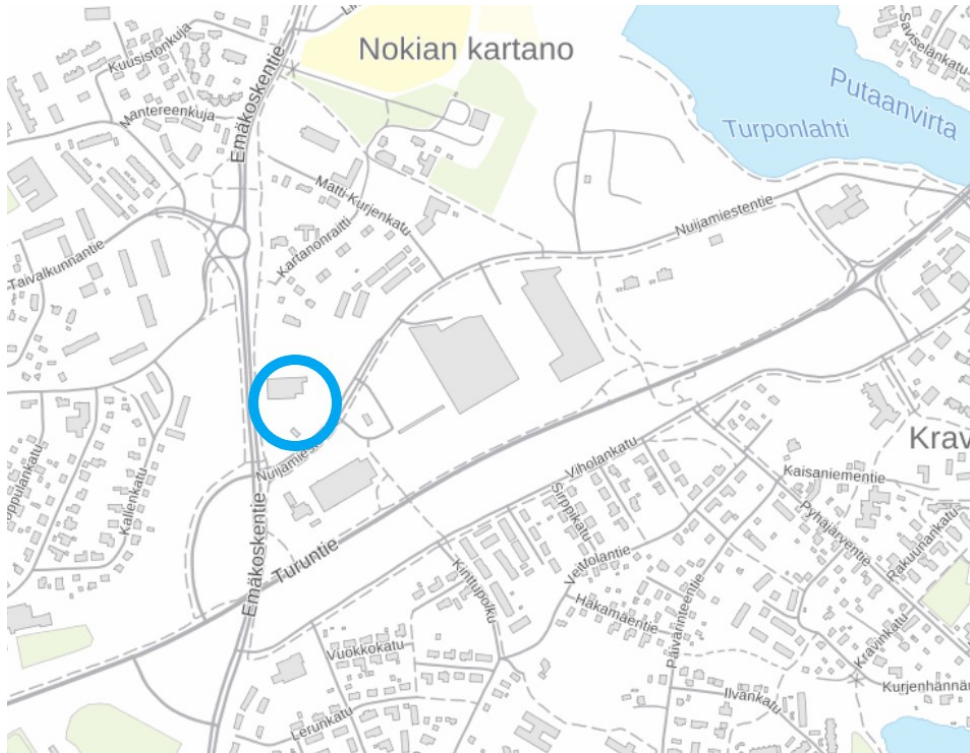


ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS NUIJAMIESENTIE 2



Kaava-alueen sijainti kartalla. Maanmittauslaitos, taustakartta, 22.6.2020.

Kaupunkikehityslautakunta xx.xx.2020,
Kaupunginhallitus
Kaupunginvaltuusto

NOKIAN KAUPUNKI
KAAVOITUSYKSIKKÖ
(Tweb: NOK/1489/2020)

1 Perus- ja tunnistetiedot

Kaavaselostus koskee 15.10.2020 päivättyä asemakaavan muutosta.

Asemakaava koskee Nokian kaupungin 14. kaupunginosan korttelin 94 tonttia 1 ja virkistysaluetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu Nokian kaupungin 14. kaupunginosan korttelin 94 tontti 2.

Kaavamuutoksen vireille tulosta on kuulutettu 9.11.2020.

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

1.1 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Viholassa osoitteessa Nuijamiestentie 2.

1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on laajentaa kaupan tonttia ja nostaa rakennusoikeutta.

1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

2 Tiivistelmä

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on laajentaa kaupan tonttia ja nostaa rakennusoikeutta. Tontilla on 1553 m²:n myymälärakennus vuodelta 2002, polttoaineen jakeluasema ja huoltorakennus.

3 Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Suunnittelualan yleiskuvaus

Tontilla on 1553 m²:n myymälärakennus vuodelta 2002, polttoaineen jakeluasema ja huoltorakennus.

3.1.2 Luonnonympäristö

Kaavamuutosalue rajautuu Olkiahde -nimiseen puistoalueeseen.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Tontilla on 1553 m²:n myymälärakennus vuodelta 2002, polttoaineen jakeluasema ja huoltorakennus.

3.1.4 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Alueen pohjoispuolella on Nokian kartanon alue, joka on merkitty maakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi.

3.1.5 Maanomistus

Suunnittelualan maan omistaa Lidl Suomi Ky ja Nokian kaupunki.

