rakentaa myös toimistotiloja enintään 40 % rakennetusta kerrosalasta ja pääkäyttötarkoitukseen liittyvää liiketilaa enintään 10 % rakennetusta kerrosalasta. Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuudella $e=0,4$. Autopaikkoja tulee määräyksen mukaan olla 1 autopaikka jokaista 70 kerrosalaneliömetriä kohti. Korttelialueelle on osoitettu rakennusala sekä risteysalueille on merkitty katualueen rajan osat, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää. Korttelialueelle on osoitettu julkisivuun liittyvät määräykset ym-1, ym-3 ja ym-4, hulevesiin liittyvät määräykset hule3 ja hule4 sekä sähkömuuntamon sijoittamisesta määräys et-1.

Ym-1-merkinnän mukaan rakennuksen julkisivujen tulee olla ympäristökuvallisesti korkealaatuisia. Ym-3-merkintä määrittää, että jätehuoltotilat tulee sijoittaa rakennuksen sisään tai aidattuun katokseen. Ym-4-merkinnän mukaan ulkovarastoalueet on aidattava vähintään kaksi metriä korkealla umpinaisella aidalla.

Hule3-merkinnän mukaan alueelle tulee tehdä vettäläpäisemättömiltä pinnoilta tulevan huleveden viivytämiseksi ja veden laadun parantamiseksi maanpäällisiä tai maanalaisia altaita, joiden vesitilavuuden tulee olla vähintään yksi kuutiometri sataa vettäläpäisemättömää pintaneliometriä kohti. Altaiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Hule4- merkintä osoittaa, että kestopäälystetyillä piha-alueilla 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. Hule5-merkintä määrittää, että tontin hulevesiä ei saa johtaa liikennealueen kuivatusjärjestelmään.

Melutasoista on määrätty me-3-merkinnällä. Merkinnällä määrätään, että korttelialueelta rakentamisen ja toiminnan aiheuttama päivä- ja yömelutaso saa olla läheisellä Natura 2000 alueella korkeintaan 45 dBA ja maksimimelutaso korkeintaan 55 dBa.



Kuva 4: Ote voimassa olevasta asemakaavasta 26:8. Suunnittelualue on merkitty karttaan sinisellä rajauksella.

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Tavoitteena on mahdollistaa datakeskuksen rakentaminen suunnittelualueena olevaan kortteliin. Kaavamuutoksen tavoitteena on nostaa korttelin rakennusoikeutta.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

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

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavamuutos on laitettu vireille kaupungin toimesta.

Asemakaavoituksen vireilletulosta on ilmoitettu kuulutuksella 10.3.2025.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavan muutos asetetaan nähtäville luonnosvaiheessa ja ehdotusvaiheessa osallisten kuulemista ja tarvittavia lausuntoja varten. Luonnos on nähtävillä yhtä aikaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman kanssa.

Pirkanmaan ELY-keskukselle ja Nokian kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunnalle annetaan mahdollisuus lausunnon antamiselle. Hankkeesta pyydetään mahdollisesti myös muita tarvittavia lausuntoja.

Luonnoksesta saatu palaute huomioidaan asemakaavan ehdotusta valmisteltaessa.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa datakeskuksen rakentuminen suunnittelualueelle.

4.5 Asemakaavaluonnos

Kaavaluonnos pidetään laatimisvaiheen mielipiteiden kuulemista varten nähtävillä kaupungin virastotalon ilmoitustaululla ja Internetissä kaupungin kotisivulla xx.xx. - xx.xx.2022. Asiasta kuulutetaan Nokian Uutisissa. Lisäksi asiasta ilmoitetaan kirjeitse kohdealueen maanomistajille ja naapureille. Kaavaluonnoksesta pyydetään lausunnot Rakennus- ja ympäristölautakunnalta, ELY-keskukselta Nokian vesi Oy:lta, Tukesilta ja Elenia Oy:lta.

4.6 Asemakaavaehdotus

Kaavaehdotus pidetään julkisesti nähtävillä kaupungin virastotalon ilmoitustaululla ja internetissä kaupungin kotisivulla. Kaavaehdotuksesta pyydetään tarvittavat lausunnot.

