



NOKIAN KAUPUNKI

## ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

Asemakaavan muutos koskee Nokian kaupungin 26. kaupunginosan korttelia 8 sekä katualuetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu 26. kaupunginosan korttelit 8 ja 11 sekä katualuetta.



Asemakaavahankkeen vireilletulosta on ilmoitettu kuulutuksella 29.11.2017.

KAKELA 12.12.2017

NOKIAN KAUPUNKI  
KAAVOITUSYKSIKÖ  
(Dno NOK1238/2017)

## 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 Tunnistetiedot

Kaavaselostus koskee 24.11.2017 päivättyä asemakaavakarttaa.

Asemakaavan muutos koskee Nokian kaupungin 26. kaupunginosan korttelia 8 sekä katualueetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuvat 26. kaupunginosan korttelit 8 ja 11 sekä katualueetta.

Kaavan laatija: Nokian kaupunki, kaupunkikehityspalvelut, maankäyttö, Hannu Eerikäinen.

### 1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaavamuutosalue sijaitsee Porintien (valtatie 11) pohjoispuolella Juhansuon kaupunginosassa, noin 3 kilometrin etäisyydellä kaupungin keskustasta koilliseen.

### 1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- asemakaavan seurantalomake
- ote ajantasa-asemakaavasta
- ote asemakaavan hakemistokartasta

### 1.4 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Asemakaava 26:2, kaavakartta ja -selostus.

## 2 TIIVISTELMÄ

Kaavahanke on laitettu vireille kaupungin aloitteesta.

Alueella voimassa olevaa kaavaa muutetaan siten, että Kaarnakatu jatkuu korttelin 8 läpi. Muutos mahdollistaa pienempien, kysyntää paremmin vastaavien tonttien muodostamisen korttelialueelle.

Asemakaavan muutoksen on katsottu olevan vähäinen. Vähäisen asemakaavamuutoksen yhteydessä ei ole tarpeen laatia osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa (MRL 63.2 §). Viranomaisneuvottelua tai yleisötilaisuutta ei järjestetä.

Asemakaavan ehdotus asetetaan nähtäville 14 vuorokauden ajaksi (MRA 27 § 1. mom.). Kaavamuutoksen hyväksyy kaupunkikehityslautakunta.

Kaavan vaikutukset suhteessa voimassa olevaan asemakaavan ovat vähäisiä. Muutos mahdollistaa kysyntää vastaavan tonttijaon laatimisen. Lisäksi kaavamuutos mahdollistaa Kaarnakadun jatkumiseen edelleen kohti Öljytien liittymää.

### 3 LÄHTÖKOHDAT

#### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

##### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Alueella voimassa olevan asemakaavan toteuttaminen on käynnissä. Kaarnakatu on valmis. Alueen puusto on poistettu. Kaava-alueen poikki kulkee 110 kV voimajohto.



##### 3.1.2 Rakennettu ympäristö

###### Yhdyskuntarakenne

Kaavamuutosalueen eteläpuolella valtatie 11 toisella puolella on Nokian Renkaat Oyj:n rengasvarasto, länsi- ja luoteispuolella suojaviheralue ja Rudus Oy:n kalliolouhos. Kaarnakadun itäpuolelle rakentuu yritysalueita korttelin 7 alueelle.

###### Liikenne

Alueelle kuljetaan Kolmenkulmantieltä kääntyvää Kaarnakatua pitkin. Alueen eteläpuolella on valtatie 11, jonka alitse alueen pääkokoojakatu Kolmenkulmantie kulkee.

###### Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Alueella ei ole suojelulakien nojalla tai asemakaavalla suojeltuja alueita tai kohteita.

## Ympäristöhäiriöt

Alue on osin valtatie 11 melualueella. Alueella on nykyisin rakentamisesta ja louhinnasta aiheutuvaa väliaikaista häiriötä. Korttelialueen pohjoisosan poikki kulkee 110 kV voimajohto, joka rajoittaa rakentamista johtoalueella ja sen reunavyöhykkeellä.

