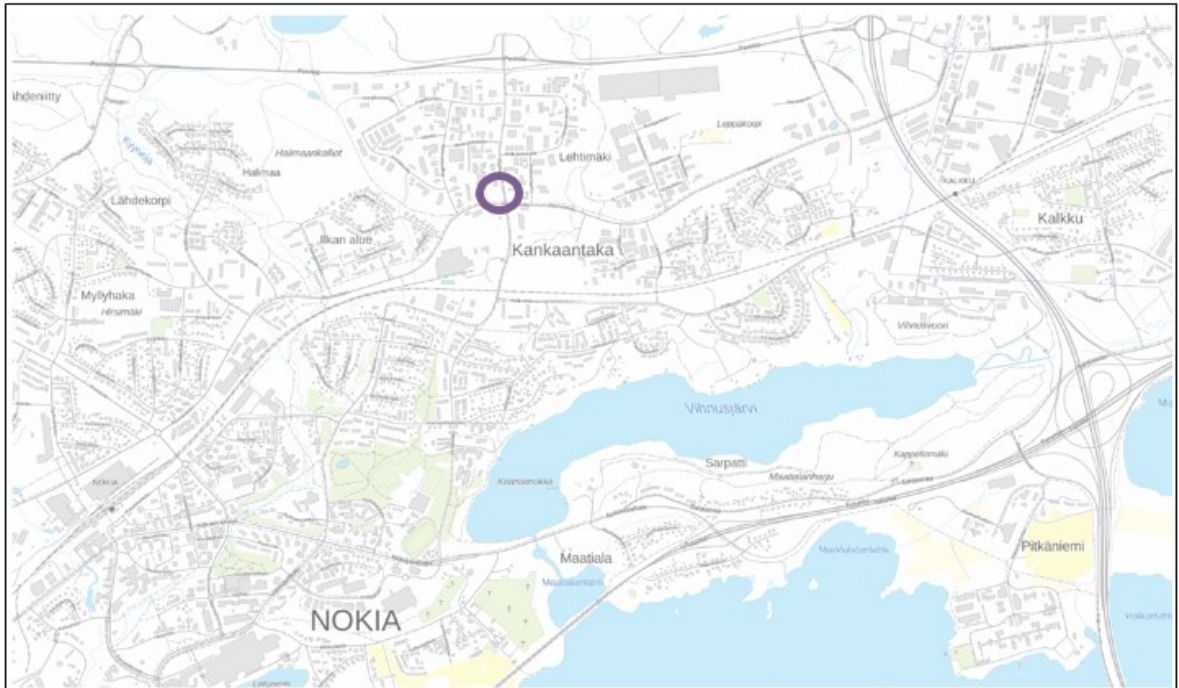


ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

KIINTEISTÖT 536-9-46-26 JA 536-9-46-27



Kuva 1. Suunnittelualan sijainti kartalla ympäröitynä (Maanmittauslaitos, taustakartta 29.6.2020)

Kaupunkikehityslautakunta

NOKIAN KAUPUNKI
KAAVOITUSYKSIKKÖ
(tweb: NOK/751/05.00.02/2020)

TÄÄLLÄ SYNTYY  TTA.

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

1 Perus- ja tunnistetiedot

Kaavaselostus koskee 27.8.2020 päivättyä asemakaavan muutosta.

Asemakaavan muutos koskee Nokian kaupungin 9. kaupunginosan (Lähdekorpi) korttelin 46 tontteja 26 ja 27.

Asemakaavan muutoksella muodostuu Nokian kaupungin 9. kaupunginosan korttelin 46 osa.

Asemakaavan yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako.

Asemakaavoituksen vireilletulosta on ilmoitettu kuulutuksella 3.6.2020.

Kaavan laatija: Nokian kaupunki, kaupunkikehityspalvelut, kaavoitusyksikkö, kaavasuunnittelija Markus Aittola.

1.1 Kaava-alueen sijainti

Kaavoitettava alue sijaitsee Öljytien ja Rounionkadun risteyksessä Lähdekorven kaupunginosassa. Etäisyys Nokian keskustasta on noin 2 km koilliseen.

