



1-KAUPUNGINOSA

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

Asemakaavan muutos koskee Nokian kaupungin 1. kaupunginosan korttelin 32 osaa.

Kaavamuutosalue sijaitsee Pirkkalaistien ja Nokianvirran välissä, Pirkkalaistorin eteläpuolella.



Kakela 4.9.2018, 22.1.2019
Kh
Kv



1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kaavaselostus koskee 9.1.2019 päivättyä asemakaavan muutosta.

Asemakaavan muutos koskee Nokian kaupungin 1. kaupunginosan korttelin 32 osaa.

Kaavan laatija: Nokian kaupunki, kaupunkikehityspalvelut, kaavoitusyksikkö, Johanna Fingerroos.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaavamuuotos koskee Nokian Renkaiden kiinteistöä 536-1-32-11, joka sijaitsee Pirkkalaistien ja Nokianvirran välissä, Pirkkalaistorin eteläpuolella.



1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

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

1.4 Luettelo selostuksen taustaselvityksistä

Kulttuuriympäristöselvitys, Keskustan osayleiskaava, Selvitystyö Ahola 2010

Nokian kumitehtaan rakennusinventointi, 1.10.2018 Sweco Ympäristö Oy

Nokian Renkaat Oyj:n Nokian tehtaan ympäristömelumallin päivitys, 24.9.2018 Insinööri-toimisto AX-LVI Oy



2 TIIVISTELMÄ

Voimassa olevassa asemakaavassa kiinteistö 536-1-32-11 on merkitty yhdistettyjen liike- ja teollisuusrakennusten korttelialueeksi (TK-3), jonka tehokkuusluku on $e = 1,0$. Kiinteistön pinta-ala on 109 245 m² ja sillä sijaitsee Nokian renkaiden tehdasrakennus, jota on tarve laajentaa noin 5 000 m²:llä.

Kaavamuutoksessa kiinteistö on merkitty teollisuusrakennusten korttelialueeksi, jolla on/ jolle saa sijoittaa merkittävän, vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen (T/kem). Kaavamuutos mahdollistaa lisärakentamien kiinteistöllä. Kaavamuutoksessa tehokkuusluku on $e = 1,1$. Osa tuotantorakennuksesta sekä sen etelä- ja länsipuolella sijaitsevia olemassa olevia rakennuksia on merkitty kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaiksi rakennuksiksi (sr-13).

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

Kaavamuutosalue sijaitsee Nokian keskustassa Pirkkalaistiellä, jonka toisella puolella on Nokian liikekeskusta. Etelässä kaavamuutosalue rajautuu Nokianvirtaan, jonka vastarannalla on Nokian kartanon ja entisen sahan aluetta. Lännessä kaavamuutosalue rajautuu Nokian Portin teollisuus- ja varastointialueeseen, jossa on rakennuskantaa 1920-luvulta eteenpäin. Koillisessa kaavamuutosalue rajautuu harjuun ja omakotialueeseen.

3.1.1 Luonnonympäristö

Kaavamuutosalue on toiminnassa oleva teollisuuslaitos ja alue on ollut jo pitkään ihmisen muokkaamaa. Etelässä kaavamuutosalue rajautuu Nokianvirtaan, jonka jyrkän rannan puusto on alueen ainoa kasvillisuus yksittäisten puiden lisäksi.

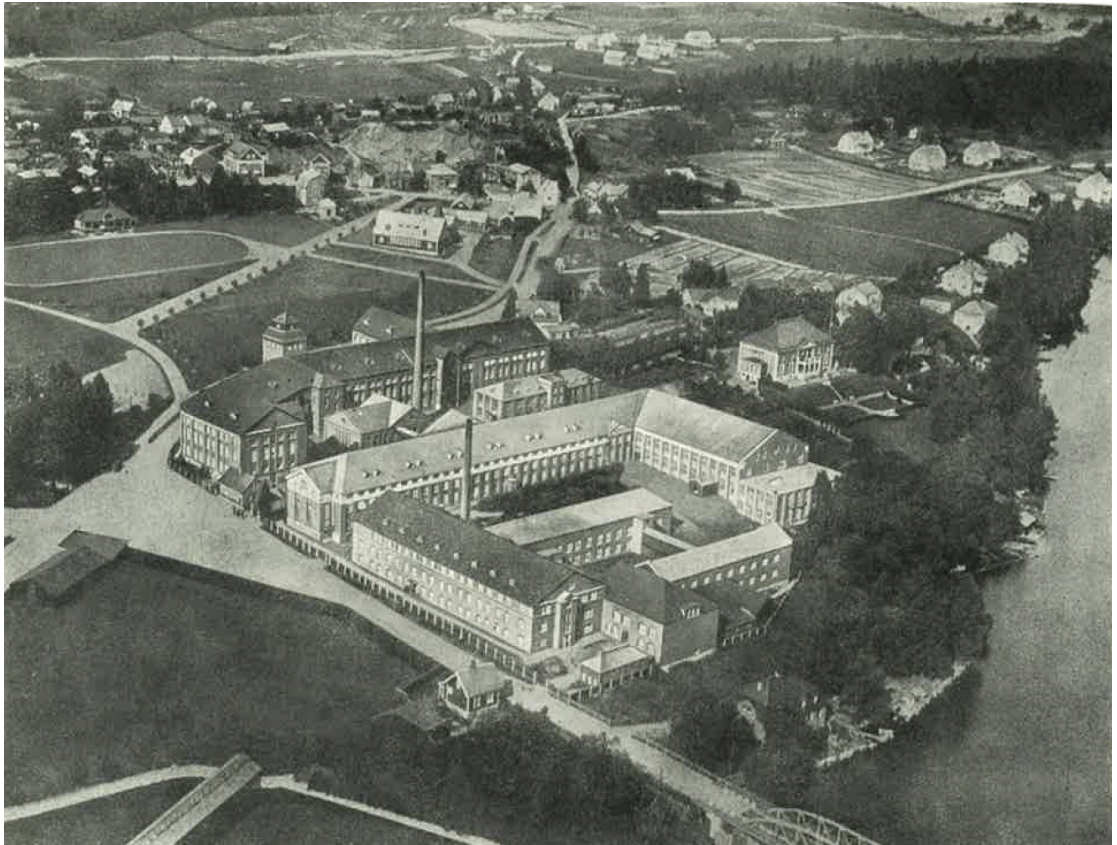
Kaavamuutosalueen koilliskulma on merkitty yleiskaavaan vedenhankinnan kannalta tärkeäksi pohjavesialueeksi. Kaavamuutoksella ei osoiteta lisärakentamista sen alueelle.

3.1.2 Rakennettu kulttuuriympäristö

Kaavamuutos koskee Nokian Renkaiden tehdaskiinteistöä. Teollinen toiminta alueella alkoi vuonna 1904, kun Suomen Gummitehdas perustettiin Nokianvirran varrelle, jossa jo toimivat paperitehdas sekä voimalaitos. Ensimmäiset autonrenkaat valmistettiin vuonna 1932.



NOKIAN KAUPUNKI



Kuva: Ilmakuva vuodelta 1936

Nokian Renkaat on merkittävä toimija ja suomalaisen rengasteollisuuden uranuurtaja, jonka toiminta on jatkunut kiinteistöllä 1920-luvulta lähtien. Tehdasyhdyskunnan pitkä ja merkittävä historia näkyy paikallisesti tehdasaluetta laajemmalla alueella sekä yhdyskuntaan vahvasti liittyneiden rakennusten että tielinjausten myötä.



Kuva: Autonrengastehtaan julkisivu vuodelta 1945



NOKIAN KAUPUNKI

Vanhimmat osat tuotantorakennuksesta sijaitsevat alueen länsiosassa ja se on laajentunut useissa osissa koko korttelin laajuiseksi rakennuskokonaisuudeksi, jonka noin 500 metriä pitkä Pirkkalaistien varren julkisivu aukeaa Nokian keskusta päin.



Kuva: Julkisivu kaakosta katsottuna

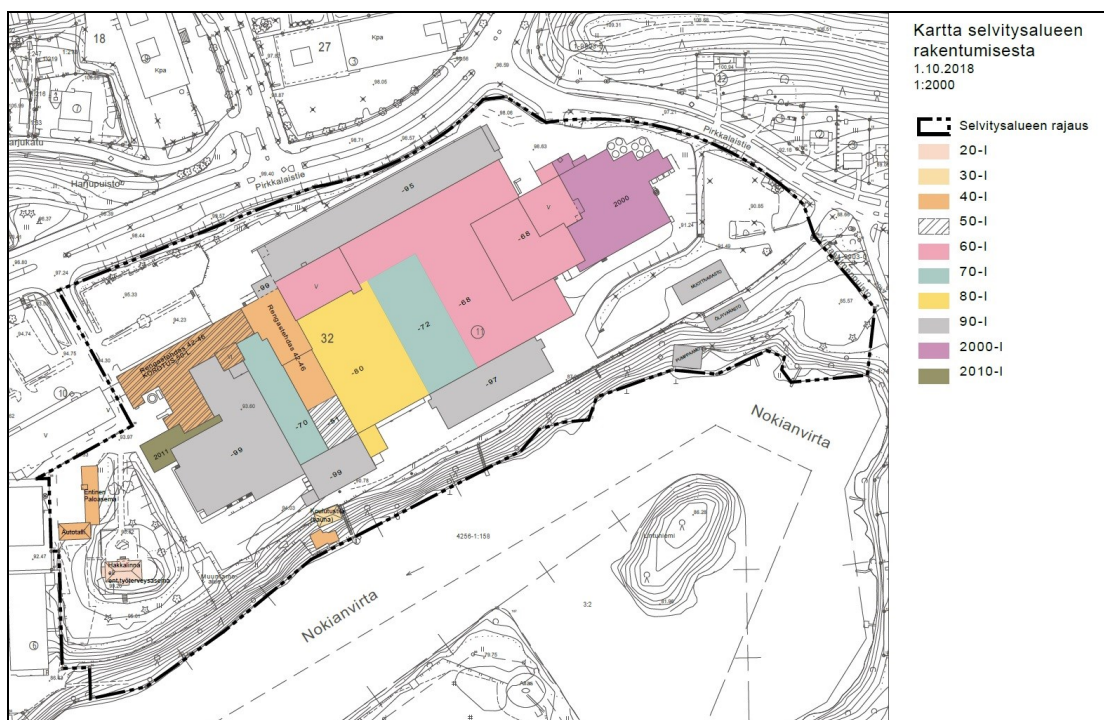
Sweco Ympäristö Oy on laatinut syksyllä 2018 kaavamuutosalueen rakennuksista rakennusinventoinnin, jossa on selvitetty tehdasrakennuksen historiaa, ominaispiirteitä, arkkitehtuuria ja arvoja ja tarkasteltu rakennetun kulttuuriympäristön erityispiirteitä sekä kumitehtaan roolia keskustan kaupunkikuvassa. Inventoinnin mukaan eri aikakausien laajennukset muodostavat maamerkkimäisen kokonaisuuden Nokian liikekeskustan suuntaan. Näistä arkkitehtonisesti arvokkaimmat ovat 1940-50 -luvun ja 1960-luvun rakennusosat.

Merkittävä osa selvitysalueen rakennuksista on arkkitehti Wäinö Gustaf Palmqvistin (1882-1964) suunnittelemaa. Anja ja Aarno Hakasen suunnittelema 1960-luvun laajennus edustaa arkkitehtonisesti tasokasta modernia tehdasrakentamista ja sijoittuu luontevasti vanhemman tehdasalueen rinnalle. Näyttävimmät osat ovat luoteisjulkisivun kaksi viisi-kerroksista tornia nauhaikkunoineen ja punatiilisine elementtipintoineen

Tehdasrakennuksen lisäksi kaavamuutosalueella sijaitsee entinen isännöitsijän asuinrakennus Hakkalinna, joka on asemakaavalla suojeltu sekä kumitehtaan paloasema, autotalli, sauna, muottivarasto, öljyvarasto ja pumppaamo, jotka edustavat teollisuusyhdistykseen olennaisesti liittynyttä pienimittakaavaisempaa rakentamista. Vuonna 1925 valmistunut Hakkalinna muutettiin työterveysasemaksi vuonna 1978. Saunarakennus vuodelta 1939 on nykyään koulutustila. Paloasema on rakennettu vuonna 1941 ja autotalli vuonna 1946. Tehdasalueelta on purettu aiemmin kolme virkailijan asuntoa.