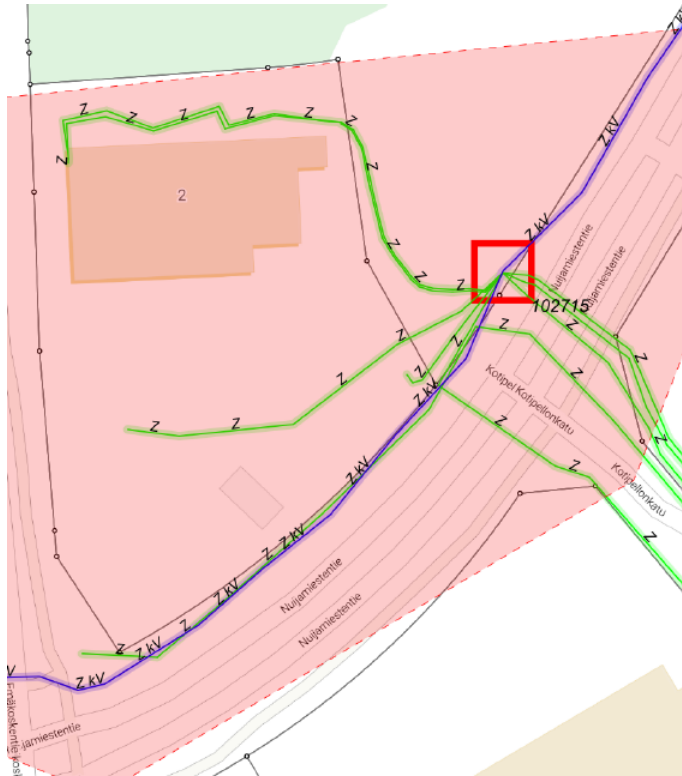
3.1.6 Liikenne

Kaavamuutosalue rajautuu Nuijamiestentiehen ja Emäkoskentiehen.

3.1.7 Tekninen huolto

Kaavamuutosalueella on kunnallistekniikka.

Voimassa olevan asemakaavan mukaisen tontin itärajalla on vesijohto, joka siirretään pois tontilta.



Kuva 1: Kuva: Kaavamuutosalueella on Elenia Oy:n sähköjohtoja ja muuntamo.

Johtojen siirroista aiheutuvat kustannukset maksaa kaavamuutoksen hakija.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

Suunnittelualueella on voimassa Pirkanmaan maakuntakaava 2040, jossa suunnittelualue on merkitty kaupallisten palvelujen alueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Merkinnällä osoitetaan keskustojen ulkopuoliset vähittäiskaupan alueet ja keskittymät, jotka yhdyskuntarakenteellisen sijaintinsa perusteella soveltuvat seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan alueiksi. Alueelle voi sijoittua merkittävässä määrin myös asumista, mikäli alue sijoittuu maakuntakaavassa osoitetulle tiiviille joukkoliikennevyöhykkeelle tai tiivistettävälle asemanseudulle.

TÄÄLLÄ SYNTYY  TTA.