Alueella ei ole muita ympäristöhäiriöitä alueen käyttötarkoituksen huomioiden.

### 3.1.3 Maanomistus

Kaavamuutosalue on kokonaan kaupungin omistuksessa. Voimajohtoalueelle on lunnastettu pysyvä käyttöoikeus johtoyhtiölle.

## 3.2 Suunnittelutilanne

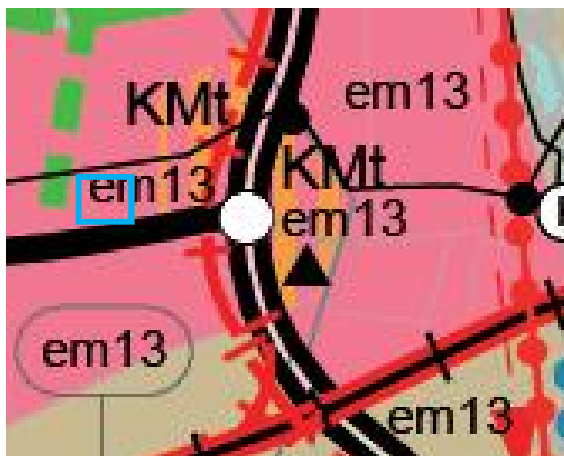
Pirkanmaan maakuntakaava 2040 on tullut voimaan 29.5.2017.

Suunnittelualue on maakuntakaavassa osoitettu työpaikka-alueeksi (TP). Merkinnällä osoitetaan seudullisesti merkittävät ja toimialarakenteeltaan monipuoliset liike- ja toimistorakentamisen tai tuotantotoimintaan varatut alueet.

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.

Merkintää koskee erityismääräys 13, jonka suunnittelumääräyksen mukaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on varmistettava 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.

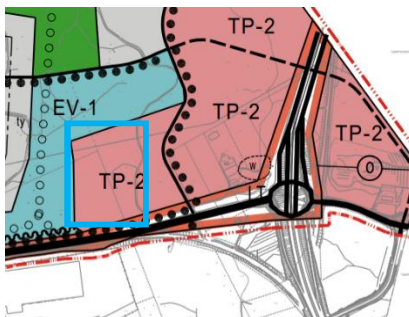
Edellä mainittujen merkintöjen lisäksi alue on maakuntakaavassa osa kaupunkiseudun läntistä yritysalueiden kehittämisvyöhykettä (kk2). Merkinnän kehittämissuosituksen mukaan aluekokonaisuutta kehitetään hyvin saavutettavana, valtakunnallisesti merkittävänä ja vetovoimaisena yritysalueena. Suunnittelussa ja toteutuksessa tulee ottaa huomioon eheä yhdyskuntarakenteen ja alueiden tarkoituksenmukainen toteutusjärjestys sekä kehän suuntainen joukkoliikenne. Kolmenkulman aluetta kehitetään erityisesti ympäristöteollisuuden ja cleantech-yritystoiminnan yritysten sijoittumisedellytyksiä suosivasti. Aluetta tulee kehittää tiiviissä yhteistyössä kuntien ja muiden viranomaisten kanssa. Maankäytön suunnittelussa tulee edistää toimintojen saavutettavuutta kävelen, pyöräillen ja joukkoliikenteellä.



*Ote Pirkanmaan maakuntakaava 2040 kartasta. Kaavamuutoksen kohde on rajattu sinisellä suorakulmiolla.*

