

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

16. kaupunginosan kaavoittamaton alue/ kiinteistöt 536-407-24-3 ja 536-407-10-25



Kaava-alueen sijainti ympyröitynä kartalla (Maanmittauslaitos, taustakartta, 11.6.2020).

Kaupunkikehityslautakunta 20.2.2018, 5.6.2018, 22.1.2019, 24.9.2019
Kaupunginhallitus
Kaupunginvaltuusto

NOKIAN KAUPUNKI
KAAVOITUSYKSIKÖ
(Tweb: NOK 1298/2017, NOK/133/2019)

TÄÄLLÄ SYNTYY  TTA.

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Kaavaselostus koskee 16.9.2019 päivättyä ja 7.9.2020 päivitettyä asemakaavaa.

Asemakaava koskee Nokian kaupungin 16. kaupunginosan kaavoittamatonta aluetta/ kiinteistöjä 536-407-24-3 ja 536-407-10-25.

Asemakaavalla muodostuu 16. kaupunginosan korttelin 33 osa.

Asemakaavoituksen vireilletulosta on ilmoitettu kuulutuksella 22.9.2017.

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

1.1 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Porintien, valtatie 3:n, Rounionkadun ja Kolmenkulmantien rajaamalla alueella, noin 4 km Pirkkalaistorilta koilliseen.

Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Ote ajantasa-asetuksesta
- Ote asemakaavan hakemistokartasta

Luettelo kaavaa varten tehdyistä selvityksistä

- Nokia Kolmenkulmantie muinaisjäännösinventointi 2017, Mikroliitti Oy
- Kolmenkulmantien luontoselvitys 2017, Luontoselvitys M. Ranta

2 TIIVISTELMÄ

Suunnittelualueella ei ole asemakaavaa. Kaava-alueella on voimassa Kyynijärvi-Juhansuo osayleiskaavan muutos ja laajennus, jossa kaava-alue on merkitty työpaikka-alueeksi. Pirkanmaan maakuntakaava 2040 osoittaa alueen työpaikka-alueeksi.

Kaava-aluetta ympäröi Kankaantaan ja Lehtimäen teollisuusalueet sekä Kolmenkulman alue. Kaava-alue on enimmäkseen metsää, jota halkoo Metsolantie. Tien varrella on kivenmurskausalue.

Asemakaavan laatimisen tavoitteena on mahdollistaa asemakaavoittamattoman alueen rakentuminen ja varautua pääradan rakentamiseen valtatie 3:n rinnalle.

Asemakaavaehdotuksessa alue on merkitty toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY).

Valtatie 3:n varteen on merkitty suojaviheralue (EV).

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Suunnittelualueen yleiskuvaus

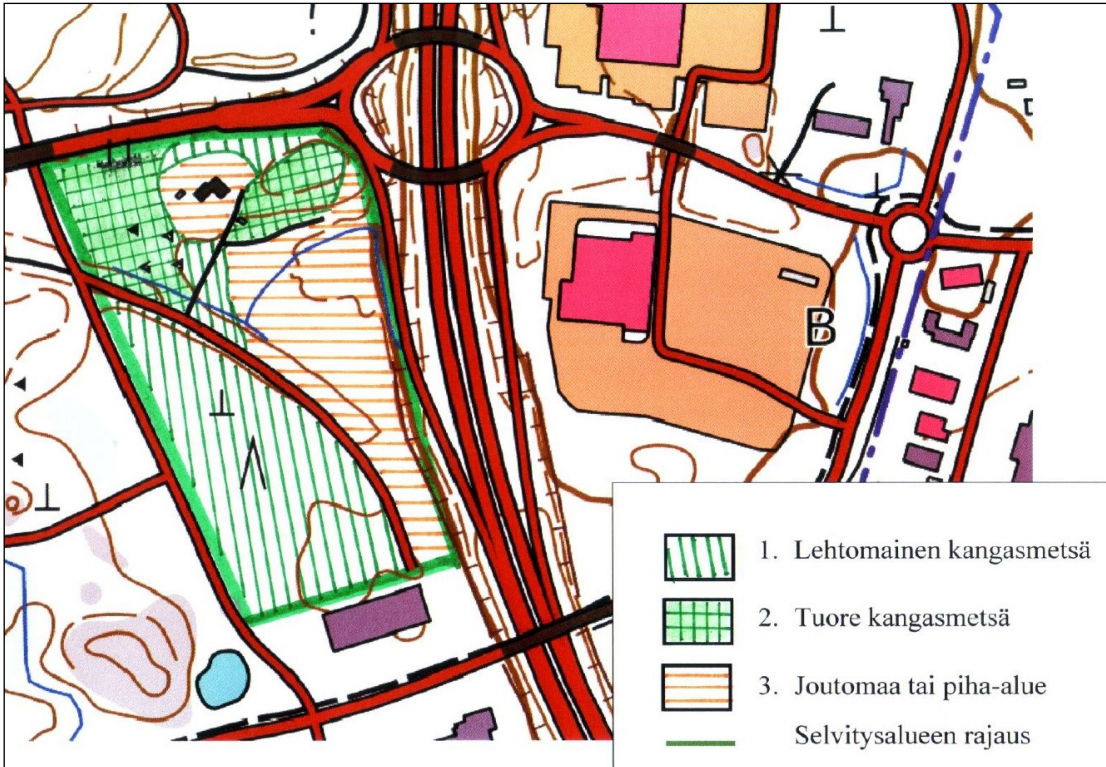
Suunnittelualue sijaitsee Porintien, valtatie 3:n, Rounionkadun ja Kolmenkulmantien rajaamalla alueella. Alue on enimmäkseen metsää, jota halkoo alueen eteläpuolelle, kiinteistölle 536-16-33-1 johtava Metsolantie. Tien varrella on kivenmurskausalue.

3.1.2 Luonnonympäristö

Luontoselvitys M. Ranta on laatinut kesällä 2017 Kolmenkulmantien luontoselvityksen. Sen mukaan suunnittelualueen metsäisestä alueesta suurin osa on lehtomaista käenkaali-mustikkatyyppin kangasmetsää. Alueen keskiosassa kasvillisuus on rehevää. Alueen pohjoisosassa on pienehköt alueet tuoretta mustikkatyyppin kangasmetsää.