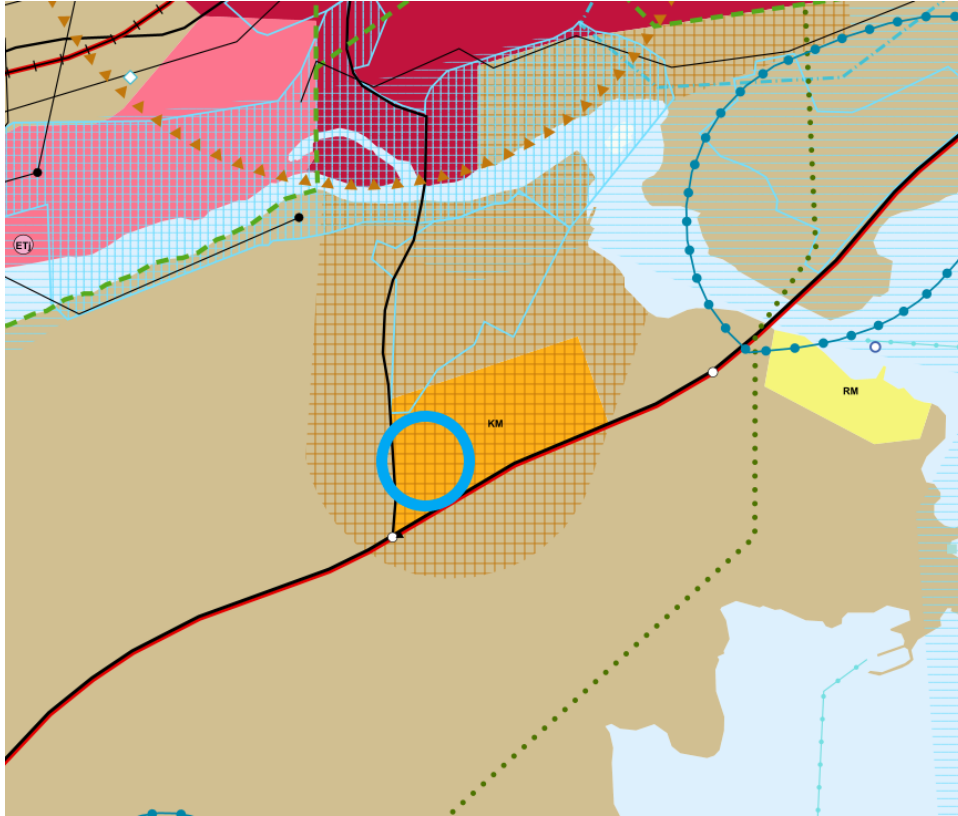
Alueen suunnittelumääräyksen mukaan merkinnän osoittamalle alueelle voidaan alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Ne on mitoitettava ja niiden toteutus on ajoitettava yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa siten, etteivät ne aiheuta merkittäviä haitallisia vaikutuksia seudun palveluverkon tasapainoiselle kehittämiselle. Merkitykseltään seudullisella vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan myös useasta myymälästä koostuvaa vähittäiskaupan keskittymää, joka on vaikutuksiltaan verrattavissa merkitykseltään seudulliseen vähittäiskaupan suuryksikköön. Alueen suunnittelussa on otettava huomioon joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn toimintaedellytykset. Kaupallisten palvelujen alueiden vähittäiskaupan kerrosalan enimmäismitoitus on oheisen taulukon mukainen:

ALUE	VÄHITTÄIS- KAUPAN ENIM- MÄISMITOITUS	KESKUSTAHAKUINEN KAUPPA ENINTÄÄN	PÄIVITTÄIS- TAVARAKAUPPA ENINTÄÄN
Tampere, Kaleva	70 000	40 000	7 000
Tampere, Turtola	35 000	30 000	7 000
Akaa, Kylmäkoski	11 000	8 000	3 000
Ikaalinen, Nummenrinne	21 000	12 000	5 000
Kangasala, Lentola etelä	40 000	27 000	5 000
Lempäälä, Ideapark	130 000	70 000	4 000
Nokia, Vihola	40 000	30 000	5 000
Pirkkala, Partola	120 000	60 000	10 000
Sastamala, Roismala	30 000	10 000	3 000
Ylöjärvi, Elovainio	75 000	35 000	5 000

Paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan mitoitus sisältää auto- ja huoltamokaupan. Taulukossa esitetty vähittäiskaupan enimmäismitoitus voidaan alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa toteuttaa kokonaisuudessaan paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan kerrosalana ja keskustahakuisen kaupan mitoitus muun erikoiskaupan kerrosalana.

Suunnittelualueen länsipuolella on tiivis joukkoliikennevyöhyke -alue, joka ulottuu Viholasta Nokia keskusta. Merkinnällä osoitetaan yhdyskuntarakenteeltaan tiiviit, tiivistettävät tai tiiviinä toteutettavat alueet, jotka tukeutuvat tehokkaaseen joukkoliikennejärjestelmään.