Kuva: Hakkalinna



Kuva: Tuotantorakennuksen rakentuminen eri vuosikymmeninä

3.1.3 Yhdyskuntarakenne ja liikenne

Suunnittelualuetta rajaa pohjoisessa ja idässä Pirkkalaistie. Kaavamuutosalueen kohdalla Pirkkalaistie on osittain nelikaistainen. Kiinteistöltä on ajoliittymät Pirkkalaistielle pohjoisesta ja idästä.

Suunnittelualueella ei ole asutusta. Lähimmät asuinrakennukset sijaitsevat Harjukadun, Pirkkalaistien ja Brakelintien varrella suunnittelualueen pohjois- ja itäpuolella.

3.1.4 Ympäristöhäiriöt

Haju

Toiminta tehdaskiinteistöllä aiheuttaa ajoittain hajuhaittaa, joka leviää ympäristöön.

Kemikaalit

Kiinteistöllä teollisesti käsitellään ja varastoidaan vaarallisia kemikaaleja ja toiminta on kemikaalimäärien perusteella laajamittaista (turvallisusselvityslaitos). Konsultointivyöhyke on 1 km. Kiinteistöllä käsitellään palavia nesteitä sekä terveydelle ja ympäristölle vaarallisia kemikaaleja. Osa kemikaaleista on pölyräjähdysvaarallisia. Tällöin onnettomuuden vaikutukset voivat ulottua tehdasalueen ulkopuolelle.

Melu

Insinööritoimisto AX-LVI Oy on laatinut syksyllä 2018 Nokian Renkaat Oyj:n Nokian tehtaan vuonna 2013 tehdyn ympäristömelumallin päivityksen. Melumallin päivityksen yhteydessä mitattiin kaikki melulähteet, tämän lisäksi malliin päivitettiin muutokset tehdasrakennuksissa sekä melulähteissä. Melu ei tule laajennusten myötä lisääntymään alueella.

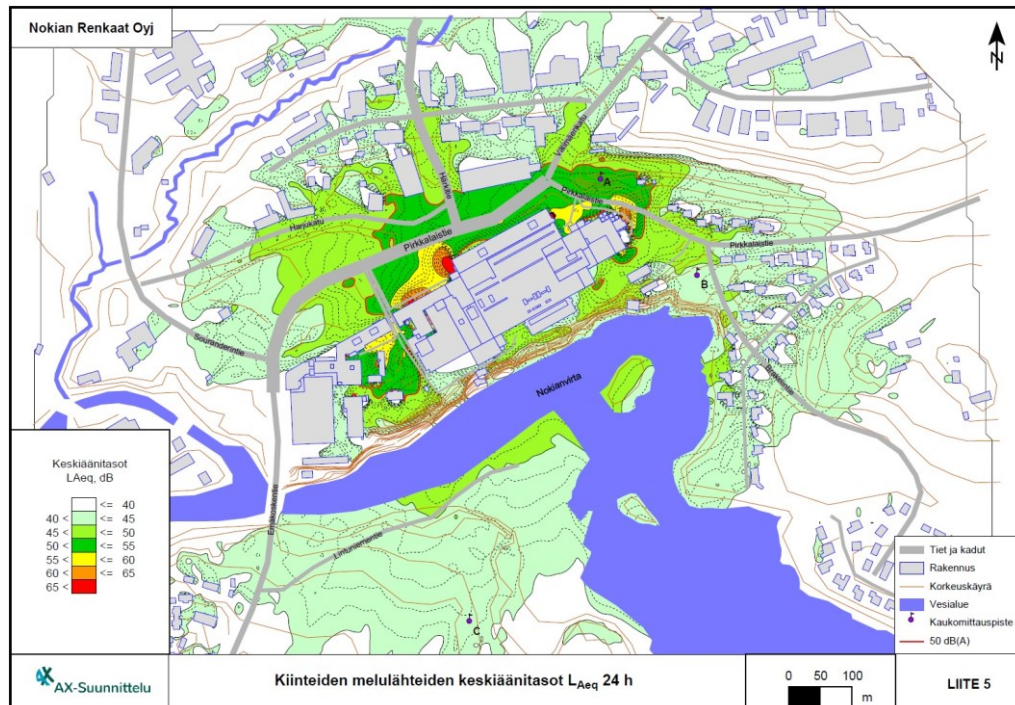
Raportin mukaan ympäristömelussa ei ole tapahtunut merkittävää muutosta edelliseen vuonna 2013 tehtyyn selvitykseen verrattuna. Selvimpiä ympäristömelun aiheut-



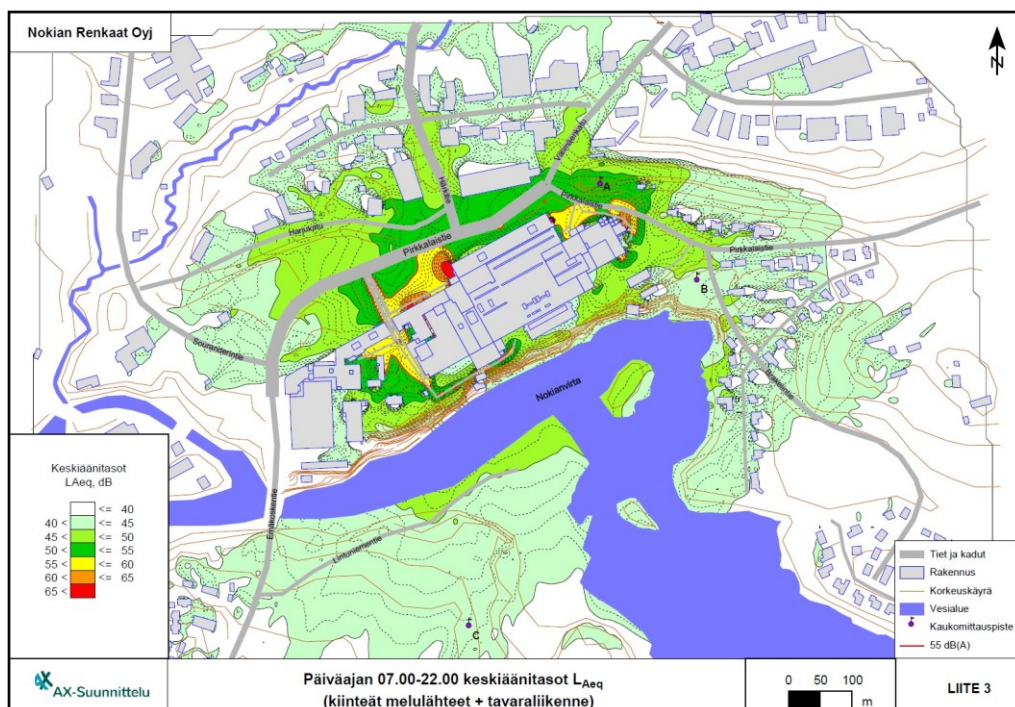
NOKIAN KAUPUNKI

tajia olivat prosesseihin ja ilmanvaihtoon liittyvät kojeet ja puhaltimet. Melulähteiden aiheuttama melu on luonteeltaan tasaista, joten laskentatuloksiin ei tarvitse lisätä melun impulssimaisuudesta johtuvaa 5 dB:n korjausta. Melussa ei ollut havaittavissa kaapekaistaisuutta eli äänesmäisyyttä.

Korkeimmat asuinalueille lasketut päiväajan keskiäänitasot L_{Aeq} ovat noin 49...52 dB tehtaan koillisenpuoleisella asuinalueella, talojen tehtaan puoleisella seinustalla. Kyseiset keskiäänitasot ovat pienempiä kuin ohjearvo 55 dB.



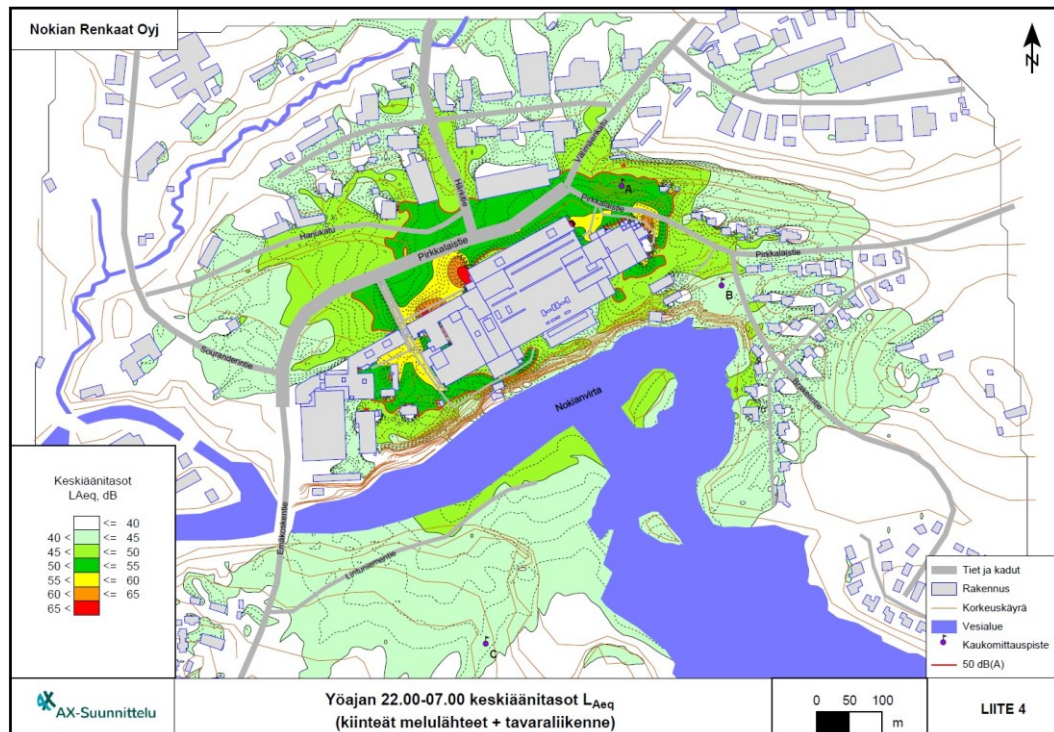
Kuva: Kiinteiden melulähteiden keskiäänitasot



Kuva: Päiväajan keskiäänitasot



Yöajan korkeimmat asuinalueille lasketut keskiäänitasot L_{Aeq} sijoittuvat samalle alueelle kuin päiväsaikaankin ja ovat noin 49...52 dB. Edellä mainitun tulkintaohjeen mukaan keskiäänitasot alittavat tai ovat korkeimmillaan yhtä suuria kuin yöajan ohjearvo 50 dB(A). Yöajan melukartta on lähes identtinen päiväajan kanssa, koska kiinteät melulähteet ovat toiminnassa 24 h/vrk ja tavaraliikenteellä on suhteellisen vähäinen merkitys kokonaismelutasoihin. Rekkojen purun ja lastauksen aikana muodostuvia meluja ei huomioitu.



Kuva: Yöajan keskiäänitasot

3.1.5 Maanomistus

Kaavamuutosalueen maan omistaa Nokian Renkaat Oyj.