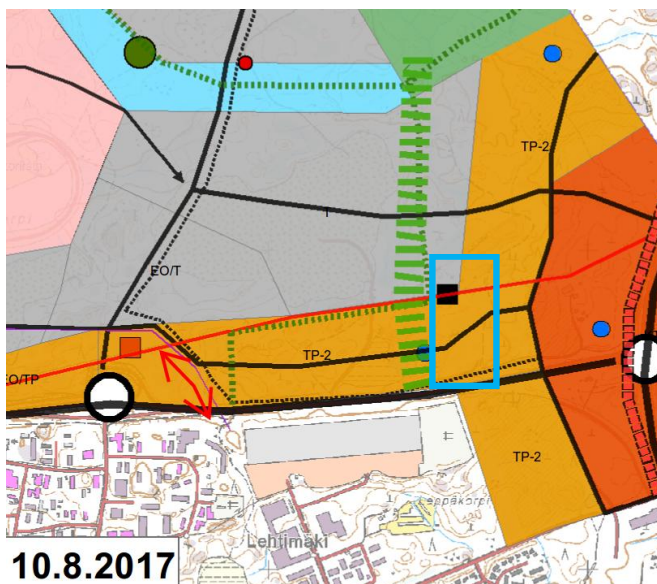
Kaupunginvaltuuston 22.10.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa korttelialueet ovat työpaikka-alueita, jolle saa sijoittaa liike- ja toimistotiloja sekä ympäristökuvallisesti näihin verrattavia teollisuus- ja varastotiloja (TP-2). Teollisuus- ja varastotiloja voidaan rakentaa enintään 50 % rakennetusta kerrosalasta.

Yleiskaavalla on lisäksi annettu yleismääräys, jonka mukaan alueella syntyvät hulevedet tulee hoitaa kiinteistökohtaisesti tai ohjata hallitusti alueelliseen sadevesijärjestelmään. Asemakaavoituksen yhteydessä on laadittava erillinen hulevesien hallintaa koskeva suunnitelma. Erityisesti on kiinnitettävä huomiota, ettei Natura 2000-verkoston kuuluvan Myllypuron valinnan perusteina olevia luontoarvoja merkittävästi heikennetä. Samoin yksityiskohtaisessa suunnittelussa ja toteuttamisessa on huolehdittava siitä, että rakentaminen ja muu toiminta eivät merkittävästi heikennä Natura-2000-verkoston kuuluvan Kaakkurijärvien valinnan perusteina olevia luontoarvoja.



*Ote Kynnijärvi-Juhansuo osayleiskaavasta. Kaavamuutoksen kohde on rajattu sinisellä suorakulmiolla.*

Alueella on vireillä Kynnijärvi-Juhansuo osayleiskaavan muutos, jossa on osoitettu valtatie 11 pohjoispuolelle rinnakkaisväylä, joka yhdistää Juhansuon kaava-alueen Öljytien liittymään. Osayleiskaavan muutoksen kaavaluonnos on ollut nähtävillä.



*Ote vireillä olevan Kynnijärvi-Juhansuo osayleiskaavan muutoksen nähtävillä olleesta kaavaluonnoskartasta. Kaavamuutoksen kohde on rajattu sinisellä suorakulmiolla.*

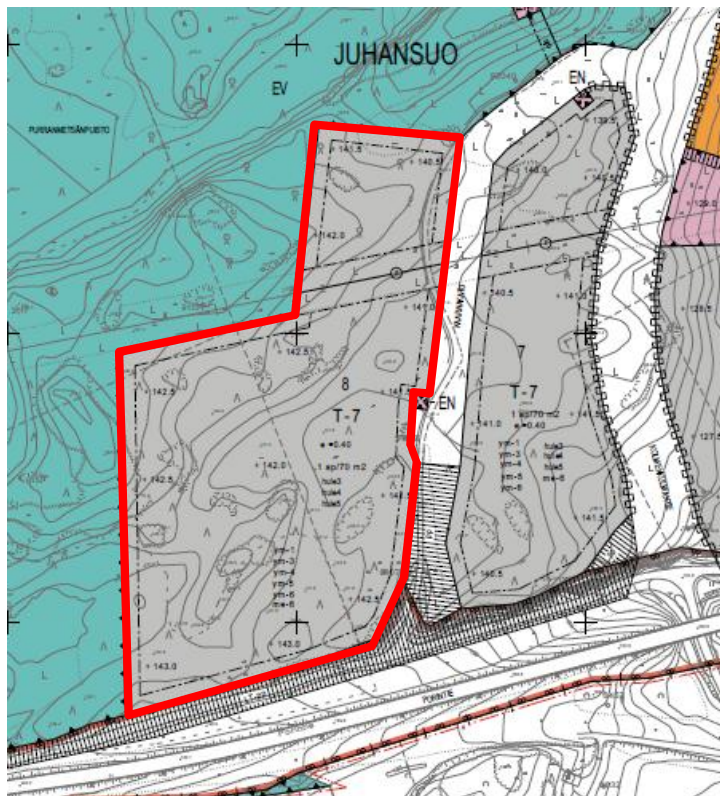
Alueella on voimassa seuraava asemakaava:

