



NOKIAN KAUPUNKI

14-KAUPUNGINOSA

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

Asemakaavan muutos koskee Nokian kaupungin 14. kaupunginosan korttelin 13 tonttia 1.

Kaavamuutosalue sijaitsee Nuijamiestentien ja VT12 välissä noin kilometri Pirkkalaistorilta kaakkoon.



Asemakaavoituksen vireilletulosta on ilmoitettu kuulutuksella 13.2.2019.

Kakela xx.xx.2019
Kh
Kv

NOKIAN KAUPUNKI
KAAVOITUSYKSIKKÖ
(NOK/45/05.00.02/2019)



1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kaavaselostus koskee 13.2.2019 päivättyä asemakaavan muutosta.

Asemakaavan muutos koskee Nokian kaupungin 14. kaupunginosan korttelin 13 tonttia 1.

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

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaavamuutosalue sijaitsee Nuijamiestentien ja VT12 välissä noin kilometri Pirkkalaistorilta kaakkoon.

1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

2 TIIVISTELMÄ

Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa noin 1 000 m²:n lisärakentamien kiinteistöllä 536-14-13-1. Kiinteistön pinta-ala 7218 m² ja sillä sijaitsee Nokian panimon tuotantorakennus. Voimassa olevassa asemakaavassa kiinteistö on merkitty yhdistettyjen ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuus- ja liikerakennusten korttelialueeksi (TYK-1), jonka rakennusoikeus on 2 200 k-m2.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

Kaavamuutos koskee Nokian Panimon kiinteistöä, jolla sijaitsee 2170 m² suuruinen tuotantorakennus vuodelta 1994.

3.1.1 Luonnonympäristö

Kaavamuutosalue sijaitsee Putaanvirran tuntumassa, Nuijamiestentien varrella. Alueella on toiminnassa oleva panimon tuotantorakennus, jonka piha täyttää koko kiinteistön lukuun ottamatta kiinteistön itäreunalla olevaa puustoa, joka on kiinteistön ainoa kasvillisuus yksittäisten puiden lisäksi. Alue on maastoltaan tasaista.

3.1.2 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaisjäännökset

Kaavamuutosalue kuuluu osittain maakuntakaavan Arkeologisen perinnön ydinalue-rajauksen sisälle. Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti merkittävät laajat, yhtenäiset arkeologisen perinnön tihentymät.

Lähimmät rajauksen sisällä olevat merkityt kohteet ovat Putaanvirran vastakkaisella puolella olevat Viikin säterin historiallinen asuinpaikka ja rautakautinen hautapaikka.



3.1.3 Yhdyskuntarakenne ja liikenne

Aluetta ympäröi kaikissa suunnissa katu- ja liikennealueet. Kaavamuutosaluetta rajaa pohjoisessa Nuijamiestentie, josta on liittymä tontille. Turuntielle on alueen eteläpuolella. Alueen lounais- ja eteläpuolen kaavoittamattomalla alueella on ramppi Nuijamiestentieltä Turuntielle.

3.1.4 Ympäristöhäiriöt

Ympäröivät tiet aiheuttavat melua.