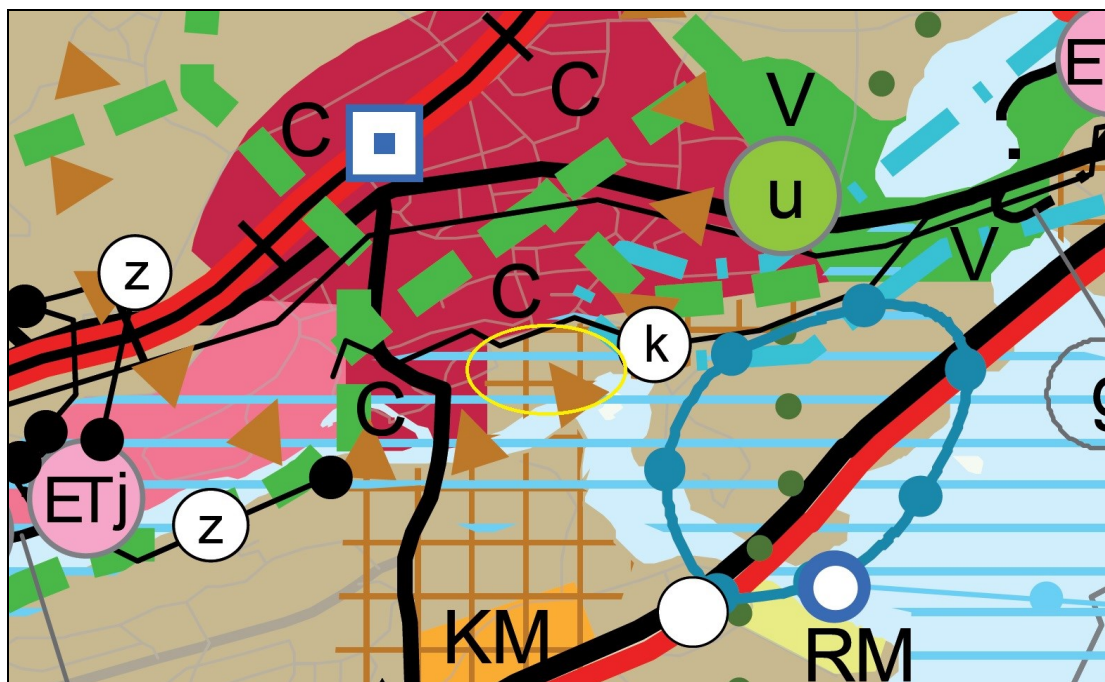
Kaavamuutoksesta laaditaan maankäyttösopimus.



3.2 Suunnittelutilanne

Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset:

Maakuntakaava



Pirkanmaan maakuntakaava 2040 on tullut voimaan 29.5.2017. Maakuntakaavassa kaavamuuotosalue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi ja osittain keskustatoimintojen alueeksi.

Taajamatoimintojen alue merkinnällä osoitetaan asumisen, kaupan ja muiden palvelujen, työpaikkojen sekä muiden taajamatoimintojen rakentamisalueet. Merkintä sisältää niihin liittyvät pääväyliä pienemmät liikennealueet, yhdyskuntateknisen huollon alueet, paikallisesti merkittävät ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomat teollisuusalueet sekä paikallisesti merkittävät virkistys- ja suojelun alueet ja ulkoilureitit.

Merkintään liittyy Tampereella ja Ylöjärvellä Myllypuron Natura-alueen läheisyydessä erityismääräys em13.

Alueen suunnittelumääräys on:

Aluetta tulee suunnitella asumisen, palvelujen ja työpaikkojen sekoittuneena alueena. Erityistä huomiota tulee kiinnittää yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on edistettävä julkisten ja kaupallisten palveluiden saavutettavuutta joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn avulla.

Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sovitettava ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa alueen omaleimaisuutta. Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota kulttuuriympäristön, maiseman ja luontoarvojen säilymiseen. Alueen kytkeytyvyys seudullisille virkistysalueille ja ulkoilureiteille tulee ottaa huomioon.

Merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksikköjen koon alarajat ovat seuraavat:

- Paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan osalta koon alaraja on Tampereen, Nokian,



NOKIAN KAUPUNKI

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.

- Keskustahakuisen kaupan eli päivittäistavarakaupan ja muun erikoistavaran kaupan osalta koon alaraja on Tampereen, Nokian, Pirkkalan, Ylöjärven, Lempäälän, Kangasalan ja Valkeakosken keskustaajamien alueella 10 000 k-m², kuitenkin siten, että pelkän päivittäistavarakaupan koon alaraja on 5 000 k-m²; Akaan, Hämeenkyrön, Ikaalisten, Mänttä-Vilppulan, Oriveden, Parkanon, Sastamalan ja Virtain keskustaajamien alueella ja Mouhijärvi-Häijään alueella 5 000 k-m², kuitenkin siten, että pelkän päivittäistavarakaupan koon alaraja on 3 000 k-m².

- Muilla taajamatoimintojen alueilla koon alaraja on kaikkien kaupan laatujen osalta 3 000 k-m².

Merkitykseltään seudullisella vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan myös useasta myymälästä koostuvaa vähittäiskaupan keskittymää, joka on vaikutuksiltaan verrattavissa merkitykseltään seudulliseen vähittäiskaupan suuryksikköön. Vähittäiskaupan suuryksiköiden mitoitustapa ja toteutus on suunniteltava siten, etteivät ne aiheuta merkittäviä haitallisia vaikutuksia kaupan palveluverkon tasapainoiselle kehittämiselle.

Keskustatoimintojen alue merkinnällä osoitetaan valtakunnan osakeskus, kaupunkitasoiset keskukset ja Tampereen ydinkaupunkiseudun alakeskukset. Merkintä sisältää niihin liittyvät keskustamaisen asumisen ja keskustahakuisten palvelu-, työpaikka- ja muiden toimintojen alueet liikennealueineen ja puistoineen.

Alueen suunnittelumääräys on: Alueen suunnittelussa on otettava huomioon 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.

Keskustatoimintojen alueille voidaan sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Vähittäiskaupan suuryksiköt on suunniteltava keskustaympäristöön soveltuviksi. Ne on mitoitettava ja niiden toteutus on ajoitettava yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa siten, etteivät ne aiheuta merkittäviä haitallisia vaikutuksia muille keskusta-alueille tai seudun palveluverkon tasapainoiselle kehittämiselle.

Rautaharkko-Lakalaivan keskustatoimintojen alueen toteutus tulee suunnitella ja vaiheistaa siten, ettei vaarallisten aineiden kuljetusten järjestelystä tavaraliikenteen järjestelyratapuhalla aiheudu merkittävää vaaraa alueelle. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee myös arvioida ja ottaa huomioon mahdolliset vaikutukset valtakunnallisen liikennejärjestelmän toimintaedellytyksiin.

Tampereen ydinkeskustan ja Valkeakosken keskustan vähittäiskaupan suuryksiköiden kerrosalaa ei enimmäismitoteta maakuntakaavalla. Muiden keskustatoimintojen alueiden vähittäiskaupan suuryksiköiden kerrosalan enimmäismitotus on oheisen taulukon mukainen:



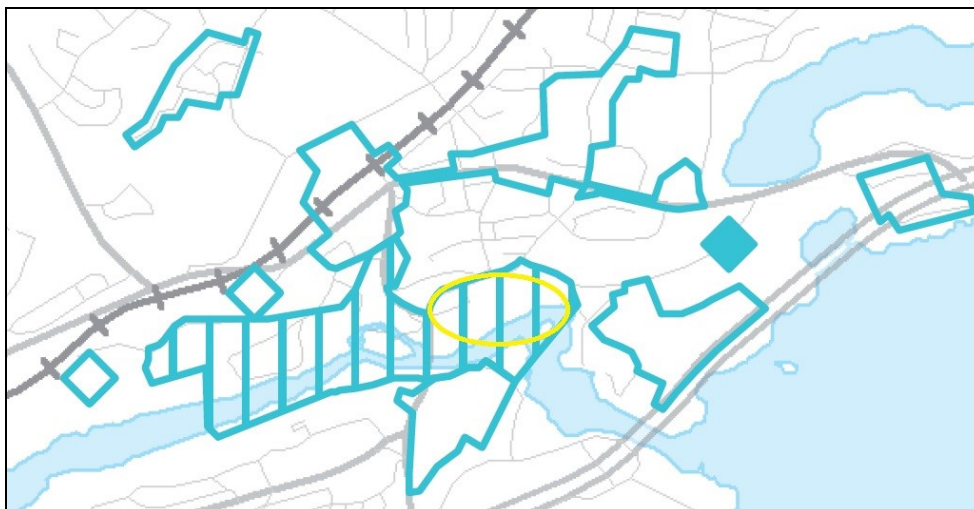
NOKIAN KAUPUNKI

KESKUSTATOIMINTOJEN ALUEET	SUURYKSIKKÖJEN ENIMMÄSMITOITUS
Ikaalinen, Parkano, Ruovesi, Viiala, Kyröskoski	10 000
Hämeenkyrö Kirkonkylä, Pälkäne, Virrat	15 000
Orivesi, Toijala	20 000
Mänttä, Sääksjärvi	25 000
Tesoma	30 000
Vammala	35 000
Pirkkala	40 000
Rautaharkko-Lakalaiva	45 000
Lempäälä, Linnainmaa, Kangasala	55 000
Ylöjärvi	60 000
Hervanta	70 000
Nokia	75 000
Lielähti	80 000

Suunnittelualue on osa valtakunnallisesti merkittävä rakennettua kulttuuriympäristöä. Merkinnoilla osoitetaan valtakunnallisesti merkittävät rakennetun kulttuuriympäristön alueet (RKY 2009). Kohdemerkinnällä osoitetaan sellaiset alueet, joiden osoittamiseen ei maakuntakaavan mittakaavan vuoksi ole tarkoituksenmukaista käyttää aluevarausmerkintää. RK-merkinnällä osoitetaan karttateknisistä syistä erillisillä kartoilla esitetyt arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt. Valtakunnallisesti merkittävät historialliset tienlinjat osoitetaan vht-viivamerkinnällä.

Alueen suunnittelumääräys on:

Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen arvot säilyvät. Uusi rakentaminen on sopeutettava alueen kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin ja ajalliseen kerroksellisuuteen.



Kuva: Pirkanmaan maakuntakaava 2040, Nokian arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt



NOKIAN KAUPUNKI

Suunnittelualue on myös osa maakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta.

Alueen suunnittelumääräys on:

Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot säilyvät. Avointen maisematilojen säilymiseen ja uusien rakennuspaikkojen sijaintiin on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Maisema-alueiden kanssa päällekkäiset maakunnallisesti arvokkaat kulttuurimaisemat on esitetty kaavaselostuksen liitekartalla "Kulttuurimaisemat".

Lisäksi suunnittelualue on osa tiivistä joukkoliikennevyöhykettä. Merkinnällä osoitetaan yhdyskuntarakenteeltaan tiiviit, tiivistettävät tai tiiviinä toteutettavat alueet, jotka tukeutuvat tehokkaaseen joukkoliikennejärjestelmään.

Alueen suunnittelumääräys on:

Alueen tulee tukeutua tehokkaaseen joukkoliikennejärjestelmään sekä laadukkaisiin kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiin. Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa on pyrittävä tiiviiseen rakenteeseen, joka mahdollistaa tehokkaan joukkoliikenteen järjestämisen. Erityistä huomiota tulee kiinnittää pysäkkijärjestelyjen toimivuuteen ja saavutettavuuteen, liikenneturvallisuuteen sekä liityntäpysäköinnin tarpeisiin. Alueen suunnittelussa tulee liikenneväylien läheisyydessä kiinnittää erityistä huomiota liikenteen melun, tärinän ja ilman laadun haittojen hallintaan.