4.7 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

10.3.2025 vireilletulokuulutus.

5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavaluonnoksessa alueelle on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (t-7). Määräyksen mukaan tontille saa rakentaa myös toimistotiloja enintään 40 % rakennetusta kerrosalasta ja pääkäyttötarkoitukseen liittyvää liiketilaa enintään 10 % rakennetusta kerrosalasta. Korttelialueen pinta-ala on 55656 m². Korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeus tehokkuudella $e=1.0$, jolloin rakennusoikeutta on korttelialueella 55656 k-m². Suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi on määritetty kaksi (II). Korttelialueelle on osoitettu rakennusala sekä risteysalueille on merkitty katualueen rajan osat, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää. Korttelialueelle on osoitettu julkisivuun liittyvät määräykset ym-1, ym-3 ja ym-4, hulevesiin liittyvät määräykset hule3 ja hule4 sekä sähkömuuntamon sijoittamisesta määräys et-1.

Ym-1-merkinnän mukaan rakennuksen julkisivujen tulee olla ympäristökuvallisesti korkealaatuisia. Ym-3-merkintä määrittää, että jätehuoltotilat tulee sijoittaa rakennuksen sisään tai aidattuun katokseen. Ym-4-merkinnän mukaan ulkovarastoalueet on aidattava vähintään kaksi metriä korkealla umpinaisella aidalla.

Hule3-merkinnän mukaan alueelle tulee tehdä vettäläpäisemättömiltä pinnoilta tulevan huleveden viivyttämiseksi ja veden laadun parantamiseksi maanpäällisiä tai maanalaisia altaita, joiden vesitilavuuden tulee olla vähintään yksi kuutiometri sataa vettäläpäisemättömää pintaneliometriä kohti. Altaiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Hule4- merkintä osoittaa, että kestopäällystetyillä piha-alueilla 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. Hule5-merkintä määrittää, että tontin hulevesiä ei saa johtaa liikennealueen kuivatusjärjestelmään.

Melutasoista on määrätty me-3-merkinnällä. Merkinnällä määrätään, että korttelialueelta rakentamisen ja toiminnan aiheuttama päivä- ja yömelutaso saa olla läheisellä Natura 2000 alueella korkeintaan 45 dBA ja maksimimelutaso korkeintaan 55 dBA.

Asemakaavan muissa määräyksissä on määrätty seuraavasti:

NATURA 2000

Kaavan toteuttaminen ei yksin tai yhdessä muiden hankkeiden ja suunnitelmien kanssa saa merkittävästi heikentää Kaakkurijärvien tai Myllypuron Natura 2000 -alueiden suojelun perusteena olevia luonnonarvoja.

Kaakkurijärvien (FI0333004) Natura-alueen läheisyydessä erityistä huomiota tulee kiinnittää meluvaikutuksien ja linnustoon kohdistuvien vaikutusten ehkäisemiseen. Voimakasta melua aiheuttavat toimenpiteet on kielletty kaakkurin pesintäaikaan 15.4. - 31.8. välisenä aikana.

Myllypuron (FI0345001) Natura-alueen valuma-alueella erityistä huomiota tulee kiinnittää vesitalouden ja veden laadun säilymiseen.

VESIENSUOJELU

Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä selvitys siitä, miten tuotantolaitosten tuotannosta ja toiminnasta tai tulipalosta aiheutuneiden pilaantuneiden vesien tai sammutusvesien hallinta on järjestetty, jotta pilaantuneita vesiä ei pääse tontin ulkopuolelle eikä niistä aiheudu vahinkoa luonnonsuojelulain (1096/1996) mukaisesti perustetuille luonnonsuojelualueille tai Natura 2000 -verkostoon kuuluville luonnon monimuotoisuuden säilymisen kannalta ja Vihnusjärven veden laadun kannalta keskeisille alueille.

