



ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS SEKÄ OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

2. kaupunginosan kortteli 3 tontti 15 (Korkeemäenkatu 18)

tweb: NOK/677/05.00.02/2020

Taustakarttaotteessa sinisellä rajattu kaava-alue sijaitsee Nokian kaupungin keskustassa.



TIIVISTELMÄ

Tavoitteena on lisätä rakennusoikeutta ja kerroslukua sekä tarkentaa käyttötarkoitusta.

SUUNNITTELUVAIHEET

ALOITUS	Vireilletulokuulutus	13.6.2014,
VALMISTELU	Kaavoitusjaosto	8.4.2015 § 12, 6.5.2015 § 19,
	Kaupunkikehityslautakunta	19.5.2020 §
HYVÄKSYNTÄ	Kaupunginhallitus	
	Kaupunginvaltuusto	
VALMIS	Voimaantulokuulutus	

Kaavoitusviranomainen: Nokian kaupunginvaltuusto

Kaavan laatija: Nokian kaupunki, kaupunkikehityslautakunta, kaavoitusyksikkö

Yhteyshenkilö: projektiarkkitehti Jorma Hakola p. 0503958759,

s-posti: etunimi.sukunimi@nokiankaupunki.fi



0 OSALLISTUMIS- JA ARVOINTISUUNNITELMA (MRL 63§), 25.3.2015, 17.4.2020

0.1 Suunnittelualue

Asemakaavanmuutos koskee kiinteistöä 536-2-3-15

Maastokarttaotteessa on kaava-alue rajattu sinisellä.



0.2 Asemakaavan suunnittelun tavoite

Kaupunki on tehnyt As Oy Nokian Korkeemäenkatu 18:n kanssa asemakaavamuutoksen käynnistämissopimuksen, jonka tavoitteena on, että tontille voisi rakentaa asuinkerrostalon.

0.3 Osalliset

Nokian kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunta, Nokian Vesi. Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan maakuntamuseo, Pirkanmaan liitto, 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.

0.4 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

- **Aloitutus:** Asian vireilletulo ilmoitetaan kuulutuksella tai kaavoituskatsauksessa, laaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma.
- **Valmistelu:** Valmisteluasiakirjat / kaavaluonnos, OAS, Kaupunkikehityslautakunta päättää valmisteluaineiston nähtäville asettamisesta, kuulutus ja nähtäville tulo, > **mielipiteet ja lausunnot**



- **Ehdotus:** Valmisteluvaiheen palaute, kaava-asiakirjat. Kaupunkikehityslautakunta päättää ehdotuksen nähtäville asettamisesta, kuulutus ja nähtäville tulo, > **muistutukset**.
- **Maankäyttösopimus:** Hankkeesta laaditaan maankäyttösopimus.
- **Valmis:** Asemakaavan muutoksen hyväksyy Nokian kaupunginvaltuusto, > **valitusmahdollisuus**, voimaantulokuulutus

0.5 Tiedottaminen, yhteystiedot, palaute

Aineistojen nähtävillä pidosta tiedotetaan kuulutuksilla kaupungin Internet-sivuilla osoitteessa

<https://www.nokiankaupunki.fi/kuulutukset/>

ja lisäksi vireille tulo ja valmisteluvaihe Nokian Uutiset -lehdessä.