3.1.5 Maanomistus

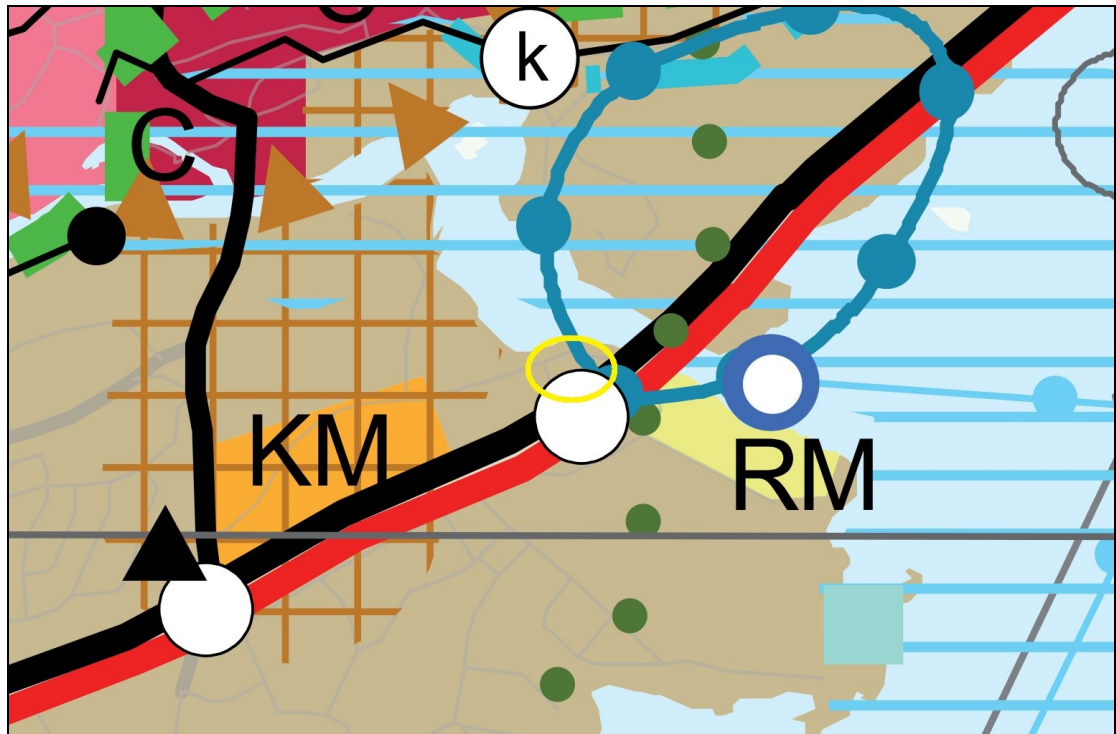
Kaavamuutosalueen maan omistaa Pirkanmaan Uusi Panimo-PUP Oy.

Kaavamuutoksesta laaditaan maankäyttösopimus.

3.2 Suunnittelutilanne

Kaava-alueita koskevat suunnitelmat ja päätökset:

Maakuntakaava



Pirkanmaan maakuntakaava 2040 on tullut voimaan 29.5.2017. Maakuntakaavassa kaavamuutosalue on merkitty taajamatoimintojen 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.



NOKIAN KAUPUNKI

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, 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 mitoitus ja toteutus on suunniteltava siten, etteivät ne aiheuta merkittäviä haitallisia vaikutuksia kaupan palveluverkon tasapainoiselle kehittämiselle.

Alue kuuluu osittain Arkeologisen perinnön ydinalue-rajauksen sisälle. Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti merkittävät laajat, yhtenäiset arkeologisen perinnön tihentymät.

Alueen suunnittelumääräys on:

Alueella sijaitsevien muinaisjäännösalueiden ja niiden lähialueiden maankäyttöä, rakentamista ja hoitoa suunniteltaessa on kiinteiden muinaisjäännösten lisäksi otettava huomioon muinaisjäännösten suoja-alueet, maisemallinen sijainti ja mahdollinen liittyminen arvokkaisiin maisema-alueisiin ja/tai kulttuuriympäristöihin.

Aluetta rajaa etelässä Merkittävästi parannettava valtatie tai parannettava kantatie -merkintä VT 12 kohdalla. Merkinnällä osoitetaan maakunnan yhdyskuntarakenteen kannalta merkittäviä yhtenäisiä tieosia valta- ja kantateillä, joiden kunto, liikennetarve tai ympäröivä maankäyttö edellyttää tien merkittävää parantamista. Merkintään liittyy Urjalassa



