

ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

14. kaupunginosan korttelin 13 tontti 2, erityisalue, liikennealue sekä kaavoittamaton alue (kiinteistöt 536-417-1-85 ja 536-425-2-25).



Kaava-alueen sijainti ympyröitynä kartalla (Maanmittauslaitos, taustakartta, 6.4.2020).

Kaupunkikehityslautakunta 16.6.2020
Kaupunginhallitus
Kaupunginvaltuusto

NOKIAN KAUPUNKI
KAAVOITUSYKSIKKÖ
(Tweb: NOK/361/2020)

TÄÄLLÄ SYNTYY  TTA.

nokiankaupunki.fi | Harjukatu 23 | PL 2, 37101 Nokia

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Kaavaselostus koskee 8.6.2020 päivättyä asemakaavan muutosta.

Asemakaava ja asemakaavan muutos koskee Nokian kaupungin 14. kaupunginosan, Viholan, korttelin 13 tonttia 2, erityisaluetta, katualuetta, liikennealuetta sekä kaavoittamatonta aluetta (kiinteistöt 536-417-1-85 ja 536-425-2-25).

Asemakaavan muutoksella muodostuu Nokian kaupungin 14. kaupunginosan korttelin 13 tontti 3 sekä katu- ja erityisaluetta.

Asemakaavoituksen vireilletulosta on ilmoitettu kuulutuksella 6.5.2020.

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

1.1 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Viholassa Nuijamiestentien ja VT12 välissä.

Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Luettelo kaavaa varten tehdyistä selvityksistä

- Maaperän pilaantuneisuuden tutkimusraportti - Kohde Nuijamiestentie 13-17, Sitowise Oy 5.6.2020

2 TIIVISTELMÄ

Suunnittelualueen itäosassa on voimassa 9.9.2019 hyväksytty asemakaava, jossa alue on merkitty teollisuusrakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY). Nuijamiestentien varren lämpölaitoksen kiinteistöllä on voimassa 10.6.2002 hyväksytty asemakaava, jossa se on merkitty yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueeksi (ET). Suunnittelualueen muilla osilla ei ole asemakaavaa. Asemakaavan tavoitteena on uudistaa liikennejärjestelyjä alueella luontoarvot, VT12 ja Sahanrannan alueen kehittyminen huomioiden sekä laajentaa teollisuusrakennusten korttelialuetta Nuijamiestentien varressa.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Suunnittelualueen yleiskuvaus

Suunnittelualue on kooltaan noin 3,6 hehtaaria ja sijaitsee Viholan kaupunginosassa noin 1,5 kilometriä Nokian keskustasta etelään.

3.1.2 Luonnonympäristö

Kaavamuutosalue sijaitsee Putaanvirran tuntumassa, Nuijamiestientien varrella. Suunnittelualueen länsi ja eteläpuolella on liito-oravien ydinaluetta, joka huomioidaan suunnittelussa ja VT12 ja Nuijamiestientien välisen yhteyden suunnittelussa.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Alueella on toiminnassa oleva panimon tuotantorakennus ja lämpölaitos.

3.1.4 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Kaavamuutosalue kuuluu osittain maakuntakaavan Arkeologisen perinnön ydinaluerajauksen 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.

Alueella ei ole kiinteitä muinaisjäännöksiä eikä muita kulttuurihistoriallisia jäännöksiä.

3.1.5 Liikenne

Aluetta ympäröi kaikissa suunnissa katu- ja liikennealueet. Kaavamuutosaluetta rajaa pohjoisessa Nuijamiestentie. Turuntie on alueen eteläpuolella. Kaavoittamattomalla alueella on ramppi Nuijamiestentielle Turuntielle.

3.1.6 Tekninen huolto

Alueella on kunnallistekniset verkostot.

3.1.7 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Melu

Ympäröivät tiet aiheuttavat melua.

Haitta-aineet

Sitowise Oy:n touko-kesäkuussa 2020 tekemän maaperän pilaantuneisuuden tutkimusraportin mukaan alueen maaperää ei pidetä tutkituilta osin pilaantuneena. Alueella ei katsota olevan maaperän kunnostustarvetta eikä maan tai maa-ainesten käyttörajoitteita. Tutkimusalueella kaivettiin 11.5.2020 kahdeksan koekuoppaa, joista otettiin näytteitä kerroksittain maaperän pilaantuneisuuden selvittämiseksi. Näytteistä tehtiin kenttämittauksia sekä laboratorioanalyyskejä. Analyysseissa ei todettu kohonneita haitta-ainepitoisuuksia.

