

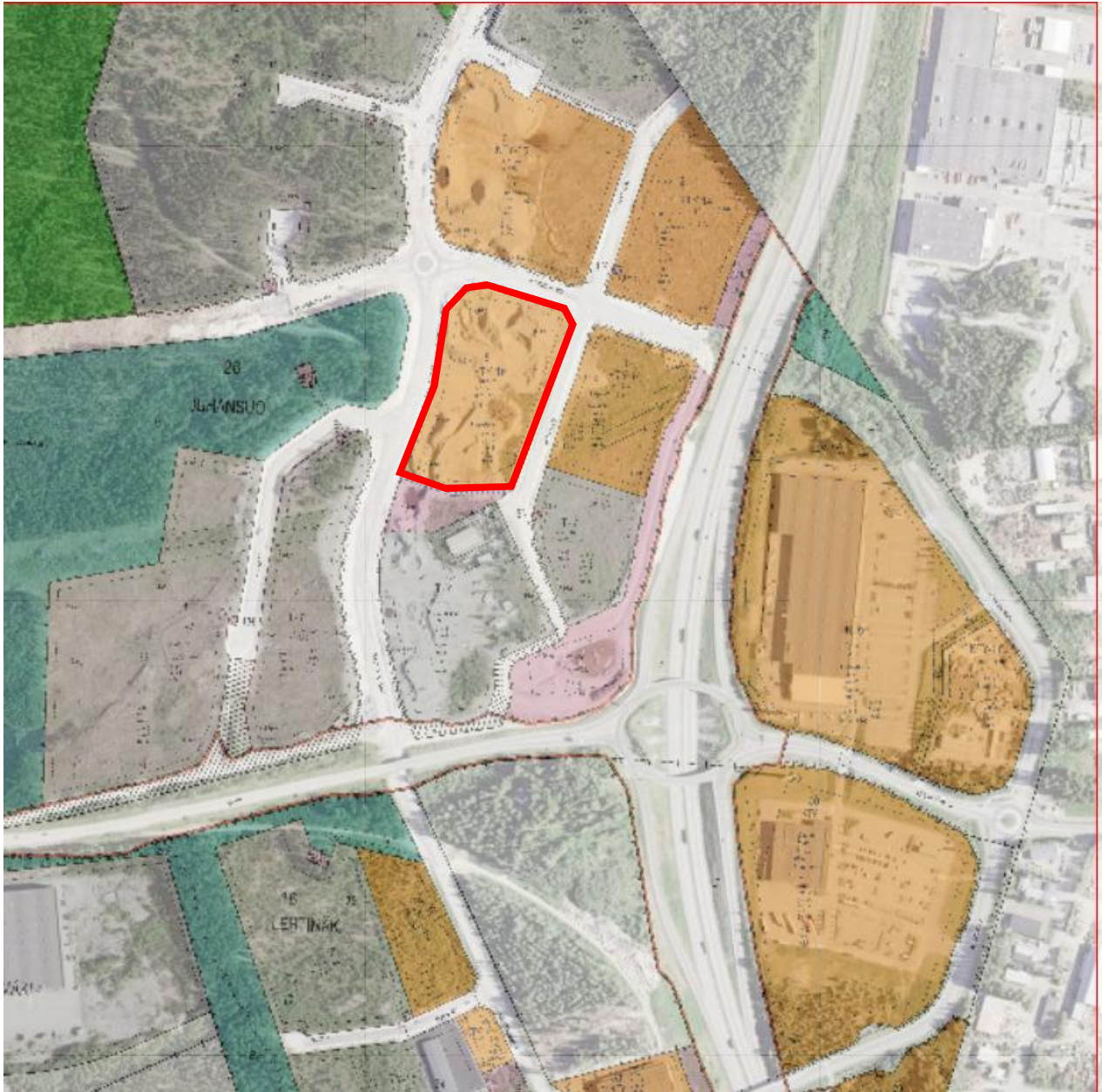


NOKIAN KAUPUNKI

## ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

Asemakaavan muutos koskee Nokian kaupungin 26. kaupunginosan korttelia 5.

Asemakaavan muutoksella muodostuu 26. kaupunginosan kortteli 5.



