

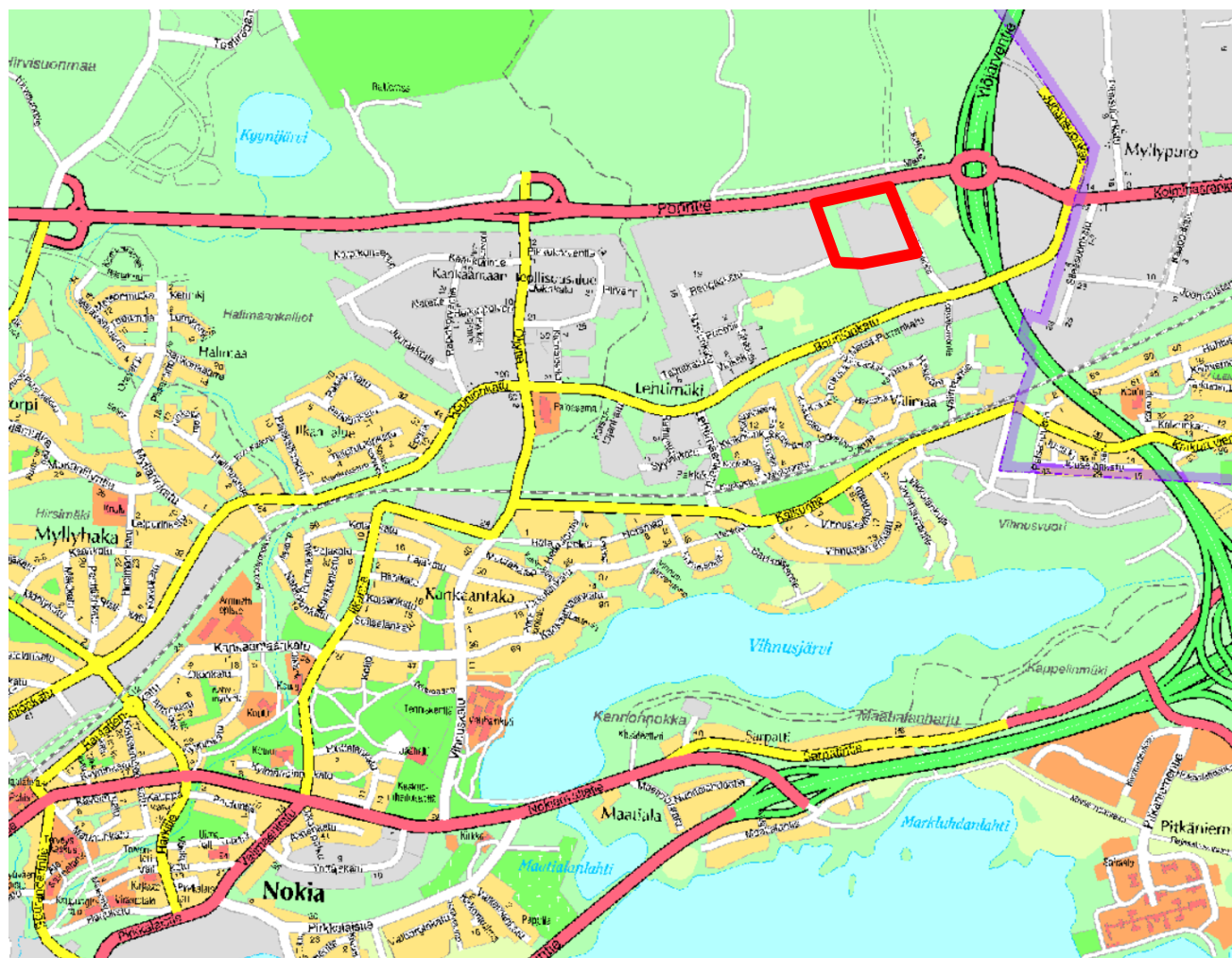


NOKIAN KAUPUNKI

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

Asemakaavan muutos koskee Nokian kaupungin 16. kaupunginosan korttelia 35 sekä katu- ja erityisalueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuvat Nokian kaupungin 16. kaupunginosan korttelin 28 osa sekä katu- ja erityisalueet.



Asemakaavoituksen vireilletulosta on ilmoitettu kuulutuksella 9.2.2018.