1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

2 Tiivistelmä

Asemakaavan muutoksella halutaan yhdistää kaksi tonttia, jotka sijaitsevat eri asemakaavojen alueella. Molemmat tontit ovat saman omistajan hallussa ja tonteilla oleva toiminta liittyy saman yrityksen toimintaan. Syynä yhdistämistarpeelle on rakennushanke, jossa rakennus sijoittuisi molempien tonttien alueelle. Rakentaminen ei ole nykytilanteessa mahdollista, koska se olisi voimassaolevan asemakaavan ja tonttijaon vastaista.

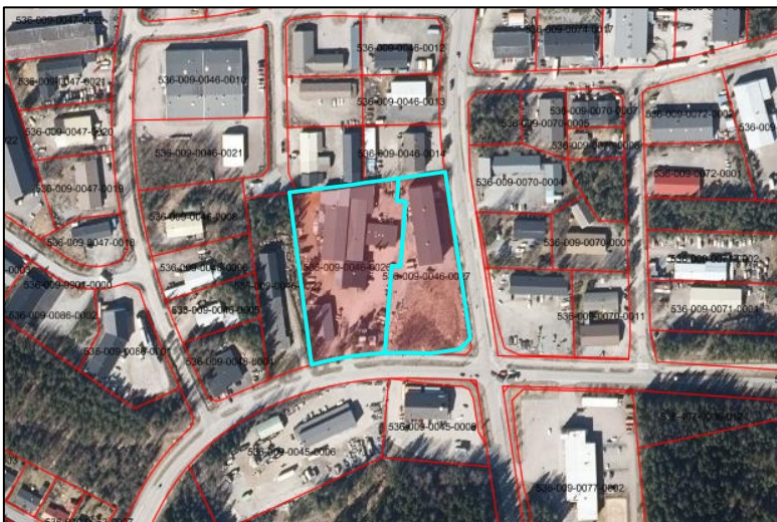
Asemakaavan muutoksella alueen rakennusoikeus säilyisi nykyisen kaltaisena. Voimassaolevassa kaavassa oleva rakennusten korkeusrajoitus poistuisi.

3 Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Suunnittelualueen yleiskuvaus

Suunnittelualue on osa laajaa Kankaantaan teollisuusaluetta. Lähiympäristössä on runsaasti teollisuustoimintaa. Rounionkadun vastakkaisella puolella sijaitsee Nokian paloasema. Lähin asutus on noin 300 metriä itään suunnittelualueesta.



Kuva 2: Kaava-alueen rajausta merkittynä vuonna 2020 otettuun ilmapäokuvaan

TÄÄLLÄ SYNTYY  TTA.

3.1.2 Luonnonympäristö ja ympäristönsuojelu

Kaavoitettava alue on rakennettu, eikä sillä ole vesistöä tai suojeltavia luontoarvoja

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Asemakaavan muutoksen kohteena olevat kiinteistöt ovat rakennettuja teollisuustontteja. Kiinteistöt ovat Nokian Metallirakenne Oy:n omistuksessa. Kiinteistöllä -26 on nykyisin kaksi rakennusta kooltaan 2660 k-m² ja 337 k-m² ja kiinteistöllä -27 yksi rakennus kooltaan 1086 k-m². Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala on siten 4083 k-m².

3.1.4 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Alueella ei ole suojelulakien nojalla suojeltuja alueita tai kohteita.

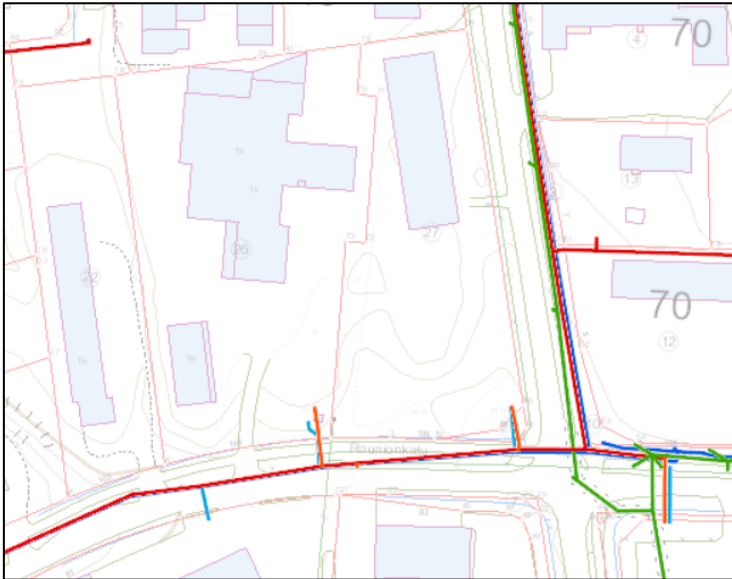
3.1.5 Maanomistus

Kiinteistöt ovat yksityisessä omistuksessa. Omistajana Nokian Metallirakenne Oy.