Arkistotunnus                      Hyväksymispäivä

26:2                                      20.8.2012

Voimassa olevassa asemakaavassa korttelialue on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T-7), missä tontille saa rakentaa myös toimistotiloja enintään 40 % rakennetusta kerrosalasta ja pääkäyttötarkoitukseen liittyvää liiketilaa enintään 10 % rakennetusta kerrosalasta.

Kaarnakatu on osoitettu päättyväksi kaduksi, joka jatkuu pyörätienä valtatie 11 varrella kulkevalle pyörätielle.



Ote asemakaavasta 26:2. Kaavamuutosalue on rajattu punaisella viivalla.

Nokian kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty valtuustossa 22.10.2001.

Pohjakarttana on kaupungin kaupunkimittauksen ylläpitämä pohjakartta.

Korttelialueella on voimassa rakennuskielto, koska kortteleihin ei ole hyväksytty tonttijakoa eikä tontteja ole lohkottu.

## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaavahanke on laitettu vireille kaupungin aloitteesta.

Alueella voimassa olevaa asemakaavaa muutetaan siten, että Kaarnakatu jatkuu korttelin 8 poikki. Muutos mahdollistaa pienempien, kysyntää paremmin vastaavien tonttien muodostamisen korttelialueelle. Lisäksi muutos mahdollistaa tulevaisuudessa yleiskaavaluonnoksen mukaisen läpiajomahdollisuuden kohti Öljytien liittymää, mikäli yhteys todetaan tarpeelliseksi.

## **4.2 Osallistuminen ja yhteistyö**

### **4.2.1 Osalliset**

Osallisia ovat Nokian kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunta, Pirkanmaan ELY-keskus, kaava-alueen ja siihen rajoittuvan alueen maanomistajat tai vuokraoikeudenhaltijat sekä energia- ja johtoyhtiöt: Caruna Oy, Elenia Oy, Nokian Vesi Oy.

Lisäksi osallisia ovat kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa: Tällaisia ovat mm. kaavan vaikutusalueen asukkaat sekä alueella toimivat yritykset, elinkeinonharjoittajat, yritysten työntekijät ja yhdistykset

### **4.2.2 Vireilletulo**

Asemakaavoituksen vireilletulosta on ilmoitettu kuulutuksella 29.11.2017. Kuulutus on julkaistu Nokian Uutiset-lehdessä ja Nokian kaupungin Internet-sivuilla. Kuulutuksen yhteydessä on ilmoitettu mahdollisuudesta saada lisätietoja ja jättää mielipide valmisteluaineistosta.

### **4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt**

Asemakaavan muutoksen on katsottu olevan vähäinen. Vähäisen asemakaavamuutoksen yhteydessä ei ole tarpeen laatia osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa (MRL 63.2 §). Viranomaisneuvottelua tai yleisötilaisuutta ei järjestetä.

Asemakaavan ehdotus asetetaan nähtäville 14 vuorokauden ajaksi (MRA 27 § 1. mom.). Kaavaehdotuksesta voi jättää muistutuksen. Kaupunkikehityslautakunnan päätös, josta ilmenee kaupungin perusteltu kannanotto mahdollisiin muistutuksiin, lähetetään sellaisille osallisille, jotka ovat muistutuksensa yhteydessä jättäneet yhteystietonsa.

Kaavamuutoksen hyväksyy kaupunkikehityslautakunta. Hyväksymispäätöksestä ilmoitetaan kuulutuksella ilmoitustaululla ja Nokian Uutisissa. Päätökseen voi valittamalla hakea muutosta 30 päivän kuluessa.

