

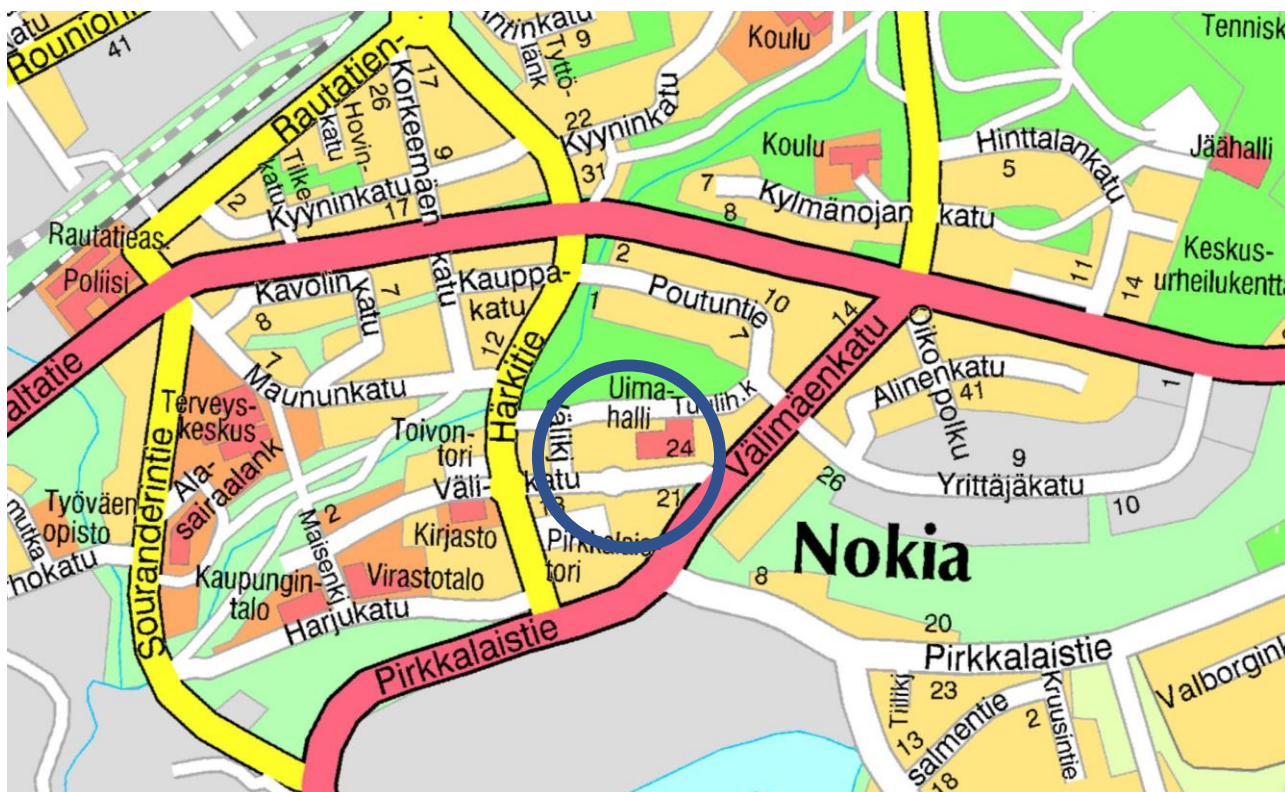


NOKIAN KAUPUNKI

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

Asemakaavan muutos koskee Nokian kaupungin 1. kaupunginosan korttelin 24 tonttia 3.

Asemakaavan muutoksella muodostuu 1. kaupunginosan korttelin 24 tontti 3.



Asemakaavoituksen vireilletulosta on ilmoitettu kuulutuksella 30.5.2018.

Kakela 5.6.2018 § 181 OAS ja valmisteluaineisto

kh

kv

NOKIAN KAUPUNKI
KAAVOITUSYKSIKKÖ
(Dno NOK:338/ 2018)

Kaavakonsultti:



Arkkitetoimisto AR-Vastamäki Oy

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kaavaselostus koskee 9.10.2018 päivättyä asemakaavakarttaa.

Asemakaavan muutos koskee Nokian kaupungin 1. kaupunginosan korttelin 24 tonttia 3.

Asemakaavan muutoksella muodostuu 1. kaupunginosan korttelin 24 tontti 3.

Kaavan laatija: Arkkitehtitoimisto AR-Vastamäki Oy, Hanna Aitoaho, arkkitehti, YKS 525

Selostuksen valokuvat Hanna Aitoaho ja Jukka Aalto, Arkkitehtitoimisto AR-Vastamäki Oy, 2018.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaavamuutosalue sijaitsee Nokian keskustassa, Välikadun ja Poutunpuiston välisellä tontilla. Alue rajautuu pohjoisessa Tuuliharjunkatuun ja Poutunpuistoon, idässä Nokian uimahalliin ja etelässä ja lännessä Välikatuun. Tontilla on tyhjillään oleva myymälärakennus, jossa on viimeisimpänä toiminut S-market.