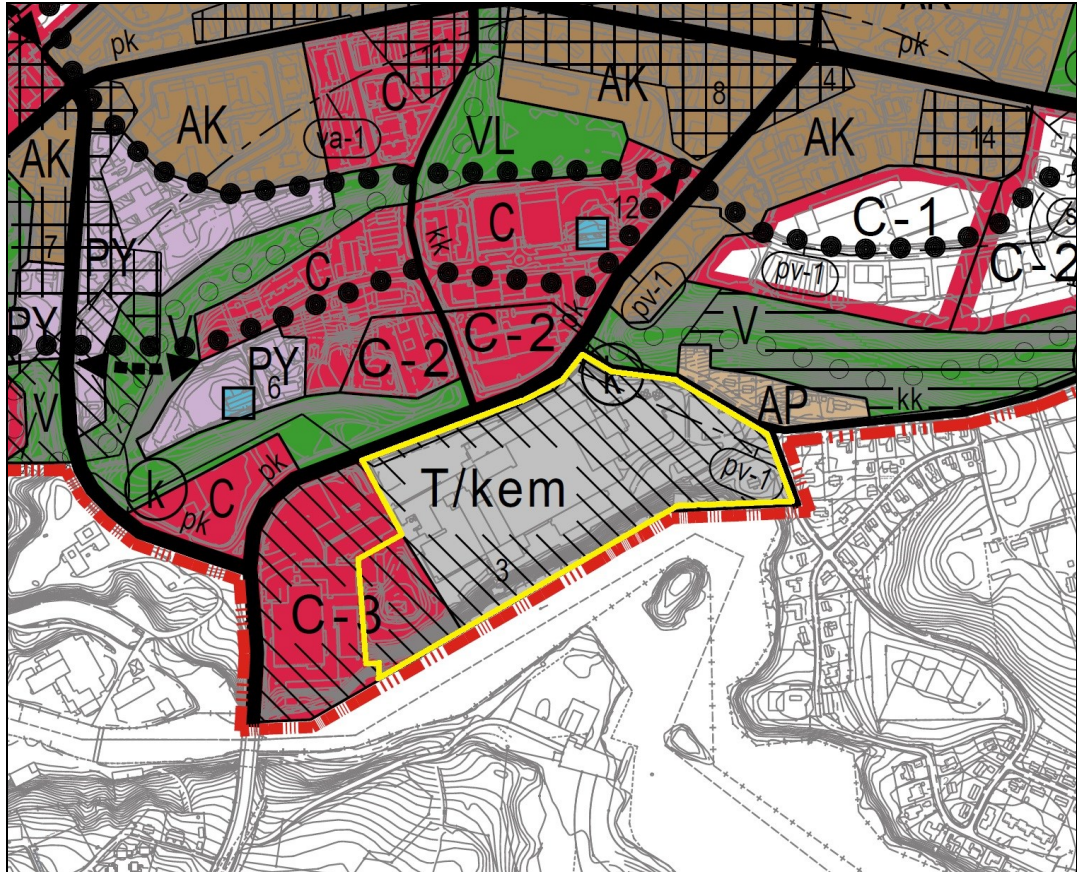
Lisäksi suunnittelualue on osa tiivistettävä asemanseutua. Merkinnällä osoitetaan yhdyskuntarakenteeltaan tiivistettävät alueet, jotka tukeutuvat ensisijaisesti raideliikenteeseen. Alueen suunnittelumääräys on: Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa on pyrittävä raideliikennettä tukevaan tiiviiseen yhdyskuntarakenteeseen sekä laadukkaisiin kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiin. Tiivistettävän alueen laajuus tulee tarkentaa yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa.

Suunnittelualueen pohjoisosaan on maakuntakaavaan merkitty maakaasuputki. Merkinnällä osoitetaan olemassa olevat korkeapaineiset maakaasun siirtoputket.



Yleiskaava

10.9.2012 hyväksytyssä Keskustan osayleiskaavassa 2030, suunnittelualue on osoitettu teollisuus- ja varastoalueeksi, jolla on/ jolle saa sijoittaa merkittävän, vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen (T/kem) sekä osittain toimitilapainotteiseksi keskustatoimintojen alueeksi (C-3). Suunnittelualueen koilliskulma on merkitty vedenhankinnan kannalta tärkeäksi pohjavesialueeksi ja alueen pohjoisrajalle on merkitty kaasujohto.





Asemakaava

Alueella on voimassa seuraavat asemakaavat:

Arkistotunnus
1:99

Hyväksymis- tai vahvistuspäivä
27.11.2000

Voimassa olevissa asemakaavoissa kaavamuutosalue on merkitty yhdistettyjen liike- ja teollisuusrakennusten korttelialueeksi (TK-3).

Tonteille saa rakentaa yhden asunnon. Tontille sallitusta kerrosalasta saadaan enintään puolet käyttää liike- tai toimistotiloja varten.

TK-3 korttelialueella olemassa olevassa rakennuksessa tai sen osassa saadaan suorittaa korjaaminen uudisrakentamiseen verrattavalla tavalla sen estämättä mitä edellä on määrätty:

- alueen käyttötarkoituksesta, silloin kun uudisrakentamiseen verrattava korjaaminen ei muuta

rakennuksen tai sen osan käyttötarkoitusta

- rakennusten sijoittamista tontille
- tontin enimmäiskerrosalasta
- asuntojen lukumäärästä
- asuinrakennusten lukumäärästä
- rakennuksen enimmäiskerrosluvusta

Alueen lounaiskulmassa on kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus (sr-6).

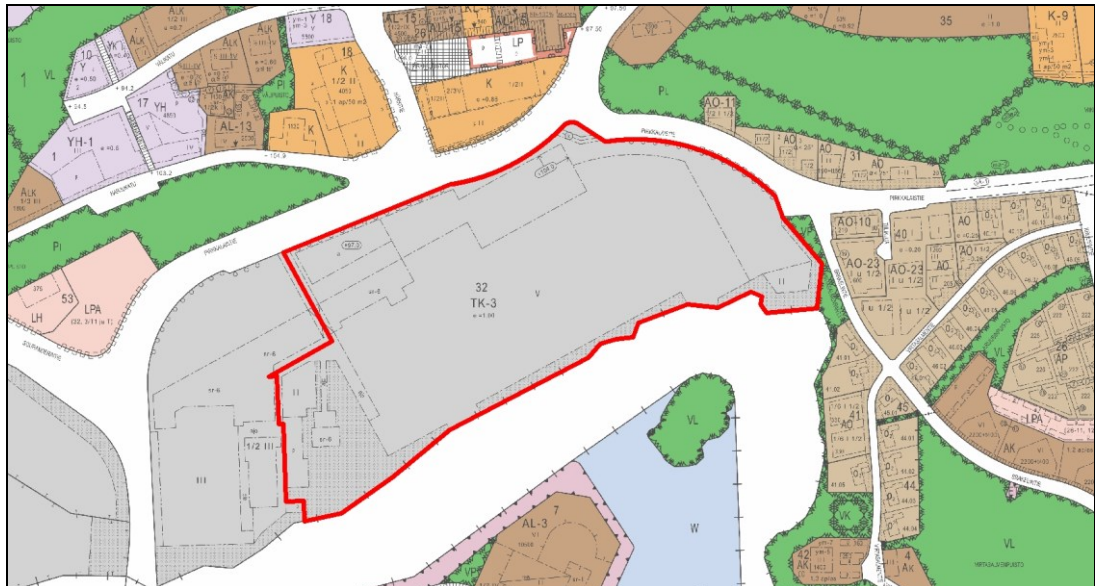
Rakennusta ei saa purkaa ilman rakennuslupaviranomaisen myöntämää lupaa. Purkamislupa voidaan myöntää vain pakottavasta syystä.

Rakennuksessa suoritettavien korjaus- tai muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen kulttuurihistoriallisesti arvokas ja kaupunkikuvallisesti merkittävä ulkonäkö kadunpuoleisilla

sivuilla säilyy.

Mahdolliset aikaisemmin tehdyt, tyyliin sopimattomat kadunpuoleisen julkisivun muutokset on korjaus- tai muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan entistään.

Alueen pohjoiskulmassa on kaasujohtoa varten varattu alueen osa.





Rakennusjärjestys

Nokian kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty valtuustossa 22.10.2001.

Pohjakartta

Pohjakarttana on kaupungin kaupunkimittauksen ylläpitämä pohjakartta.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa noin 5000 m² lisärakentaminen kiinteistöllä, huomioida ja merkitä asemakaavaan alueen rakennusten arvot.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

Asemakaavan laatimisvaiheet, osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen on kuvattu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

4.2.1 Osalliset

Osallisia ovat kohdealueen ja naapurikiinteistöjen omistajat ja asukkaat, ELY-keskus, Pirkanmaan maakuntamuseo, Pirkanmaan liitto, Pirkanmaan pelastuslaitos ja Tukes sekä kaikki, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa.

4.2.2 Vireilletulo

Asemakaavoituksen vireilletulosta on ilmoitettu kuulutuksella 4.5.2018.

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

MRL 66 §:n mukainen asemakaavoituksen käynnistämisvaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin 12.6.2018. Kokouksessa todettiin kaavoitukseen liittyvät tavoitteet, asemakaavan keskeiset kysymykset ja selvitystarpeet.

Asemakaavan muutos asetetaan nähtäville luonnosvaiheessa ja ehdotusvaiheessa osallisten kuulemista ja tarvittavia lausuntoja varten.

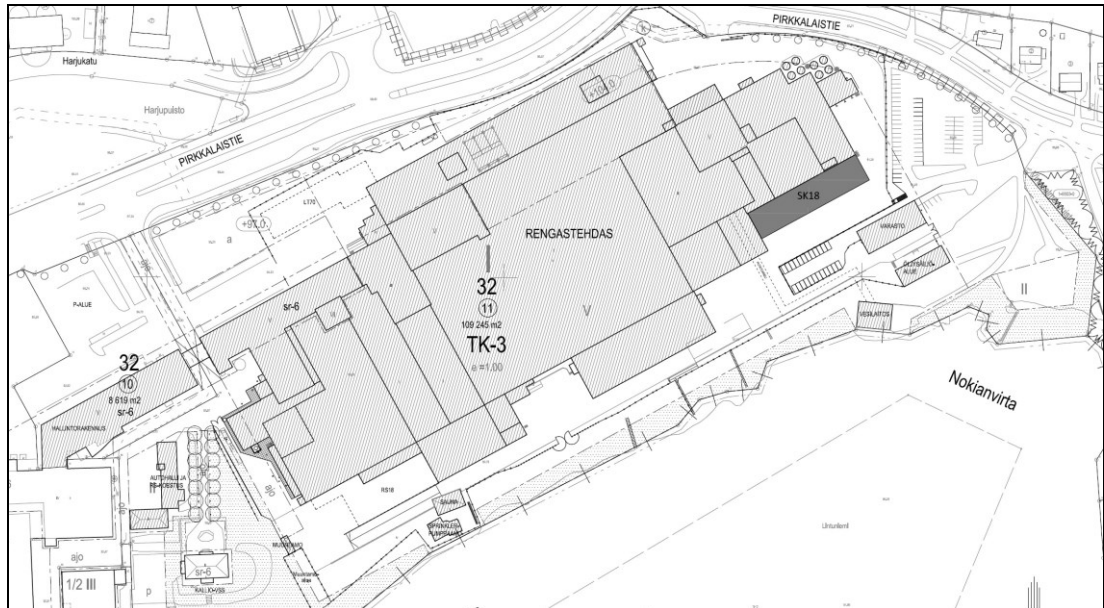
4.3 Asemakaavan suunnittelun aikaiset tavoitteet ja viitesuunnitelma

Asemakaavan suunnittelun tavoitteena on lisärakentamisen mahdollistamisen lisäksi selvittää rakennusten arvot ja rakennussuojelutarpeet sekä huomioida ympäristö- ja kaupunkikuvalliset arvot. Asemakaavan muutoksen tavoitteita tarkennetaan tarvittaessa saadun palautteen perusteella.