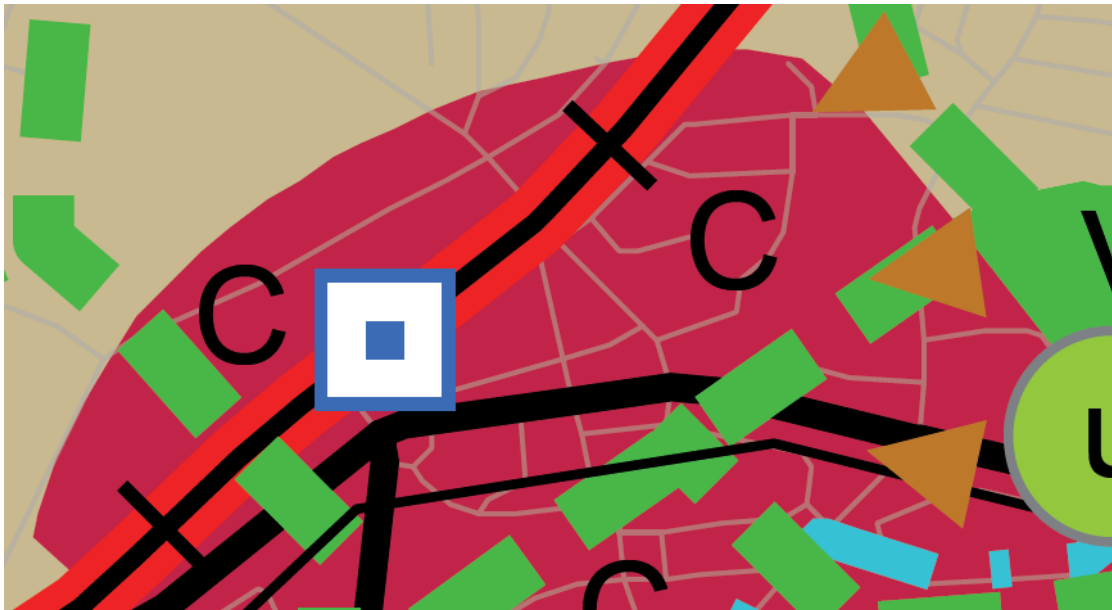
Nähtävillä olevaan kaava-aineistoon voi tutustua kaupungin virastotalon (Harjukatu 21) 3. krs ilmoitustaululla tai kaupungin Internet-sivuilla osoitteessa <https://www.nokiankaupunki.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus-ja-maankaytto/nahtavilla-olevat-kaavat/>

0.6 Mielipiteet, muistutukset ja lausunnot

Kaava-aineiston nähtävillä olo aikana voi kaavaluonnoksesta ja kaavaehdotuksesta antaa palautetta. Palautteen anto osoite on Nokian kaupunki, Kaupunkikehityspalveluiden kirjaamo, kaupunginvirasto Harjukatu 21, 3 krs, 37100 Nokia. Sähköpostiosoite: kaupunkikehityspalvelut@nokiankaupunki.fi

0.7 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Alueella on voimassa Pirkanmaan maakuntakaava 2040, jossa alue on merkitty tiivistettäväksi asemanseudeksi ja keskustatoimintojen alueeksi sekä maakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi.





Tiivistettävä asemanseutu 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.

Keskustatoimintojen alueeksi (C) 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 suunnittelumääräyksen mukaan suunnittelussa on otettava huomioon yhdyskuntarakenteen kehitys, kaupunkikuvan omaleimaisuus, asuin ympäristön 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 järjestelyratapihalla 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

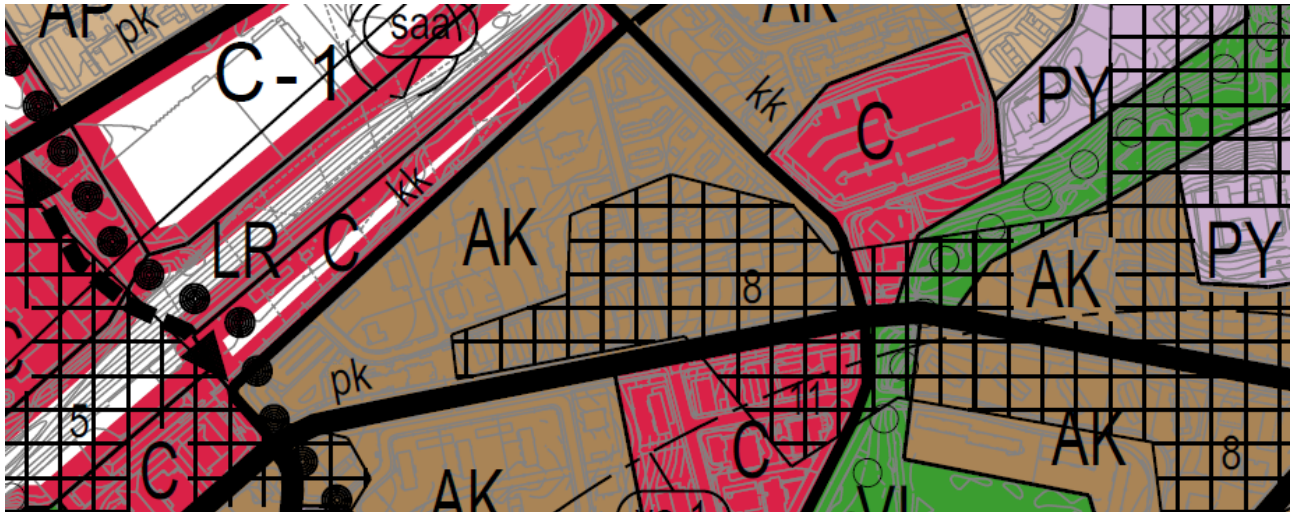


NOKIAN KAUPUNKI

enimmäismitoiteta maakuntakaavalla. Nokian keskustatoimintojen alueiden vähittäiskaupan suuryksiköiden kerrosalan enimmäismitoitus on 75 000.

Maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä tulee turvata ja edistää alueen kaupunkikuvan ja rakennusperinnön arvojen säilymistä ja edelleen kehittämistä. Uusi rakentaminen on sopeutettava alueen kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin ja ajalliseen kerroksellisuuteen.

Keskustaajaman osayleiskaava on hyväksytty 10.9.2012. Osayleiskaavassa alue on kerrostalovaltaista asuntoaluetta ja kaupunkikuvallisesti arvokasta aluetta, jonka kehittämisessä, suunnittelussa ja rakentamisessa lähtökohtana on alueen arvopohjan säilyminen. Alueen käytössä tapahtuvan muutoksen on sovellettava alueen historialliseen kehitykseen ja aluetta täydennettäessä uusi ja vanha rakennuskanta on huolellisesti sovittettava yhteen.



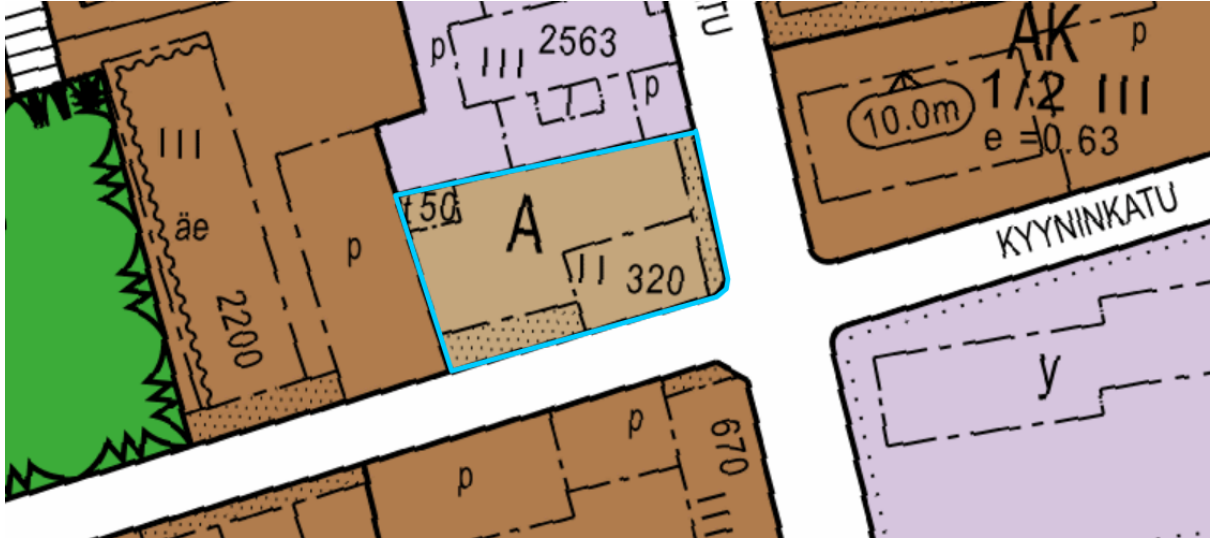
Osayleiskaavaote yllä ja asemakaavaote alla





NOKIAN KAUPUNKI

Asemakaava II:30 on vahvistettu 17.4.1989. Siinä tontti on asuinrakennusten korttelialuetta (A). Asuinrakennuksen suurin sallittu kerrosluku on kaksi ja rakennusoikeus 320 m². Lisäksi on 50 m² rakennusoikeutta erilliselle talousrakennukselle. Ajantasa-asetemakaavaote on alla.



Nokian kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 22.10.2001.

Pohjakarttana on Nokian kaupungin kaupunkimittauksen ylläpitämä pohjakartta.

Korttelialueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

Kaava-alue on yksityisessä omistuksessa.

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

0.8 Luettelo kaavaan liittyvistä taustaselvityksistä

Kulttuuriympäristöselvitys, Keskustan osayleiskaava, Selvitystyö Ahola 2010,

Pirkanmaan maakunnallisesti arvokkaat rak. kulttuuriympäristöt 2016, Pirkanmaan liitto 2016,

Nokia keskustan yleiskaavan muutosalueen muinaisjäänneinventointi, Mikroliitti Oy 2010,



1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kaavaselostus koskee 21.4.2020 päivättyä asemakaavan muutokarttaa.