1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 29.5.2018
- Asemakaavan seurantalomake
- Ote ajantasa-asemakaavasta
- Ote asemakaavan hakemistokartasta

1.4 Muut kaavan laatimisen tukena olevat selvitykset ja suunnitelmat

- Liikennemelu, Nokian keskustaajaman liikennesuunnitelma, 1.4.1998
- Nokian keskustan liikennesuunnitelma, Ramboll Finland Oy, 24.2.2011
- Liikenteelliset toimivuustarkastelut, Nokian keskustan liikennesuunnitelma, Ramboll Finland Oy, 5.5.2011
- Kulttuuriympäristöselvitys, keskustan osayleiskaava, Nokian kaupunki, 23.12.2010
- Vaaranarviointi, Nokian renkaat, 20.6.2006
- Ympäristöriskiselvitys, Nokian renkaat, 2002
- Asemakaavan liikennevaikutukset, Välikatu 22, Nokia, Ramboll Finland Oy, 8.8.2018

2 TIIVISTELMÄ

Kaavamuutos on laitettu vireille Pohjola Rakennus Oy Hämeen aloitteesta.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa tontilla olevan myymälärakennuksen purkaminen ja kahden 6-13 -kerroksisen asuinkerrostalon rakentaminen. Välikadun

varteen sijoittuvan kerrostalon maantasokerrokseen varataan tiloja liiketiloja varten. Tontilla olevaa pysäköintihallia hyödynnetään uusien asuinkerrostalojen pysäköintipaikkoina.

Asemakaavan muutoksella muutetaan tontin käyttötarkoitusta, nostetaan tontin rakennusoikeutta ja kerroslukua.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Luonnon ympäristö

Kaavamuutosalue sijaitsee Nokian ydinkeskustassa ja se on täysin rakennettua ympäristöä. Kaavamuutosalueen pohjoispuolella on Poutunpuisto, joka on rakennettu puisto.



Kuva Näkymä kaavamuutosalueen pihakannen tasolta kohti Poutunpuistoa.

3.2 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Kaavamuutosalue sijaitsee keskeisellä paikalla Nokian keskustassa, Välikadun ja Tuuhiharjunkadun välisellä alueella. Etäisyys rautatieasemaan on noin 1 kilometri.

Suunnittelualue on rakentunut asemakaavan ja hyväksytyjen katusuunnitelmien mukaisesti. Tontti on ajantasa-asemakaavassa liikerakennusten korttelialuetta ja tällä hetkellä tontilla on tyhjiään oleva vähittäistavaramyymälä.

Suunnittelualan ympäristössä on liike-, toimisto- ja myymälärakennuksia. Itäpuolella on Nokian uimahalli. Pohjoispuolella on Poutunpuisto.

Liikenne

Suunnittelualue sijaitsee Nokian keskustaa kiertävän kehän keskellä. Suunnittelualueen eteläpuolella kulkeva Välikatu ja pohjoispuolella kulkeva Tuuliharjunkatu ovat tontti- / liityntäkatuja ja länsipuolella kulkeva Härkitie on kokoojaku.



Kuva. Keskimääräinen vuorokausiliikenne (KVL, ajon./vrk) vuonna 2010 ja ennuste vuodelle 2030 Nokian keskustassa (Nokian keskustan liikennesuunnitelma, Ramboll Finland Oy, 2011).

Alueelta on hyvät jalankulun ja pyöräilyn yhteydet Nokian lähipalveluihin ja noin 30 minuutin vuorovälillä bussiyhteydet Tampereen suuntaan. Rautatieasema sijaitsee noin 1 km etäisyydellä kaavamuuotosalueesta ja lähin paikallisliikenteen linja-autopysäkki on Härkitiellä noin 200m etäisyydellä.

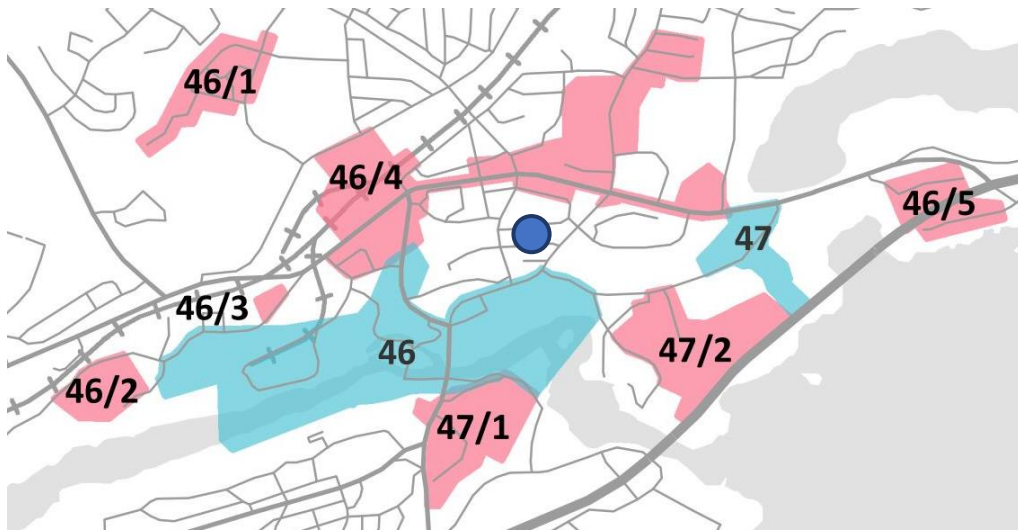
Härkitien molemmiin puolin ja Välikujan ja Tuuliharjunkadun eteläreunalla on yhdistetty jalankulun ja pyöräilyn väylä. Välikadun eteläpuolella on eroteltu jalankulun ja pyöräilyn väylä ja pohjoispuolella on jalkakäytävä.



Kuva. Kaavamuutosalueen länsipuolella on pysäköintihallin läpi kulkeva yleisen jalankulun reitti.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Kaavamuutosalueella ei ole muinaismuistoja, eikä rakennetun kulttuuriympäristön arvoja. Kaavamuutosalueen pohjoispuolella on Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040 maakunnallisesti arvokkaaksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi arvotettu alue (kohde 46/4) ja eteläpuolella valtakunnallisesti arvokkaaksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi arvotettu alue (kohde 46).