3.1.8 Maanomistus

Suunnittelualueen maan omistaa Nokia Panimo Oy ja Nokian kaupunki. Kaavamuutoksesta laaditaan maankäyttösopimus.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

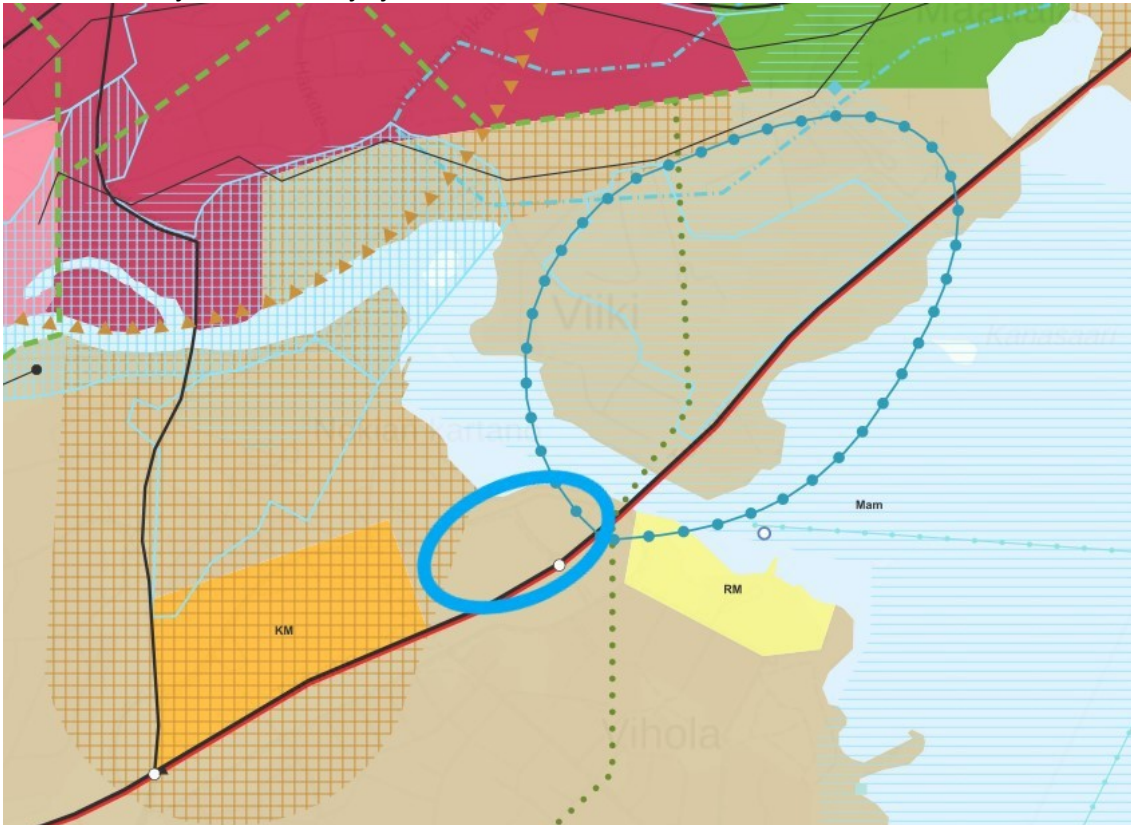
Maakuntakaava

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.