3.1.6 Liikenne ja tekninen huolto.

Suunnittelualue sijaitsee Rounionkadun ja Öljykadun risteyksessä. Rounionkatua pitkin pääsee itään kohti Kolmenkulman aluetta ja Ylöjärventietä (E12) sekä länteen kohti Nokian asemaa. Porintien (vt 11) liittymä on noin 300 m Öljytietä pohjoiseen. Etelän suunnassa Öljytie muuttuu Vihnuskaduksi ja Ilkantieksi, joita pitkin pääsee kohti Nokian keskustaa ja Nokian valtatieä. Öljytien ja Rounionkadun yhteydessä on myös jalankulun ja pyöräilyn reitit. Paikallisliikenteen vuoroja liikennöi Rounionkadulla ja lähellä Öljytien risteystä on myös pysäkkiparit.

Alueella on vesi- ja jätevesiverkosto sekä sadevesijohtoverkostot.



Kuva 3: Alueen vesi-, jätevesi- ja sadevesijohtoverkostot kartalla. Linjat Rounionkadun ja Öljytien varsilla.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

Pirkanmaan maakuntakaava 2040:ssä suunnittelualue on työpaikka-aluetta (Kankaantaan työpaikka-alue). Merkinnällä osoitetaan seudullisesti merkittävät ja toimialarakenteeltaan monipuoliset liike- ja toimistorakentamisen tai tuotantotoimintaan varatut alueet. Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota tarkoituksenmukaiseen toteutusjärjestykseen ja yhdyskuntarakenteen eheyteen sekä joukkoliikenteen järjestelyihin ja toimiviin kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiin. Alueelle ei tule osoittaa merkittävää määrää uutta asumista eikä asumiseen saa kohdistua merkittäviä ympäristöhäiriöitä.

Alue kuuluu myös kasvutaajamien kehittämisvyöhykkeeseen. Merkinnällä osoitetaan vyöhyke, jonka maaseutualueet sekä maa- ja metsätalousvaltaiset alueet ovat maakuntakaavan tavoitevuoden 2040 jälkeisiä potentiaalisia taajama-alueiden, väyläverkoston ja muun yhdyskuntarakenteen laajenemissuuntia ja joihin kohdistuu hajarakentamispainetta. Kasvuvyöhykkeeseen kuuluvat Akaan, Hämeenkyrön, Kangasalan, Lempäälän, Nokian, Pirkkalan, Pälkäneen, Tampereen, Valkeakosken, Vesilahden ja Ylöjärven ne alueet, joiden saavutettavuus, väestökehitys ja aluerakenne

täyttävät kasvuvyöhykkeen kriteerit. Merkintä ei rajoita maa- ja metsätalouden ja niitä tukevien maaseudun elinkeinojen kehittämistä ja näihin liittyvää rakentamista.

Kehittämissuositus: Alueen maaseutualueet sekä maa- ja metsätalousvaltaiset alueet tulee turvata tulevaisuuden yhdyskuntarakenteen laajentumisalueeksi. Alueelle suuntautuvaa asuin- ja työpaikkarakentamista on ensisijaisesti ohjattava taajama-alueille ja kyliin. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee erityistä huomiota kiinnittää liikennejärjestelyihin, erityisesti joukkoliikenteen mahdollistavaan yhdyskuntarakenteeseen, infrastruktuuriin, palvelujen saavutettavuuteen, toimiviin virkistysalueisiin sekä luonto-, maisema- ja kulttuuriympäristöarvojen turvaamiseen.