Kuva. Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 liitekartta Nokian keskustan rakennetut kulttuuriympäristöt, jossa turkoosit alueet ovat valtakunnallisesti merkittäviä ja vaalean punaiset maakunnallisesti merkittäviä rakennettuja kulttuuriympäristöjä. Kaavamuutosalueen eteläpuolella on valtakunnallisesti merkittävä kohde 46 Nokian teollisuuslaitokset ja pohjoispuolella kohde 46/4 maakunnallisesti merkittävä Nokian asemanseutu, valtatien ja Kylmäojanpuiston ympäristö. Suunnittelualue on osoitettu kartassa sinisellä ympyrällä.

Rakennukset kaava-alueella ja sen ympäristössä

Kaavamuutosalue sijoittuu Nokian keskustaan Välikadun keskivaiheille. Suunnittelualueella on myymälärakennus ja koko tontin laajuinen pysäköintihalli, jotka on rakennettu

vuonna 2005. Alueen itäpuolella on Nokian uimahalli, Helluntaiseurakunnan rukoushuone ja Välikadulla on asuin- ja liikerakennuksia.



Kuva. Tyhjillään olevan S-Market -myymälän pääsisäänkäynti on Välikadun kiertoliittymän kohdalla.



Kuva. S-Marketin pysäköintihalliin ja pysäköintikannelle ajetaan Tuuliharjunkadulta.



Kuva. Pysäköintikansi jatkuu yhtenäisenä viereisen tontin alueelle. Tuuliharjunkadun ajoluiska palvelee myös viereisen tontin pysäköintitasoa.



Kuva. Suunnittelalueen itäpuolella on Välikadun uimahalli, joka on määritelty Nokian keskustan osayleiskaavassa 2030 suojelukohteeksi (kohdenumero 12). Kohde on määritelty rakennushistoriallisesti tai historiallisesti ja, tai kaupunkikuvallisesti merkittäväksi (Ky) ja kohteen säilyttämismahdollisuuden arviointia asemakaavatyön yhteydessä esitetään. Uimahalli on suojeltu yleiskaavassa ja Nokian kulttuuriympäristöohjelmassa 2001.



Kuva. Helluntaiseurakunnan rukoushuone Tuuliharjunkadun ja Välimäentien risteyksessä. Rakennusta ei ole inventoitu tai suojeltu, mutta kohteen inventointia suositellaan asemakaavatyön tai lupaharkinnan yhteydessä Nokian keskustan osayleiskaavan selvitysaineistoksi laaditussa Nokian keskustan osayleiskaavan kulttuuriympäristöselvityksessä (Selvitystyö Ahola, 2010).



Kuva. Näkymä Tuuliharjunkadulta. Edustalla Välikadun uimahalli ja Helluntaiseurakunnan rukoushuone, ja taustalla Yrittäjänkadun uusi asuinkerrostalo.



Kuva. Välikadun rakennuskanta koostuu pääosin 1960-70 -luvulla rakennetuista vaaleista 2-4 -kerroksista liikerakennuksista.

Kunnallistekniikka

Kaavamuutosalueella oleva rakennus on liitetty kaukolämpöverkkoon ja kaupungin vesi- ja viemäriverkkoon.

Ympäristöhäiriöt

Katujen liikenteestä aiheutuu tavanomaista melua, mikä ei kuitenkaan aiheuta erityistä häiriötä.

Suunnittelualue on alle kilometrin etäisyydellä Nokian renkaiden tehtaista ja alueella on vältettävä sellaisten toimintojen sijoittamista, joiden evakuointi on hätätilassa vaikeaa. Kaavamuutoksesta on pyydettävä Turvallisuus- ja kemikaaliviraston lausunto.

3.3 Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa.

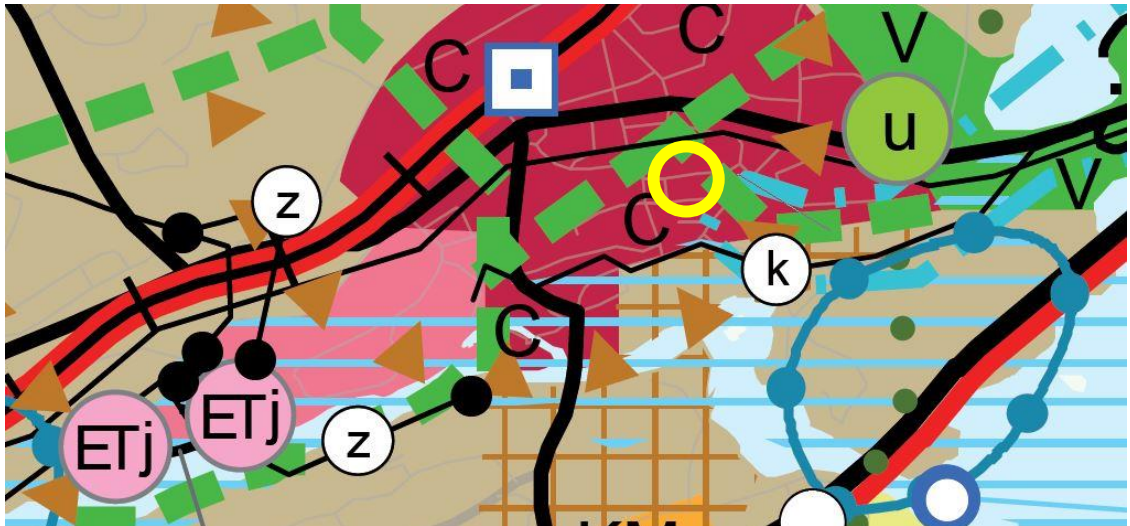
Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

Alueella voimassa olevassa Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040 suunnittelualue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C). Merkinnällä osoitetaan valtakunnan osakeskukset, kaupunkitasoiset keskukset ja Tampereen ydinkaupunkiseudun alakeskukset. Merkintä sisältää niihin liittyvät keskustamaisen asumisen ja keskustahakuisten palvelu-, työpaikka- ja muiden toimintojen alueet liikennealueineen ja puistoineen. Alueen suunnittelumääräyksen mukaan suunnittelussa on otettava huomioon mm. 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.