HULEVEDET

Katusuunnitelmiin sekä rakennus-, toimenpide- tai ympäristölupa-asiakirjoihin on liitettävä hankkeen pohjalta laadittu hulevesisuunnitelma, jossa tulee esittää rakentamisen ja toiminnan aikaiset hulevesimenetelmät, -rakenteiden suunnitelmat sekä hulevesien hallinnan seurantasuunnitelma, jotka tulee hyväksyttää ympäristönsuojeluviranomaisella. Hulevesien hallintajärjestelyjen tulee osaltaan turvata merkittävät luontoarvot alueella ja lähiympäristössä erityiset kosteusolot säilyttämällä.

5.2 Kaavan vaikutukset

Kaavamuutoksella ei muuteta asemakaavan käyttötarkoitusta. Rakennusoikeuden määrä nousee korttelissa. Voimassa olevassa asemakaavassa rakennusoikeuden määrä on 22 262,4 k-m². Asemakaavan muutoksella rakennusoikeutta muodostuu 55 656 k-m². Rakennusoikeuden määrä nousee 33 393,6 k-m².

Suunnitellun datakeskushankkeen koko on noin 30 MW, joten hankkeen myötä tulee tarkasteltavaksi myös sähkönjakeluun liittyvät asiat.

Rakentamisen määrän kasvamisen sekä ilmastonmuutoksen myötä hulevesien määrä voi kasvaa. Hulevesistä on annettu määräykset kaavassa. Rakentaminen sijoittuu Kolmenkulman työpaikka-alueelle, joten rakentamisen määrä on alueelle sopivaa. Asemakaavan muutoksella parannetaan elinkeinoelämän toimintamahdollisuuksia. Datakeskushankkeella on työllisyysvaikutuksia sekä rakentamisen aikaan että pysyvien työpaikkojen muodossa.

Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutuksia, luonnonympäristöön, kulttuurihistoriallisiin arvoihin tai muinaisjäännöksiin.

6 Asemakaavan toteutus

Kaava voidaan toteuttaa sen saatua lainvoiman.