Lisäksi suunnittelualue on kaupunkiseudun läntisten yritysalueiden kehittämisvyöhykettä. Merkinnällä osoitetaan Tampereen ydinkaupunkiseudun länsi-eteläsuuntainen yritysaluevyöhyke. Vyöhyke ulottuu Ylöjärven Elovainiosta Kolmenkulman, Pitkäniemen, lentoaseman ja kehäteiden palvelu- ja yritysalueiden kautta Lempäälän Marjamäkeen. Marjamäestä vyöhyke jatkuu edelleen tien 130 suunnassa Valkeakoskelle.

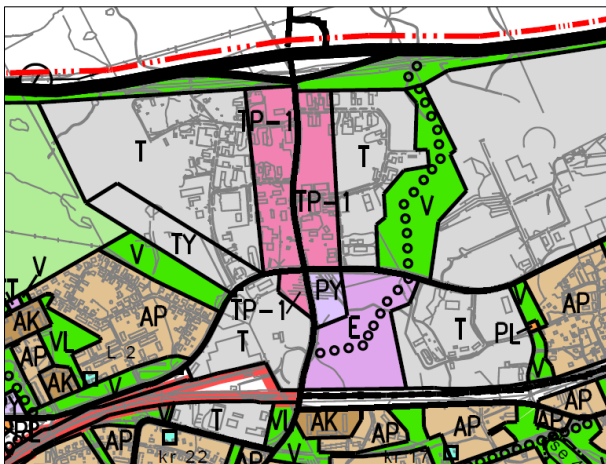
Kehittämissuositus: Aluekokonaisuutta kehitetään hyvin saavutettavana, valtakunnallisesti merkittävänä ja vetovoimaisena yritysvyöhykkeenä. Suunnittelussa ja toteutuksessa tulee ottaa huomioon eheä yhdyskuntarakenne ja alueiden tarkoituksenmukainen toteutusjärjestys sekä kehän suuntainen joukkoliikenne. Lentoaseman, valtatie 3 ja 2-kehän alueella tulee kiinnittää erityistä huomiota uuden maankäytön yhteensovittamiseen viheryhteyksien ja virkistyskäytön kanssa. Lentoaseman toiminnallista kytkeytymistä Tampereen keskusta ja kaupunkiseudun eteläisiin alakeskuksiin tulee edistää. Kolmenkulman aluetta kehitetään erityisesti ympäristöteollisuuden ja cleantech-yritystoiminnan yritysten sijoittumisedellytyksiä suosivasti. Tien 130 varren maankäytössä tulee kiinnittää erityistä huomiota alueiden toteuttamisjärjestykseen. Aluetta tulee kehittää tiiviissä yhteistyössä kuntien ja muiden viranomaisten kanssa. Maankäytön suunnittelussa tulee edistää toimintojen saavutettavuutta kävelen, pyöräillen ja joukkoliikenteellä.



Kuva 4: Suunnittelualue Pirkkanmaan maakuntakaava 2040:ssä työpaikka-alue (punaisella)

Yleiskaava

Keskustaajaman osayleiskaava 2010:ssä suunnittelualue on työpaikka-alue (TP-1). Alueelle saa sijoittaa liike- ja toimistotiloja sekä ympäristökuvallisesti näihin verrattavia teollisuus- ja varastotiloja.



Kuva 5: Ote keskustaajaman osayleiskaava 2010:stä, jossa suunnittelualue työpaikka-alue (TP-1).