Aluetta koskee myös merkintä tiivistettävä asemanseutu. Merkinällä osoitetaan yhdyskuntarakenteeltaan tiivistettävät alueet, jotka tukeutuvat ensisijaisesti raideliikenteeseen. 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.

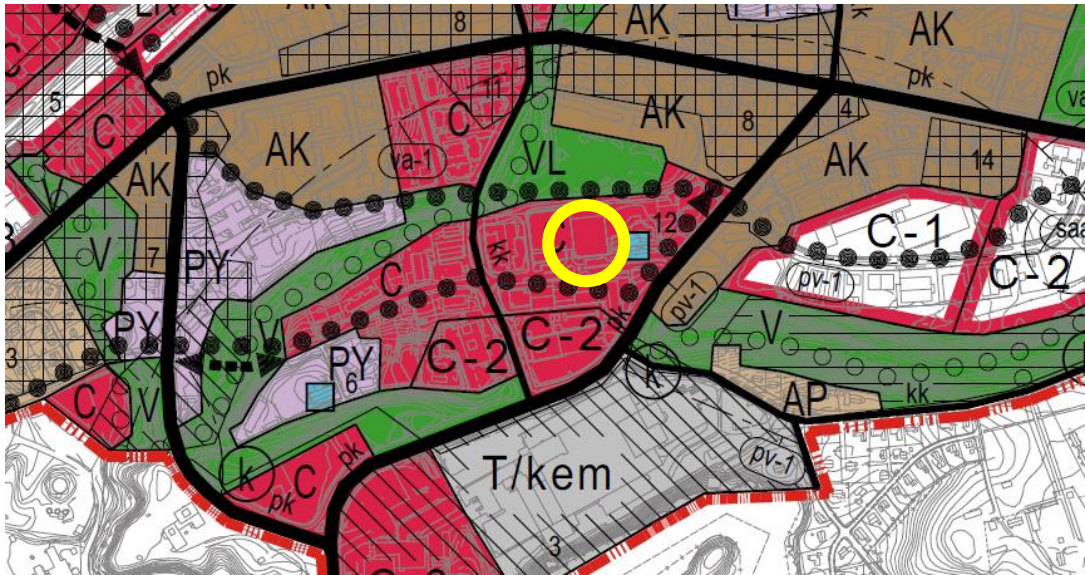
Alueen koillis- ja luoteispuolella on viheryhteys -merkintä, jolla osoitetaan taajamiin liittyvät olemassa olevat tai tavoitteelliset viheryhteydet, joilla on erityistä merkitystä alueellisen virkistysverkon ja/tai ekologisten yhteyksien kannalta. Suunnittelumääräyksen mukaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee määrittää mm. 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 maakuntakaavan maakuntakaavasta 2040. Suunnittelualue on kaavassa keskustatoimintojen alueella (C). Suunnittelualue on osoitettu keltaisella ympyrällä.

Yleiskaava

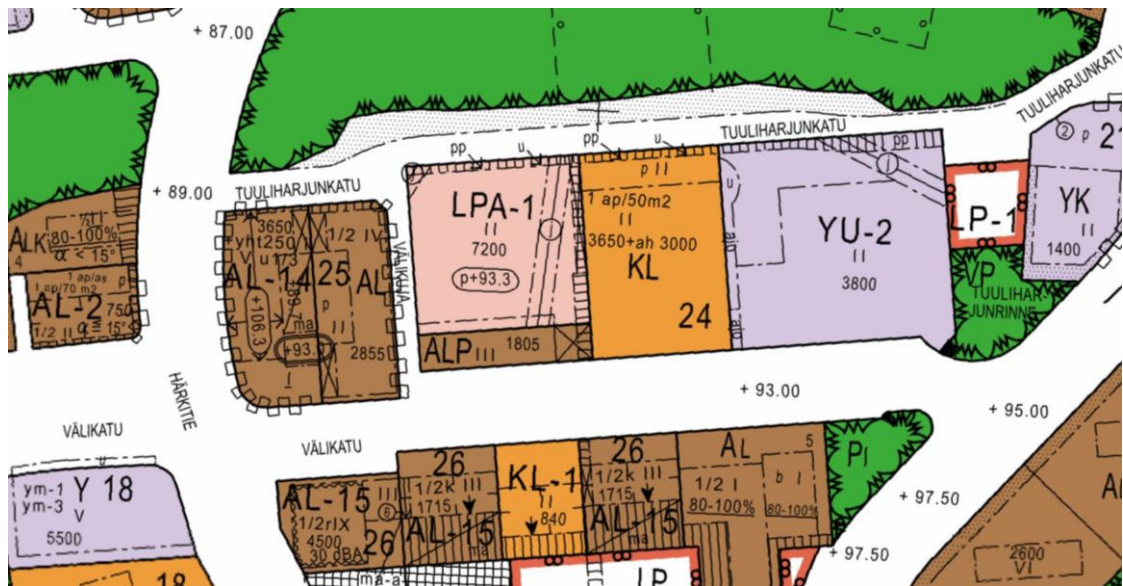
Osayleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C). Alueen pohjoispuolella on lähivirkistysalue (VL), jonka reunalla on kevyen liikenteen yhteystarve. Suunnittelualueen vieressä, uimahallin tontilla on suojelu-/ muinaismuistokohde. Suunnittelualue on alle kilometrin etäisyydellä Nokian renkaiden teollisuus- ja varastoalueesta (T/kem). Yleiskaavan mukaan alueella tulee välttää sellaisten toimintojen sijoittamista, joiden evakuointi on hätätilassa vaikeaa. Kaavamuutoksista on pyydettävä turvallisuus- ja kemikaaliviraston lausunto.