Asemakaavahankkeen vireille tulosta on ilmoitettu kuulutuksella 9.2.2018.

KAKELA 20.2.2018

NOKIAN KAUPUNKI  
KAAVOITUSYKSIKÖ  
(Dno NOK 257/2018)

## **1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT**

### **1.1 Tunnistetiedot**

Kaavaselostus koskee 14.2.2018 päivättyä asemakaavakarttaa.

Asemakaavan muutos koskee Nokian kaupungin 26. kaupunginosan kortteliä 5.

Asemakaavan muutoksella muodostuu 26. kaupunginosan kortteli 5.

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

### **1.2 Kaava-alueen sijainti**

Kaavamuutosalue sijaitsee Porintien (valtatie 11) pohjoispuolella Juhansuon kaupunginosassa, noin 4 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 26:3, kaavakartta ja -selostus (Nokian kaupunki 2016)
- Hyväksytyt 26. kaupunginosan katusuunnitelmat sekä kevyenliikenteen väylien, huoltoväylien ja hulevesialtaan suunnitelmat (Tekninen lautakunta 26.4.2016)

## **2 TIIVISTELMÄ**

Kaavahanke on laitettu vireille kaupungin aloitteesta.

Tavoitteena on muuttaa alueella voimassa olevan asemakaavan toimitilarakennusten korttelialue (KTY) teollisuus- ja varistorakennusten korttelialueeksi (T).

Muutos mahdollistaa 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. Kaavamuutoksen hyväksyy kaupunkikehityslautakunta.

Kaavan vaikutukset suhteessa voimassa olevaan asemakaavaan ovat vähäisiä. Muutos mahdollistaa kysyntää vastaavan tonttijaon laatimisen.

### 3 LÄHTÖKOHDAT

#### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

##### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Alueella voimassa olevan asemakaavan toteuttaminen on käynnissä. Kolmenkulmantie ja Metsolantie ovat valmiit. Alueen puusto on poistettu. Kaava-alueen eteläreunassa kulkee 110 kV voimajohto.



##### 3.1.2 Rakennettu ympäristö

###### Yhdyskuntarakenne

Muutosalue rajoittuu asemakaava-alueeseen kaikilta suunnilta. Kaavamuutosalueen eteläpuolelle on suunnitteilla Purso Oy:n valaisintehdas.

###### Liikenne

Alueelle kuljetaan Kolmenkulmantieltä Juhansuonkadun ja Metsolantien kautta. 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 3 melualueella. Alueella on nykyisin rakentamisesta ja louhinnasta aiheutuvaa väliaikaista häiriötä. Korttelialueen eteläosassa 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.

## 3.2 Suunnittelutilanne

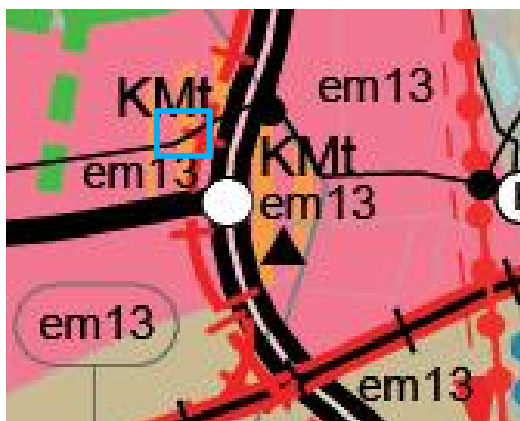
Pirkanmaan maakuntakaava 2040 on tullut voimaan 29.5.2017.

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 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.

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 yhdyskuntarakenne 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.