Kakela 18.12.2018 §
Kh
Kv

NOKIAN KAUPUNKI
KAAVOITUSYKSIKKÖ
(Dnro NOK 1647/2018)

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kaavaselostus koskee 10.12.2018 päivättyä asemakaavakarttaa.

Asemakaavan muutos koskee Nokian kaupungin 16. kaupunginosan korttelia 35 sekä katu- ja erityisalueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuvat Nokian kaupungin 16. kaupunginosan korttelin 28 osa sekä katu- ja erityisalueet.

Kaavan laatija: Nokian kaupunki, kaupunkikehityspalvelut, kaavoitusyksikkö, kaavoitusarkkitehti Hannu Eerikäinen.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee valtatie 11 eteläpuolella, Kolmenkulmantien ja Vasarakadun risteyksessä noin 3 km etäisyydellä kaupungin keskustasta koilliseen.

1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

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

2 TIIVISTELMÄ

Alueelle on laadittu asemakaavamuutos vuonna 2015, jolla on osoitettu Lehtimäen kaupunginosan korttelit 34 ja 35 ja niiden väliin Kolmenkulmanatielle liittyvä Vasarakatu.

Korttelin 34 alueet on toteutettu kaavan mukaisesti, mutta korttelin 35 teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue on ollut vaikeasti toteuttavissa Vasarakatuun tai Kolmenkulmantiehen liittyen. Myöskään korttelin reunassa olevat toimitilarakennusten korttelialueet eivät ole menneet kaupaksi, koska alueella on enemmän kysyntää teollisuus- ja varastorakennusten rakentamiselle kuin toimitilojen tai kaupan toiminnoille.

Kaavamuutoksen tavoitteena on helpottaa alueen toteuttamista. Kaavalla mahdollistetaan korttelin 35 liittäminen viereiseen kortteliin 28 poistamalla kortteleiden välissä oleva suojaviheralue ja yhdistämällä suojaviheralueen katkaisemat Rengaskatu ja Vasarakatu toisiinsa. Kolmenkulmantien varrella olevat toimitilarakentamisen korttelialueet muutetaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi.

Kaava-alue on tällä hetkellä pääosin rakentamatonta. Vasarakatu on toteutettu ja sen varrelle kaavan mukainen sähkömuuntamo. Lisäksi kaavamuutosalueella sijaitsee linkkimasto.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus



Kaava-alueen rajausta merkittynä vuonna 2018 otettuun ilmapäätöseen.

Korttelialue on kalliosta maastoa, jossa kasvaa matalaa taimikkoa. Voimassa olevan asemakaavan mukaisilla suojaviheralueilla on mäntyvaltaista puustoa. Pinnanmuodotukseltaan alue on vaihtelevaa.

Luonnonsuojelu

Alueella ei ole suojeltavia luontoarvoja.

3.1.2 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Kaava-alue liittyy osaksi olemassa olevaa Kankaantaan ja Lehtimäen teollisuusaluetta sekä rakentumassa olevaa seudullisesti tärkeää Kolmenkulman työpaikka-aluetta.

Alueella sijaitsee antennimasto huoltorakennuksineen sekä sähkömuuntamo.

Liikenne

Eteläreunassa oleva Vasarakatu on päättävä tonttikatu. Kolmenkulmantie on osa kookajakatua, joka jatkuu valtatie 11:n alitse ja kuntarajan yli Tampereen puolelle, ja sieltä edelleen Ylöjärvelle.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Alueella ei ole suojelulakien nojalla suojeltuja alueita tai kohteita.

Tekninen huolto

Alueella on vesi- ja jätevesi- ja sadevesijohtoverkostot. Rounionkadun ja Kolmenkulmantien liittymän luoteiskulmauksessa on hulevesien keräysallas.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Kadut ja maantiet aiheuttavat liikennemelua, joka ei kuitenkaan alueen käyttötarkoituksuuomioiden edellytä melunsuojaurakenteita tai muita toimenpiteitä.

3.1.3 Maanomistus

Alue on kaupungin omistuksessa lukuun ottamatta asemakaavan mukaista maston paikkaa, jonka omistaa TeliaSonera Finland Oyj.