Asemakaavamuutos koskee kiinteistöä 536-2-3-15.

Kaavan laatija: Nokian kaupunki, kaupunkikehityspalvelut, kaavoitusyksikkö, Jorma Hakola.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaavamuutosalue sijaitsee Nokian keskustassa.



1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- seurantalomake
- ote ajantasa-asemakaavasta
- ote asemakaavan hakemistokartasta

2 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

Ympäristö on rakentunut asemakaavan mukaisesti lukuun ottamatta eteläpuolisen naapurikorttelin itäpäättä, joka on vielä osittain vajaasti rakennettu.

3.1.1 Luonnonympäristö

Kaavamuutosalue on käsiteltyä kaupunkiympäristöä, jossa ei ole todettuja luontoarvoja.

3.1.2 Rakennettu ympäristö



Yhdyskuntarakenne

Tontilla oleva, vuonna 1928 valmistunut talo on kooltaan pienempi kuin ympäristön muut talot. Pohjoispuolella on vuonna 1954 valmistunut vanhusten palveluasuntotalo, jota on myöhemmin laajennettu pohjoiseen päin. Länsipuolella on vuonna 1981 rakennettu kerrostalo, itäpuolella vuonna 2000 rakennettu kerrostalo ja eteläpuolella vuonna 2002 ja vuonna 1940 valmistuneet kerrostalot ja kaakkoispuolella vuonna 1954 valmistunut kerrostalo.

Kaikki keskustan palvelut ovat kävelytäisyydellä.



Viistoilmakuva idästä katsottuna

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualue on rakentamaton. Mikroliitti Oy:n tekemän selvityksen perusteella alueella ei ole muinaisjäännöksiä.

Nokian keskustan osayleiskaavan kulttuuriympäristöselvityksessä (selvitystyö Ahola 2010) Korkeemäenkatu 18 on luokiteltu merkinnällä ES, esitetään säilyttämismahdollisuuden arviointia asemakaavatyön yhteydessä. Selvityksen mukaan Korkeemäenkatu 18 on ainoa jäljellä Rautatiekadun ja Nokian valtatie välisellä alueella sijainneesta puutaloalueesta. Rakennuksella on kaupunginosaan historiaan liittyvää kulttuurihistoriallista arvoa.

Tontilla oleva paritalo on pahasti kosteusvaurioitunut, eikä sen korjaaminen ole taloudellisesti tarkoituksenmukaista. Rakennus on selvästi ympäristön muita asuinrakennuksia pienempi, joten ny-



kyistä suurempi rakennus soveltuu ympäristökuvaan. Kiinteistöllä oleville rakennuksille on myönnetty purkulupa 3.4.2020.

Ympäristöhäiriöt

Merkittävimmät ympäristöhäiriöt aiheutuvat Nokianvaltatien, Pinsiöntien ja Porinradan liikennemestusta. Nämä väylät ovat kuitenkin niin kaukana muun kaupunkirakenteen takana, että kiinteistölle aiheutuva melukuorma ei ylitä valtioneuvoston asettamia rajoja.

Liikenne

Kyyninkatu ja Korkeemäenkatu ovat asfaltoituja tonttikatuja.

Yhdyskuntatekniikka

Tontilla oleva rakennus on liitetty vesi- ja viemärijohtoihin.

3.1.3 Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa.

4 ASEMAKAAVASUUNNITTELU

4.1 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

25.8.2014 valtuusto hyväksyi asemakaavamuutoksen käynnistämissopimuksen.

8.4.2015 kaavoitusjaosto päätti asettaa kaavaluonnoksen valmisteluvaiheen mielipiteiden kuulemista varten nähtäville.

10.4. - 27.4.2015 kaavaluonnos oli nähtävillä. Mielipiteitä ei jätetty.

6.5.2015 kaavoitusjaosto päätti asettaa kaavamuutosehdotuksen julkisesti nähtäville.

8.5. - 8.6.2015 kaavamuutosehdotus oli nähtävillä. Muistutuksia ei tehty.

3.4.2020 on myönnetty purkulupa kiinteistön asuinrakennukselle ja talousrakennukselle.

19.5.2020 kaavamuutosehdotus laitetaan uudestaan nähtäville ja pyydetään tarvittavat lausunnot.