NOKIAN KAUPUNKI

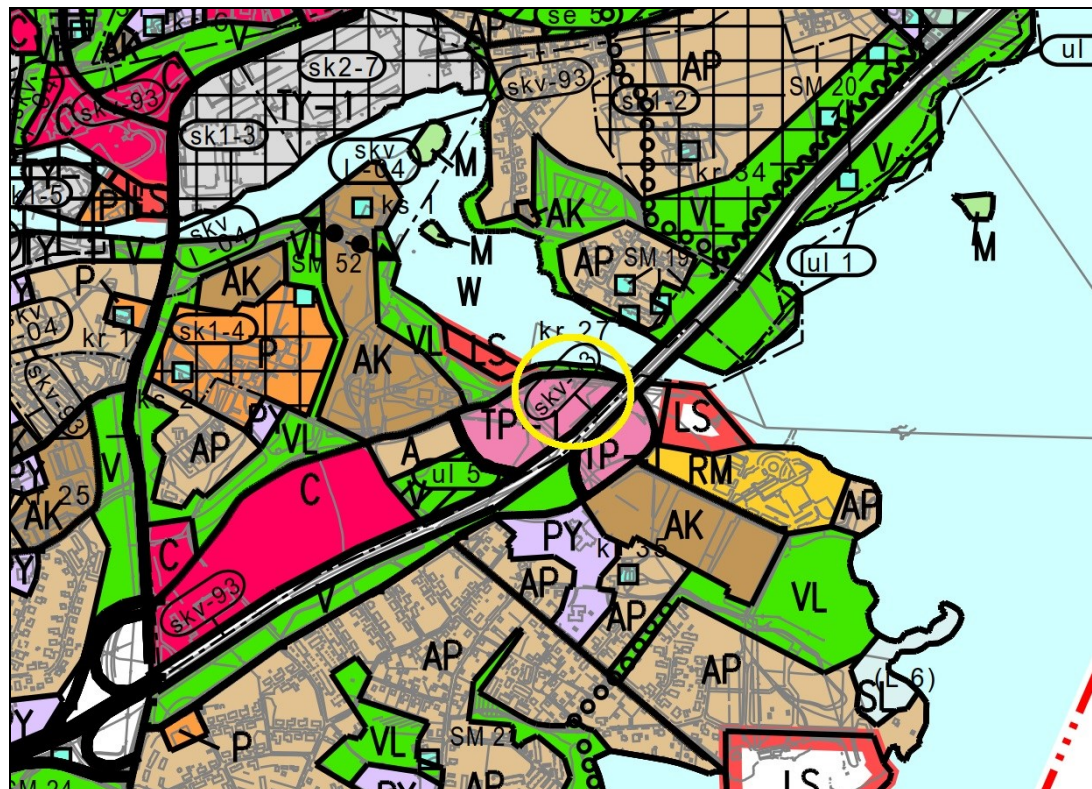
valtatiellä 9 välillä Akaa–Ujala Kaakkosuo-Kivijärven Natura-alueen läheisyydessä erityismääräys em6, Kangasalla valtatiellä 12 välillä Alasjärvi–Huutijärvi Kirkkojärven Natura-alueen läheisyydessä erityismääräys em11 sekä Hämeenkyrössä valtatiellä 3 välillä Sasi–Hanhijärvi Sarkkilanjärven Natura-alueen läheisyydessä erityismääräys em21.

Alueen suunnittelumääräys on:

Valtatiellä 3 välillä Sasi–Hanhijärvi, valtatiellä 9 välillä Ruutana–Orivesi, valtatiellä 12 väleillä Alasjärvi–Huutijärvi sekä Maatiala–Kahtalammi ja Tampereen rantaväylällä (kantatie 65 ja valtatie 12) välillä Lielähti–Santalahti tulee varautua lisäkaistojen rakentamiseen. Valtatie 2, valtatie 3 Hämeenkyröstä pohjoiseen sekä valtatie 9 Akaasta länteen kuuluvat merkittävien ylimaakunnallisten yhteysvälien kokonaiskehittämiseen. Merkintä ei edellytä koko tiejakson parantamista tai lisäkaistojen rakentamista. Kantatiellä 65 välillä Kyrönlahti–Virrat on tarpeen varautua tien osittaiseen levenyttämiseen ja liikenneturvallisuutta parantaviin toimenpiteisiin. Merkintä ei edellytä koko tiejakson parantamista. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee erityistä huomiota kiinnittää luonto-, maisema- ja kulttuuriympäristöarvojen säilymiseen sekä ulkoilureittien ja ekologisen verkoston kannalta tärkeiden viheryhteyksien jatkuvuuden turvaamiseen. Valtatieosuuksilla tulee jatkosuunnittelun yhteydessä tarkastella olemassa olevien liittymien parannustarpeet sekä kiinnittää huomiota joukkoliikenteen järjestelyiden toimivuuteen.