Suunnittelualueen maaperä on pääasiassa kivikkoista, moreenia, hienoainekseltaan savesta hiekkaan. Kaava-alue on noin 10 metriä ylempänä kuin valtatie 3 sen itäpuolella.

Luontoselvityksen mukaan alueelta löytyi liito-oravalle soveltuvaa elinympäristöä, mutta ei merkkejä liito-oravan oleskelusta alueelta eikä luonnonsuojelulain, metsälain, vesilain tai EU:n direktiivien tarkoittamia erityisiä luontokohteita tai lajeja jotka tulisi huomioida alueen kaavoitusta suunniteltaessa.



Kuva 1: Kaava-alueen kasvillisuuskartta

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaava-alueen ympäristö on osittain rakentunutta teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta sekä toimitilarakennusten korttelialuetta.

Maakuntakaavan mukaan valtatie 3:n ja Porintien liittymäkohdan liikenneympyrän ympäristön enimmäiskerrosala erikoistavarakaupan osalta 45 000 m², josta 3 000 m² voi olla keskustahakuista erikoistavarakauppaa.

Liikenneympyrän koillispuolen asemakaavassa alueelle osoitettu rakennusoikeus on yhteensä 30 483 m². Rakennusoikeudesta 23 686 m² on liike- ja toimistorakennusten korttelialueella. Tämän korttelialueen rakennusoikeudesta enintään 1 900 m² saadaan käyttää muun vähittäiskaupan kuin paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan kerrosalaksi. Rakennusoikeudesta 6 797 m² on toimitilarakennusten korttelialueella. Tämän korttelialueen rakennusoikeudesta enintään 1 700 m² saadaan käyttää muun vähittäiskaupan kuin paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan kerrosalaksi ja enintään 200 m² päivittäistavarakaupan myyntipinta-alaksi.

Liikenneympyrän kaakkoispuolella, Rounionkadun pohjoispuolella, on rakennusoikeutta 23 000 m² liike- ja toimistorakennusten korttelialueella. Tämän korttelialueen rakennusoikeudesta enintään 9 200 m² saadaan käyttää myymälätiloja varten, enintään 3 000 m² saadaan käyttää muun vähittäiskaupan kuin paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan kerrosalaksi ja enintään 1 300 m² päivittäistavarakaupan myyntipinta-alaksi.

Liikenneympyrän luoteispuolella, Juhansuonkadun ja Kantokadun risteyksessä, on rakennusoikeutta 31 305 m² liike- ja toimistorakennusten korttelialueilla. Näiden korttelialueiden rakennusoikeudesta enintään 1 413 m² saadaan käyttää muun vähittäiskaupan kuin paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan kerrosalaksi ja 11 455 m² myymälätiloja varten.

Liikenneympyrän lounaispuolella, Rounionkadun pohjoispuolella, on rakennusoikeutta 9 499 m² liike- ja toimistorakennusten korttelialueilla. Näiden korttelialueiden rakennusoikeudesta enintään 400 m² saadaan käyttää päivittäistavarakaupan myymälätiloja varten.

Liikenneympyrää ympäröivien alueiden asemakaavojen sallima kokonaisrakennusoikeus on 73 587 m², josta yhteensä 30 568 m² saa olla kaupan kerrosalaa. Asemakaavan myötä alueen kokonaisrakennusoikeus on 97 876 m², josta yhteensä 40 283 m² saa olla kaupan kerrosalaa.

3.1.4 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Mikroliitti Oy on tehnyt kesällä 2017 alueen muinaisjäännösinventoinnin. Sen mukaan alueella ei havaittu mitään merkkejä kiinteistä muinaisjäännöksistä tai kulttuurihistoriallisista jäännöksistä.

3.1.5 Liikenne

Kaava-alue rajautuu Porintiehen, valtatie 3:en, Rounionkatuun ja Kolmenkulmantiehen, josta on liittymät alueelle. Kolmenkulmantie on osa kokoojakatua, joka jatkuu valtatie 11:n alitse Tampereelle ja Ylöjärvelle. Alue on liikenteellisesti hyvin saavutettava.

Kaava-alueen pohjoisreunassa on Metsolantie luoteesta kaakkoon.

Kaava-alueen itäpuolelle valtatie-3:n rinnalle on Pirkamnaan maakuntakaavaan merkitty uusi ohjeellinen pääradan yhteys välillä Pirkkala–Ylöjärvi.

Alueella on julkista liikennettä. Tampereen seudun joukkoliikenteen bussi kulkee Rounionkatua pitkin Nokialta Lielahden kautta Tampereelle. Pysäkki on Kolmekulmantien ja Rounionkadun risteyksessä kaava-alueen eteläpuolella.

Rounionkadun varrella on kevyenliikenteenväylä.

3.1.6 Tekninen huolto

Alueella on kunnallistekniset verkostot.

Metsolantien varressa on Elenian pj-verkkoa, joka puretaan tai siirretään, kun alue rakentuu.

3.1.7 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Kadut ja maantiet aiheuttavat alueelle liikennemelua.

3.1.8 Maanomistus

Osan alueen kiinteistöistä omistaa yksityiset maanomistajat ja osan Nokian kaupunki.

Ennen kaavan hyväksymiskäsittelyä alueesta laaditaan maankäyttösopimus.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