Kuva. Ote Nokian keskustan osayleiskaavasta 2030. Suunnittelualue on osoitettu keltaisella ympyrällä. Suunnittelualueen etäisyys T/kem -alueesta on noin 200 metriä.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava 1:107 vuodelta 2003, jossa suunnittelualue on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi (KL). Tontin pohjoisosa on osoitettu pysäköimispaikaksi ja pohjoisreunalla on yleiselle jalankululle varattu alueen osa.



Kuva. Ote ajantasa-asemakaavakartasta, jossa kaavamuuotosalue on liikerakennusten korttelialuetta (KL).

Rakennusjärjestys

Nokian kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 22.10.2001 ja rakennusjärjestyksen muutos on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 18.6.2007.

Pohjakartta

Pohjakarttana on Nokian kaupungin kaupunkimittauksen ylläpitämä pohjakartta.

Rakennuskiellot

Alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa tontilla olevan myymälärakennuksen purkaminen ja kahden 6-13 -kerroksisen asuinkerrostalon rakentaminen. Välikadun varteen sijoittuvan kerrostalon maantasokerrokseen varataan tiloja liike- ja toimistotiloja tai lähipalvelutiloja varten. Kerrostalojen pääkäyttötarkoituksen mukaisten tilojen yhteenlaskettu rakennusoikeus on 10 000 k-m², lisäksi tontille varataan rakennusoikeutta pihakannen alle sijoitettavia pysäköintipaikkoja ja rakennuksen käyttöä palvelevia tiloja varten 2850 k-m². Pysäköintipaikat sijoitetaan tontilla olemassa olevaan pysäköintihalliin ja pihakannelle sekä osin viereisellä tontilla olevaan pysäköintihalliin. Tontin käyttötarkoitus muutetaan liikerakennusten korttelialueesta (KL) asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL).

Voimassa olevaa asemakaavaa muutetaan tontin pääkäyttötarkoituksen, rakennusoikeuden ja suurimman sallitun kerrosluvun osalta.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset

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

Vireilletulo

Asemakaavoituksen vireilletulosta on ilmoitettu kuulutuksella 30.5.2018. Kaavamuutos on tullut vireille maanomistajan aloitteesta.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) ja maankäyttöluonnos

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja maankäyttöluonnos on asetettu nähtäville 11.6.2018 kaupunkikehityslautakunnan päätöksellä. OAS:sta ja maankäyttöluonnoksesta ei saatu mielipiteitä.

Kaavaehdotus

Kaavaehdotus asetettiin nähtäville kaupunkikehityslautakunnan päätöksellä x.x.2018. Kaavaehdotuksen nähtävillepanosta ilmoitettiin lisäksi kirjeitse kaavamuutosalueeseen rajautuvien naapurikiinteistöjen omistajille. Kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot rakennus- ja ympäristölautakunnalta ja perusturvalautakunnalta sekä Turvallisuus- ja kemikaalivirastolta (TUKES).

4.3 Asemakaavan tavoitteet ja perusteet

Ks. kohdat 2 ja 4.1.

4.4 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

5.6.2018 § 181 kaupunkikehityslautakunta päätti asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä maankäyttöluonnoksen nähtäville. Valmisteluaineisto oli nähtävillä 11.6.-3.8.2018 välisen ajan.

...2018 § ... kaupunkikehityslautakunta päätti asettaa kaavaehdotuksen nähtäville.

Kaavaehdotus ja muu ehdotusvaiheen aineisto oli nähtävillä2018 välisen ajan.

x.x.20xx kaupunginhallitus hyväksyi asemakaavan muutoksen.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Aluevaraukset

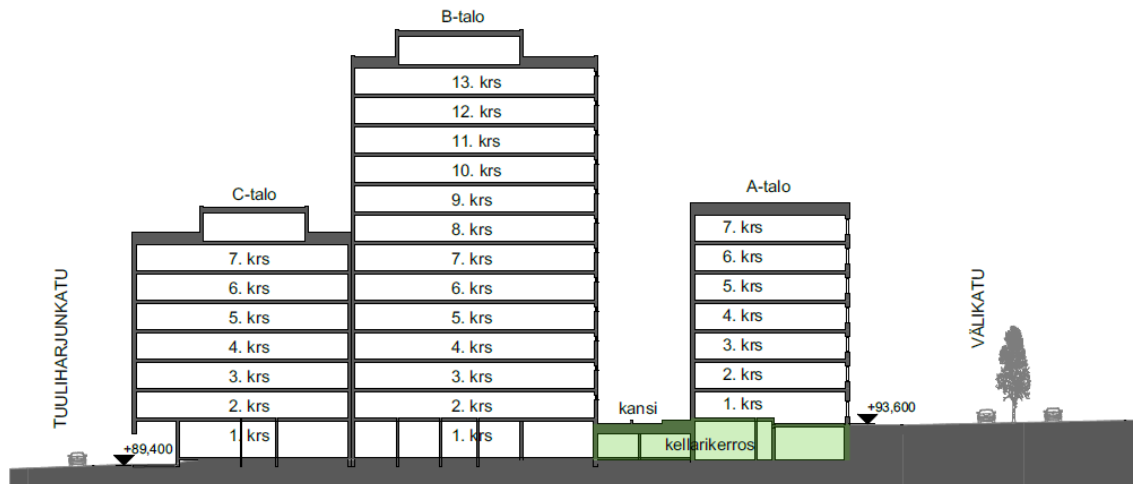
Kaavamuutosalueen pinta-ala on 0,37 ha. Koko kaava-alue osoitetaan korttelialueeksi.