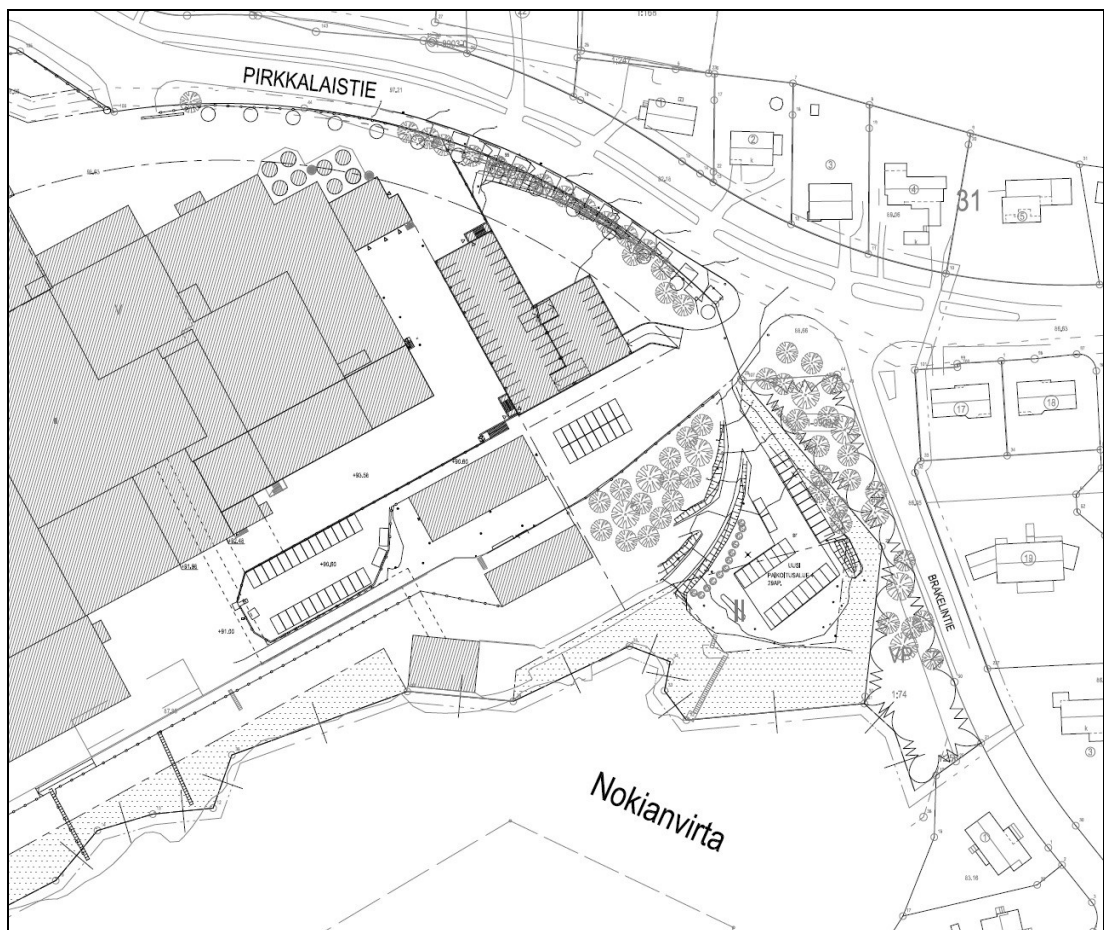


4.3.1 Viitesuunnitelma

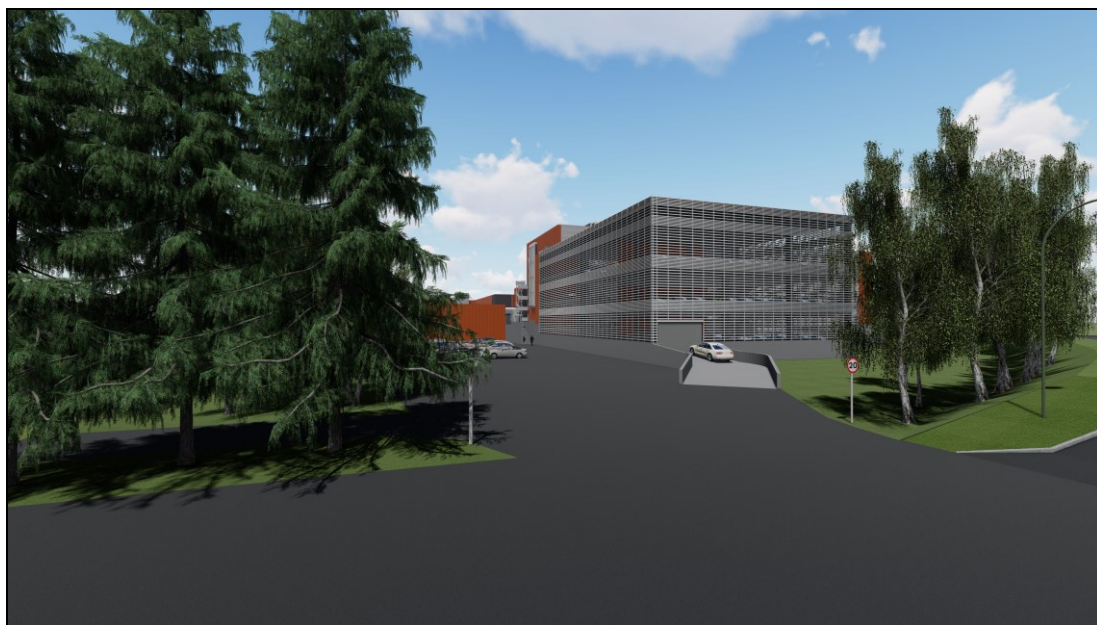
Kaavamuutosalueen kaakkoiskulman laajennuksen viitesuunnitelma sisältää laajennuksen lisäksi suunnitelman pysäköintialueen laajentamisesta ja uudelleen järjestelyistä.



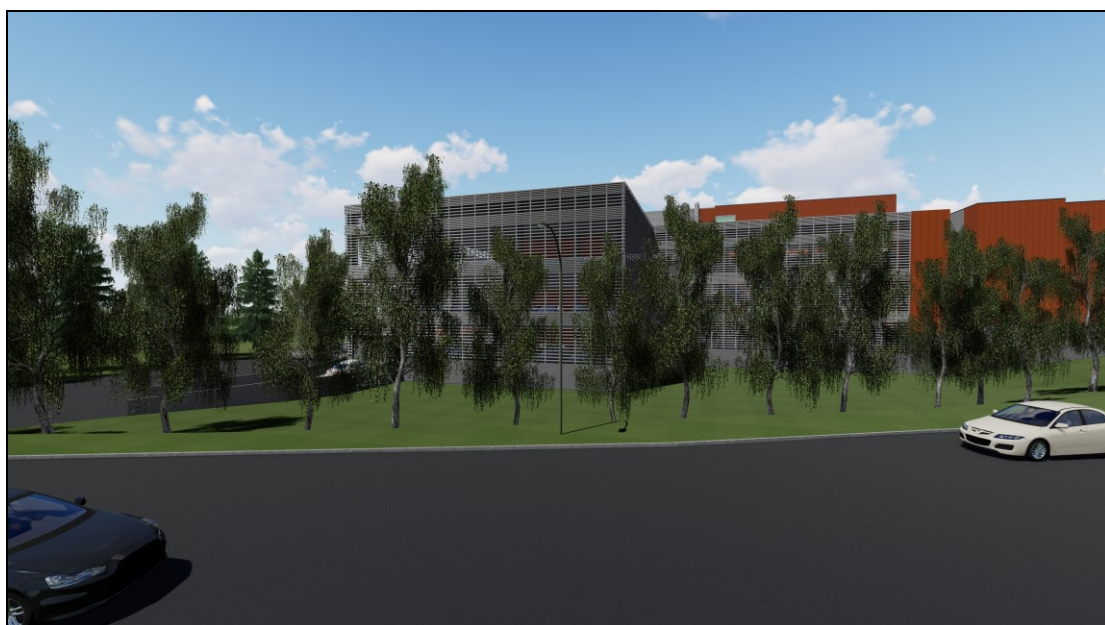
Kuva: Viitesuunnitelman asemapiirros (laajennus merkitty kuvaan tumman harmaalla)



Kuva: Viitesuunnitelman asemapiirros pysäköintiratkaisuista kiinteistön itäosassa



Kuva: Viitesuunnitelman pysäköintilaitos Pirkkalaistieltä kaakosta katsottuna



Kuva: Viitesuunnitelman pysäköintilaitos Pirkkalaistieltä koillisesta katsottuna



Kuva: Viitesuunnitelman pysäköintilaitos Pirkkalaistieltä pohjoisesta katsottuna



Kuva: Viitesuunnitelman tuotantorakennuksen laajennus näkymä idästä



NOKIAN KAUPUNKI

Kaavamuutosalueen lounaiskulmassa viitesuunnitelman mukainen lisärakentaminen sijoittuu voimassa olevassa asemakaavassa pysäköintialueeksi osoitetulle alueelle. Laajennussuunnitelma jättää olemassa olevan tehdasrakennuksen edustan vapaaksi ja noudattaa Sweco Ympäristö Oy:n 1.10.2018 laatiman Nokian kumitehtaan rakennusinventoinnin suosituksia ja sen pohjalta laadittua kaavaehdotusta.



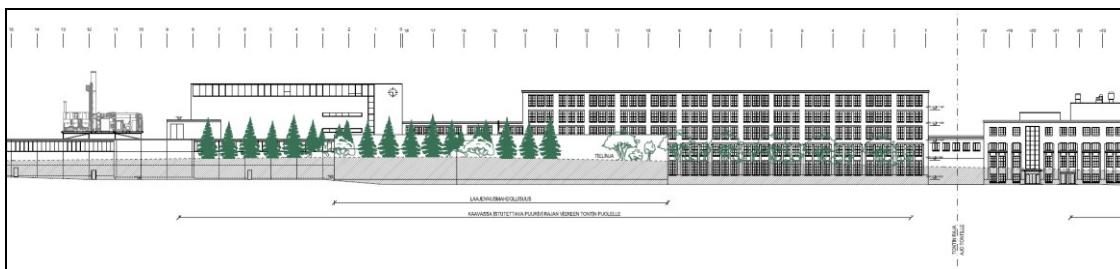
Kuva: Näkymä Pirkkalaistielle ennen laajennusta



Kuva: Viitesuunnitelman näkymä Pirkkalaistieltä



Kuva: Viitesuunnitelman näkymä lännestä



Kuva: Viitesuunnitelman näkymä Pirkkalaistielle

4.3.2 Asemakaavaluonnos

Kaavaluonnos pidettiin laatimisvaiheen mielipiteiden kuulemista varten nähtävillä 12.9. - 12.10.2018 kaupungin virastotalon ilmoitustaululla ja Internetissä kaupungin kotisivulla. Asiasta kuulutetaan Nokian Uutisissa. Lisäksi asiasta ilmoitettiin kirjeitse kohdealueen maanomistajille ja naapureille.

Kaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot Rakennus- ja ympäristölautakunnalta, ELY-keskukselta, Pirkanmaan maakuntamuseolta, Pirkanmaan liitolta, Pirkanmaan pelastuslaitokselta ja Tukesilta.

4.3.3 Lausunnot asemakaavaluonnoksesta

Rakennus- ja ympäristölautakunta 22.10.2018:

Rakennus- ja ympäristölautakunnalla ei ole huomautettavaa asemakaavaluonnoksesta.

Pirkanmaan maakuntamuseo 22.10.2018:

(Sweco Ympäristö Oy:n 1.10.2018 laatima Nokian kumitehtaan rakennusinventoinnin luonnos on toimitettu Pirkanmaan maakuntamuseolle ennen sen kaavaluonnoksesta antamaa lausuntoa.)

Pirkanmaan maakuntamuseolta pyydetään lausuntoa otsikossa mainitusta kaavahankkeesta. Kaava-alue sijaitsee Nokian keskustassa, Pirkkalaistien ja Nokianvirran välisellä alueella. Sillä toimii Nokian Renkaat Oy:n tuotantolaitos. Tehdas on toiminut samalla paikalla 1900-luvun alkupuolelta asti, mistä kertoo myös tuotantorakennusten eriaikaisten laajennusten muodostama kerrostunut kokonaisuus. Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa tehdasrakennuksen laajentaminen noin 5000 neliömetrillä. Tehdasalue on osa valtakunnallisesti arvokasta Nokian teollisuuslaitosten rakennettua kulttuuriympäristöä ja maakunnallisesti arvokasta Pyhäjärven - Nokianvirran - Kuloveden kulttuurimaisema -nimistä maisema-aluetta.

Asemakaavaa varten on laadittu Nokian kumitehtaan rakennusinventointi, joka tuo hyvin esiin alueen historian, kehittymisen ja rakennetun ympäristön arvot. Kaavaluonnoksen ja -selostuksen viitesuunnitelman mukaan viisikerroksinen laajennus on tarkoitus sijoittaa tehdasrakennuksen kaakkoiskulmalle, 1960-luvun lopulla ja 2000-luvulla rakennettujen laajennusosien kylkeen, mikä rakennetun ympäristön ja maiseman näkökulmasta vaikuttaa lähtökohtaisesti mahdolliselta. Kaavan vaikutusten arvioimiseksi aineistoa tulisi vielä täydentää havainnekuvilla, jossa näkyisi kaavan mahdollistama laajennusosa osana tehdaskokonaisuutta. Olennaista on arvioida laajennuksen vaikutusta inventoinnissa arvokkaimmiksi todettuihin vanhimpiin tehdasrakennuksen osiin, Pirkkalaistien puoleiseen monumentaaliseen katujulkisivuun sekä kaupunkikuvaan Pirkkalaistien suunnasta.