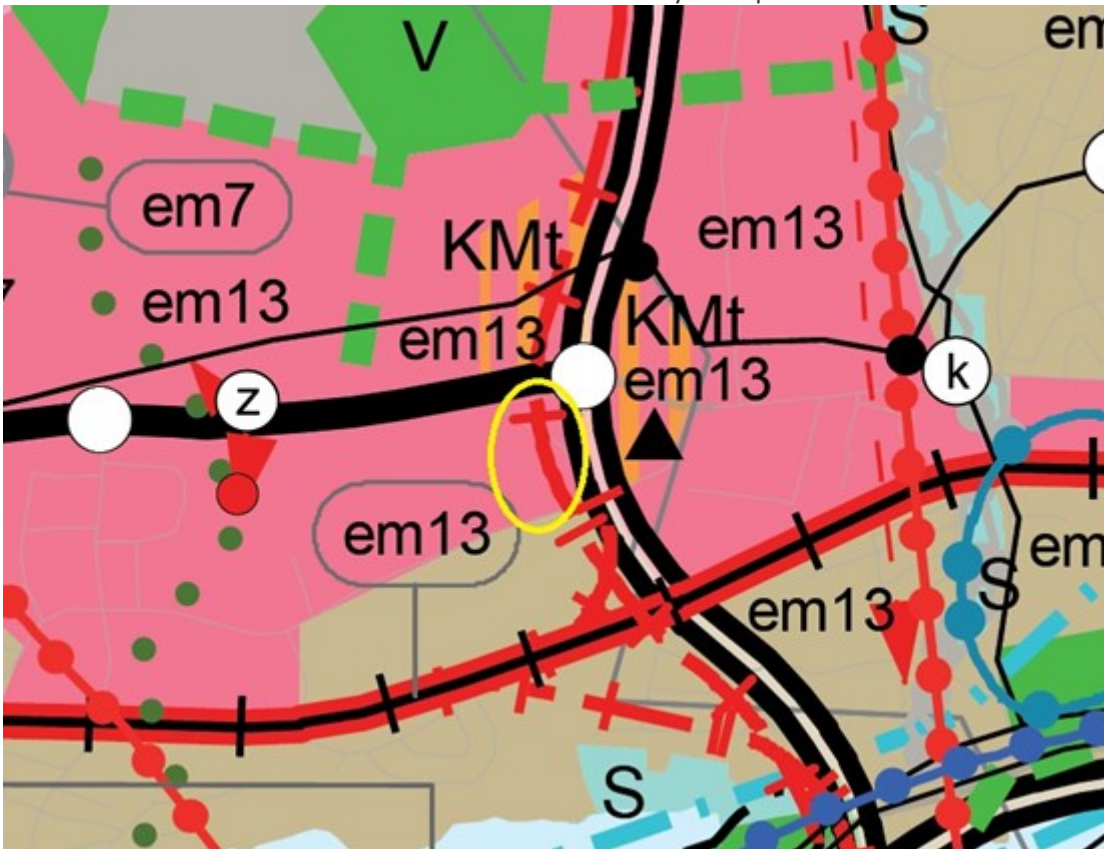
Pirkanmaa maakuntakaava 2040 (maakuntavaltuusto 27.3.2017) osoittaa alueen työpaikka-alueeksi. Merkinnällä osoitetaan seudullisesti merkittävät ja toimialarakenteeltaan monipuoliset liike- ja toimistorakentamisen tai tuotantotoimintaan varatut alueet. Suunnittelumääräyksen mukaan Alueen suunnittelussa 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 ympäristö-häiriöitä. Tampereen Pärinmaan, Pirkkalan Linnakallion ja lentoaseman läheisellä työpaikka-alueella tulee alueiden suunnittelussa ottaa huomioon lentoesterajoituspinnat ilmailumääräyksen AGA M3-6 mukaisesti.

Merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksikköjen koon alarajat alueella 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; Alueen suunnittelussa on otettava huomioon, etteivät vähittäiskaupan suuryksiköt aiheuta merkittäviä haitallisia vaikutuksia seudun palveluverkon tasapainoiselle kehittämiselle.

Alue on kokonaisuudessaan maakuntakaavan kehittämisvyöhykkeellä Kaupunkiseudun läntinen yritysalueiden kehittämisvyöhyke. 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 yritysaluevyöhykkeenä. Suunnittelussa ja toteutuksessa tulee ottaa huomioon eheä yhdyskuntarakenteen ja alueiden tarkoituksenmukainen toteutusjärjestys sekä kehän suuntainen joukkoliikenne. Lentoaseman, valtatie 3 ja 2- ke-hän alueella tulee kiinnittää erityistä huomiota uuden maankäytön yhteensovittamiseen viheryhteyksien ja virkistyskäytön kanssa. Lentoaseman toiminnallista kytkeytymistä Tampereen keskustaajamaan 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

tiivissä yhteistyössä kuntien ja muiden viranomaisten kanssa. Maankäytön suunnittelussa tulee edistää toimintojen saavutettavuutta kävelen, pyöräillen ja joukkoliikenteellä."

Alueen itäreunalla olevalla ohjeellinen päärata merkinnällä osoitetaan uusi ratayhteys välillä Pirkkala–Ylöjärvi. Suunnittelumääräyksen mukaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee varmistua siitä, ettei radan rakentaminen tai toiminta vaaranna vedenhankintaa varten tärkeän pohjavesialueen veden laatua tai aiheuta sen määrään kohdistuvia merkittäviä muutoksia. Vedenottamoiden toimintaedellytyksiä ei saa heikentää. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee erityistä huomiota kiinnittää luonto-, maisema- ja kulttuuriympäristöarvojen säilymiseen, ulkoilureittien ja ekologisen verkoston kannalta tärkeiden viheryhteyksien jatkuvuuden turvaamiseen sekä radasta aiheutuvien meluvaikutusten ehkäisyyn ja risteävien katujen ja teiden järjestelyihin. Maankäytön suunnittelulla tai toteutuksella ei saa estää varauksen myöhempää toteuttamista.



Kuva 2: Ote Pirkanmaan maakuntakaava 2040:stä.

Yleiskaava

Alueella on voimassa 13.5.2019 hyväksytty Kynnijärvi – Juhansuo osayleiskaavan muutos ja laajennus (Y-18). Alue on merkitty työpaikka-alueeksi (TP-2). Alueelle saa sijoittaa liike- ja toimistotiloja sekä ympäristökuvallisesti näihin verrattavia teollisuus- ja varastotiloja. Teollisuus- ja varastotiloja voidaan rakentaa enintään 50 % rakennetusta kerrosalasta. Alueelle ei saa sijoittaa myyntipinta-alaltaan yli 400 m²:n suuruisia päivittäistavarakaupan myymälöitä.



Kuva 3: Ote keskustaajaman osayleiskaava 2010:stä.

Asemakaava

Alueella ei ole asemakaavaa.