Korttelialueet

Asemakaavalla on osoitettu yksi asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL).

Rakennusoikeutta on osoitettu 10 000 k-m² korttelialueen pääkäyttötarkoitusta varten ja 2850 k-m² autojen säilytyspaikkoja ja rakennuksen käyttöä palvelevia tiloja varten. Vähintään 300 k-m² ja enintään 500 k-m² asuin-, liike- ja toimistotiloille sallitusta kerrosalasta tulee käyttää liike- ja toimistotiloja varten tai vähintään 300 k-m² lähipalvelutiloja varten. Rakennusala on osoitettu sitovana. Suurin sallittu kerrosluku on rakennusalan pohjoisosassa seitsemän (VII), rakennusalan keskellä kolmetoista (XIII) ja rakennusalan eteläreunassa Välikadun sivulla seitsemän (VII). Tontilla olevan pysäköintihallin taso tulkitaan ensimmäiseksi kerrokseksi, lukuunottamatta Välikatuun rajautuvaa rakennusala, jolle rakennettavan rakennuksen alin kerros on autohallin tasolla maanalaan.

Autopaikkoja on rakennettava 1 ap/ 100 k-m² asuintilat, 1 ap/ 150 k-m² sosiaalinen asuminen ja vuokra-asuntotuotanto, 1 ap/ 200 k-m² erityis-, palvelu- ja opiskelija-asuminen, 1 ap/ 50 k-m² liike- ja toimistotilat ja 1 ap/ 100 k-m² lähipalvelutilat. Pysäköintipaikat on osoitettu osin tontille pihakannelle, osin pihakannen alla olevaan pysäköintihalliin sekä osin viereisen tontin pysäköintihalliin. Pyöräpaikkoja on rakennettava 1 pp/ 50 k-m² asuminen ja 1 pp/ 100 k-m² liike-, toimisto- ja lähipalvelutilat.



Kuva. Leikkauskuva kaavan viitesuunnitelman asuinkerrostaloista ja pysäköintihallista. Tuuliharjunkadun ja Välikadun välinen tasoero on yhden kerroksen verran. Tontin laajuinen Tuuliharjunkadun tasossa oleva pysäköintihalli tulkitaan maanpäälliseksi kerrokseksi. Välikatuun rajautuvan rakennuksen pysäköintihallin tasolla oleva kerros on kuitenkin maanalainen.

Muut alueet

Kaavalla ei osoiteta muita alueita.

5.2 Kaavan vaikutukset

Vaikutusten arviointi tukeutuu olemassa oleviin selvityksiin ja muuhun lähtötietomateriaaliin. Arviointi tapahtuu kaavoittajan, kaavan laatijan ja sidosryhmien yhteistyönä. Osalliset voivat esittää oman näkemyksensä vaikutuksista osallistumismenettelyiden kautta. Arvioinnin tulokset kootaan kaavaselostukseen.

Kaavan vaikutusalue vaihtelee riippuen tarkasteltavasta vaikutuksesta. Koska asemakaavamuutos koskee vain yhtä tonttia, ei vaikutus ole kovin laaja-alainen. Asemakaavaa laadittaessa pyritään siihen, että kaavan kokonaisvaikutus alueeseen olisi mahdollisimman myönteinen.

1. Elinoloihin ja elinympäristöön

Kaavan mahdollistama rakentaminen lisää asuntojen määrää Nokian keskustan alueella. Uudet korkeammat rakennusmassat vaikuttavat jonkin verran alueen asukkaiden näkymiin. Rakentaminen aiheuttaa ympäristöön pöly- ja meluhaittaa. Rakentamisen aikaisten haittavaikutusten minimoimiseen tulee kiinnittää huomioita.

2. Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Tontilla olevan rakennuksen purkaminen aiheuttaa jätettä. Tontilla oleva pysäköintihalli hyödynnetään uusien asuinrakennusten pysäköimispaikkoina. Purkamisella ja purkujätteen kuljettamisella on ilmastovaikutuksia (materiaalien valmistus ja kuljettaminen).

Tontilla muodostuvat hulevedet johdetaan hulevesiviemäriin.

Alue ei ole pohjaveden hankinnan kannalta tärkeällä alueella.

Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Suunnittelualue on kokonaan rakennettua ympäristöä, eikä kaavamuutoksella ole vaikutusta kasvi- ja eläinlajeihin tai luonnon monimuotoisuuteen. Kaavamuutoksen vaikutukset luonnonvaroihin liittyvät uuden rakentamisen materiaalien valmistamiseen ja kuljetuksiin. Kaavamuutos perustuu ratkaisuun, jossa hyödynnetään osin tontilla olevaa pysäköintihallia.

3. Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Asemakaavalla ei muuteta alue- tai yhdyskuntarakennetta. Asemakaavamuutos mahdollistaa enemmän rakentamista keskusta-alueelle, mikä tehostaa olemassa olevan yhdyskuntarakenteen käyttöä. Kaavamuutos vähentää keskustan liikennemääriä ja liikenteen haittavaikutuksia nykyisen kaavan sallimaan maankäyttöön verrattuna. Kaavamuutoksen myötä käynnistyvä hanke lisää keskustan liikennemääriä vain maltillisesti verrattuna nykytilanteeseen, jossa tontilla sijaitseva rakennus on tyhjiillään. Lisärakentaminen ja sen tuomat uudet asukkaat lisäävät joukkoliikenteen käyttöastetta ja voivat parantaa joukkoliikenteen tarjontaa.