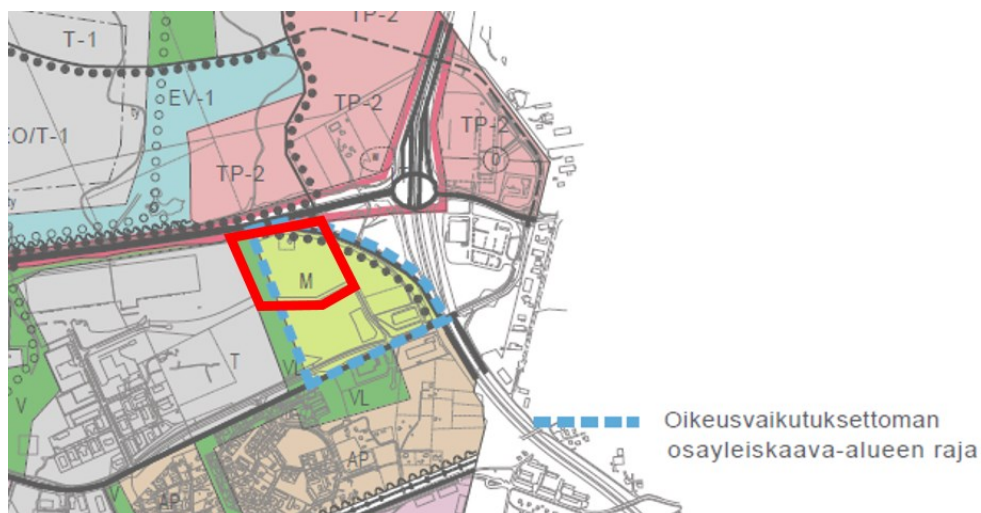
3.2 Suunnittelutilanne

Kaava-alueetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

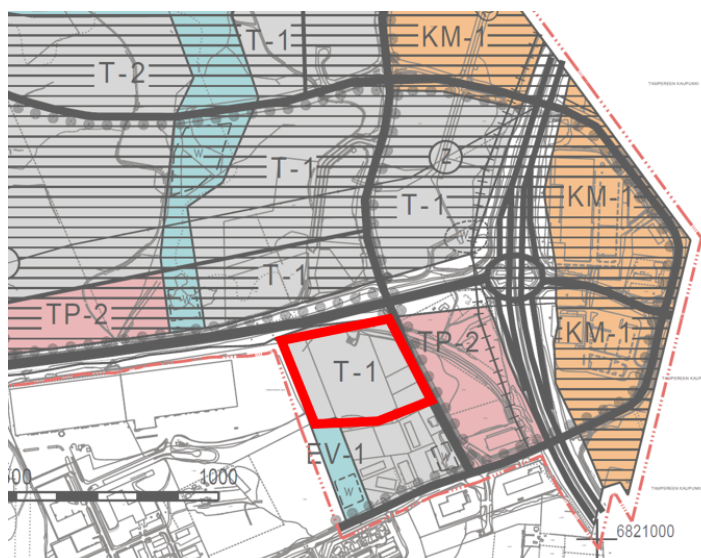
Alueella on voimassa Pirkanmaan maakuntakaava 2040. Maakuntakaavassa alueelle on osoitettu työpaikka-alue (TP).

Alueella on osittain voimassa Nokian taajama-alueen yleiskaava, jossa on osoitettu lähivirkistysaluetta (VL). Valtaosalla suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa oikeusvaikutteista yleiskaavaa.

Alueelle on vireillä osayleiskaavan muutos ja laajennus, jossa suunnittelualue on osoitettu kokonaan teollisuus- ja varastorakennusten alueeksi (T-1).



Ote Nokian kaupungin ajantasayleiskaavasta.



Ote vireillä olevan Kyynejärvi-Juhansuon osayleiskaavan muutoksen ja laajennuksen 1.11.2018 päivätyistä kaavaehdotuksesta.

Alueella ovat voimassa seuraava asemakaava:

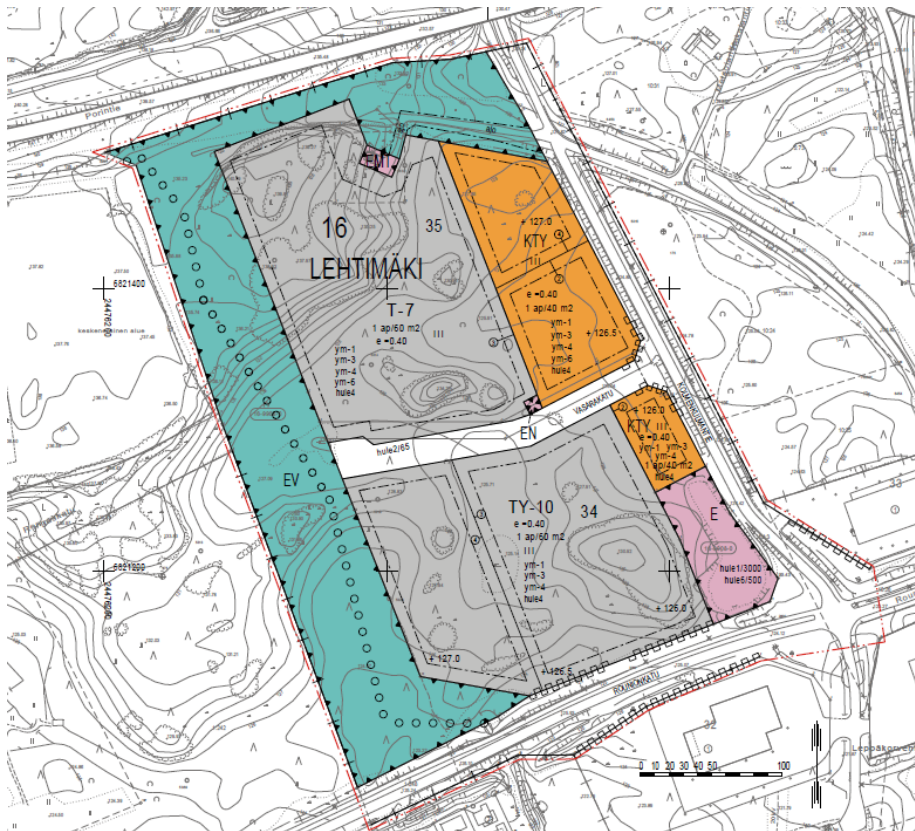
Arkistotunnus

Hyväksymispäivä

16:15

8.12.2014

Asemakaavassa korttelialueet ovat toimitilarakennusten korttelialueita. Lisäksi muutos-alueella on katu-, suojaviher-, erityis- ja mastoalueita.



Ote voimassa olevasta asemakaavasta 16:15.

Nokian kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty valtuustossa 22.10.2001.

Pohjakarttana on kaupungin kartta- ja tonttiyksikön ylläpitämä pohjakartta.

Korttelialueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Alueelle on laadittu asemakaavamuutos vuonna 2015, jolla on osoitettu Lehtimäen kaupunginosan korttelit 34 ja 35 ja niiden väliin Kolmenkulmanatielle liittyvä Vasarakatu.

Korttelin 34 alueet on toteutettu kaavan mukaisesti, mutta korttelin 35 teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue on ollut vaikeasti toteuttavissa Vasarakatuun tai Kolmenkulmantiehen liittyen. Myöskään korttelin reunassa olevat toimitilarakennusten korttelialueet eivät ole menneet kaupaksi, koska alueella on enemmän kysyntää teollisuus- ja varastorakennusten rakentamiselle kuin toimitilojen tai kaupan toiminnoille.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 Osalliset

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

4.2.2 Vireilletulo

Asemakaavamuutos on laitettu vireille kaupungin aloitteesta.
Asemakaavoituksen vireilletulosta on ilmoitettu kuulutuksella 9.2.2018.

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos pidetään laatimisvaiheen mielipiteiden kuulemista varten nähtävillä. Lisäksi asiasta ilmoitetaan kirjeitse kohdealueen naapurikiinteistöjen omistajille.

Rakennus- ja ympäristölautakunnalle sekä Pirkanmaan ELY-keskukselle varataan mahdollisuus lausunnon antamiseen.

Kaavaehdotus...täydentyä nähtävillä pidon jälkeen.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on muuttaa Kolmenkulmantien varrella olevat toimitilarakentamisen korttelialueet (KTY) käyttötarkoitukseltaan teollisuus- ja varastorakentamisen korttelialueeksi (T-7).

Lehtimäen kaupunginosan kortteleiden 28 ja 35 välissä oleva suojaviheralue on tavoitteena muuttaa teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T-7), jolloin kortteli 35 poistuu ja muuttuu osaksi kortteliä 28.

Vasarakatu ja Rengastie yhdistetään toisiinsa ja mahdollistetaan läpiajo.