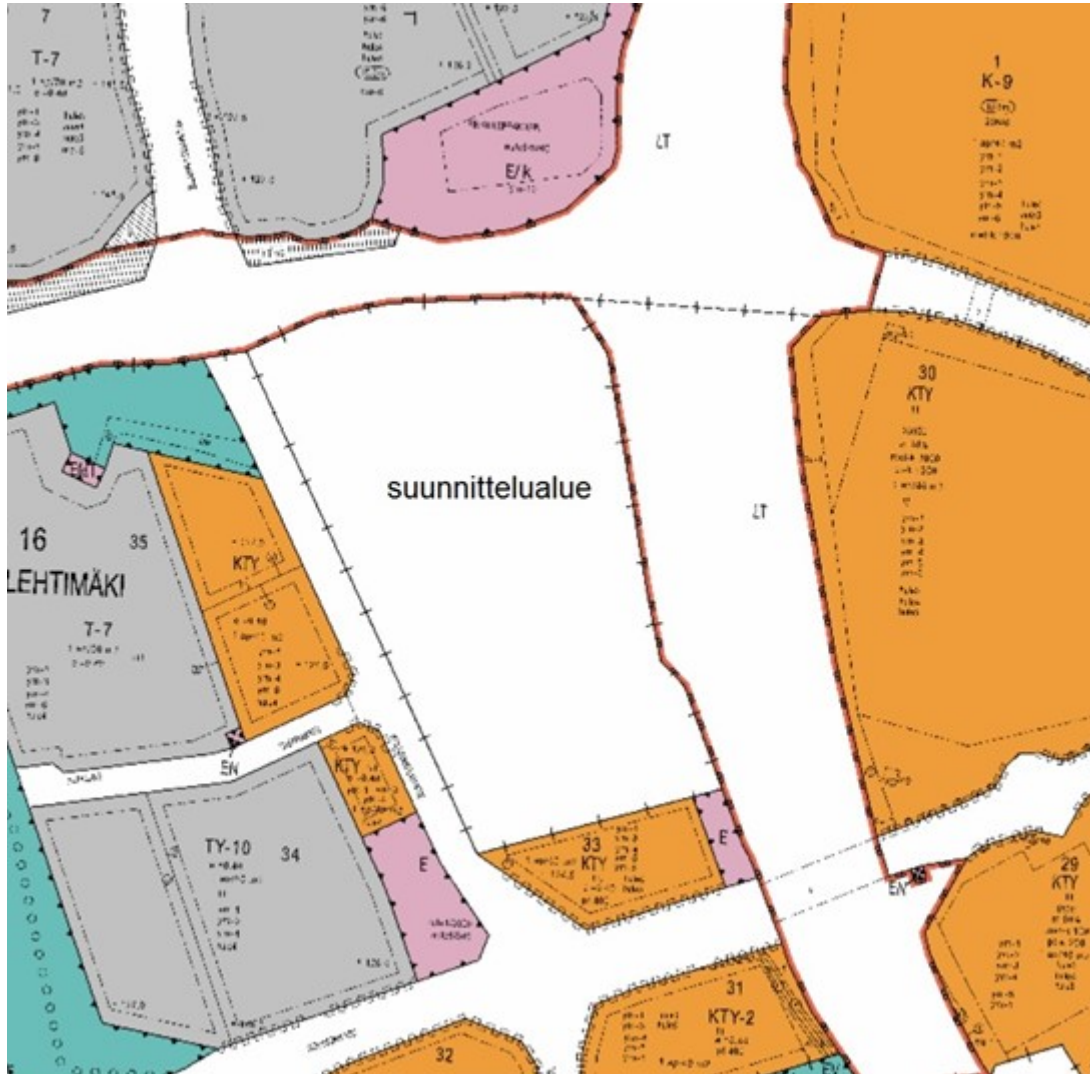
Alueen etelä- ja länsipuolella on voimassa 17.3.2008 hyväksytty asemakaava. Alueet eteläpuolella on merkitty toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY) ja erityisalueeksi (E). Länsipuolella, Kolmenkulmankadun toisella puolella on toimitilarakennusten korttelialue (KTY) ja erityisalue (E) ja energiahuollon alue (EN).

Pohjoispuolella on voimassa 12.9.2016 hyväksytty asemakaava, jossa Porintien vastakkainen puoli on merkitty teollisuus- ja varstorakennusten korttelialueeksi (T-7). Tontille saa rakentaa myös toimistotiloja enintään 40 % rakennetusta kerrosalasta ja pääkäyttö-tarkoitukseen liittyvää liiketilaa enintään 10 % rakennetusta kerrosalasta. Pohjoispuolella on myös voimassa

TÄÄLLÄ SYNTYY  TTA.

20.8.2012 hyväksytty asemakaava, jossa alue on merkitty erityisalueeksi, joka on varattu kunnan tarpeisiin. (E/k).

Alueen itäpuolella Ylöjärventien/ valtatie 3:n toisella puolella on voimassa 23.3.2009 hyväksytty asemakaava, jossa alue on merkitty toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY).



Kuva 4: Ote ajantasa-asetuksesta.

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

TÄÄLLÄ SYNTYY TTA.

Asemakaavan laatimisen tavoitteena on mahdollistaa asemakaavoittamattoman alueen rakentuminen ja varautua pääradan rakentamiseen valtatie 3:n rinnalle.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 Osalliset

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

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

4.2.2 Vireilletulo

Asemakaavoituksen vireilletulosta on ilmoitettu kuulutuksella 22.9.2017.

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

MRL 66 §:n mukainen asemakaavoituksen käynnistämävaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin 17.4.2018. Kokouksessa todettiin 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 laatimisen tavoitteena on mahdollistaa asemakaavoittamattoman alueen rakentuminen ja varautua pääradan rakentamiseen valtatie 3:n rinnalle.

Asemakaavan tavoitteita tarkennetaan tarvittaessa saadun palautteen perusteella.

4.3.1 Lausunnot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

Turvallisuus- ja kemikaalivirasto, 26.2.2018:

Suunnittelualue sijaitsee riittävän etäällä Tukesin valvomista kohteista.

ELY-keskus, 1.3.2018:

Alueella ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Kaupunginvaltuuston vuonna 1988 hyväksymässä Keskustaaajaman osayleiskaavassa 1995 suunnittelualue on maa- ja metsätalousvaltaista aluetta. Maakuntakaava 2040 on ohjeena asemakaavaa laadittaessa. Suunnittelualue on maakuntakaavassa työpaikka-alue ja sen itäosassa on ohjeellinen varaus uudelle ratayhteydelle.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tulee täydentää muun ohella kaavan tavoitteita, vaikutusalueen laajuutta ja selvitystarpeita koskien. Osallisiin tulee lisätä rataverkon kehittämisestä vastaava Liikennevirasto.

Kaavasta on tarpeen järjestää viranomaisneuvottelu.

Vastine:

Kaavan tavoitteisiin on lisätty varautuminen pääradan rakentamiseen valtatie 3:n rinnalle ja se on huomioitu asemakaavassa.