NOKIAN KAUPUNKI

Inventoinnissa arvokkaiksi todetut tehdasrakennusten osat; sauna, paloasema ja autotalli tulee asemakaavassa varustaa asianmukaisilla sr-merkinnöillä ja Hakkalinnaa ympäröivä puisto /s merkinnällä, jotta rakennusten ja muotopuutarhan piirteiden säilyminen voidaan turvata. Inventoinnissa rakentamattomina säilytettäväksi suositelluille alueille ei tule sijoittaa rakennusaloja, eikä myöskään kaupunkikuvan kannalta olennaisen Pirkkalaistien puoleisen julkisivun eteen. Rakennusala ei myöskään voi ulottua suojeltaviin erillisiin rakennuksiin: saunaan, paloasemaan ja autotalliin. Näiltä osin kaavamerkintöjä on syytä vielä kehittää.

Kaava-alueelta ei tunneta kiinteitä muinaisjäännöksiä, eikä muita arkeologisia kulttuuriperintökohteita. Alue on pääosin rakennettu, ja sen arkeologista potentiaalia voidaan pitää heikkona. Alue on kuulunut Nokian keskustan osayleiskaava-alueen arkeologisen inventoinnin (2010) ja lisäksi keskustan teollisuusarkeologisen inventoinnin (2012) piiriin. Maakuntamuseo ei edellytä asemakaava-hankkeeseen liittyen arkeologista inventointia. Jos kaavaprosessin yhteydessä tulee kuitenkin tietoa tai havaintoja mahdollisista arkeologisista jäännöksistä, tulee niistä viipymättä olla yhteydessä maakuntamuseoon.

Kaavaehdotus tulee toimittaa lausunnot Pirkanmaan maakuntamuseolle.

Vastine:

Paloasema ja autotalli on merkitty kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaiksi rakennuksiksi, joita ei saa purkaa. Korjaus- ja muutostöissä tulee huolehtia, että rakennuksen arkkitehtoniset ja kaupunkikuvalliset arvot säilyvät (sr-13). Rakennusalojen rajoja on tarkistettu, niin että ne eivät ulotu suojeltaviin rakennuksiin. Hakkalinnaa ympäröivä puisto on merkitty /s -merkinnällä.

Kaavaselostusta on täydennetty havainnekuvilla.

Pirkanmaan liitto 12.10.2018:

Pirkanmaan liitto antaa Nokian kaupungille 1.kaupunginosan korttelin osan (Nokian Renkaat) asemakaavamuutoksen luonnoksesta seuraavan lausunnon: Pirkanmaan liitto toteaa, että asemakaavamuutoksen laadinnassa tulee kiinnittää huomiota maakuntakaavassa valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi (RKY 2009) osoitetun Nokian teollisuuslaitosten alueen arvojen säilymiseen. Aluetta koskevan suunnittelumääräyksen mukaan uusi rakentaminen on sopeutettava alueen kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin ja ajalliseen kerroksellisuuteen. Koska kaavamuutosalueen olemassa olevien rakennusten inventointi laaditaan vasta ennen kaavaehdotusta, ei nyt nähtäville asetetun kaavaluonnossuunnitelman suunnitteluratkaisut tältä osin perustu asemakaavatasoiseen selvitysaineistoon. Pirkanmaan liitto katsookin, että kaavaluonnoksen sisältöä ei voida kulttuuriympäristön arvojen säilymistä osalta tässä vaiheessa arvioida.

Kaavamuutosalue kuuluu maakuntakaavassa osoitettuun Pyhäjärven- Nokianvirran-Kuloveden maakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä edellytetään mm. kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä. Kaavaluonnosvaiheessa ei kaavamuutoksen vaikutusten arviointia vielä ole laadittu. Pirkanmaan liiton näkemyksen mukaan kaavamuutoksen jatkosuunnittelussa vaikutusten arvioinnilla onkin erityisen tärkeä rooli, kun arvioidaan alueen arvojen säilymistä ja suunnittelulle asetettujen tavoitteiden toteutumista.



NOKIAN KAUPUNKI

Vastine:

Paloasema ja autotalli on merkitty kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaiksi rakennuksiksi, joita ei saa purkaa. Korjaus- ja muutostöissä tulee huolehtia, että rakennuksen arkkitehtoniset ja kaupunkikuvalliset arvot säilyvät (sr-13).

ELY-keskus 12.10.2018:

ELY-keskus kiinnittää valmisteluvaiheen aineiston perusteella huomiota seuraaviin osa-alueisiin:

Kulttuuriympäristöt

Kaavamuutosalueen rakennusinventointi laaditaan vasta ehdotusvaiheessa. Tämän vuoksi ei ole vielä mahdollista ottaa tarkemmin kantaa rakennusten säilyttämisedellytyksiin ja suojelutarpeen osoittamiseen. ELY-keskus pitää tärkeänä, että pitkään paikalla toimineen tehtaan rakennuskokonaisuudesta tunnistetaan arvokkaimmat osat ja varmistetaan niiden säilyminen osana kerroksellista teollisuus- ja kaupunkiympäristöä. Samalla ELY-keskus ymmärtää tarpeen kehittää tuotantoympäristöä ja varmistaa toiminnan jatkumisen ja kehittymisen edellytykset. Asemakaavan muutoksella tulee varmistaa näiden tavoitteiden yhteensovittaminen.

Kaavamuutoksella haettu laajennus sijoittuu viitekuvien perusteella alueen koillisosaa Pirkkalaistien varteen. Rakennus- ja osa-alueiden merkinnät ovat osin vielä epäselvät, erityisesti sr-6 merkinnällä osoitetun vanhan tehdasosan ja Pirkkalaistien välisellä alueella. ELY-keskus toteaa, että suojeltua tehdasosaa ei tule peittää mahdollisella uudisrakentamisella luoteesta Pirkkalaistien suunnasta tehdasaluetta tarkasteltuna, vaan tehtaan pääjulkisivun tulee säilyä tunnistettavana.

Tehdasalueen kaavamerkinnot

Kaavaluonnoksessa tehdasalueelle on esitetty pääkäyttötarkoitukseksi yhdistettyjen liike- ja teollisuusrakennusten korttelialuetta T-9, jota koskeva kaavamääräys vastaa aiempaa TK-3 korttelialueen määräystä. ELY-keskus muistuttaa, että Nokian Renkaat Oy:n rengastehdas on suuria määriä kemikaaleja käyttävä ja varastoiva tuotantolaitos, jolle on määritelty konsultointiviyöhyke, ja jota koskee Seveso III -direktiivin tarkoitamana kemikaalilaitoksena tarve osoittaa toiminnan laatu myös asemakaavassa T/kem -tyyppisellä merkinnällä. Toiminnan laatu edellyttää myös tarvittavien asemakaavamääräysten antamista, ympäristölle aiheutuvien haittojen vähentämiseksi ja ehkäisemiseksi.

ELY-keskus katsoo, ettei tehdasalueelle tule sijoittaa tuotanto- ja varastointitoimintaan liittymättömiä liike- ja toimistotiloja, eikä etenkin asumista. Tehdasalueella oleva asuinrakennus piha-alueineen tulisi erottaa T/kem -alueesta omaksi korttelialueeseen erillisellä kaavamerkinnällä.

Vaikutusten arviointi

Kaavaselostuksesta puuttuu kokonaan vaikutusten arviointi. ELY-keskus katsoo, että vaikutusten arviointi ja kirjaaminen kaavaselostukseen on olennainen osa suunnitteluprosessia, eikä sitä voi siirtää tapahtuvaksi vasta ehdotusvaiheessa.

Vaikutusten arvioinnissa tulee kiinnittää huomiota tehdastoiminnasta aiheutuviin ympäristöhaittoihin. Toiminnan luonnetta tulee arvioida erityisesti suhteessa ympäröivään asutukseen, vesistöön ja kulttuuriperintöön. Kaava-aineistoon tulee liittää meluselvitys tai -mallinnus, ja antaa tarvittaessa melumääräyksiä tehdasalueelle. Liikenteellisiä vaikutuksia tulee tarkastella erityisesti voimassa olevasta kaavatilanteesta muuttuvien osien. Mikäli suojellun tehdasosan ja Pirkkalaistien väliin ollaan mahdollis-
tamassa uudisrakentamista, tulee muutosta havainnollistaa mallinnuskuvien. Tiedot



NOKIAN KAUPUNKI

maaperän mahdollisesta pilaantuneisuudesta tulee liittää kaava-aineistoon. Vaihtoehtoisesti maaperän pilaantuneisuus tulee selvittää rakennushankekohtaisesti, ja menettely sisällyttää kaavamääräyksiin.

Viranomaisyhteistyö

ELY-keskus katsoo, että kaavahankkeesta on tarpeen järjestää selvitysten ja vaikutusarvioinnin valmistuttua neuvottelu yhdessä Tukesin ja maakuntamuseon kanssa, erityisesti rakennetun kulttuuriympäristön arvojen sekä kemikaalilaitoksen toiminnan ja ympäröivän asutuksen edellyttämien kaavaratkaisujen yhteensovittamiseksi, ennen kaavaehdotuksen nähtäville asettamista.

Vastine:

Alueen kaavamerkintä on muutettu teollisuusrakennusten korttelialueeksi, jolla on/ jolle saa sijoittaa merkittävän, vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen (T/kem). Asemakaavaehdotuksesta on poistettu mahdollisuus asumiseen kiinteistöllä.

Kaavamääräyksiin on lisätty määräys, jonka mukaan maaperän pilaantuneisuus tulee selvittää rakennushankekohtaisesti ja alueen maaperä on kunnostettava ja jätteet poistettava ympäristöviranomaisten hyväksymällä tavalla ennen rakennus- tai muiden töiden aloittamista.

Tukes 14.11.2018:

Nokian Renkaat Oyj:ssä teollisesti käsitellään ja varastoidaan vaarallisia kemikaaleja ja yhtiön toiminta on kemikaalimäärien perusteella laajamittaista (turvallisuusselvityslaitos). Tällöin suositellaan, että kaavassa käytetään merkintää T_{kem}. Yhtiön konsultointivähyhyke on 1 km. Yhtiö käsittelee palavia nesteitä sekä terveydelle ja ympäristölle vaarallisia kemikaaleja. Osa kemikaaleista on pölyräjähdysvaarallisia. Tällöin onnettomuuden vaikutukset voivat ulottua tehdasalueen ulkopuolelle.

Tukesin mukaan Nokian Renkaat Oyj:n tehdasalueelle ei saa sijoittaa asuinrakennuksia. Lisäksi Nokian Renkaat Oyj:n ja viereisen liike - ja toimistotilojen osalta toiminta ei saa olla sellaista, että suuria määriä ulkopuolisia on kyseisissä tiloissa. Pirkkalaistien toisella puolella tulee välttää asuntojen lisäämistä, etenkin jos asunnoista evakuoiminen on vaikeaa.

Vastine:

Alueen kaavamerkintä on muutettu teollisuusrakennusten korttelialueeksi, jolla on/ jolle saa sijoittaa merkittävän, vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen (T/kem). Asemakaavaehdotuksesta on poistettu mahdollisuus asumiseen kiinteistöllä.



4.4 Asemakaavaehdotus

Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville. Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot Rakennus- ja ympäristölautakunnalta, ELY-keskukselta, Pirkanmaan maakuntamuseolta, Pirkanmaan liitolta, Pirkanmaan pelastuslaitokselta ja Tukesilta.

4.5 Hyväksyminen

Kaavamuutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto. Päätökseen voi valittamalla hakea muutosta 30 päivän kuluessa.

4.6 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

4.9.2018 kaupunkikehityslautakunta päätti asettaa kaavaluonnoksen nähtäville
12.9. - 12.10.2018 kaavaluonnos oli nähtävänä

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Aluevaraukset

Kaavamuutosalue on merkitty teollisuusrakennusten korttelialueeksi, jolla on/ jolle saa sijoittaa merkittävän, vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen (T/kem), rakennusoikeus on 120 169,5 k-m² (e=1,1).

Pirkkalistien puoleiselle julkisivulle on merkitty rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema.

Hakkalinnan lisäksi tuotantorakennuksen vanhimmat osat, paloasema ja autotalli on merkitty kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaiksi rakennuksiksi, joita ei saa purkaa. Korjaus- ja muutostöissä tulee huolehtia, että rakennuksen arkkitehtoniset ja kaupunkikuvalliset arvot säilyvät (sr-13).