Nokia 31.3.2023

Minna Aittola

Kaavasuunnittelija

Kari Stenlund

Maankäyttöjohtaja

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

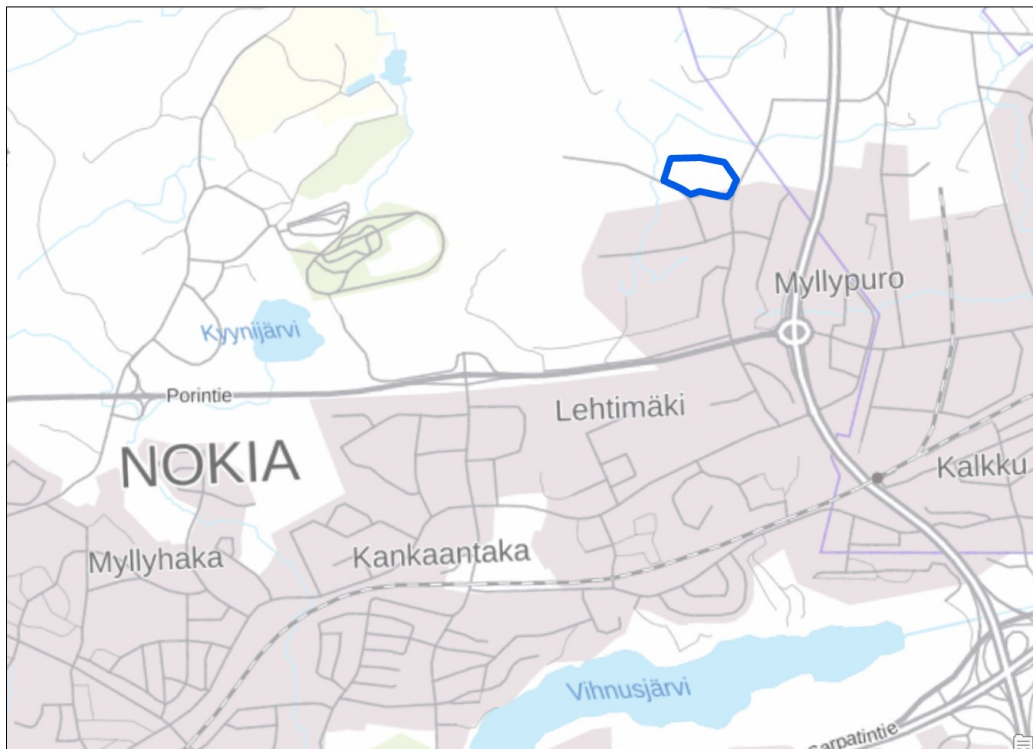
Hanke

Asemakaavan muutos Nokian kaupungin 26. kaupunginosa Juhansuo korttelissa 14.
(tweb: NOK/340/2025)

Aloite

Asemakaavan muutos on laitettu vireille kaupungin aloitteesta.

Suunnittelualue



Kaava-alueen sijainti kartalla (Maanmittauslaitoksen taustakartta 21.3.2025)

Lähtötiedot ja nykytilanne

Maanomistus

Suunnittelualueena oleva kiinteistö 536-26-14-1 on Nokian kaupungin omistuksessa.

TÄÄLLÄ SYNTYY  TTA.

Maakuntakaava

Suunnittelualueella on voimassa vuonna 2017 hyväksytty Pirkanmaan maakuntakaava 2040, jossa suunnittelualueelle on osoitettu virkistysaluetta (V) sekä työpaikka-aluetta.

Virkistysalueen merkinnällä osoitetaan seudullisesti merkittävät taajamiin liittyvät virkistysalueet ja/tai taajamien ekologisen verkoston kannalta erityisen tärkeät alueet. Alueella voi sijaita olemassa olevia vakituksia tai lomarakennuspaikkoja.

Kohdemerkinnällä osoitetaan sellaisia seudullisesti merkittäviä virkistysalueita, joiden osoittamiseen ei maakuntakaavan mittakaavan vuoksi ole tarkoituksenmukaista käyttää aluevarausmerkintää. Merkintään liittyy Nokialla Kaakkurijärvien Natura-alueen läheisyydessä erityismääräys em7 sekä Kangasalla ja Pälkäneellä Keisarinharju-Vehoniemenharjun Natura-alueen läheisyydessä erityismääräys em10.

Suunnittelumääräyksen mukaan alue varataan yleiseen virkistykseen ja ulkoiluun. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava virkistyskäyttöedellytyksien säilyminen ja kehittäminen, alueen hyvä saavutettavuus sekä osoitettava maakuntakaavakartalle merkittyjen ulkoilureittien jatkuvuus virkistysalueella. Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota ympäristön laatuun, alueen ominaisuuksiin ekologisen verkoston osana sekä merkitykseen luonnon monimuotoisuuden kannalta.

Työpaikka-alueen merkinnällä osoitetaan seudullisesti merkittävät ja toimialarakenteeltaan monipuoliset liike- ja toimistorakentamisen tai tuotantotoimintaan varatut alueet. Merkintään liittyy Nokialla Kaakkurijärvien Natura-alueen läheisyydessä erityismääräys em7, Tampereella, Nokialla ja Ylöjärvellä Myllypuron Natura-alueen läheisyydessä erityismääräys em13 ja Ylöjärvellä Perkonmäen Natura-alueen läheisyydessä erityismääräys em15.

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

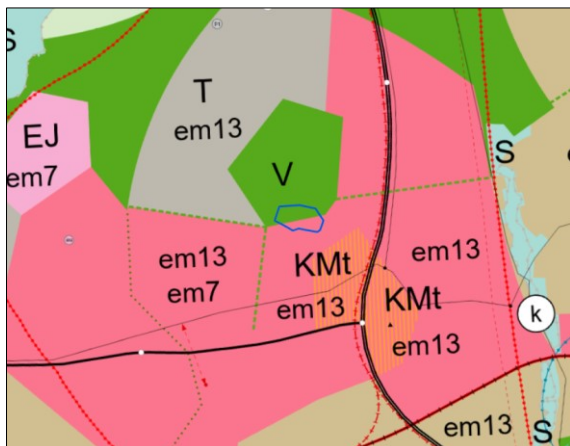
Merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksikköjen koon alarajat ovat seuraavat: Paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan osalta koon alaraja on Tampereen, Nokian, Pirkkalan, Ylöjärven, Lempäälän, Kangasalan ja Valkeakosken