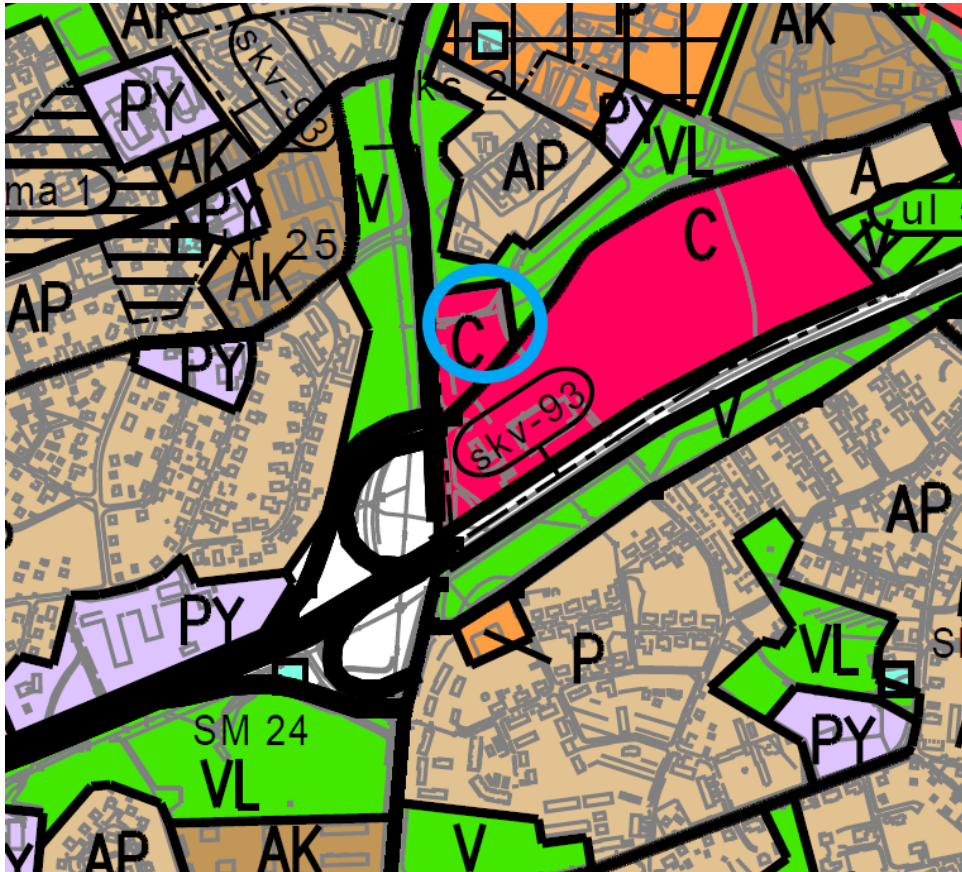
Alueen pohjoispuolella on Nokian kartanon alue, joka on merkitty maakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi.



Kuva 2: Kuva: Ote Pirkanmaan maakuntakaava 2040:stä. Suunnittelualue on merkitty pisteellä karttaan.

Yleiskaava

Oikeusvaikutteisessa Keskustaajaman osayleiskaavassa 2010 suunnittelualue on osoitettu keskustatoimintojenalueeksi (C) ja lähivirkistysalueeksi (VL). Lisäksi alue on osa valtakunnallisesti merkittävää (1993) rakennettua kulttuuriympäristöä. Kaava on tullut voimaan 14.1.2005.



Kuva 3: Ote keskustaajaman osayleiskaava 2010:stä. Suunnittelualue on merkitty ympyrällä karttaan.

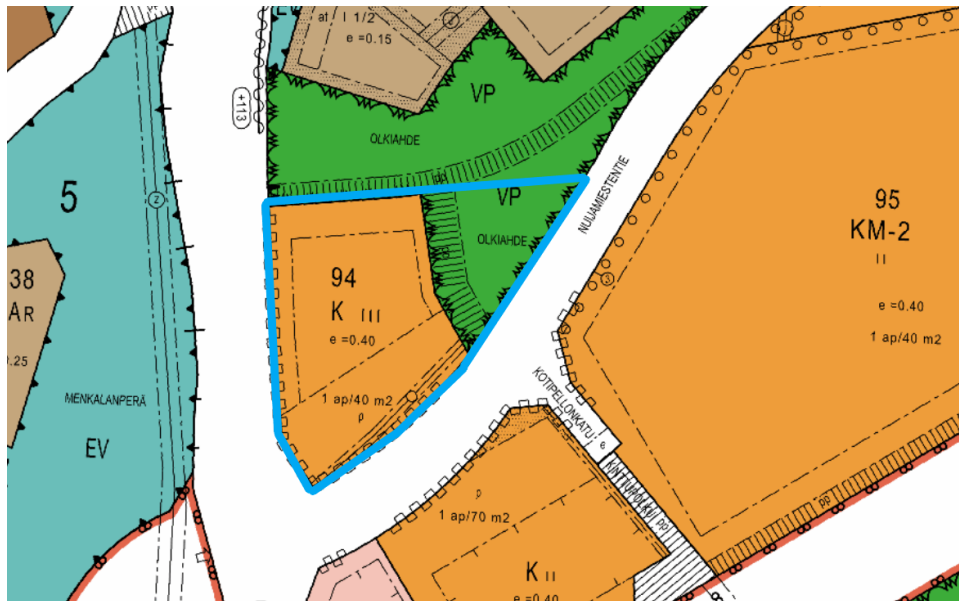
Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 6.9.1999 hyväksytty asemakaava. Suunnittelualueen länsiosa on merkitty liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K). Tontin tehokkuusluku on $e=0,4$. Autopaikkoja tontilla tulee olla 1/40 m².