Kaava-aineistoa on täydennetty tehdyillä selvityksillä ja vaikutusten arvioinnilla. Liikennevirasto on lisätty osallisiin.

MRL 66 §:n mukainen asemakaavoituksen käynnistämisvaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin 17.4.2018

Pirkanmaan maakuntamuseo 12.3.2018:

Pirkanmaan maakuntamuseolle on toimitettu kommentoitavaksi otsikossa mainittu suunnitelma, joka koskee asemakaavan laatimista Porintien, valtatie 3:n, Rounionkadun ja Kolmenkulmantien rajaamalle alueelle. Kaava-alueella on suoritettu arkeologinen inventointi, jonka raportin (Mikroliitti Oy, 2017) mukaan alueelta ei ole löytynyt kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muita huomioon otettavia kohteita.

Maakuntamuseo toteaa, ettei sillä ole kaavahankkeesta huomautettavaa eikä sitä ei ole tarpeen pitää jatkossa osallisena hankkeessa.

Pirkanmaan liitto, 28.3.2018:

Nokian kaupunki tiedottaa Kolmenkulmantien ja kehäväylän väliin sijoittuvan asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olosta, ja pyytää mahdollista kommenttia. Asemakaava koskee 16. kaupunginosan asemakaavoittamatonta aluetta sekä kiinteistöjä 536-407-24-3, 536-407-10-31, 536-407-10-32, 536-407-5-73, 536-407-24-3, 536-407-10-24 ja 536-407-10-25. Kirje on saapunut Pirkanmaan liittoon 13.2.2018.

Suunnittelualueen koko on noin seitsemän hehtaaria. Alueella sijaitsee yksi omakotitalo ja kivenmurskausalue, muilta osin se on rakentamatonta metsämaata. Alue rajautuu pohjoisessa Pori-Tampere -tiehen, idässä on VT 3 ja lännessä Kolmenkulmantie. Aluetta halkoo nykyisin Metsolantie.

Kaavaselostuksen mukaan asemakaavan laatimisen tavoitteena on mahdollistaa asemakaavoittamattoman alueen rakentuminen. Kaavatyötä varten on laadittu luontoselvitys ja arkeologinen inventointi vuonna 2014. Erityisiä luonnonarvoja tai kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muita perintökohteita ei selvityksen mukaan ole.

Pirkanmaan maakuntavaltuusto hyväksyi Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 kokouksessaan 27.3.2017. Hyväksymispäätöksestä on valitettu Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen. Pirkanmaan maakuntahallitus on 29.5.2017 MRL 201 §:n nojalla päättänyt maa kunta kaavan voimaantulosta ennen kuin se on saanut lainvoiman. Maakuntakaava tuli päätöksen mukaisesti voimaan, kun päätöksestä kuulutettiin 8.6.2017. Pirkanmaan maakuntakaava 2040 kumosi lainvoimaiset Pirkanmaan 1. maakuntakaavan, turvetuotantoa koskevan Pirkanmaan 1. vaihemaakuntakaavan, liikennettä ja logistiikkaa koskevan Pirkanmaan 2. vaihemaakuntakaavan sekä lisäksi entisen Kiikoisten kunnan alueen osalta Satakunnan maakuntakaavan.

Alue on kokonaisuudessaan maakuntakaavan kehittämisvyöhykkeellä Kaupunkiseudun läntinen yritysalueiden kehittämisvyöhyke. 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-ke-hän 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."

Suunnittelualue on osoitettu Työpaikka-alueeksi. Merkinnällä osoitetaan seudullisesti merkittävät ja toimialarakenteeltaan monipuoliset liike- ja toimistorakentamisen tai tuotantotoimintaan varatut alueet. Suunnittelumääräys: "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. Merkityksestään 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 aineella 7 000 k-m².

Alueen suunnittelussa on otettava huomioon, etteivät vähittäiskaupan suuryksiköt aiheuta merkittäviä haitallisia vaikutuksia seudun palveluverkon tasapainoiselle kehittämiselle."

Alueelle on osoitettu Ohjeellinen päärata. Merkinnällä osoitetaan uusi ratayhteys välillä Pirkkala-Ylöjärvi. Merkintään liittyy Tampereella, Nokialla ja Ylöjärvellä rataosalla Pirkkala-Ylöjärvi Myllypuron Natura-alueen läheisyydessä erityismääräys em13. Suunnittelumääräys:" Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee varmistua siitä, ettei radan rakentaminen tai

toiminta vaaranna vedenhankintaa varten tärkeän pohjavesialueen veden laatua tai aiheuta sen määrään kohdistuvia merkittäviä muutoksia. Vedenottamoiden toimintaedellytyksiä ei saa heikentää. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee erityistä huomiota kiinnittää luonto-, maisema- ja kulttuuriympäristöarvojen säilymiseen, ulkoilureittien ja ekologisen verkoston kannalta tärkeiden viheryhteyksien jatkuvuuden turvaamiseen sekä radasta aiheutuvien meluvaikutusten ehkäisyyn ja risteävien katujen ja teiden järjestelyihin. Maankäytön suunnittelulla tai toteutuksella ei saa estää varauksen myöhempää toteuttamista."

Alueella on voimassa oikeusvaikutteinen vuonna 1988 hyväksytty osayleiskaava. Siinä alue on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M). Alueella on vireillä Kyynijärvi-Juhansuon osayleiskaavan muutos ja laajennus, joka on luonnosvaiheessa. Luonnoksessa (10. 8.2017) suunnittelualue on osoitettu Kaupan ja toimitilojen alueeksi (KTM). Merkinnällä on osoitettu valtatie 3 liittymää ympäröivät alueet. Alue on tarkoitettu pääasiassa tilaa vaativan kaupan alueeksi. Maakuntakaavan mitoituksen mukaan alueelle voi sijoittua 45 000 k-m² kauppaa, josta on toteutunut noin 20 000 k-m². Alueella sijaitsee mm. huoltoasema ja rautakauppa. Alueet on tarkoitettu asemakaavoitettaviksi.

Alueella ei ole asemakaavaa.

Suunnitteluarkkitehti Majuri:

Voimassa oleva oikeusvaikutteinen yleiskaava ei enää ohjaa asemakaavan laadintaa. Se on käytännössä todettu vanhentuneeksi kun uusi osayleiskaava on laitettu vireille. Ympäröivät väylät ovat toteutuneet vuoden 1988 yleiskaavan ulkopuolelle, vaikuttaen voimakkaasti suunnittelualan käyttömahdollisuuksiin. Pirkanmaan maakuntakaava ohjaa asemakaavahanketta.