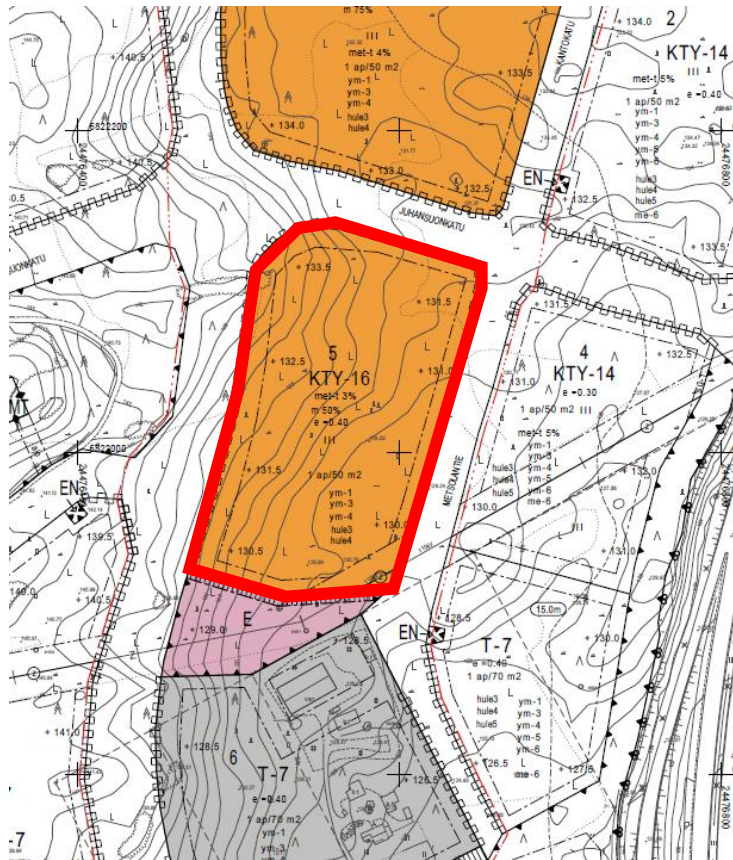


*Ote Kynijärvi-Juhansuo osayleiskaavasta. Kaavamuutoksen kohde on rajattu sinisellä suorakulmiolla.*

Alueella on voimassa seuraava asemakaava:

Arkistotunnus	Hyväksymispäivä
26:3	12.9.2016

Voimassa olevassa asemakaavassa korttelialue on toimitilarakennusten korttelialue (KTY-16), jossa alueelle saa rakentaa liike- ja toimistotiloja sekä ympäristökuvallisesti niihin verrattavia teollisuus- ja varastotiloja. Alueelle saa sijoittaa alle 10 000 kerrosalaa m<sup>2</sup>:n kokoisien vähittäiskaupan suuryksikön paljon tilaa vaativaa erikoistavarakauppaa varten sekä sellaista paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan myymäläkeskittymää varten, joka vaikutuksiltaan on verrattavissa vähittäiskaupan suuryksikköön. Alueelle saa sijoittaa vain seuraaviin toimialoihin liittyviä paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan tiloja: Rauta- ja rakennustarvikekauppa, rakentamiseen liittyvä sisustustarvikekauppa, puutarha-alan kauppa, maa- ja metsätalouskone- ja -tarvikekauppa. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavaramyymälää.



Ote asemakaavasta 26:3. Kaavamuutosalue on rajattu punaisella viivalla.

Nokian kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty valtuustossa 22.10.2001.

Pohjakarttana on kaupungin kaupunkimittauksen ylläpitämä pohjakartta.

## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaavahanke on laitettu vireille kaupungin aloitteesta.

Tavoitteena on muuttaa alueella voimassa olevan asemakaavan toimitilarakennusten korttelialue (KTY) teollisuus- ja varistorakennusten korttelialueeksi (T).

Muutos mahdollistaa kysyntää paremmin vastaavien tonttien muodostamisen kortteli-alueelle.

### 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 9.2.2018. 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 30 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 ei ole tutkittu vaihtoehtoja.

Kaavamuutoksessa määrättävillä korttelialueiden käyttötarkoituksilla on suoraan vaikutus tonttien hintaan, joka valtuuston päätöksen mukaisesti on halvempi teollisuus- ja varastorakennusten tonteilla kuin toimitilarakennusten tonteilla. Viimeksi mainituilla hintaan vaikuttaa myös tonttitehokkuus, koska toimitilatonteilla hinta määräytyy rakennusoikeuden perusteella.

Niin sanottuna 0-vaihtoehtona on asemakaavamuutoksen tekemättä jättäminen. Sen seurauksena saattaisi olla alueen jääminen vielä pitkäksi aikaa rakentamatta, koska toimitilarakennusten korttelialueille ei ole vastaavaa kysyntää kuin teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueille.