Yhdyskuntarakenteelliset vaikutukset ja muutokset nykytilaan ovat melko vähäisiä.

Uudisrakentamisella voidaan toteuttaa nykyistä energiatehokkaampia rakennuksia.

4. Kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Tontilla oleva I-kerroksinen vähittäistavaramyymälä on rakennettu 2000-luvun alussa. Uusi kaava sallii kahden 6-13 -kerroksisen asuin-, liike- ja toimistorakennuksen rakentamisen tontille. Uudet rakennukset ovat nykyistä korkeampia ja suurempia. Uudet rakennukset vaikuttavat Välikadun kaupunkikuvaan sekä näkymiin erityisesti Poutunpuiston puolelta. Vaikutus kaupunkikuvaan on positiivinen, kun rakennukset suunnitellaan ympäristöön soveltuviksi.

Tontin uudella rakentamisella ei ole vaikutusta maisemaan tai kulttuuriperintöön.

5. Elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Tontilla olevan myymälärakennuksen purkamisella ja uusien rakennusten rakentamisella on merkittäviä positiivisia vaikutuksia toimeksiannon saaneiden suunnittelu-, purku- ja rakennusyritysten toimintaan. Myymälärakennuksen purkaminen vähentää vähittäistavaramyymälöiden palvelutarjontaa keskusta-alueella. Uusi asuinrakentaminen lisää asukkaita keskusta-alueella, mikä tuo lisää asiakkaita keskusta-alueen myymälöille ja yrityksille, ja parantaa siten parantaa kaavamuutosalueen ympäristön elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaava voidaan toteuttaa sen saatua lainvoiman. Kaavan toteutuminen on riippuvainen maanomistajan päätöksistä.

Ennen kaavan hyväksymistä hakijan kanssa tehdään maankäyttö- ja luovutussopimus.



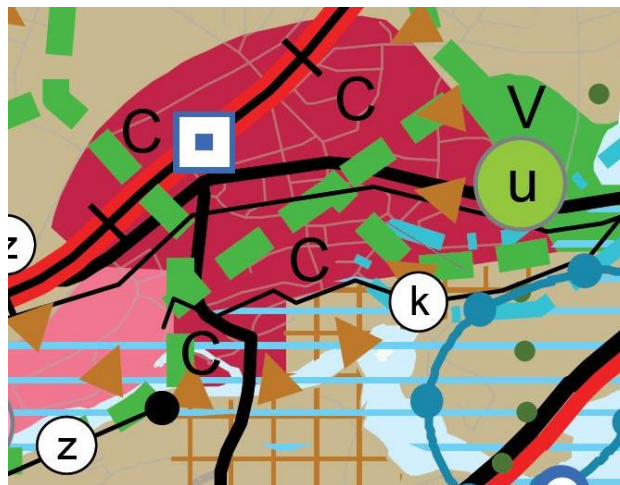
Asemakaavan muutosalueen sijainti

Suunnittelualue ja Maanomistus

Suunnittelualue sijaitsee Nokian keskusta-alueella, Poutunpuiston eteläpuolella. Alue rajautuu pohjoisessa Tuuliharjunkatuun, idässä Nokian uimahalliin, etelässä Välikatuun ja lännessä liikerakennusten ja autopaikkojen korttelialueeseen. Kaava-alueelle liikennöidään Välikadun kautta ja tontilla olevaan pysäköintihalliin ajetaan Tuuliharjunkadun kautta. Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa. Tontilla sijaitseva myymälärakennus on jäänyt tyhjilleen toiminnan lopettamisen takia.

Kaavalliset lähtökohdat

Alueella voimassa olevassa Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040 suunnittelualue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C). Merkinnällä osoitetaan valtakunnan osakeskukset, kaupunkitasoiset keskukset ja Tampereen ydinkaupunkiseudun alakeskukset. Merkintä sisältää niihin liittyvät keskustamaisen asumisen ja keskustahakuisten palvelu-, työpaikka- ja muiden toimintojen alueet liikennealueineen ja puistoiineen.



Ote Pirkanmaan maakuntakaava 2040 kaavakartasta

Alueen suunnittelumääräyksen mukaan suunnittelussa on otettava huomioon mm. yhdyskuntarakenteen eheys, kaupunkikuvan omaleimaisuus, asuinympäristön laatu ja monipuolisuus, yhteydet seudullisille virkistysalueille, joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn toimintaedellytykset sekä liittytävyyttä ja joukkoliikenteen vaihtopaikkojen kehittäminen. Alueen suunnittelussa on turvattava kulttuuriympäristön arvojen säilyminen.

Aluetta koskee myös merkintä tiivistettävä asemanseutu. Merkinnällä osoitetaan yhdyskuntarakenteeltaan tiivistettävät alueet, jotka tukeutuvat ensisijaisesti raideliikenteeseen. 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.

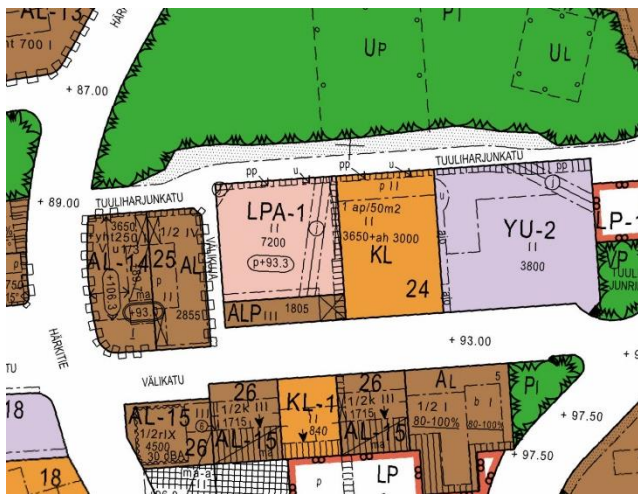
Alueen koillis- ja luoteispuolella on merkintä viheryhteys, jolla osoitetaan taajamiin liittyvät olemassa olevat tai tavoitteelliset viheryhteydet, joilla on erityistä merkitystä alueelli-

sen virkistysverkoston ja/tai ekologisten yhteyksien kannalta. Suunnittelumääräyksen mukaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee määrittää mm. 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.