Kaavaselostuksessa on syytä kuvata kaikki maakuntakaavan aluetta koskevat merkinnät ja määräykset, myös siis kehittämisvyöhyke.

Kaavan tavoitteisiin on syytä lisätä pääradan rakentamiseen varautuminen. Liikennevirasto pitää lisätä osallisiin, ja pyytää virastolta lausunnot kaavan eri vaiheissa.

Päätös:

Kaavaselostuksessa on syytä kuvata kaikki maakuntakaavan aluetta koskevat merkinnät ja määräykset, myös siis kehittämisvyöhyke.

Kaavan tavoitteisiin tulee lisätä pääradan rakentamiseen varautuminen. Liikennevirasto pitää lisätä osallisiin, ja pyytää virastolta lausunnot kaavan eri vaiheissa, jotta voidaan varmistua ratavarauksen riittävästä huomioimisesta asemakaavassa.

Pirkanmaan liitto katsoo, että asemakaavan suunnittelua voidaan viedä eteenpäin huomioiden edellä esitetyt seikat.

Vastine:

Kaavaselostusta on täydennetty kehittämisvyöhykkeen määräyksillä.

Kaavan tavoitteisiin on lisätty varautuminen pääradan rakentamiseen valtatie 3:n rinnalle ja se on huomioitu asemakaavassa. Liikennevirasto on lisätty osallisiin.

4.3.2 Asemakaavaluonnos

Kaavaluonnoksen kaksi vaihtoehtoa pidettiin laatimisvaiheen mielipiteiden kuulemista varten nähtävillä 11.6. - 6.7.2018 ja 30.7. - 3.8.2018 kaupungin virastotalon ilmoitustaululla ja Internetissä kaupungin kotisivulla. Asiasta kuulutettiin Nokian Uutisissa. Lisäksi asiasta ilmoitettiin kirjeitse kohdealueen maanomistajille ja naapureille.

Kaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot rakennus- ja ympäristölautakunnalta ja Pirkanmaan ELY-keskukselta, Pirkanmaan maakuntamuseolta, Pirkanmaan liitolta, Liikennevirastolta ja Pirkanmaan pelastuslaitokselta.

4.3.3 Lausunnot asemakaavaluonnoksesta

Rakennus- ja ympäristölautakunta 22.8.2018:

Rakennus- ja ympäristölautakunta pitää vaihtoehtoa 2 parempana lähtökohtana kaavoitusprosessin jatkamiselle. Kalkun risteuksen ympäristö on pääsääntöisesti työpaikka-aluetta, joten KTY merkintänä on ko. alueelle luontevampi. Kun ottaa lisäksi huomioon, et-tä kaavoitettavan alueen lounaiskulmasta on alle 300 metriä lähimmälle asuinalueelle, T-7 kaavamerkintänä noin 7 hehtaarin suuruisella alueella, voisi pahimmillaan mahdollistaa kohtuuttomia ympäristöhäiriöitä asutukselle.

Vastine:

Kaavaehdotuksessa suunnittelualue on merkitty KTY-korttelialueeksi.

Pirkanmaan liitto 5.7.2018:

Nokian kaupunki tiedottaa Kolmenkulmantien ja kehäväylän väliin sijoittuvan asemakaavan luonnoksen nähtävillä olost, ja pyytää mahdollista lausuntoa. Asemakaava koskee 16. kaupunginosan asemakaavoittamatonta aluetta sekä kiinteistöjä 536-407-24-3, 536-407-10-31, 536-407-10-32, 536-407-5-73, 536-407-24-3, 536-407-10-24 ja 536-407-10-25. Kirje on saapunut Pirkanmaan liittoon 6.6.2018.

Alueella sijaitsee yksi omakotitalo ja kivenmurskausalue, muilta osin se on rakentamatonta metsämaata. Alue rajautuu pohjoisessa Pori-Tampere -tiehen, idässä on VT 3 ja lännessä Kolmenkulmantie. Aluetta halkoo nykyisin Metsolantie.

Kaavaselostuksen mukaan asemakaavan laatimisen tavoitteena on mahdollistaa asemakaavoittamattoman alueen rakentuminen. Kaava työtä varten on laadittu luontoselvitys ja arkeologinen inventointi vuonna 2014. Erityisiä luonnonarvoja tai kiinteitä muinaisjäänköksiä tai muita perintökohteita ei selvityksen mukaan ole.

Pirkanmaan maakuntavaltuusto hyväksyi Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 kokouksessaan 27.3.2017. Hyväksymispäätöksestä valitettiin Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen, Pirkanmaan

maakuntahallitus on 29.5.2017 MRL 201 §:n nojalla päättänyt maakuntakaavan voimaantulosta ennen kuin se on saanut lainvoiman. Maakuntakaava tuli päätöksen mukaisesti voimaan, kun päätöksestä kuulutettiin 8.6.2017. Pirkanmaan maakuntakaava 2040 kumosi lainvoimaiset Pirkanmaan 1. maakuntakaavan, turvetuotantoa koskevan Pirkanmaan 1. vaihemaakuntakaavan, liikennettä ja logistiikkaa koskevan Pirkanmaan 2. vaihemaakuntakaavan sekä lisäksi entisen Kiikoisten kunnan alueen osalta Satakunnan maakuntakaavan. Hämeenlinnan hallinto-oikeus on 23.5.2018 antanut päätöksensä Pirkanmaan maakuntakaavaa 2040 koskien. Päätöksessään Hämeenlinnan hallinto-oikeus hyväksyy neljän valituksen jättäneen valitukset osittain ja kumoaa Pirkanmaan maakuntavaltuuston päätöksen hyväksyä Pirkanmaan maakuntakaava 2040 eräiden kaavamerkintöjen osalta. Kumotut merkinnät eivät koske nyt kyseessä olevaa aluetta.

Alue on kokonaisuudessaan maakuntakaavan kehittämisvyöhykkeellä Kaupunkiseudun läntinen yritysalueiden kehittämisvyöhyke. 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 vetoimaisena yritysvyöhykkeenä. Suunnittelussa ja toteutuksessa tulee ottaa huomioon eheä yhdyskuntarakenne ja alueiden tarkoituksenmukainen toteutus järjestys 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.