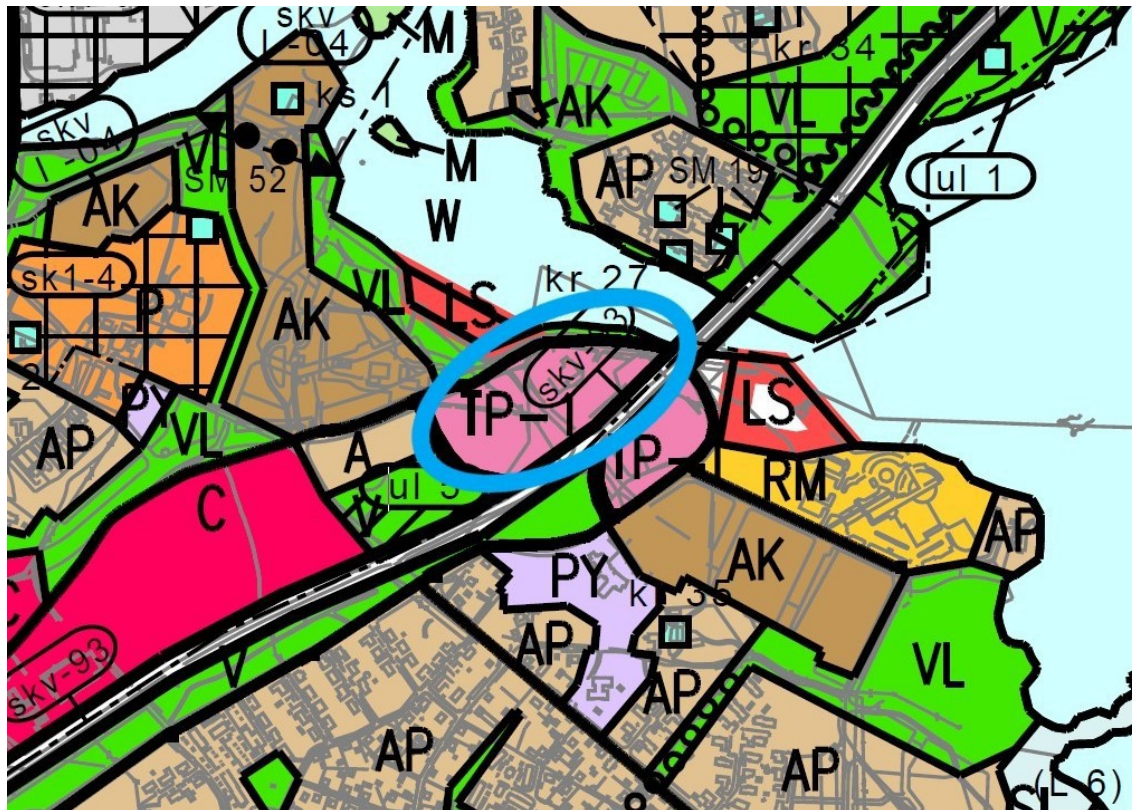
Aluetta rajaa etelässä Merkittävästi parannettava valtatie tai parannettava kantatie-merkintä VT 12 kohdalla. Merkinnällä osoitetaan maakunnan yhdyskuntarakenteen kannalta merkittäviä yhtenäisiä tieosia valta- ja kantateilla, joiden kunto, liikennetarve tai ympäröivä maankäyttö edellyttää tien merkittävää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

Alueen luoteisosassa on tiivistä joukkoliikennevyöhykettä. Merkinnällä osoitetaan yhdyskuntarakenteeltaan tiiviit, tiivistettävät tai tiiviinä toteutettavat alueet, jotka tukeutuvat tehokkaaseen joukkoliikennejärjestelmään.