4.4.1 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

___.2018 kaupunkikehityslautakunta päätti asettaa kaavamuuotosluonnoksen laatimisvaiheen mielipiteiden kuulemista varten nähtäville.

___.201__ 2018 kaavaluonnos oli nähtävillä.

___.201__ kaupunkikehityslautakunta päätti hyväksyä kaavakarttaan tehdyn muutoksen ja asettaa kaavamuuotosehdotuksen julkisesti nähtäville.

___.201__ kaavamuuotosehdotus oli julkisesti nähtävillä..

___.201__ kaupunkikehityslautakunta hyväksyi asemakaavan muutoksen.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Kaikki korttelialueet tulevat työpaikkarakentamisen tarpeisiin. Kaavalla muodostetaan läpiajomahdollisuus Rengaskadulta Kolmenkulmantielle yhdistämällä Rengaskatu ja Vasarakatu.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavaan on otettu rakentamisen laatua ja rakentamistapaa koskevia määräyksiä, joilla halutaan varmistaa riittävän korkeatasoinen ympäristökuva sekä ehkäistä tonttien hulevesien haittavaikutuksia.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Kaavalla koko kortteli 28 osoitetaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi T-7, jonka määräyksen mukaan tontille saa rakentaa myös toimistotiloja enintään 40 % rakennetusta kerrosalasta ja pääkäyttötarkoitukseen liittyvää liiketilaa enintään 10 % rakennetusta kerrosalasta.

Korttelin 28 osaa (T-7) Kolmenkulmantien varrella koskee lisäksi seuraavat määräykset:

- tonttitehokkuus 0,40 (e=0,40),
- suurin sallittu kerrosluku kolme (III),
- rakennuksen julkisivujen tulee olla ympäristökuvallisesti korkealaatuisia (ym-1),
- jätehuoltotilat tulee sijoittaa rakennuksen sisään tai aidattuun katokseen (ym-3),
- ulkovarastoalueet on aidattava vähintään kaksi metriä korkealla umpinaisella aidalla (ym-4),
- tontilla liikkuvien ajoneuvojen valot, tonttien ulkovalaistus ja rakennusten julkisivuvalaistus eivät saa aiheuttaa liikennealueen liikennettä haittaavaa häikäisyä. Tarvittaessa haitta on estettävä aidalla (ym-6),
- 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 (hule-4) sekä
- tonteille on tehtävä autopaikkoja vähintään 1 autopaikka / 60 kerrosala-m².

Korttelin 28 länsiosassa on muuten samat kaavamääräykset, mutta tonttitehokkuus on 1,0 (e=1,0), eikä kerroskorkeutta ole määritetty.

Korttelialueille on Kolmenkulmantien viereisille kohdille määrätty asemakaavassa maanpinnan tuleva likimääräinen korkeus, jolla varmistetaan korkeustasojen soveltuvuus katukorkeuksiin.

5.3.2 Muut alueet

Energiahuollon alue on varattu kaavaan sähkömuuntamoa varten (EN).

Olemassa olevan maston kohdalle on osoitettu mastoalue (EMT).

Vasarakatu on katualuetta. Vasarakadulle on tehtävä huleveden johtamiseksi ja veden laadun parantamiseksi vähintään 65 metrin pituudelta kasvillisuuspainanteita (hule 2/65).

5.4 Kaavan vaikutukset

Kaavalla poistuu 16. kaupunginosan kortteli 35.

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

Voimassa olevan kaavan mukaisesti alueen maanmyyntiarvo on teollisuusalueelta noin 604 500 euroa ja toimitilarakentamisen alueelta noin 445 000 euroa. Kaavamuutoksen jälkeen toimitilarakentamisen alueen myyntiarvo putoaa noin 210 000 euroa. Korttelialueen määrä kuitenkin samalla kasvaa noin 1,4 hehtaaria, joka arvioidulla neliöhinnalla tuo noin 200 000 euroa maanmyyntituloja.

Muutoksen jälkeen myymälätilojen rakentamismahdollisuus alueella pienenee huomattavasti, koska teollisuus- ja varastorakennustonteilla voi tehdä myymälätiloja enintään 10 % rakennetusta kerrosalasta.

Voimassa olevassa asemakaavassa suojaviheralueelle osoitettu ulkoilureitti ei jatku valtatie 11:llä, eikä alikulun rakentamiselle ole edellytyksiä. Reitin poistamisella kaavasta ei heikennetä merkittävästi olemassa olevaa virkistysverkostoa.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaava voidaan toteuttaa sen saatua lainvoiman. Suunnitelmia Rengaskadun ja Vasarakadun yhdistämisestä ei ole laadittu.