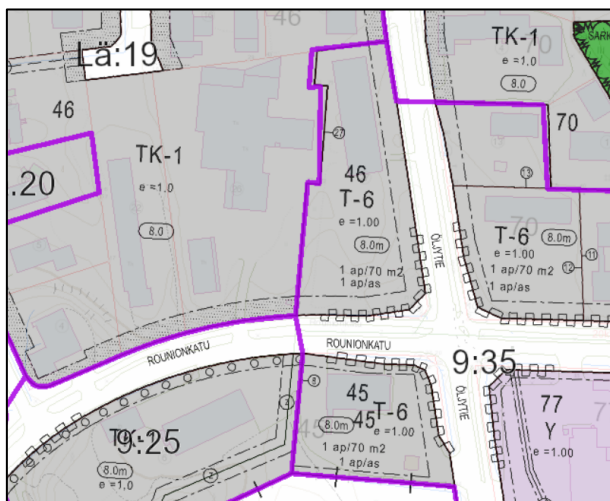
Asemakaava

Kiinteistö 536-9-46-27 (7119 m²) sijaitsee vuonna 2010 hyväksytyn asemakaavan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueella (T-6). Tontille saa rakentaa myös liike- ja toimistotiloja enintään 50 % rakennetusta kerroslasta sekä yhden asunnon. Tontille ei saa rakentaa erillistä asuinrakennusta. Asunnon ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden keskimääräisen ilmaääneneristävyyden ulkoa tulevaa melua vastaan on oltava vähintään 40 dBA. Tehokkuusluku, eli kerrosluvun suhde kiinteistön

TÄÄLLÄ SYNTYY  TTA.

pinta-alaan on 1,00. Öljytien ja Rounionkadun risteysalueella on katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää. Kiinteistölle tulee rakentaa vähintään 1 autopaikka/70 k-m² ja 1 autopaikka/asiakas. Rakennusten julkisivujen korkeus saa olla enintään 8 metriä.

Kiinteistö 536-9-46-26 (10 367 m²) puolestaan sijaitsee vuonna 1986 hyväksytyn asemakaavan yhdistettyjen teollisuus- ja liikerakennusten korttelialueella (TK-1). Tonteille saa rakentaa ainoastaan yhden asunnon. Tontin rakennetusta kerrosalasta saadaan enintään kolmannes käyttää asuintiloja ja enintään puolet myymälä- tai toimistotiloja varten. Tehokkuusluku, eli kerrosluvun suhde kiinteistön pinta-alaan on 1,0. Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan enimmäiskorkeus rakennusta ympäröivän maaston keskikorkeuteen nähden on 8 metriä.



Kuva 6: Kaavamuutosalue kahden asemakaavan alueella (Lä:19 ja 9:35)

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muutoksella helpotettaisiin kiinteistöillä sijaitsevan teollisuuden toimintaa. Muutos mahdollistaisi rakentamisen molempien kiinteistöjen alueelle. Rakennusoikeuden määrä ei muuttuisi, mutta kaavalla mahdollistettaisiin aiempaa korkeampi rakentaminen.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 Osalliset

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

4.2.2 Vireilletulo

Asemakaavamuutos on laitettu vireille kiinteistön omistajan aloitteesta. Asemakaavoituksen vireilletulosta on ilmoitettu kuulutuksella 3.6.2020.

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavaluonnos asetetaan nähtäville kaupunkikehityspalveluiden ilmoitustaululle ja internetiin kaupungin kotisivulle. Osallisilla on oikeus jättää mielipide luonnoksesta nähtävilläolon aikana. Nähtävilläolosta tiedotetaan lehtikuulutuksella Nokian Uutisissa. Lisäksi siitä ilmoitetaan kirjeitse suunnittelualueen naapurikiinteistöjen omistajille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidetään nähtävillä koko kaavaprosessin ajan.

Pirkanmaan ELY-keskukselle ja Nokian kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunnalle annetaan mahdollisuus lausunnon antamiselle. Hankkeesta pyydetään mahdollisesti myös muita tarvittavia lausuntoja.

Luonnoksesta saatu palaute huomioidaan asemakaavan ehdotusta valmisteltaessa.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on yhdistää kahden eri asemakaavan alueella olevat kiinteistöt 536-9-46-26 ja 536-9-46-27. Uudelle muodostuvalle kiinteistölle osoitetaan kaavamääräykset uudemman voimassaolevan asemakaavan mukaisesti. Kiinteistön rakennusoikeuden määrä ei muutu, mutta rakennusten korkeutta rajoittava kaavamääräys poistetaan.

4.4 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

3.6.2020 vireilletulokuulutus.

5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Kaavoitettava alue muuttuu kokonaisuudessaan uudemman kaavan mukaiseksi teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T-6). Tontille saa rakentaa myös liike- ja toimistotiloja enintään 50 % rakennetusta kerrosalasta sekä yhden asunnon. Tontille ei saa rakentaa erillistä asuinrakennusta. Asunnon ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden keskimääräisen ilmastueristävyyden ulkoa tulevaa melua vastaan on oltava vähintään 40 dBA. Tehokkuusluku, eli kerrosluvun suhde kiinteistön pinta-alaan on 1,00.