Ote keskustan osayleiskaava 2030 kaavakartasta

Osayleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C). Alueen pohjoispuolella on lähivirkistysalue (VL), jonka reunalla on kevyen liikenteen yhteystarve. Suunnittelualueen vieressä, uimahallin tontilla on suojelu-/ muinaismuistokohde.



Ote ajantasa-asemakaavasta

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava 1:107 vuodelta 2003, jossa suunnittelualue on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi (KL). Tontin pohjoisosaa on osoitettu pysäköimispaikaksi ja pohjoisreunalla on yleiselle jalankululle varattu alueen osa.

Tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa tontilla olevan myymälärakennuksen purkaminen ja kahden 6-12 -kerroksisen asuinkerrostalon rakentaminen. Välikadun varteen sijoittuvan kerrostalon maantasokerrokseen varataan tiloja liiketiloja varten. Kerrostalojen yhteenlaskettu rakennusoikeus on 10 000 k-m². Pysäköintipaikat sijoitetaan tontilla olevaan pysäköintihalliin ja pihakannelle sekä osin viereisellä tontilla olevaan pysäköintihalliin. Tontin käyttötarkoitus muutetaan liikerakennusten korttelialueesta (KL) asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL).

Asemakaavan vaihe

ALOITUS - VALMISTELU EHDOTUS VALMIS

Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt

Mielipiteet ja muistutukset voi jättää kohdan tiedottaminen ja yhteystiedot mukaisesti.

- **Aloitutus- ja valmistelu:** Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja maankäyttöluonnos. Kaupunkikehityslautakunta päättää osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja maankäyttöluonnoksen nähtäville asettamisesta, kuulutus ja nähtäville tulo. Mielipiteet ja lausunnot.
- **Ehdotus:** Valmisteluvaiheen palaute, kaava-asiakirjat. Kaupunkikehityslautakunta päättää ehdotuksen nähtäville asettamisesta, kuulutus, nähtäville tulo. Muistutukset ja lausunnot.
- **Maankäyttösopimus:** Hankkeesta laaditaan maankäyttösopimus ennen kaavan hyväksymiskäsittelyä.
- **Valmis:** Asemakaavan muutoksen hyväksyy Nokian kaupunginvaltuusto, muutoksenhakumahdollisuus.

Suunnitelmat ja selvitykset

Kaavamuutoksen pohjaksi on laadittu viitesuunnitelma, lisäksi hyödynnetään alueelle aiemmin laadittuja selvityksineitoja.

Vaikutusten arviointi

Asemakaavan vaikutukset arvioidaan MRL 9 §:n ja MRA 1 §:n edellyttämällä tavalla.

Osalliset

- Nokian kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunta, Pirkanmaan ELY-keskus ja Pirkanmaan liitto, Pirkanmaan maakuntamuseo, Pirkanmaan pelastuslaitos
- Kaava-alueen ja siihen rajoittuvan alueen maanomistajat tai vuokraoikeudenhaltijat
- Energia- ja johtoyhtiöt: Caruna Oy, Elenia Oy, Nokian Vesi.

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

Tiedottaminen ja yhteystiedot

Aineistojen nähtävillä pidosta tiedotetaan kuulutuksilla, jotka julkaistaan Nokian Uutiset-lehdessä, kaupungin virallisella ilmoitustaululla (kaupungintalo Harjukatu 23) ja kaupungin Internet-sivuilla osoitteessa <https://www.nokiankaupunki.fi/kuulutukset/>

Nähtävillä olevaan kaava-aineistoon voi tutustua kaupungin virastotalon (Harjukatu 21) 3. krs ilmoitustaululla tai kaupungin Internet-sivuilla osoitteessa <https://www.nokiankaupunki.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus-ja-maan-kaytto/nahtavilla-olevat-kaavat/>

Mielipiteet, muistutukset ja lausunnot:

Sähköpostiosoite:

kaupunkikehityspalvelut@nokiankaupunki.fi

Kaavoitusviranomainen:

Asemakaavan hyväksyy Nokian kaupunginvaltuusto
Valmistelu: kaupunkikehityslautakunta/ kaavoitusyksikkö,
Yhteyshenkilö: kaavoitusjohtaja Jorma Hakola
p. 0503958759

Kaavan laatija:

Arkkitehtitoimisto AR-Vastamäki Oy
Yhteyshenkilö: Hanna Aitoaho, arkkitehti, YKS 525
p. 0207 288 334

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	536 Nokia	Täyttämispvm	15.10.2018
Kaavan nimi	Nokian kaupungin 1. kaupunginosan korttelin 24 tontti 3		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	09.10.2018
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	30.05.2018
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,3670	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaiden tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,3670

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,3670	100,0	12850	3,50	0,0000	6200
A yhteensä	0,3670	100,0	12850	3,50	0,3670	12850
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä					-0,3670	-6650
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,3670	100,0	12850	3,50	0,0000	6200
A yhteensä	0,3670	100,0	12850	3,50	0,3670	12850
AL	0,3670	100,0	12850	3,50	0,3670	12850
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä					-0,3670	-6650
KL					-0,3670	-6650
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Ote ajantasa-asemakaavasta