keskustaajamien alueella 15 000 k-m²; Akaan, Hämeenkyrön, Ikaalisten, Mänttä-Vilppulan, Oriveden, Parkanon, Sastamalan ja Virtain keskustaajamien alueella ja Mouhijärvi-Häijään alueella 7 000 k-m². Muilla työpaikka-alueilla koon alaraja on paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan osalta 3 000 k-m².

Alueen suunnittelussa on otettava huomioon, etteivät vähittäiskaupan suuryksiköt aiheuta merkittäviä haitallisia vaikutuksia seudun palveluverkon tasapainoiselle kehittämiselle.

Maakuntakaavassa alueen ympäristöön on merkitty viheryhteyksiä. 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.

Aluetta koskee erityismääräykset 7 ja 13 (em7 ja em13). Erityismääräys 7:n mukaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on varmistuttava siitä, etteivät Kaakkurijärvien (FI0333004) Natura-alueen läheisyydessä suoritettavat toimenpiteet yksin tai yhdessä muiden hankkeiden ja suunnitelmien kanssa merkittävästi heikennä niitä luonnonarvoja, joiden suojelemiseksi alue on sisällytetty Natura 2000 -verkostoon. Erityistä huomiota tulee kiinnittää meluvaikutuksien ja linnustoon kohdistuvien vaikutusten ehkäisemiseen sekä vesitalouden säilymiseen. Erityismääräys 13:n mukaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on varmistuttava siitä, etteivät Myllypuron (FI0345001) Natura-alueen valuma-alueella suoritettavat toimenpiteet yksin tai yhdessä muiden hankkeiden ja suunnitelmien kanssa merkittävästi heikennä niitä luonnonarvoja, joiden suojelemiseksi alue on sisällytetty Natura 2000 -verkostoon. Erityistä huomiota tulee kiinnittää vesitalouden ja veden laadun säilymiseen.



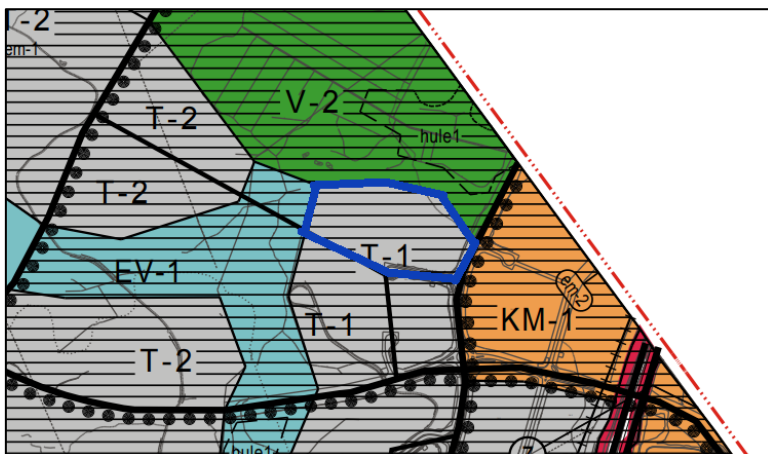
Kuva: Ote Pirkanmaan maakuntakaava 2040:stä. Suunnittelualue merkitty karttaan sinisellä rajauksella.

Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Kyynijärvi-Juhansuo osayleiskaavan muutos ja laajennus (Y-18) vuodelta 2019. Osayleiskaavassa suunnittelualueelle on osoitettu teollisuus- ja varastoaluetta (T-1). Määräyksen mukaan liike- ja toimistotiloja voidaan rakentaa enintään 50 % rakennetusta kerrosalasta. Alueelle ei saa sijoittaa myyntipinta-alaltaan yli 400 m²:n suuruisia päivittäistavarakaupan myymälöitä.

Suunnittelualueen eteläpuolella jatkuu teollisuus- ja varastoalue (T-1).