#### 4.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

20.2.2018 kaupunkikehityslautakunta päättää kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta.

### 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

#### 5.1 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavan muutoksella ei heikennetä voimassa olevan asemakaavan laadullisia tavoitteita. Pääkäyttötarkoitusta lukuun ottamatta korttelialueen kaavamerkinnot ja -määräykset säilyvät pääosin ennallaan. Juhansuolla voimassa olevien asemakaavojen KTY ja T- korttelialueet voivat molemmat sisältää liikerakentamista ja toisaalta myös varastorakentamista.

## 5.2 Aluevaraukset

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi on osoitettu noin 2,9 hehtaaria. Rakennusoikeutta muodostuu korttelitehokkuudella  $e=0,4$  yhteensä noin 11 480 k-m<sup>2</sup>.

### 5.2.1 Korttelialueet

Kortteli 5 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  $e=0,4$ .

Korttelialueille osoitetaan määräys (et-1), jonka mukaan tontille on varattava sähkönjakelun kannalta tarkoituksenmukaiseen paikkaan tila noin 30 m<sup>2</sup> suuruisen muuntamon rakentamista varten. Muuntamo voi sijaita rakennuksessa tai erillisenä rakennuksena rakennusosalalla tai sen ulkopuolella.

Korttelia koskevat seuraavat ympäristön laatua ja hulevesien hallintaa koskevat määräykset:

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

Rakennuksen julkisivujen tulee olla ympäristökuvallisesti korkealaatuisia (ym-1). Jätehuoltotilat tulee sijoittaa rakennuksen sisään tai aidattuun katokseen (ym-3), ja ulkova-rastoalueet on aidattava vähintään kaksi metriä korkealla umpinaisella aidalla (ym-4).

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 (hule-3). Kestopäälystetyillä 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).

### 5.2.2 Muut alueet

Alueen eteläosassa kulkevan voimajohdon aluetta on laajennettu Caruna Oy:n edellyttämällä tavalla. Voimajohtoalue on 15+10 metriä.

Kaavalla ei osoiteta muita alueita.

## 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.



Voimajohtoalueen laajentaminen vähentää rakentamiseen soveltuvaa maa-alaa.

Kaavan autopaikkamääräys edellyttää noin 165 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. Metsolantielle on toteutettu sadevesiviemäri, joka purkaa vedet hulevesialtaaseen.

Kaavamääräysten edellyttämällä hulevesien tonttikohtaisella ja jo toteutetuilla alueellisella hallinnalla saadaan estettyä hulevesien haitallinen vaikutus Myllypuron Natura-alueen vesitasapainoon.

#### **5.4 Kaavamerkinnot ja -määräykset**

Kaavamerkinnot ja -määräykset ovat esitetty 8.2.2018 päivättyllä kaavakartalla.

### **6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS**

Tavoitteena on saada kaavamuutos lainvoimaiseksi kevään 2018 aikana, minkä jälkeen tontit voidaan lohkoa tarpeen mukaan.

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

Nokia 14.2.2018

Hannu Eerikäinen  
kaavoitusarkkitehti

## Asemakaavan seurantalomake

## Liite 1

**Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto**

Kunta	536 Nokia	Täyttämispvm	14.02.2018
Kaavan nimi	Nokian kaupungin 26. (Juhansuo) kaupunginosan kortteli 5		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	14.02.2018
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	09.02.2018
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	2,8713	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaiisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	2,8713

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

Alueva- raukset	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>2,8713</b>	<b>100,0</b>	<b>11485</b>	<b>0,40</b>	<b>0,0000</b>	<b>0</b>
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä					-2,8713	-11485
T yhteensä	2,8713	100,0	11485	0,40	2,8713	11485
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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

## Alamerkinnt

Alueva- raukset	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>2,8713</b>	<b>100,0</b>	<b>11485</b>	<b>0,40</b>	<b>0,0000</b>	<b>0</b>
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä					-2,8713	-11485
KTY					-2,8713	-11485
T yhteensä	2,8713	100,0	11485	0,40	2,8713	11485
T	2,8713	100,0	11485	0,40	2,8713	11485
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