Nokia 10.12.2018

Hannu Eerikäinen
kaavoitusarkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

HANKE

ALOITE

SUUNNITTELUALUE



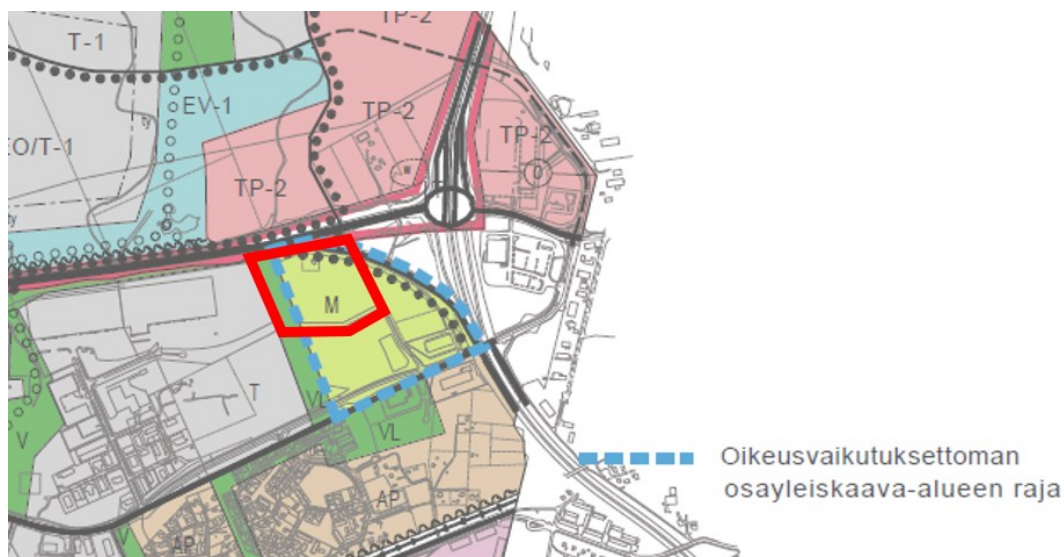
LÄHTÖTIEDOT JA NYKYTILANNE

MAANOMISTUS

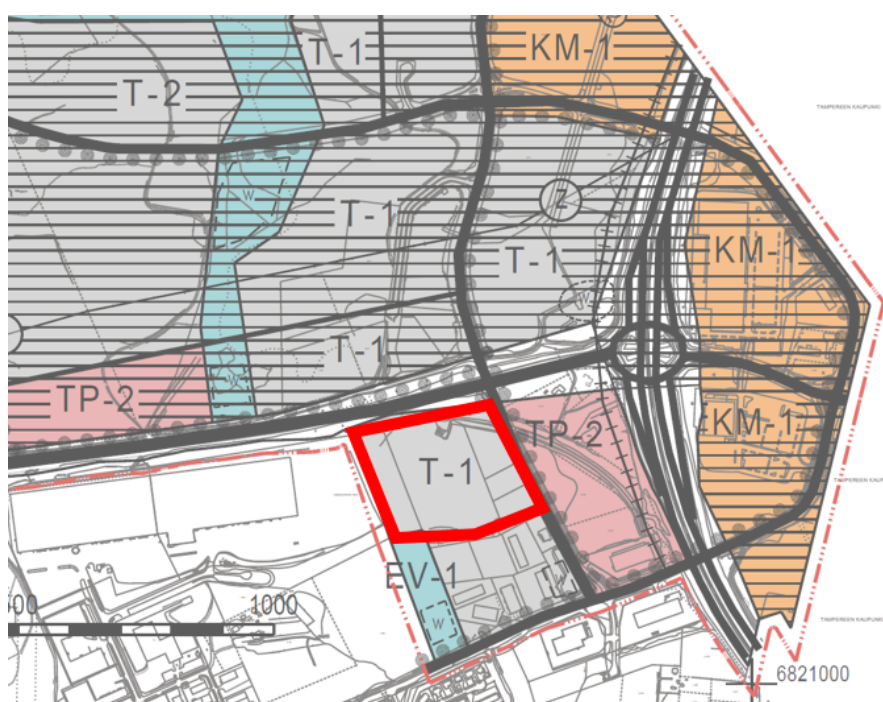
MAAKUNTAKAAVA

YLEISKAAVA

Alueelle on vireillä osayleiskaavan muutos ja laajennus, jossa suunnittelualue on osoitettu kokonaan teollisuus- ja varastorakennusten alueeksi (T-1)



Ote Nokian kaupungin ajantasayleiskaavasta.