## **4.3 Asemakaavan tavoitteet**

Katso kohta 4.1.

## **4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja asemakaavaratkaisun valinnan perusteet**

Kaavamuutosta suunniteltaessa on tutkittu Kaarnakadun jatkumisen vaihtoehtoja kohti Öljytien liittymää tai Juhansuonkatua. Kaarnakatu on linjattu siten, että valtatie 11 varrelle muodostuu kapeampi tonttirivi kuin voimalinjan puolelle.

## **4.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset**

12.12.2017 kaupunkikehityslautakunta

## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavan muutoksella ei heikennetä voimassa olevan asemakaavan laadullisia tavoitteita. Korttelialueen kaavamerkinnyt ja -määräykset säilyvät pääosin ennallaan.

Kaavamuutoksella osoitettu osa Kaarnakadun jatkoa on perusteltu, vaikka jostain syystä katu ei olisi mahdollista jatkaa läpiyhteydeksi Juhansuonkadulle tai Öljytien liittymään asti.

### 5.2 Aluevaraukset

Asemakaava-alueen koko on noin 6,1 hehtaaria. Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi on osoitettu noin 5,6 hehtaaria ja katualueeksi noin 0,5 hehtaaria. Rakennusoikeutta muodostuu korttelitehokkuudella  $e=0,4$  yhteensä noin 22 290 k-m<sup>2</sup>.

#### 5.2.1 Korttelialueet

Korttelit 8 ja 11 osoitetaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi merkinnällä T-7. Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueella (T-7) tontille saa rakentaa myös toimistotiloja enintään 40 % rakennetusta kerrosalasta ja pääkäyttötarkoitukseen liittyvää liiketilaa enintään 10 % rakennetusta kerrosalasta. Liiketila saattaa jäädä käytännössä toteutumatta, mutta kaava antaa mahdollisuuden siihen, että esimerkiksi tuotantolaitos voisi halutessaan tehdä tontilleen pienen ns. tehtaanmyymälän.

Rakennusoikeutta osoitetaan molempiin kortteleihin tehokkuudella  $e=0,4$ .

Molempia kortteleita koskevat seuraavat ympäristön laatua ja hulevesien hallintaa koskevat määräykset.

Autopaikkoja on tehtävä vähintään 1 autopaikka / 70 kerrosala-m<sup>2</sup>.

Rakennusten ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava sellainen, että liikenteen aiheuttama melu liike- ja toimistotiloissa on enintään 45 dBA (me-6). Rakennuksen julkisivujen tulee olla ympäristökuvallisesti korkealaatuisia (ym-1). Jätehuoltotilat tulee sijoittaa rakennuksen sisään tai aidattuun katokseen (ym-3), ja ulkovarastoalueet on aidattava vähintään kaksi metriä korkealla umpinaisella aidalla (ym-4). Mainospylväät ja muut mainoslaitteet eivät saa aiheuttaa kohtuutonta valohaittaa asutukselle, häiritä liikennemerkkien havaittavuutta, ja niiden on kohtuullisesti sopeuduttava ympäristöön (ym-5). Alueelle tulee tehdä vettäläpäisemättömiltä pinnoilta tulevan huleveden viivytämiseksi ja veden laadun parantamiseksi maanpäällisiä tai maanalaisia altaita, joiden vesitilavuuden tulee olla vähintään yksi kuutiometri sataa vettäläpäisemätöntä pintaneliometriä kohti. Altaiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto (hule-3). Kestopäällystetyillä piha-alueilla hulevedet on kerättävä sadevesiviemäroinnillä, 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 (hule-4).

Lisäksi korttelia 8 koskevat seuraavat valtatiestä 11 johtuvat kaavamääräykset.

Tontilla liikkuvien ajoneuvojen valot, tonttien ulkovalaistus ja rakennusten julkisivuvalaistus eivät saa aiheuttaa liikennealueen liikennettä haittaavaa häikäisyä. Tarvittaessa haitta on estettävä aidalla (ym-6). Tontin hulevesiä ei saa johtaa liikennealueen kuivatusjärjestelmään (hule-5).