Kaavamuutosalueen koillisosaan on merkitty autonsäilytyspaikan rakennusala (a), jolle rakennettavat autopaikat saa tehdä kaavassa tehokkuusluvulla määrätyn rakennusoikeuden lisäksi, ja autopaikkoja saa rakentaa enintään kolmelle päällekkäiselle tasolle. Ylimmän pysäköintitason päälle ei saa rakentaa kattoa, ja pysäköintitason reunoille saa rakentaa enintään metrin korkuisen kaiteen.

Rakentaminen on sovitettava arvokkaaseen ympäristöönsä rakennusten massoittelemalla ja julkisivujen osalta. Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää punatiiltä tai vastaavaa.

Alueen länsiosassa on kaksi pysäköimispaikaksi merkittyä aluetta (p).

Maaperän pilaantuneisuus tulee selvittää rakennushankekohtaisesti ja alueen maaperä on kunnostettava ja jätteet poistettava ympäristöviranomaisten hyväksymällä tavalla ennen rakennus- tai muiden töiden aloittamista.

Nokianvirran rannan tuntumaan on merkitty muuntamoalue (et) sekä rakennusalat ja rakennusoikeudet pumppaamolle, saunalle ja sen viereiselle talousrakennukselle.

Kaavamuutosalueen koilliskulmassa on vedenhankinnalle tärkeän pohjavesialueen raja. Rakentamistoimenpiteet ja alueelle sijoitettava toiminta eivät saa aiheuttaa vaaraa pohja-



NOKIAN KAUPUNKI

veden laadulle. Alueella ei saa irrallaan varastoida tai säilyttää pohjavettä likaavia tai pohjaveden laatuun vaikuttavia aineita. Alueelle ei saa sijoittaa maanalaisia öljy- tai kemikaalivarastoja. Rakentaminen ei saa aiheuttaa haitallista pohjaveden pinnan alenemista. Alueella ei saa rakennuksiin tehdä kellarikerrosta.

Hulevesien käsittelystä alueella on kaavaan merkitty määräykset hule7 ja hule 9.

hule7 -määräyksen mukaan alueelle tulee tehdä vettäläpäisemättömiltä pinnoilta tulevan huleveden viivyttämiseksi ja veden laadun parantamiseksi maanpäällisiä tai maanalaisia altaita, joiden vesitilavuuden tulee olla vähintään puolitoista kuutiometriä sataa vettäläpäisemättömää pintaneliometriä kohti. Altaiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestäään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

hule9 -määräyksen mukaan kestopäällystetyillä pysäköintialueilla hulevedet on kerättävä sadevesiviemäröinnillä, joka on varustettu suljettavilla öljyn- ja hiekanerotuskaivoilla. Öljyjnerottimien tulee täyttää EN-standardin 858 I-luokan vaatimukset. Hulevesien käsittelyssä voidaan käyttää myös ohivirtausjärjestelmää, joka täyttää edellä mainitut vaatimukset.

Tuotantorakennuksen ympäri on merkitty kaavaan ajoyhteys.

Nokianvirran ranta on merkitty istutettavaksi alueen osaksi ja Hakkalinnaa ympäröivä istutettava alueen osa on aluetta, jolla ympäristö säilytetään (/s).

5.2 Asemakaavan vaikutukset

Maisema ja kaupunkikuva

Nokia on kehittynyt kaupungiksi juuri Nokianvirran varren teollisuuden ympärille ja niissä edelleen jatkuva teollinen toiminta ja näkyminen kaupunkikuvassa ovat tärkeä osa Nokian historiaa ja identiteettiä. Teollisuusrakennukset muodostavat Nokian keskustaan Pirkkalaistien varteen monikerroksellisen pääosin punatiilisen rakennuskokonaisuuden, joka näkyy myös Nokianvirran yli sen toiselle puolelle.

Ahtaalla tontilla kaupungin keskustassa toimiminen on haastavaa toimintojen järjestelyjen kannalta, mutta kaavamuutoksella ja rakennusten hyvällä suunnittelulla pyritään mahdollisimman hyvään lopputulokseen.

Kaavamuutoksen tavoitteena on ollut mahdollistaa tehtaan tuotantotilojen laajentamien sekä olemassa olevan tehdasrakennuksen ja Pirkkalaistein välissä että tehdaskiinteistön kaakkoiskulmassa. Sweco Ympäristö Oy:n syksyllä 2018 kaavamuutosalueen rakennuksista laatiman rakennusinventoinnin mukaan lisärakentamien nähdään mahdollisena kummassakin kohdassa. Pirkkalaistien puoleisella julkisivulla suositus on rakentaa korkeintaan kahteen kerrokseen ja jättää pihatila olemassa olevan tehdasrakennuksen ja laajennuksen välissä avoimeksi. Kaakkoiskulman laajennus sijoittuu alueelle, joka kestää parhaiten laajentamista ja täydennysrakentamista.

Kaavamuutoksen mahdollistama tuotantotilojen laajennus Pirkkalistien puoleisella julkisivulla on nyt voimassa olevassa asemakaavassa autojen säilytyspaikan rakennusala, jolle on mahdollista rakentaa kolmikerroksinen pysäköintilaitos, joka tosin ei ole toteutunut. Laajennus tällä kohdalla ei muuta näkymiä Pirkkalaistieltäpäin verrattuna mahdolliseen pysäköintilaitokseen. Maantasosta katsottuna pysäköintikansien välipohjat peittäisivät tehdasrakennuksen julkisivun avonaisista kaiteista huolimatta. Umpinaisempi tuotantorakennus samassa kohdassa peittää julkisivua suunnilleen saman verran. Emäkoskentien suunnasta Pirkkalaistietä kuljettaessa laajennus ei peitä olemassa olevaa julkisivua ja jät-



NOKIAN KAUPUNKI

tää avoimen pihatilan olemassa olevan julkisivun eteen. Hyvin suunniteltuna rakennus tuo yhden uuden kerroksen tehdasrakennuksen ajalliseen kerrostumaan

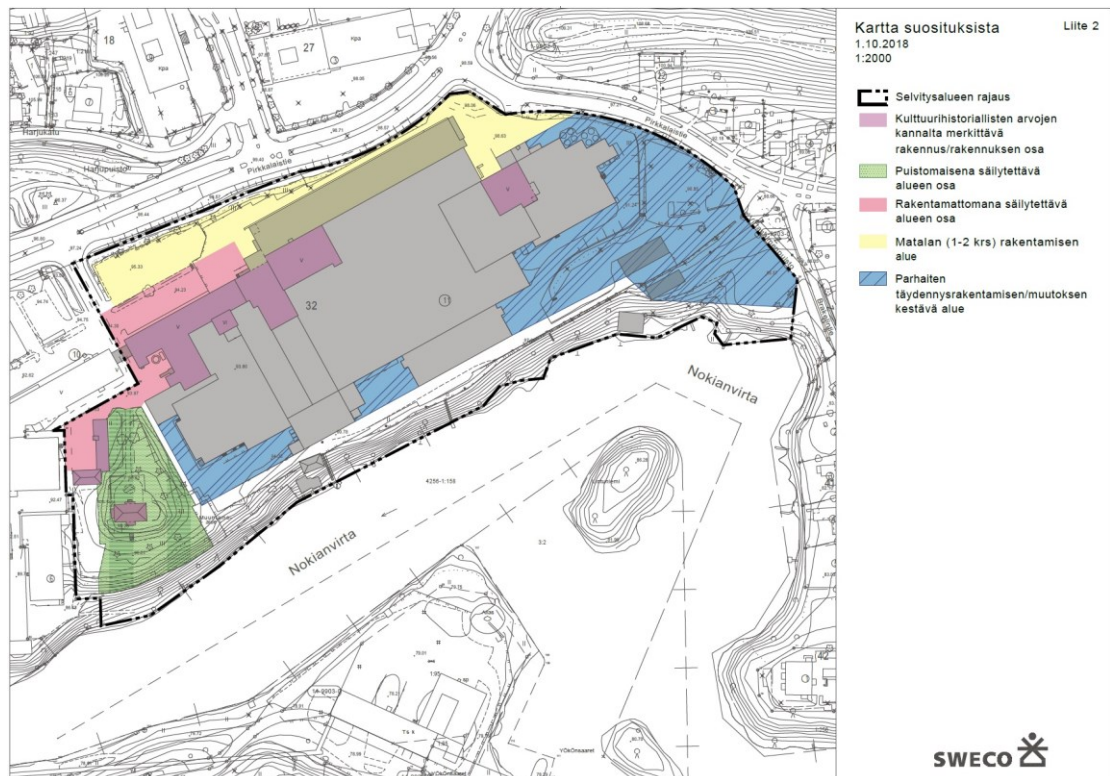


Kuvat: Julkisivu Pirkkalaistieltä, Emäkoskentien suunnasta, katsottuna nykytilanteessa ja laajennuksen viitesuunnitelmassa



Kuva: Pirkkalaistien puoleisen laajennuksen paikka koillisesta katsottuna

Kaavamuutosalueen koillisosassa kaavamuutos mahdollistaa viitesuunnitelman mukaisen laajentamisen olemassa olevan rakennuksen viereen ja pysäköinnin toteuttamisen kolmeen kerrokseen. Kaavassa rakennusala jatkuu muotti ja öljyvaraston kaakkoispuolelle ja on aluetta, joka Sweco Ympäristö Oy:n syksyllä 2018 laatiman rakennusinventoinnin mukaan kestää parhaiten laajentamista ja täydennysrakentamista.



Kuva: Kartta suosituksista

Kaavamuutosalueen vuoden 2000 asemakaavassa on merkitty suojeltavaksi tuotantorakennuksen 1940-luvulla rakennettu ja 1950-luvulla korotettu osa sekä vuonna 1925 valmistunut tehtaan isännöitsijän asuinrakennus, Hakkalinna, joka muutettiin työterveys-asemaksi vuonna 1978.

Näiden lisäksi nyt tehtävällä kaavamuutoksella suojeltaviksi merkitään tuotantorakennuksen alkuperäinen 1940-luvun osa, jonka on suunnitellut arkkitehti W.G. Palmqvist sekä tuotantorakennuksen luoteisjulkisivun viisikerroksiset tornit. Tornit ovat osa Arkkitehtien Anja ja Aarno Hakasen suunnittelemaa 1960-luvun laajennusta, joka edustaa arkkitehtonisesti tasokasta modernia tehdasrakentamista ja sijoittuu luontevasti vanhemman tehdasalueen rinnalle, mutta on osittain jäänyt myöhempien laajennusten peittoon.

Tehtaan pihapiirin rakennuksista teollisuusyhdyskuntaan olennaisesti liittynyttä pienimitäkaavaisempaa rakentamista edustavat kumitehtaan paloasema ja autotalli, jotka on kaavamuutoksessa merkitty suojeltaviksi. Paloasema on rakennettu vuonna 1941 ja autotalli vuonna 1946.

Vaikka kaavamuutos mahdollistaa lisärakentamista tehdaskiinteistöllä, se myös huomioi aiempaa asemakaavaa paremmin alueen olemassa olevien rakennusten arvot. Arvojen määrittelyn pohjana on käytetty Sweco Ympäristö Oy:n syksyllä 2018 laatimaa rakennusinventointia ja sen esittämät suojelutarpeet on merkitty asemakaavaan.

Tulevat laajennukset tulevat muuttamaan aluetta ja näkyvät kaupunkikuvassa, mutta samalla ne edesauttavat alueella pitkään jatkuneen teollisen toiminnan jatkumista ja kehittymistä ja sitä kautta rakennuskannan hyvää ylläpitoa alueella.



Kuvat: Paloasema ja autotalli



Kuvat: Sauna ja Hakkalinna

Hakkalinnaa ympäröivä puutarha puukujineen on merkitty alueeksi, jolla ympäristö säilytetään.

Tehdasrakennuksen pihapiirissä on lisäksi saunarakennus vuodelta 1939. Sen toimii nykyään koulutustila ja kellarissa on käytöstä poistettu pesula. Saunarakennus on yksi tehtaan pihapiirin pienistä säilyneistä rakennuksista, mutta tehdasalueen pihapiirin järjestelyjen myötä sen tehtaanpuoleinen julkisivu on jäänyt suurelta osin peittoon maan ja tukimuurin taakse. Rakennuksen sijainti vain noin neljän metrin etäisyydellä tehdasrakennuksesta ja tehtaan ympäri kiertävän ajoyhteyden vieressä heikentää rakennuksen käyttö- ja ylläpitomahdollisuuksia. Rakennuksen purkaminen ei ole suunnitelmassa, mutta sitä ei myöskään ole merkitty asemakaavaan suojeltavaksi.