Yleiskaava

Keskustan osayleiskaavassa 2030, suunnittelualue on osoitettu työpaikka-alueeksi (TP-1), jolle saa sijoittaa liike- ja toimistotiloja sekä ympäristökuvallisesti näihin verrattavia teollisuus- ja varastotiloja.





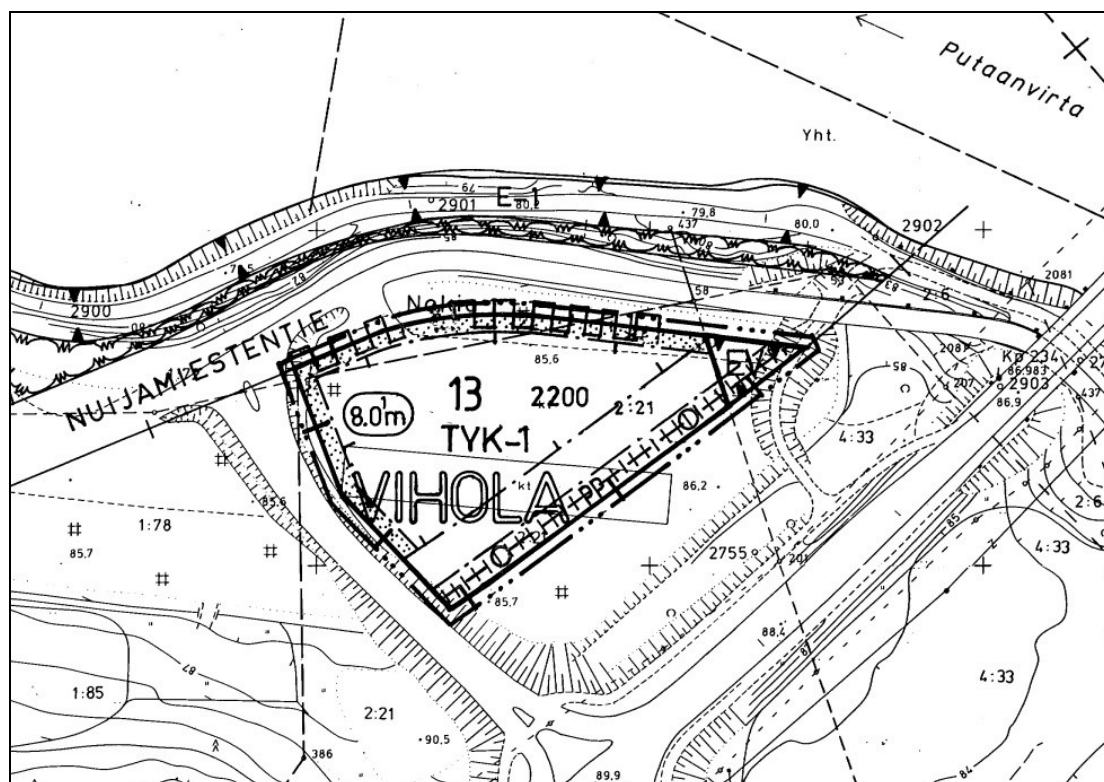
Asemakaava

Alueella on voimassa seuraavat asemakaavat:

Arkistotunnus
14:18

Hyväksymis- tai vahvistuspäivä
7.5.1993

Alueella on voimassa 7.5.1993 hyväksytty asemakaava, jossa alue on merkitty yhdistettyjen ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuus- ja liikerakennusten korttelialueeksi (TYK-1). Tonteille saa rakentaa enintään yhden asunnon. Tontille sallitusta kerrosalasta saadaan enintään 15 % käyttää liiketiloja varten. Tontin rakennusoikeus on 2 200 k-m².



Rakennusjärjestys

Nokian kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty valtuustossa 22.10.2001.

Pohjakartta

Pohjakarttana on kaupungin kaupunkimittauksen ylläpitämä pohjakartta.

Poikkeamisluvat

Kiinteistölle on myönnetty kaksi poikkeamislupaa. Vuonna 1993 kiinteistölle myönnettiin poikkeamislupa 1200 m²:n teollisuusrakennuksen rakentamiselle ennen kaavan vahvistumista. Vuonna 2013 on myönnetty poikkeamislupa 96 m²:n suuruisen laitesuojan rakentamiselle tontin istutettavalle osalle.