Suunnittelualueen pohjoispuolelle on osoitettu virkistysaluetta (V-2), länsipuolelle suojaviheraluetta (EV-1) ja itäpuolelle kaupallisten palvelujen alue (KM-1), jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön.



Kuva: Ote Kyynijärvi – Juhansuo osayleiskaavan muutoksesta ja laajennuksesta. Suunnittelualue on rajattu karttaan sinisellä.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 11.11.2019 hyväksytty asemakaava (26:8), jossa suunnittelualueelle on osoitettu teollisuus- ja varistorakennusten korttelialuetta (T-7). Määräyksen mukaan tontille saa rakentaa myös toimistotiloja enintään 40 % rakennetusta kerrosalasta ja pääkäyttötarkoitukseen liittyvää liiketilaa enintään 10 % rakennetusta kerrosalasta. Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuudella $e=0,4$. Autopaikkoja tulee määräyksen mukaan olla 1 autopaikka jokaista 70 kerrosalaneliömetriä kohti. Korttelialueelle on osoitettu rakennusala sekä risteysalueille on merkitty katualueen rajan osat, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää. Korttelialueelle on osoitettu julkisivuun liittyvät määräykset ym-1, ym-3 ja ym-4, hulevesiin liittyvät määräykset hule3 ja hule4 sekä sähkömuuntamon sijoittamisesta määräys et-1.

Ym-1-merkinnän mukaan rakennuksen julkisivujen tulee olla ympäristökuvallisesti korkealaatuisia. Ym-3-merkintä määrittää, että jätehuoltotilat tulee sijoittaa rakennuksen sisään tai aidattuun katokseen. Ym-4-merkinnän mukaan ulkovarastoalueet on aidattava vähintään kaksi metriä korkealla umpinaisella aidalla.

Hule3-merkinnän mukaan alueelle tulee tehdä vettäläpäisemättömiltä pinnoilta tulevan huleveden viivytämiseksi ja veden laadun parantamiseksi maanpäällisiä tai maanalaisia altaita, joiden vesitilavuuden tulee olla vähintään yksi kuutiometri sataa vettäläpäisemättömää pintaneliömetriä kohti. Altaiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Hule4- merkintä osoittaa, että kestopäällystetyillä piha-alueilla 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. Hule5-merkintä määrittää, että tontin hulevesiä ei saa johtaa liikennealueen kuivatusjärjestelmään.

Melutasoista on määrätty me-3-merkinnällä. Merkinnällä määrätään, että korttelialueelta rakentamisen ja toiminnan aiheuttama päivä- ja yömelutaso saa olla läheisellä Natura 2000 alueella korkeintaan 45 dBA ja maksimimelutaso korkeintaan 55 dBa.



Kuva: Ote voimassa olevasta asemakaavasta 26:8. Suunnittelualue on merkitty karttaan sinisellä rajauksella

Tavoitteet

Tavoitteena on mahdollistaa datakeskuksen rakentaminen suunnittelualueena olevaan kortteliin. Kaavamuutoksen tavoitteena on nostaa korttelin rakennusoikeutta.

Osalliset

Osallisia ovat naapurikiinteistöjen omistajat, Pirkanmaan ELY-keskus, Nokian kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunta, Nokian vesi Oy, Pirkanmaan pelastuslaitos Tukes ja Elenia Oy sekä kaikki, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa.

Osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Asemakaavoituksen vireilletulosta on ilmoitettu kuulutuksella 10.3.2025.

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

Tavoitteena on, että asemakaavan muutos valmistuu syksyn 2025 aikana.

Valmistelu

Kaavamuutos laaditaan Nokian kaupungin kaavoitusyksikössä. Suunnittelijana toimii kaavasuunnittelija Minna Aittola (p. 044 486 0991), jolta saa tarvittaessa lisätietoja hankkeesta. Osoite: Nokian kaupunki, kaavoitusyksikkö, PL 2, 37101 Nokia.
Sähköpostiosoite: etunimi.sukunimi@nokiankaupunki.fi

Nokialla 31.3.2025

Minna Aittola
kaavasuunnittelija