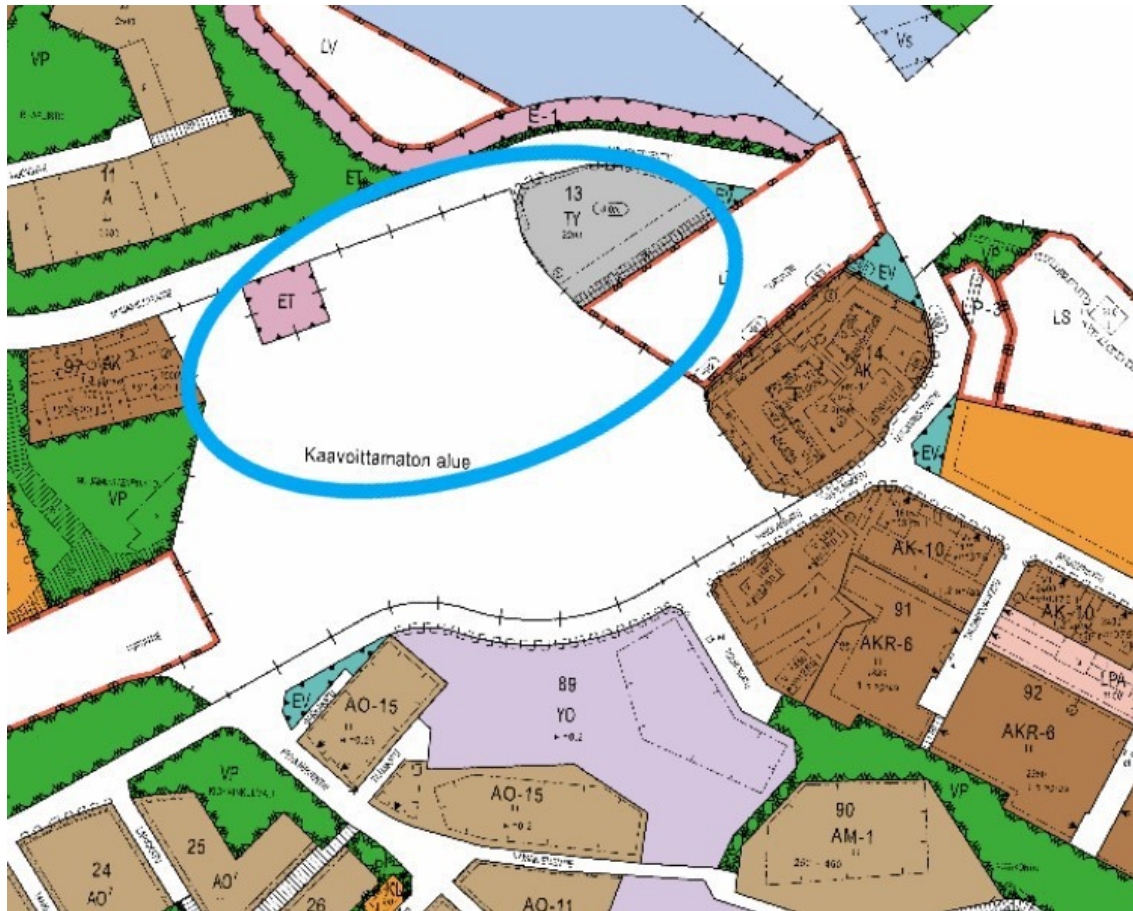
Kuva 1: Ote Pirkanmaan maakuntakaava 2040:stä.

Keskustan osayleiskaavassa 2030, suunnittelualue on osoitettu työpaikka-alueeksi (TP-1), jolle saa sijoittaa liike- ja toimistotiloja sekä ympäristökuvallisesti näihin verrattavia teollisuus- ja varastotiloja. Alueen länsiosaan on merkitty seututie/pääkatu yhteys Nuijamiestentien ja VT12 välille.



Kuva 2: Ote keskustajaaman osayleiskaava 2010:stä.

Suunnittelualueen itäosassa on voimassa 9.9.2019 hyväksytty asemakaava, jossa alue on merkitty teollisuusrakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY). Nuijamiestentien varren lämpölaitoksen kiinteistöllä on voimassa 10.6.2002 hyväksytty asemakaava, jossa se on merkitty yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueeksi (ET). Suunnittelualueen muilla osilla ei ole asemakaavaa.



Kuva 3: Ote ajantasaasemkaavasta.

Nokian kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 22.10.2001.

Pohjakarttana on Nokian kaupungin kaupunkimittauksen ylläpitämä pohjakartta.

Korttelialueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan tavoitteena on uudistaa liikennejärjestelyjä alueella luontoarvot, VT12 ja Sahanrannan alueen kehittyminen huomioiden sekä laajentaa teollisuusrakennusten korttelialuetta Nuijamiestentien varressa.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 Osalliset

Osallisia ovat Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan Maakuntamuseo, Pirkanmaan liitto, Pirkanmaan Pelastuslaitos, Nokian Vesi Oy, Nokian kaupungin rakennus- ja

TÄÄLLÄ SYNTYY  TTA.

ympäristölautakunta, kaava-alueen ja siihen rajoittuvan alueen maanomistajat tai vuokraoikeudenhaltijat sekä kaikki, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa.

4.2.2 Vireilletulo

Asemakaavamuutos on laitettu vireille kaupungin aloitteesta.
Asemakaavoituksen vireilletulosta on ilmoitettu kuulutuksella 6.5.2020.