#### 5.2.2 Muut alueet

Kaavalla osoitetaan katualue korttelialueen poikki.

Katu nimetään voimassa olevan asemakaavan 26:2 yhteydessä nimetyn Kaarnakadun mukaan.



Alueen poikki kulkevan voimajohdon aluetta on laajennettu Caruna Oy:n edellyttämällä tavalla. Voimajohtoalue on 15+10 metriä johdon molemmin puolin.

### 5.3 Kaavan vaikutukset

Kaavamuutoksen vaikutuksia on arvioitu suhteessa voimassa olevan asemakaavan vaikutuksiin. Nykyisin voimassa olevaa asemakaavaa muutetaan vain vähäisesti, joten myös vaikutusten on arvioitu olevan vähäisiä.

Kaava mahdollistaa voimassa olevaa asemakaavaa helpommin pienien tonttien muodostamisen valtatie 11 varrelle. Lisäksi mahdollisuus läpiajoon kohti Öljytien eritasoliittymää säilyy.

Voimajohtoalueen laajentaminen ja katualueen muodostaminen vähentävät rakentamiseen soveltuvaa maa-alaa. Katualue vähentää korttelin rakennusoikeutta noin 2150 m<sup>2</sup> suhteessa voimassa olevaan asemakaavaan.

Kaavan autopaikkamääräys edellyttää noin 320 autopaikan rakentamisen, jos koko kaavan sallima rakennusoikeus käytetään.

Kaavamääräyksen mukaan alueen rakennussuunnitelmia laadittaessa ja aluetta toteutettaessa on huolehdittava siitä, että Myllypuron valintaan Natura 2000 -verkostoon perustuvia luonnonarvoja ei heikennetä. Hulevesialtaat tulee toteuttaa ennen kuin alue rakennetaan. Rakentamisen aikainen hulevesien hallinta tulee suunnitella ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Alueellinen hulevesiallas on toteutettu valtatie 11 ja 3 tuntumaan. Kaarnakadulle on toteutettu sadevesiviemäri.

Kaavamääräysten edellyttämällä hulevesien tonttikohtaisella ja jo toteutetuilla alueellisella hallinnalla saadaan estettyä hulevesien haitallinen vaikutus Myllypuroon.

### 5.4 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset ovat esitetty 24.11.2017 päivätyllä kaavakartalla.

## 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Tavoitteena on saada kaavamuutos lainvoimaiseksi helmikuussa 2018. Kaarnakadun jatkon katusuunnitelma laaditaan kaavan saatua lainvoiman. Katu on tavoitteena toteuttaa kesän 2018 aikana.

Voimajohtoaluetta risteävien tai sivuavien rakenteiden suunnitelmista on pyydettävä johtojen omistajan (Caruna Oy) lausunto.

Nokia 27.11.2017

Hannu Eerikäinen  
kaavoitusarkkitehti

## Asemakaavan seurantalomake

## Liite 1

**Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto**

Kunta	536 Nokia	Täyttämispvm	27.11.2017
Kaavan nimi	Nokian kaupungin 26. (Juhansuo) kaupunginosan kortteli 8 sekä katu- alue.		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	24.11.2017
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	6,1043	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	6,1043

<b>Ranta-asemakaava</b>	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>6,1043</b>	<b>100,0</b>	<b>22292</b>	<b>0,37</b>	<b>0,0000</b>	<b>-2103</b>
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	5,5730	91,3	22292	0,40	-0,5259	-2103
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,5313	8,7			0,5259	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm +/-]	[k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä				

## Alamerkinntät

Aluevarauk- set	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerros- ala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>6,1043</b>	<b>100,0</b>	<b>22292</b>	<b>0,37</b>	<b>0,0000</b>	<b>-2103</b>
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	5,5730	91,3	22292	0,40	-0,5259	-2103
T	5,5730	100,0	22292	0,40	-0,5259	-2103
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,5313	8,7			0,5259	
Kadut	0,5313	100,0			0,5259	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