Ote vireillä olevan Kyynijärvi-Juhansuon osayleiskaavan muutoksen ja laajennuksen 1.11.2018 päivätystä kaavaehdotuksesta.

ASEMAKAAVA

Asemakaavassa korttelialueet ovat toimitilarakennusten korttelialueita. Lisäksi muutosalueella on katu-, suojaviher-, erityis- ja mastoalueita.

TAVOITTEET

Alueella on ollut voimassa nykyinen asemakaava vuodesta 2015 lähtien. Kaava-alueen tontteja ei ole saatu kaupaksi. Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T-7) osoitettu alue on kooltaan ja pinnanmuodoiltaan ollut haastavasti toteutettavissa.

Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa alueen liittäminen viereiseen kortteliin 28 poistamalla kortteleiden välissä oleva suojaviheralue ja yhdistämällä suojaviheralueen katkaisemat Rengaskatu ja Vasarakatu toisiinsa. Muutos helpottaa alueen toteuttamista. Kolmenkulmantien varrella olevat toimitilarakentamisen korttelialueet (KTY) muutetaan samassa yhteydessä teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T-7).

OSALLISET

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

OSALLISTUMISEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

Asemakaavoituksen vireilletulosta on ilmoitettu kuulutuksella 9.2.2018.

Kaavaluonnos pidetään laatimisvaiheen mielipiteiden kuulemista varten nähtävillä kaupunkikehityspalveluiden ilmoitustaululla ja Internetissä kaupungin kotisivulla. Asiasta kuulutetaan Nokian Uutisissa. Lisäksi asiasta ilmoitetaan kirjeitse kohdealueen naapurikiinteistöjen omistajille sekä Pirkanmaan ELY-keskukselle. Yleisötilaisuuksia ei ole tarkoitus järjestää. Kaavaluonnoksesta pyydetään lausunto Nokian kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunnalta sekä Pirkanmaan ELY-keskukselta.

Asemakaavaehdotukseen tehdään saadun palautteen pohjalta tarvittavia muutoksia. Kaavaehdotus pidetään julkisesti kaupunkikehityspalveluiden ilmoitustaululla ja Internetissä kaupungin kotisivulla 14 vuorokauden ajan. Asiasta kuulutetaan Nokian Uutisissa.

Asemakaavanmuutoksen hyväksyy kaupunkikehityslautakunta. Päätöksestä ilmoitetaan kuulutuksella ilmoitustaululla ja Nokian Uutisissa. Lautakunnan päätökseen voi valittamalla hakea muutosta 30 päivän kuluessa.

KAAVAN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Kaavan vaikutuksia selvittäessä otetaan huomioon kaavam muutoksen tarkoitus, aikaisemmin tehdyt selvitykset sekä muut selvitysten tarpeellisuuteen vaikuttavat seikat. Asemakaavan ympäristövaikutuksista ei ole tarpeen laatia erillistä arviointiselvitystä. Asemakaavan vaikutuksia arvioidaan kaupungin omana työnä ja tulokset esitetään kaavaselostuksen yhteydessä.

Alueelta on tehty vireillä olevan osayleiskaavan muutoksen yhteydessä arkeologinen inventointi, luontoselvitys, hulevesien hallintasuunnitelma sekä Naturavaikutusten arviointi.

KÄSITTELYAIKATAULU

Tavoitteena on hyväksyä kaavamuu tos vuoden 2019 alkupuoliskolla.

VALMISTELU

Kaavamuu tos laaditaan Nokian kaupungin kaavoitusyksikössä. Suunnittelijana toimii kaavoitusarkkitehti Hannu Eerikäinen (p. 040 779 9171), jolta saa tarvittaessa lisätieto- ja hankkeesta. Osoite: Nokian kaupunki, kaavoitusyksikkö, PL 2, 37101 Nokia. Sähköpostiosoite: asko.riihimaki@nokiankaupunki.fi

Nokialla 10.12.2018

Hannu Eerikäinen
kaavoitusarkkitehti