...2020 maankäyttösopimus

4.1 Asemakaavaluonnoksesta saatu palaute ja vastineet

Kaavaluonnos pidettiin laatimisvaiheen mielipiteiden kuulemista varten nähtävillä. Lisäksi asiasta ilmoitettiin kirjeitse tonttiin rajoittuvien naapurikiinteistöjen omistajille ja haltijoille. Kaavaluonnoksesta pyydettiin lausunto rakennus- ja ympäristölautakunnalta.

Rakennus- ja ympäristölautakunnan lausunto: ”Rakennus- ja ympäristölautakunnalla ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosluonnoksesta.”



4.2 Asemakaavaehdotuksesta saatu palaute ja vastineet

Kaavaehdotuksesta ei saatu mielipiteitä eikä lausuntoja.

4.3 Muutetusta asemakaavaehdotuksesta saatu palaute ja vastineet

Kiinteistön omistaja on tehnyt esisopimuksen rakennusliike Marvean kanssa. Hankesuunnitelmaa on sen jälkeen muutettu ja kaavaehdotus on muutettu vastaamaan hankesuunnitelmaa sekä nykyistä pysäköintinormia. Näin kaavasta saadaan toteutuskelpoinen.

Koska kaavaehdotus on oleellisesti muuttunut, asetetaan se uudestaan julkisesti nähtäville. Kaavaehdotuksesta pyydetään tarvittavat lausunnot.

Kaavamuutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto. Ennen kaavamuutoksen hyväksymistä laaditaan ja hyväksytään maankäyttö- ja -luovutussopimus. Kaupunginvaltuuston päätös, josta ilmenee kaupungin perusteltu kannanotto mahdollisiin muistutuksiin, lähetetään sellaisille osallisille, jotka ovat muistutuksensa yhteydessä jättäneet yhteystietonsa. Päätökseen voi valittamalla hakea muutosta 30 päivän kuluessa.

Alla uuden tontinkäyttösuunnitelman mukainen havainnekuva.



5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Aluevaraukset

5.1.1 Korttelialueet

Tontti on asuinkerrostalojen korttelialuetta. Kaavassa osoitetun asuntorakennusoikeuden 1700 k-m² lisäksi talon alimpaan kerrokseen voidaan sijoittaa asukkaiden yhteistiloja 150 kerrosala-m². Suurin sallittu kerrosluku on kuusi. Autopaikkoja on tehtävä vähintään 1 autopaikka / 100 k-m².



5.2 Kaavan vaikutukset

Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön: Alue on muuttumassa keskustamaiseksi kaupunkirakenteeksi ja tehostaa tontin käyttöä MAL-sopimuksen ja Tampereen seudun rakennesuunnitelma 2040 periaatteen mukaisesti. Keskustan palvelut ja joukkoliikenne saavat lisää käyttäjiä. Sosiaalinen ympäristöön hanke vaikuttaa lisäämällä hieman alueen asukasmäärää. Suunnitelmassa on huomioitu 45 asteen valokulman säilyminen naapuritalojen asuinhuoneistoihin.

Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon:

Alueelle sijoittuva rakentaminen ja tuleva asuminen ei aiheuta merkittäviä päästöjä maaperään, veteen, ilmaan eikä aiheuta oleellisia vaikutuksia alueen mikroilmastoon.

Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin:

Alueen rakentumisella ei ole merkittäviä vaikutuksia kasvistoon, eläimistöön tai luonnonvaroihin koska alue on jo rakennettu.

Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen:

Alueen rakentuminen tukeutuu olemassa oleviin teihin ja katuihin sekä vesi- ja viemäriverkostoihin sekä sähkö-, tele- ja tietoliikenne verkkoihin.

Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön:

Koska ympäristö koostuu ennestään kerrostaloista muutoksella ei suurta kaupunkikuvallista tai maisemallista merkitystä. Kohteella on osana arvoaluetta oma kulttuuriperinnöllinen merkityksensä, joka häviää. Kaavassa edellytetään näiden arvojen dokumentointia. Alueella ei ole arkeologisia kohteita.

Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.

Alueen rakentuminen parantaa taajaman palvelutasoa ja lisää elinkeinoelämän toimintamahdollisuuksia.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavan yhteydessä laaditaan maankäyttösopimus. Uutta kunnallistekniikkaa ei jouduta rakentamaan. Asemakaavan toteuttamisaikataulu ei ole vielä tiedossa.

Nokialla 21.4.2020

Jorma Hakola
projektiarkkitehti