4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaavamutoksen tavoitteena on mahdollistaa noin 1000 m²:n lisärakentaminen kiinteistöllä.

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, rakennus- ja ympäristölautakunta, ELY-keskus, Väylävirasto, Pirkanmaan maakuntamuseo, Pirkanmaan liitto, sekä kaikki, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa.

4.2.2 Vireilletulo

Asemakaavoituksen vireilletulosta on ilmoitettu kuulutuksella 13.2.2019.

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Hankkeesta järjestetään MRL 66 §:n mukainen asemakaavoituksen käynnistämisvaiheen viranomaisneuvottelu. Kokouksessa käsitellään 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

Asemakaavan muutoksen suunnittelun tavoitteena on lisärakentamisen mahdollistamisen lisäksi tontin ja katualueiden rajojen tarkistus. Asemakaavan muutoksen tavoitteita tarkennetaan tarvittaessa saadun palautteen perusteella.

4.3.2 Asemakaavaluonnos

Kaavaluonnos pidetään laatimisvaiheen mielipiteiden kuulemista varten nähtävillä kaupungin virastotalon ilmoitustaululla ja Internetissä kaupungin kotisivulla. Asiasta kuulutetaan Nokian Uutiset- lehdessä, kaupungin virallisella ilmoitustaululla ja kaupungin verkkosivuilla. Lisäksi asiasta ilmoitetaan kirjeitse kohdealueen maanomistajille ja naapureille.

Kaavaluonnoksesta pyydetään lausunnot rakennus- ja ympäristölautakunnalta, ELY-keskukselta, Väylävirastolta, Pirkanmaan maakuntamuseolta, Pirkanmaan liitolta ja Pirkanmaan pelastuslaitokselta.

4.4 Asemakaavaehdotus

Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville ja siitä pyydetään tarvittavat lausunnot.



4.5 Hyväksyminen

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

4.4 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

xx.xx.2019 kaupunkikehityslautakunta

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Aluevaraukset

Kaavaluonnoksessa alue on merkitty teollisuusrakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. (TY).

5.2 Asemakaavan vaikutukset

Maisema ja kaupunkikuva

Kaavaluonnos mahdollistaa lisärakentamisen tontilla ja korkeamman rakentamisen suu-remmalla alueella kuin voimassa oleva asemakaava, jossa rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan enimmäiskorkeus rakennusta ympäröivän maaston keskikorkeuteen nähden on 8 metriä ja enintään kymmenesosalla tontin rakennetusta kerroslasta saadaan enimmäiskorkeus ylittää kuitenkin enintään 6 metrillä. Kaavaluonnoksessa rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan enimmäiskorkeus rakennusta ympäröivän maaston keskikorkeuteen nähden on osassa rakennusalaan 14 metriä ja osassa 8 metriä. Tontilla jo olemassa olevan korkeimman rakennuksen osan korkeus on noin 11 metriä.

Kulttuuriperintö

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

Yhdyskuntarakenne

Tontin rakennusoikeus kasvaa kaavaluonnoksessa 1 000 m²:llä. Voimassa olevan asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 2 200 m² ja kaavaehdotuksessa 3 200 m².

Teollinen toiminta ja työpaikat

Kaavamuutos edesauttaa toiminnan kehittämistä ja toiminnan laajentamista. Mahdollisuus toiminnan kehittämiseen turvaa jo olemassa olevia työpaikkoja.

Liikenne

Kiinteistöiltä on liittymä Nuijamiestentielle kiinteistön pohjoispuolelle. Kaavamuutos ei aiheuta muutoksia liikenteen reitteihin. Kaavamuutoksen mahdollistaman lisärakentamisen vaikutuksesta liikennemäärä saattaa kasvaa, mutta sen aiheuttama muutos kokonaisliikennemäärään alueella on pieni.

Kaavaluonnoksessa tontin koillis- ja luoteiskulmista on viistetty alueet katualueeksi helpottamaan risteysalueiden ylläpitoa ja mahdollistamaan tulevia katuhankkeita. Vastavasti tonttia on suurennettu pohjoisrajalla katualueelle 0 - 2 metrin leveydeltä.

Asuminen

Kaavamuutosalueella ei ole asumista.