Suunnittelualue on osoitettu Työpaikka-alueeksi. Merkinnällä osoitetaan seudullisesti merkittävät ja toimialarakenteeltaan monipuoliset liike- ja toimistorakentamisen tai tuotanto-toimintaan varatut alueet. Merkintään liittyy Nokialla Kaakkurijärvien Natura-alueen läheisyydessä erityismääräys em7, Tampereella, Nokialla ja Ylöjärvellä Myllypuron Natura-alueen läheisyydessä erityismääräys em13 ja Ylöjärvellä Perkonmäen Natura-alueen läheisyydessä erityismääräys em15. Suunnittelumääräys: "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.

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. Muilla työpaikka-alueilla koon alaraja on paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan osalta 3 000 k-m². Alueen suunnittelussa on otettava huomioon, etteivät vähittäiskaupan suuryksiköt aiheuta merkittäviä haitallisia vaikutuksia seudun palveluverkon tasapainoiselle kehittämiselle."

Alueelle on osoitettu Ohjeellinen päärata. Merkinnällä osoitetaan uusi ratayhteys välillä Pirkkala-Ylöjärvi. Suunnittelumääräys: "Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee varmistua siitä, ettei radan rakentaminen tai toiminta vaaranna vedenhankintaa varten tärkeän pohjavesialueen veden laatua tai aiheuta sen määrään kohdistuvia merkittäviä muutoksia. Vedenottamoiden toimintaedellytyksiä ei saa heikentää. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee erityistä huomiota kiinnittää luonto-, maisema- ja kulttuuriympäristöarvojen säilymiseen, ulkoilureittien ja ekologisen verkoston kannalta tärkeiden viheryhteyksien jatkuvuuden turvaamiseen sekä radasta aiheutuvien meluvaikutusten ehkäisyyn ja risteävien katujen ja teiden järjestelyihin. Maankäytön suunnittelulla tai toteutuksella ei saa estää varauksen myöhempää toteutumista."

Alueella on voimassa oikeusvaikutteinen vuonna 1988 hyväksytty osayleiskaava. Siinä alue on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M). Alueella on vireillä Kyynijärvi-Juhansuon osayleiskaavan muutos ja laajennus, joka on luonnosvaiheessa. Luonnoksessa (10.8.2017) suunnittelualue on osoitettu kaupan ja toimitilojen alueeksi (KTM). Merkinnällä on osoitettu valtatie 3 liittymää ympäröivät alueet. Alue on tarkoitettu pääasiassa tilaa vaativan kaupan alueeksi. Maakuntakaavan mitoituksen mukaan alueelle voi sijoittua 45 000 k-m² kauppaa, josta on toteutunut noin 20 000 k-m². Alueella sijaitsee mm. huoltoasema ja rautakauppa. Alueet on tarkoitettu asemakaavoitettaviksi.

Alueella ei ole asemakaavaa

kaavaluonnokset:

Alueelle on laadittu kaksi vaihtoehtoista luonnosta. Toisessa koko alueen pääkäyttötarkoitus on Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (T-7), toisessa Toimitilarakennusten korttelialue (KTY). Tehokkuusluku on molemmissa 0,4. Vaihtoehdossa 1 (T-7 -kortteli) on liiketilojen enimmäismäärä 10 % kerrosalasta, ja toimistorakentamisen 40 %. Vastaavia määräyksiä ei sisälly vaihtoehtoon 2 (KTY). Lisäksi on määrätty hulevesistä, julkisivujen laadusta, aitaamisesta yms, Rakennusala on molemmissa vaihtoehdoissa painottunut alueen länsilaitaan.

suunnitteluarkkitehti Majuri:

Voimassa oleva oikeusvaikutteinen yleiskaava ei enää ohjaa asemakaavan laadintaa, Se on käytännössä todettu vanhentuneeksi kun uusi osayleiskaava on laitettu vireille. Ympäröivät väylät ovat toteutuneet vuoden 1988 yleiskaavan ulkopuolelle, vaikuttaen voimakkaasti suunnittelualan käyttömahdollisuuksiin. Pirkanmaan maakuntakaava ohjaa asemakaavahanketta.

Pirkanmaan liitto on jättänyt 28.3.2018 lausunnon asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Lausunnon sisältö: "Kaavaselostuksessa on syytä kuvata kaikki maakuntakaavan aluetta koskevat merkinnät ja määräykset, myös siis kehittämissyöhyke. Kaavan tavoitteisiin tulee lisätä pääradan rakentamiseen varautuminen. Liikennevirasto pitää lisätä osallisiin, ja pyytää virastolta lausunnot kaavan eri vaiheissa, jotta voidaan varmistua rata-varauksen riittävästä huomioimisesta asemakaavassa. Pirkanmaan liitto katsoo, että asemakaavan suunnittelua voidaan viedä eteenpäin huomioiden edellä esitetyt seikat."

Lisäksi kaavahankkeesta on pidetty työneuvottelu ELY-keskuksessa, johon liiton edustaja on osallistunut. Neuvottelussa keskusteltiin mm. yleiskaavan ja asemakaavan suhteesta, Liikenneviraston osallisuudesta, katujen järjestelyistä, käyttötarkoituksesta, sekä mahdollisen liiketilan osoittamisen suhteesta maakuntakaavan merkintöihin. Liiketilöjen kerrosalan esittämistavaksi suositeltiin kerrosneliömäärää lukuna, ei tehokkuuslukuna.

Asemakaavan luonnoksen aineisto ei sisällä vastinetta OAS:ista annettuun lausuntoon. Kaavaselostukseen Pirkanmaan liiton lausunnosta on siteerattu vain alkuosa. Radan rakentamiseen varautuminen puuttuu. Kaavaselostusta on välttämätöntä korjata, ja antaa vastineet viranomaispalautteesta. Kaava-asiakirjoista ei myöskään ilmene, onko Liikennevirasto osallistettu hankkeeseen. Riittävän ratakäytävän varauksen määrittelee ensisijaisesti Liikennevirasto. Tämä alue on selkeästi osoitettava kaavakartalle määräyksineen, ja alueen ensisijainen käyttö tulee olla esimerkiksi suojaviheralue, ei korttelialue.