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

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

4.3 Asemakaavan suunnittelun aikaiset tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on uudistaa liikennejärjestelyjä alueella luontoarvot, VT12 ja Sahanrannan alueen kehittyminen huomioiden sekä laajentaa teollisuusrakennusten korttelialuetta Nuijamiestentien varressa.

4.3.1 Asemakaavaluonnos

Kaavaluonnos pidetään nähtävillä kaupungin virastotalon ilmoitustaululla ja kaupungin verkkosivuilla xx.xx. – xx.xx.2020. Luonnoksesta pyydetään lausunnot Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan Maakuntamuseolta, Pirkanmaan liitolta, Pirkanmaan Pelastuslaitokselta, Nokian Vesi Oy:ltä sekä Nokian kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunalta.

4.3.2 Asemakaavaehdotus

Kaavaehdotus pidetään julkisesti nähtävillä kaupungin virastotalon ilmoitustaululla ja internetissä kaupungin kotisivulla. Kaavaehdotuksesta pyydetään tarvittavat lausunnot.

4.3.3 Hyväksyminen

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

4.4 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

6.5.2020 vireilletulokuulutus

28.4.2020 osallistumis- ja arviointisuunnitelma kaupunkikehityslautakunnan kokouksessa

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Kaavamuutoksella korttelin 13 tonttia 3 on laajennettu Nuijamiestentien suuntaisesti. Tontti on voimassa olevan asemakaavan tavoin osoitettu teollisuusrakennusten korttelialueeksi, jolla

ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY). Tontin 3 ja lämpövoimalan yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueen (ET) välissä on suojaviheralue (EV), joka muodostaa viheryhteyden kaavoittamattomalta alueelta Nokianvirran suuntaan. Näiden eteläpuolella on uusi katuyhteys VT12:n ja Nuijamiestentien välillä.

5.2 Aluevaraukset

5.2.1 Korttelialueet

Kaavaluonnoksessa on teollisuusrakennusten korttelialueen, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY) lisäksi yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta (ET), suojaviheraluetta (EV) ja katualuetta.

5.3 Kaavan vaikutukset

Maisema ja kaupunkikuva

Kaavamuutos mahdollistaa panimon laajentamisen. Alueen liikennejärjestelyjen muokkaaminen sekä VT12 ja Nuijamiestentien välisen yhteyden siirtäminen vaatii puiden kaatamista tulevalta katualueelta. Kaavamuutoksessa huomioidaan kaavoittamattoman alueen liito-oravien ydinalue. Muuten kaavalla on vain vähän vaikutusta alueen maisemaan ja kaupunkikuvaan, koska Nuijamiestentien varressa on rakennuksia.

Kulttuuriperintö

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

Yhdyskuntarakenne

Voimassa olevan asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 3 200 m² ja kaavaluonnoksessa 5 000 m². Kaavoittamattomalla kiinteistöllä on hulevesiputki, joka siirretään pois tulevan rakentamisen alta.

Teollinen toiminta ja työpaikat

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

Liikenne

Kaavaluonnoksessa yhteys VT12 ja Nuijamiestentien välillä siirtyy. VT12 varressa liittymä pysyy samalla paikalla. Nuijamiestentien varressa liittymä siirtyy lämpölaitoksen EV-korttelialueen länsipuolelle, johon on mahdollista rakentaa liikenneympyrä. Asemakaavan tavoitteena on uudistaa liikennejärjestelyjä alueella liikenteen sujuvuus ja turvallisuus, luontoarvot, VT12 ja Sahanrannan alueen kehittyminen huomioiden. Kaavamuutos mahdollistaa VT12:n suuntaisen kävely- ja pyörätien parantamisen rampin kohdalla.

Asuminen

Suunnittelualueella ei ole asumista. Alueen länsi- ja eteläpuolella on kerrostaaloja ja pohjoispuolella on suunnitteilla Sahanrannan asuinalue.

Luonnonympäristö ja vesistöt

Suunnittelualue sijaitsee Putaanvirran tuntumassa, Nuijamiestentien varrella.