NOKIAN KAUPUNKI

Luonnonympäristö

Alueella ei ole suojeltuja alueita tai luontokohteita. Alueella on kasivillisuutta yksittäisiä puita lukuun ottamatta vain tontin itäosassa. Kaavamuutoksessa istutettavaksi merkityt alueet säilyvät lähes ennallaan.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Tarkempi rakentamisaikataulu ei ole kaavamuutosta tehtäessä tiedossa.

Nokia 13.2.2019

Johanna Fingerroos, kaavoitusarkkitehti



Asemakaavan muutosalueen rajaus

Suunnittelualue

Kaavamuutosalue sijaitsee Nuijamiestentien ja VT12 välissä.

Maanomistus

Kaavamuutosalueen maan omistaa Pirkanmaan Uusi Panimo-PUP Oy.

Kaavamuutoksesta laaditaan maankäyttösopimus.

Kaavalliset lähtökohdat

Alueella on voimassa Pirkanmaan maakuntakaava 2040, jossa suunnittelualue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi (A). Alue rajautuu Nokianvirran maakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen.

Alue kuuluu osittain Arkeologisen perinnön ydinalue-rajauksen sisälle. Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti merkittävät laajat, yhtenäiset arkeologisen perinnön tihentymät.

Aluetta rajaa etelässä Merkittävästi parannettava valtatie tai parannettava kantatie-merkintä VT 12 kohdalla. Merkinnällä osoitetaan maakunnan yhdyskuntarakenteen kannalta merkittäviä yhtenäisiä tieosia valta- ja kantateillä, joiden kunto, liikennetarve tai ympäröivä maankäyttö edellyttää tien merkittävää parantamista.

Keskustan osayleiskaavassa 2030, suunnittelualue on osoitettu työpaikka-alueeksi (TP-1), jolle saa sijoittaa liike- ja toimistotiloja sekä ympäristökuvallisesti näihin verrattavia teollisuus- ja varastotiloja.

Alueella on voimassa 7.5.1993 hyväksytty asemakaava, jossa alue on merkitty yhdistettyjen ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuus- ja liikerakennusten korttelialueeksi (TYK-1). Tonteille saa rakentaa enintään yhden asunnon. Tontille sallitusta kerrosalasta saadaan enintään 15 % käyttää liiketiloja varten. Tontin rakennusoikeus on 2 200 k-m².

Tavoitteet

Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa lisärakentamien kiinteistöllä 536-14-13-1.

Asemakaavan vaihe

ALOITUS

VALMISTELU

EHDOTUS

VALMIS

Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt

Mielipiteet ja muistutukset voi jättää kohdan tiedottaminen ja yhteystiedot mukaisesti.

- Aloitus ja valmistelu:** Asemakaavan vireilletulosta on ilmoitettu kuulutuksella 13.2.2019. Kaupunkikehityslautakunta päättää valmisteluaineiston nähtäville asettamisesta xx.xx.2019, kuulutus ja nähtävilläpito, xx.xx.–xx.xx.2019. Mielipiteet ja lausunnot
- Ehdotus:** Valmisteluvaiheen palaute, kaava-asiakirjat, kaupunkikehityslautakunta päättää ehdotuksen nähtäville asettamisesta xx.xx.2019, kuulutus ja nähtäville-tulo, Muistutukset.
- Valmis:** Asemakaavan muutoksen hyväksyy Nokian kaupunginvaltuusto, muutoksenhakumahdollisuus.

Suunnitelmat ja selvitykset

Tarvittavat selvitykset laaditaan kaavaprosessin aikana.

Vaikutusten arviointi

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

Osalliset

- Pirkanmaan ELY-keskus
- Pirkanmaan maakuntamuseo
- Pirkanmaan liitto
- Pirkanmaan pelastuslaitos
- Kaava-alueen ja siihen rajoittuvan alueen maanomistajat tai vuokraoikeudenhaltijat
- 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.

Tiedottaminen ja yhteystiedot

Aineistojen nähtäville asettamisesta tiedotetaan kuulutuksilla, jotka julkaistaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla (kaupungintalo Harjukatu 23) ja kaupungin Internet-sivuilla sekä lisäksi vireille tulosta ja luonnosvaiheen nähtäville asettamisesta myös Nokian Uutiset-lehdessä.

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-maankaytto/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