Kulttuuriperintö

Kaava-alueelta ei tunneta kiinteitä muinaisjäännöksiä, eikä muita arkeologisia kulttuuriperintökohteita.

Yhdyskuntarakenne

Tontin rakennusoikeus kasvaa 10 245,5 m²:llä. Voimassa olevan asemakaavan mukainen tehokkuusluku on $e = 1$ ja kaavaehdotuksessa $e = 1,1$. Tontin eteläosan olemassa oleville talousrakennukselle on merkitty omat rakennusoikeudet niiden toteutuneen kerrosalan mukaan.

Teollinen toiminta ja työpaikat

Rakennuksen arvo on myös siinä pitkään jatkunut toiminta ja kaavamuutos edesauttaa toiminnan jatkumista ja sen prosessien kehittämistä. Mahdollisuus toiminnan kehittämiseen turvaa jo olemassa olevia työpaikkoja. Laajennusten vaikutus työpaikkojen lisääntymiseen on jo osittain tapahtunut.



NOKIAN KAUPUNKI

Pysäköinti

Autopaikat kiinteistöllä ovat tehokkaassa käytössä, koska toimintaa on kolmessa vuorossa ympäri vuorokauden.

Voimassa oleva asemakaava sallii pysäköinnin rakentamisen kolmeen tasoon olemassa olevan tuotantorakennuksen ja Pirkkalaistien väliin. Pysäköintiä ei kuitenkaan ole toteutettu kuin maantasolle. Kaavamuutoksen mahdollistama tuotantotilan rakentaminen ko. kohtaan aiheuttaa tarpeen järjestää paikoitus muualla. Laajennuksen toteuduttua tältä alueelta poistuu noin 95 autopaikkaa ja jää noin 50. Korvaavat autopaikat on sijoitettu kiinteistön itäreunaan Brakelintien risteyksen tuntumaan, jonne kaavamuutos mahdollistaa myös pysäköinnin rakentamisen kolmeen tasoon. Pelkästään maantasoon autopaikkoja voidaan toteuttaa kiinteistön itäosaan noin 150.

Oman kiinteistön ulkopuolella Nokian Renkaiden käytössä on tällä hetkellä 94 autopaikkaa (Pirkkalaistien ja Harjukadun välissä, Harju-Centerin pysäköintialueella ja Souranderintien eteläpuolella). Pirkkalaistien ja Harjukadun väliselle LPA-alueelle on mahdollista rakentaa lisää autopaikkoja ja vuokrata ne Nokian kaupungilta.

Liikenne

Kiinteistöiltä on liittymät Pirkkalaistielle sekä pohjoiseen että itään. Kaavamuutos ei aiheuta muutoksia liikenteen reitteihin. Kaavamuutoksen mahdollistaman lisärakentamisen vaikutuksesta liikennemäärä saattaa kasvaa, mutta se jakautuu tasaisesti ympäri vuorokauden ja se aiheuttama muutos kokonaisliikennemäärään alueella on pieni.

Asuminen

Nokian Renkaat käsittelee kiinteistöllään palavia nesteitä sekä terveydelle ja ympäristölle vaarallisia kemikaaleja. Osa kemikaaleista on pölyräjähdysvaarallisia. Tällöin onnettomuuden vaikutukset voivat ulottua tehdasalueen ulkopuolelle. Nokian Renkaiden konsultointivähyhyke on 1 km, jonka sisällä sijaitsee useita asuinrakennuksia. Lähimmät asuinrakennukset ovat Pirkkalaistien ja Brakelintien risteyksen ympäristössä sekä Harjukadulla. Pirkkalaistien ja Brakelintien risteyksen ympäristössä on pientaloja 1910-luvulta 2010-luvulle ja Harjukadulla vuonna 2013 valmistunut asuinkerrostalo.

Voimassa oleva asemakaava sallii yhden asunnon tehdaskiinteistöllä. Asemakaavan muutoksen myötä mahdollisuus asumiseen kaavamuutosalueella poistuu. Alueen viimeiset asuinkäytössä olleet rakennukset Nokianvirran rannan tuntumasta on purettu ja olemassa olevat alun perin asuinrakennuksiksi tehdyt rakennukset ovat muussa käytössä. Tarvetta asumiselle alueella ei ole.

Luonnonympäristö

Alueella ei ole suojeltuja alueita tai luontokohteita. Alueella on kasivillisuutta yksittäisiä puita ja pysäköintialueita reunustavia nurmialueita lukuun ottamatta vain rannan tuntumassa ja terveysaseman ympäristössä. Kaavamuutoksessa istutettavaksi merkityt alueet säilyvät lähes ennallaan.

Vesistöt

Kaavamuutosalue rajautuu etelässä Nokianvirtaan. Voimassa olevassa asemakaavassa Nokianvirran ranta on osoitettu suurimmaksi osaksi istutettavaksi alueeksi noin 10 - 15 metrin leveydeltä. Kaavamuutoksella ei osoiteta muutoksia tähän alueeseen eikä sillä ole vaikutuksia Nokianvirtaan.



NOKIAN KAUPUNKI

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavamuutoksen mahdollistamien rakennushankkeiden toteutus on mahdollista, kun kaavamuutos on saanut lainvoiman.

Nokia 9.1.2019

Johanna Fingerroos
kaavoitusarkkitehti



Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	536 Nokia	Täyttämispvm	10.01.2019
Kaavan nimi	Nokian kaupungin 1. kaupunginosan korttelin 32 tontti 11.		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	09.01.2019
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	04.05.2018
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	10,9245	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	10,9245

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	10,9245	100,0	109245	1,00	0,0000	0
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	10,9245	100,0	109245	1,00	0,0000	0
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



NOKIAN KAUPUNKI

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	10,9245	100,0	109245	1,00	0,0000	0
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	10,9245	100,0	109245	1,00	0,0000	0
T	10,9245	100,0	109245	1,00	10,9245	109245
TK					-10,9245	-109245
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

ASEMAKAAVAN OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA



NOKIAN KAUPUNKI
Kaupunkikehityspalvelut
Kaavoitus

ASEMAKAAVAMUUTOS KOSKEE 1. KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 32 OSAA

päivitetty 9.1.2019
Dno NOK 1182/ 2018
Maankäyttö- ja rakennuslaki 63§



Asemakaavan muutosalueen raja

Suunnittelualue

Kaavamuutosalue sijaitsee Pirkkalaisten ja Nokianvirran välissä (kiinteistö 536-1-32-11).

Maanomistus

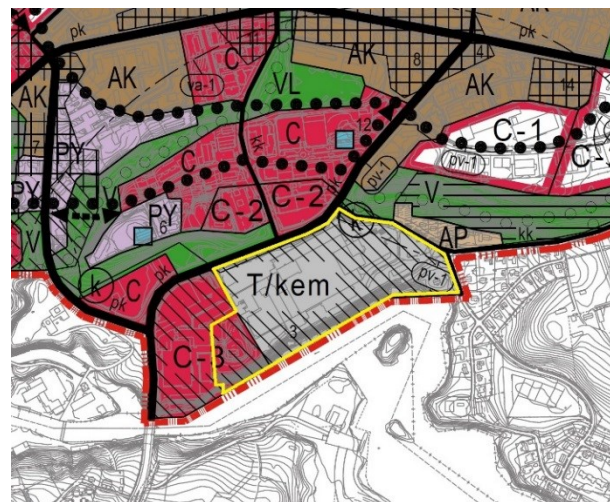
Kaavamuutosalueen maan omistaa Nokian Renkaat Oyj. Kaavamuutoksesta laaditaan maankäyttösopimus.

Kaavalliset lähtökohdat

Alueella on voimassa Pirkanmaan maakuntakaava 2040, jossa suunnittelualue on merkitty osittain taajamatoimintojen alueeksi (A) ja osittain keskustatoimintojen alueeksi (C). Alue on osa Nokianvirran maakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta, valtakunnallisesti merkittävää Nokian teollisuuslaitosten rakennettua kulttuuriympäristöä ja tiivistettävää asemanseutua.



Keskustan osayleiskaavassa 2030, suunnittelualue on osoitettu teollisuus- ja varastoalueeksi, jolla on/jolle saa sijoittaa merkittävän, vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoitavan laitoksen (T/kem) sekä osittain toimitilapainotteiseksi keskustatoimintojen alueeksi (C-3).



Alue on myös merkitty valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi. Koilliskulma alueesta on vedenhankinnan kannalta tärkeää pohjavesialuetta. Alueen luoteis- ja koillisrajoille on merkitty kaasujohto.

Alueella on voimassa 27.11.2000 hyväksytty asemakaava, jossa alue on merkitty yhdistettyjen liike- ja teollisuusrakennusten korttelialueeksi (TK-3). Tontille saa rakentaa yhden asunnon. Tontille sallitusta kerrosalasta saadaan enintään puolet käyttää liike- tai toimitiloja varten. TK-3 korttelialueella olemassa olevassa rakennuksessa tai sen osassa saadaan suorittaa korjaaminen uudisrakentamiseen verrattavalla tavalla sen estämättä mitä edellä on määrätty:

- alueen käyttötarkoituksesta, silloin kun uudisrakentamiseen verrattava korjaaminen ei muuta rakennuksen tai sen osan käyttötarkoitusta
- rakennusten sijoittamista tontille
- tontin enimmäiskerrosalasta
- asuntojen lukumäärästä
- asuinrakennusten lukumäärästä
- rakennuksen enimmäiskerrosluvusta



Tavoitteet

Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa lisärakentamien kiinteistöllä 536-1-32-11 sekä selvittää ja huomioida olemassa olevien rakennusten arvot. Lisäksi selvitetään kaavamuutoksen vaikutukset liikenteeseen.

Asemakaavan vaihe

ALOITUS VALMISTELU EHDOTUS VALMIS

Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt

Mielipiteet ja muistutukset voi jättää kohdan tiedottaminen ja yhteystiedot mukaisesti.

- **Aloitutus ja valmistelu:** Asemakaavan vireilletulosta on ilmoitettu kuulutuksella 4.5.2018. Kaupunkikehityslautakunta päättää valmisteluaineiston nähtävälle asettamisesta 4.9.2018, kuulutus ja nähtävilläpito, 12.9.–12.10.2018. Mielipiteet ja lausunnot
- **Ehdotus:** Valmisteluvaiheen palaute, kaava-asiakirjat, kaupunkikehityslautakunta päättää ehdotuksen nähtävälle asettamisesta, kuulutus ja nähtävilläpito, Muistutukset.
- **Valmis:** Asemakaavan muutoksen hyväksyy Nokian kaupunginvaltuusto, Muutoksenhakumahdollisuus.

Suunnitelmat ja selvitykset

Kulttuuriympäristöselvitys, Keskustan osayleiskaava, Selvitystyö Ahola 2010

Nokian kumitehtaan rakennusinventointi, 1.10.2018 Sweco Ympäristö Oy

Nokian Renkaat Oyj:n Nokian tehtaan ympäristömelumallin päivitys, 24.9.2018 Insinööri-toimisto AX-LVI Oy

Vaikutusten arviointi

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

Osalliset

- Pirkanmaan ELY-keskus
- Pirkanmaan maakuntamuseo
- Pirkanmaan liitto
- Pirkanmaan pelastuslaitos
- Tukes

- Kaava-alueen ja siihen rajoittuvan alueen maanomistajat tai vuokraoikeudenhaltijat
- 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.

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

Mielipiteet, muistutukset ja lausunnot:

Nokian kaupunki, Kaupunkikehityspalveluiden kirjaamo, kaupungintalo Harjukatu 21, 3. kerros 37100 Nokia

Sähköpostiosoite: kaupunkikehityspalvelut@nokiankaupunki.fi.

Kaavoitusviranomainen:

Asemakaavan hyväksyy Nokian kaupunginvaltuusto.

Kaavan laatija:

Nokian kaupunki, kaupunkikehityspalvelut, kaavoitusyksikkö

Asiaa hoitaa:

Kaavoitusarkkitehti Johanna Fingerroos, 040-1334235, johanna.fingerroos@nokiankaupunki.fi