Suunnittelualueen länsi ja eteläpuolella on liito-oravien ydinaluetta, joka huomioidaan suunnittelussa ja VT12 ja Nuijamiestentien välisen yhteyden suunnittelussa.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

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

Nokia 8.6.2020

Kari Stenlund

Maankäyttöjohtaja

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

HANKE

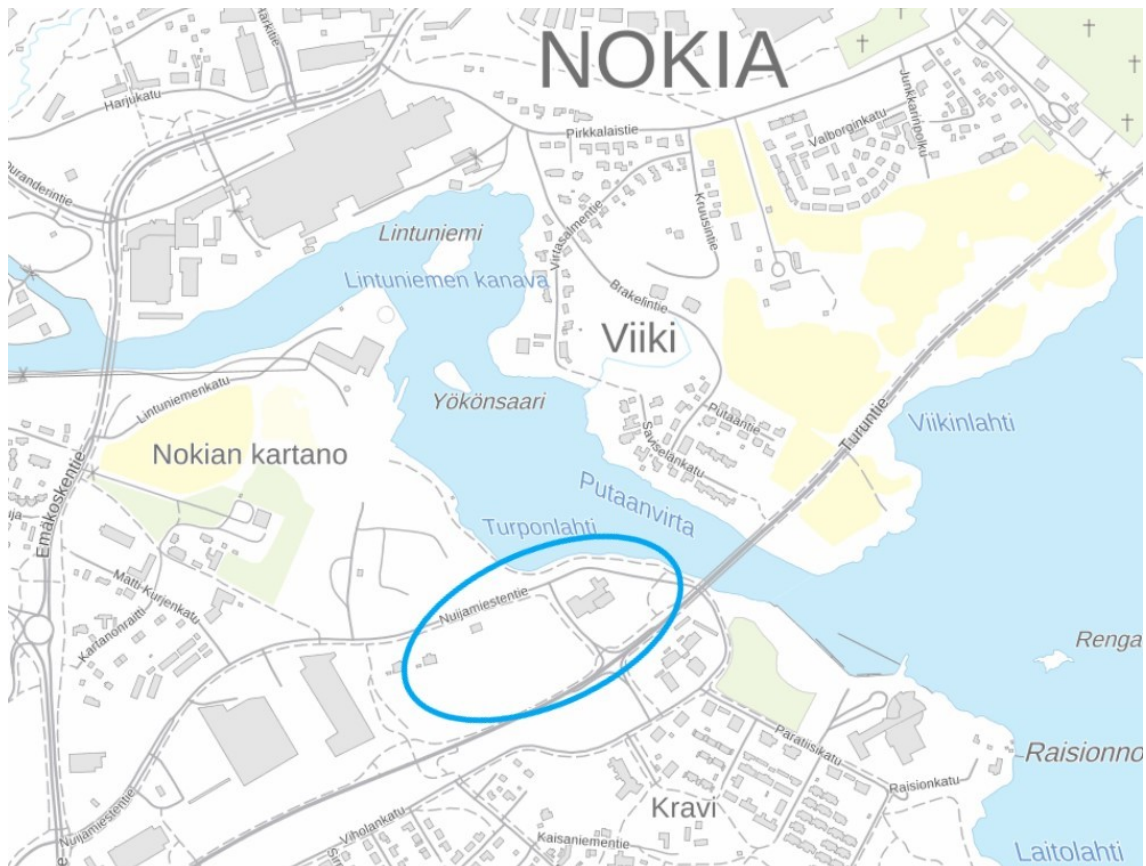
Asemakaava ja asemakaavan muutos Nokian kaupungin 14. kaupunginosan, Viholan, korttelin 13 tonttia 2, erityisaluetta, liikennealuetta sekä kaavoittamatonta aluetta (kiinteistöt 536-417-1-85 ja 536-425-2-25).
(Tweb: NOK/361/2020)

ALOITE

Kaavamuutos on käynnistetty Nokian Panimo Oy:n aloitteesta.

SUUNNITTELUALUE

Suunnittelualue sijaitsee Viholassa Nuijamiestentien ja VT12 välissä.



Kaava-alueen sijainti ympyröitynä kartalla (Maanmittauslaitos, taustakartta, 6.4.2020).

LÄHTOTIEDOT JA SUUNNITTELUALUE

MAANOMISTUS

Suunnittelualueen maan omistaa Pirkanmaan Uusi Panimo-PUP Oy ja Nokian kaupunki. Kaavamuutoksesta laaditaan maankäytösopimus.