Tontilla on 1553 m²:n myymälärakennus vuodelta 2002, polttoaineen jakeluasema ja huoltorakennus.

Suunnittelualueen itäosa on merkitty puistoksi (VP).

TÄÄLLÄ SYNTYY  TTA.



Kuva 4: Ote voimassa olevasta asemakaavasta.

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Osallistuminen ja yhteistyö

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

4.1.1 Osalliset

Osallisia ovat Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan maakuntamuseo, 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.

4.1.2 Vireilletulo

Kaavamuutoksen vireille tulosta on kuulutettu 9.11.2020.

4.1.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

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

4.2 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on laajentaa kaupan tonttia ja lisätä rakennusoikeutta.

4.3 Asemakaavaluonnos

Kaavaluonnos pidetään laatimisvaiheen mielipiteiden kuulemista varten nähtävillä kaupungin virastotalon ilmoitustaululla ja Internetissä kaupungin kotisivulla xx.xx. - xx.xx.2020. Asiasta kuulutetaan Nokian Uutisissa. Lisäksi asiasta ilmoitettiin kirjeitse kohdealueen maanomistajille ja naapureille.

Kaavaluonnoksesta pyydetään lausunnot Rakennus- ja ympäristölautakunnalta, Pirkanmaan maakuntamuseolta sekä ELY-keskukselta.

4.4 Asemakaavaluonnoksesta saadut lausunnot ja mielipiteet

4.5 Asemakaavaehdotus

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

4.6 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

9.11.2020 kuulutus vireilletulosta

xx.xx.2020 osallistumis- ja arviointisuunnitelma kaupunkikehityslautakunnassa

xx.xx.2020 vireilletulokuulutus

xx.xx.2020 kaavaluonnos kaupunkikehityslautakunnassa

5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Aluevaraukset

Kaavamuutoksen luonnoksessa korttelin 94 tontti 2 on merkitty liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K). Tontin tehokkuusluku on $e = 0,40$.

5.2 Kaavan vaikutukset

Kaavamuutoksen luonnoksessa tonttiin on liitetty 3246 m² kokoinen osa viereisestä puistoalueesta. Tontin rakennusoikeus kasvaa 1298 m²:llä. Asemakaavan muutoksella on vähäinen vaikutus alueeseen.

5.3 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavamuutos mahdollistaa tontilla olevan myymälän laajentamisen.

5.4 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavamuutos pienentää Olkiahde -nimistä puistoaluetta 1298 m²:llä Nuijamiestentien varressa, jossa puistoalueen virkistysarvo ei ole kovin suuri. Alue ei ole seudullista viherverkkoa eikä sillä ole muita erityisiä luontoarvoja.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Ympäröivät tiet ja kadut saattavat aiheuttaa melua alueelle.

5.5.1 Haitta-aineet

Kaavamuutosalue ei ole ollut osana viereisen sahan aluetta.



Kuva 5: Kaavamuutosalue rajattuna vuoden 1954 kartalle.

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamuutoksen luonnoksessa korttelin 94 tontti 2 on merkitty liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K). Tontin tehokkuusluku on $e = 0,40$.

6 Asemakaavan toteutus

6.1 Toteutuksen seuranta

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

Nokia 15.10.2020

Johanna Fingerroos
Kaavoitusarkkitehti

Kari Stenlund
Maankäyttöjohtaja