Öljytien ja Rounionkadun risteysalueelle osoitetaan katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää. Muodostuvalle tontille on lisäksi määrätty, että autopaikkoja tulee olla 1 / 70 m².

Nykyisessä kaavassa oleva määräys rakennusten julkisivujen enintään 8 metrin korkeudesta on poistettu.

5.2 Aluevaraukset

5.2.1 Korttelialueet

Kaavamuutosalue osoitetaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T-6).

5.3 Kaavan vaikutukset

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia, sillä kiinteistöt ja niiden lähiympäristö ovat rakennettu. Kaavan muuttamisella on vaikutusta lähinnä rakennusten asemointiin alueella. Voimassa olevaan kaavaan verrattuna kaavamuutoksella voi olla vaikutusta alueen katukuvaan, sillä määräys julkisivun enintään 8 metrin korkeudesta on poistettu.

6 Asemakaavan toteutus

Kaava voidaan toteuttaa sen saatua lainvoiman

Nokia 7.9.2020

Markus Aittola

Kaavasuunnittelija

Kari Stenlund

Maankäyttöjohtaja

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Hanke

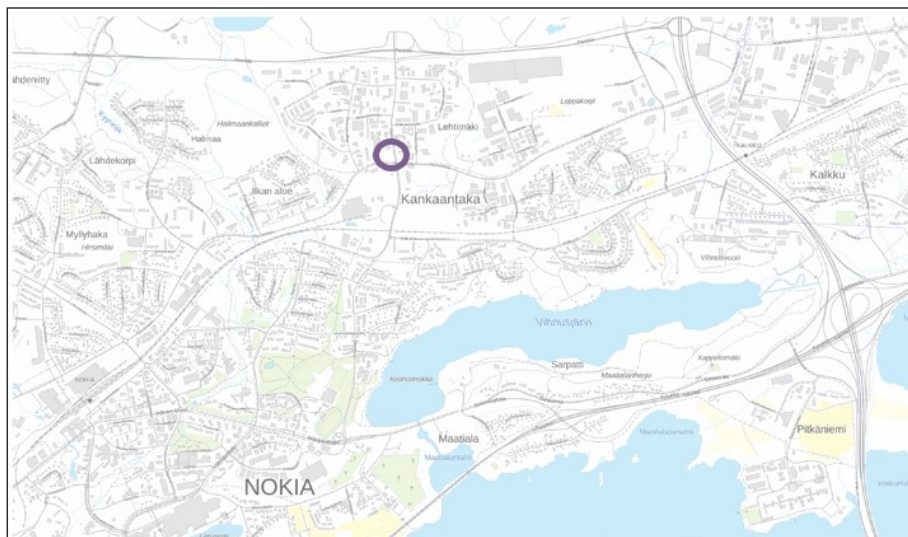
Asemakaavan muutos Nokian kaupungin 9. kaupunginosan korttelissa 46.
(NOK/751/05.00.02/2020)

Aloite

Aloitteen asemakaavan muuttamiseen on tehnyt kiinteistöjen omistaja.

Suunnittelualue

Kaavoitettava alue sijaitsee Öljytien ja Rounionkadun risteyksessä Lähdekorven kaupunginosassa. Etäisyys Nokian keskustasta on noin 2 km koilliseen.



Lähtötiedot ja nykytilanne

Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa. Nykyinen omistaja Nokian Metallirakenne Oy.

Maakuntakaava

Pirkanmaan maakuntakaava 2040:ssä suunnittelualue on työpaikka-aluetta (Kankaantaan työpaikka-alue). Merkinnällä osoitetaan seudullisesti merkittävät ja toimialarakenteeltaan monipuoliset liike- ja toimistorakentamisen tai