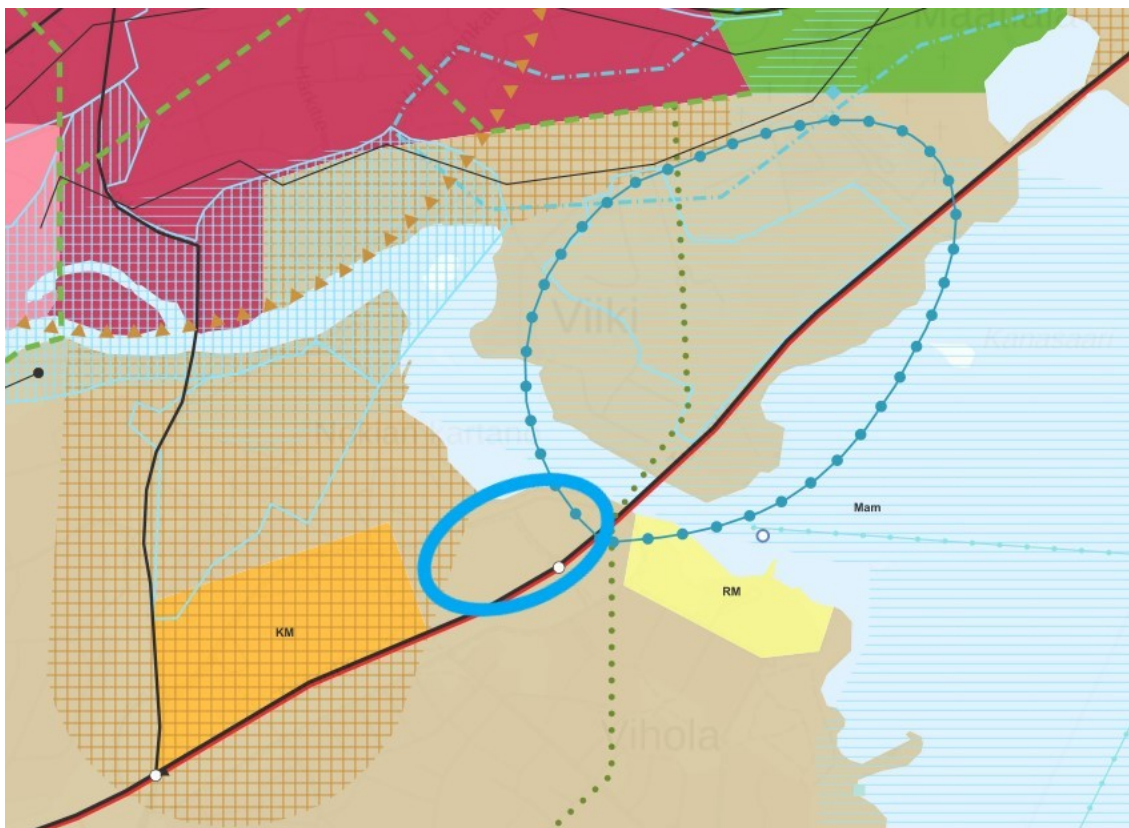
MAAKUNTAKAAVA

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.

Alueen luoteisosa on tiivistä joukkoliikennevyöhykettä. Merkinnällä osoitetaan yhdyskuntarakenteeltaan tiiviit, tiivistettävät tai tiiviinä toteutettavat alueet, jotka tukeutuvat tehokkaaseen joukkoliikennejärjestelmään.



Kuva: Ote Pirkanmaan maakuntakaava 2040:stä.

YLEISKAAVA

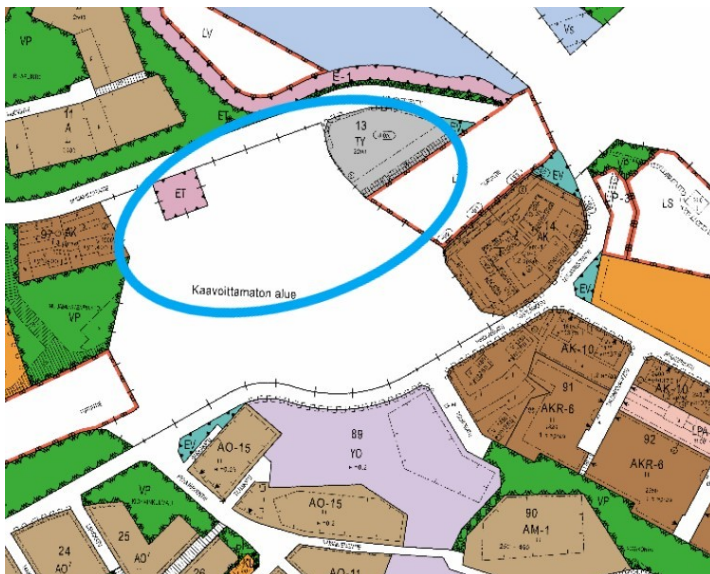
Keskustan osayleiskaavassa 2030, suunnittelualue on osoitettu työpaikka-alueeksi (TP-1), jolle saa sijoittaa liike- ja toimistotiloja sekä ympäristökuvallisesti näihin verrattavia teollisuus- ja varastotiloja. Alueen länsiosaan on merkitty seututie/pääkatu yhteys Nuijamiestentien ja VT12 välille.



Kuva: Ote keskustajaaman osayleiskaava 2010:stä.

ASEMAKAAVA

Suunnittelualan itäosassa on voimassa 9.9.2019 hyväksytty asemakaava, jossa alue on merkitty teollisuusrakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY). Nuijamiestien varren lämpölaitoksen kiinteistöllä on voimassa 10.6.2002 hyväksytty asemakaava, jossa se on merkitty yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueeksi (ET). Suunnittelualan muilla osilla ei ole asemakaavaa.



Kuva: Ote ajantasa-asemakaavasta.

TAVOITTEET

Asemakaavan tavoitteena on uudistaa liikennejärjestelyjä alueella luontoarvot, VT12 ja Sahanrannan alueen kehittyminen huomioiden sekä laajentaa teollisuusrakennusten korttelialuetta Nuijamiestentien varressa.

OSALLISET

Osallisia ovat Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan Maakuntamuseo, Pirkanmaan liitto, Pirkanmaan Pelastuslaitos, Nokian Vesi Oy, Nokian kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunta, kaava-alueen ja siihen rajoittuvan alueen maanomistajat tai vuokraoikeudenhaltijat sekä kaikki, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa.

OSALLISTUMISEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

Asemakaavoituksen vireilletulosta kuulutetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillesetämisen yhteydessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidetään nähtävillä koko kaavaprosessin ajan.

Asemakaavaluonnos asetetaan nähtäville kaupunkikehityspalveluiden ilmoitustaululle ja internetiin kaupungin kotisivulle. Osallisilla on oikeus jättää mielipide luonnoksesta nähtävilläolon aikana. Nähtävilläolosta tiedotetaan lehtikuulutuksella Nokian Uutisissa. Lisäksi asiasta ilmoitetaan kirjeitse kohdealueen naapurikiinteistöjen omistajille. Kaavaluonnoksesta pyydetään tarvittavat lausunnot. Luonnoksesta saatu palaute huomioidaan asemakaavan ehdotusta valmisteltaessa.

Asemakaavaehdotus asetetaan nähtäville vähintään 30 päivän ajaksi. Osallisilla on oikeus jättää muistutus kaavaehdotuksesta nähtävilläolon aikana. Nähtävilläolosta tiedotetaan kaupungin internet-sivuilla ja virallisella ilmoitustaululla. Lisäksi kaavasta tiedotetaan kirjein muussa kunnassa asuvia maanomistajia. Kaavaehdotuksesta pyydetään tarvittavat lausunnot.

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto. Päätöksestä ilmoitetaan kuulutuksella kaupungin internet-sivuilla ja virallisella ilmoitustaululla. Kaupunginvaltuuston päätökseen voi hakea muutosta valittamalla 30 päivän kuluessa.

KAAVAN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

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

KÄSITTELYAIKATAULU

Kaavaluonnos on tavoite valmistella kesän 2020 aikana ja hyväksyä kaava alkuvuodesta 2021.

VALMISTELU

Kaavamuutos laaditaan Nokian kaupungin kaavoitusyksikössä. Suunnittelijana toimii kaavoitusarkkitehti Johanna Fingerroos (p. 040 133 4235), jolta saa tarvittaessa lisätietoja hankkeesta. Osoite: Nokian kaupunki, kaavoitusyksikkö, PL 2, 37101 Nokia.
Sähköpostiosoite: etunimi.sukunimi@nokiankaupunki.fi

Nokialla 20.4.2020

Johanna Fingerroos
kaavoitusarkkitehti