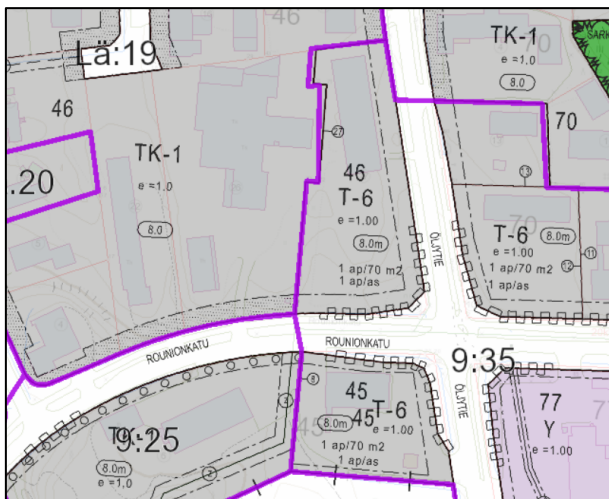
Yleiskaava

TÄÄLLÄ SYNTYY TTA.

Asemakaava

Kiinteistö 536-9-46-27 (7119 m²) sijaitsee vuonna 2010 hyväksytyn asemakaavan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueella (T-6). Tontille saa rakentaa myös liike- ja toimistotiloja enintään 50 % rakennetusta kerrosalasta sekä yhden asunnon. Tontille ei saa rakentaa erillistä asuinrakennusta. Asunnon ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden keskimääräisen ilmastueneristävyyden ulkoa tulevaa melua vastaan on oltava vähintään 40 dBA. Tehokkuusluku, eli kerrosluvun suhde kiinteistön pinta-alaan on 1,00. Öljytien ja Rounionkadun risteysalueella on katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää. Kiinteistölle tulee rakentaa vähintään 1 autopaikka/70 k-m² ja 1 autopaikka/asiakas. Kiinteistöllä on nykyisellään rakennuksia 1086 k-m².

Kiinteistö 536-9-46-26 (10 367 m²) puolestaan sijaitsee vuonna 1986 hyväksytyn asemakaavan yhdistettyjen teollisuus- ja liikerakennusten korttelialueella (TK-1). Tonteille saa rakentaa ainoastaan yhden asunnon. Tontin rakennetusta kerrosalasta saadaan enintään kolmannes käyttää asuintiloja ja enintään puolet myymälä- tai toimistotiloja varten. Tehokkuusluku, eli kerrosluvun suhde kiinteistön pinta-alaan on 1,0. Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan enimmäiskorkeus rakennusta ympäröivän maaston keskip korkeuteen nähden on 8 metriä. Kiinteistöllä on nykyisellään rakennuksia 2997 k-m².



Kuva: Kaavamuuotosalue kahden asemakaavan alueella (Lä:19 ja 9:35)

Tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on yhdistää kahden eri asemakaavan alueella olevat kiinteistöt 536-9-46-26 ja 536-9-46-27. Uudelle muodostuvalle kiinteistölle osoitetaan kaavamääräykset uudemman voimassaolevan asemakaavan mukaisesti. Kiinteistön rakennusoikeuden määrä ei muutu, mutta rakennusten korkeutta rajoittava kaavamääräys poistetaan.

Osalliset

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

Osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Asemakaavoituksen vireilletulosta on ilmoitettu kuulutuksella 3.6.2020.

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 sekä Pirkanmaan ELY-keskukselle. Kaavaluonnoksesta pyydetään lausunto Nokian kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunnalta ja Pirkanmaan ELY-keskukselta. Lisäksi pyydetään tarvittaessa myös muita lausuntoja. 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 kaupunkikehityslautakunta. Päätöksestä ilmoitetaan kuulutuksella kaupungin internet-sivuilla ja virallisella ilmoitustaululla.

Kaupunkikehityslautakunnan 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 asetetaan nähtäville yhdessä osallistumis- ja arviointisuunnitelman kanssa.

Kaavaehdotus on tavoite valmistella syksyn 2020 aikana ja hyväksyä kaava talvella 2021.

Valmistelu

Kaavamuutos laaditaan Nokian kaupungin kaavoitusyksikössä. Suunnittelijana toimii kaavasuunnittelija Markus Aittola (p. 044 486 1622), jolta saa tarvittaessa lisätietoja hankkeesta. Osoite: Nokian kaupunki, kaavoitusyksikkö, PL 2, 37101 Nokia.
Sähköpostiosoite: etunimi.sukunimi@nokiankaupunki.fi

Nokialla 7.9.2020

Markus Aittola
kaavasuunnittelija