Koska kaavaselostuksessa ei ole kerrottu alueen pinta-alaa, ei kaava-aineistosta myöskään ilmene tehokkuuslukuna annetun rakennusoikeuden määriä. Kaavaselostuksessa ei ole otettu kantaa siihen, miten mahdollinen liiketilan määrä suhteutuu valtateiden risteysten muiden neljännesten toteutuneeseen ja kaavoitettuun liiketilaan. Maakuntakaavan mukaan tässä kokonaisuudessa on enimmäiskerrosala erikoistavarakaupan osalta 45.000 kerrosneliometriä, josta 3000 voi olla keskustahakuista erikoistavarakauppaa. Lisäksi on syytä huomioida, että maakuntakaavan työpaikka-alueilla, jolla tämä suunnittelualue sijaitsee, merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksikköjen koon alaraja on paljon ti-la vaativan erikoistavaran kaupan osalta 3 000 k-m². Koska alueella ei ole yleiskaavaa, jossa nämä maakuntakaavan kaupan kerrosalat olisi tarkemmin käsitelty, tulee tähän asemakaavaan tarkastella valtateiden risteysten kaikkien neljännesten kaupan alat, jotta ne ovat maakuntakaavan mukaisia.

Pirkanmaan liitto katsoo, että kaava-aineistoa tulee täydentää seuraavilta osin:

- Kaavan tavoitteisiin tulee lisätä pääradan rakentamiseen varautuminen.
- Liikennevirasto pitää lisätä osallisiin, ja pyytää virastolta lausunnot kaavan eri vaiheissa, jotta voidaan varmistua ratavarauksen riittävästä huomioimisesta asemakaavassa.
- Rataan varautuminen pitää lisätä kaavakartalle merkintöineen ja määräyksineen. Alueen ensisijainen käyttö tulee olla esimerkiksi suojaviheralue, ei korttelialue.
- Kaavaselostukseen tulee lisätä tieto KTY-korttelin koosta, tai osoittaa kokonaiskerrosneliömäärä ja liiketilöjen kerrosneliömäärä lukuina, ei tehokkuuslukuna.

Koska alueella ei ole yleiskaavaa, jossa maakuntakaavan kaupan kerrosalat olisi tarkemmin käsitelty, tulee tätä asemakaavaa varten laatia selvitys valtateiden risteysten kaikkien neljännesten vähittäiskaupan pinta-aloista, sekä toteutuneen tilanteen että kaavoitetun kerrosalan osalta. Selvityksen perusteella tulee tämän alueen liiketiloja mahdollistavien merkintöjen olla sellaisia, että laajemman alueen vähittäiskaupan kokonaisuus on maakuntakaavan mukainen.

Mikäli liiketilaa osoitetaan, on tarpeen esittää kaavaselostuksessa, miten asiointiliikenne sijoittuu laajempaan katuverkkoon ja laajemman alueen kaupallisten palveluiden sijaintiin.

Pirkanmaan liiton tämä lausuntopäätös ja sille annettu vastine tulee sisällyttää kokonaan kaava-aineistoon. Pirkanmaan liitto katsoo, että asemakaavan suunnittelussa tulee huomioida edellä esitetyt seikat, ennen kuin suunnittelua viedään eteenpäin. Pirkanmaan liitto pyytää saada kaavaehdotuksen lausuttavakseen.

Vastine:

Kaavan tavoitteisiin on lisätty varautuminen pääradan rakentamiseen valtatie 3:n rinnalle ja se on huomioitu asemakaavassa. Liikennevirasto on lisätty osallisiin. Liikenneviraston 15.6.2018 antaman lausunnon mukaan ratavarauksen on asemakaavaluonnoksessa riittävällä tavalla huomioitu.

Kaavaselostusta on täydennetty pinta-alatiedoilla.

Liikennevirasto 15.6.2018:

Suunnittelualue sijaitsee Porintien, valtatie 3:n, Rounionkadun ja Kolmenkulmantien rajaamalla alueella, noin neljän kilometrin etäisyydellä kaupungin keskustasta koilliseen. Asemakaavan laatimisen tavoitteena on mahdollistaa asemakaavoittamattoman alueen rakentuminen.

Tampereen läntinen ratayhteys

Suunnittelualueen itäosaan sijoittuu Tampereen läntisen ratayhteyden varaus. Ratayhteys on merkitty Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040 merkinnällä ohjeellinen päärata. Maan-käytön suunnittelulla tai toteutuksella ei saa estää varauksen myöhempää toteuttamista. Alustavien suunnitelmien perusteella ratayhteys sijoittuu vaihtoehtoisten asemakaava-luonnosten teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen (T-7) / toimitilarakennusten korttelialueen (KTY) ja valtatie 3 väliselle alueelle kulkien valtatie 11 sekä Rounionkadun ali. Ratayhteyden alustava linjaus on esitetty Liikenneviraston julkaisussa Tampereen läntinen ratayhteys – Selvitys maakuntakaavaehdotusta varten (liikenneviraston suunnitelmia 1/2016), saatavilla: https://julkaisut.liikennevirasto.fi/pdf8/lis_2016-01_tampereen_lantinen_web.pdf. Ratayhteydestä ei ole tarkempia suunnitelmia eikä sen tarkka tilantarve ole tiedossa. Asema- ja yleiskaavoissa ei saa vaikeuttaa Tampereen läntisen ratayhteyden jatkosuunnittelua ja toteuttamista.

Asemakaavaluonnoksessa Tampereen läntisen ratayhteyden varaus on huomioitu jättämällä korttelialueen itäosaan noin 65 metriä leveä valtatie 3 suuntainen alue, jolle ei osoiteta rakentamista. Liikenneviraston näkemyksen mukaan ratavarauksen on asemakaavassa riittävällä tavalla huomioitu.

Liikennevirastolla ei ole muuta huomautettavaa kaavahankkeesta. Maanteiden osalta lausunnon antaa toimivaltainen ELY-keskus.

Pirkanmaan ELY-keskus 5.9.2018:

Pirkanmaan ELY-keskuksen liikenne- ja infrastruktuurivastuualue ei ota kantaa valtateiden 3 ja 11 osalta kaavavaihtoehdon valintaan. Kaava-alueen liikenteelliset vaikutukset kohdistuvat pääasiassa katuverkkoon, jonka kautta liikenne välittyy valtateille useampaa reittiä käyttäen.

TÄÄLLÄ SYNTYY  TTA.

Valtateihin kohdistuvien vaikutusten osalta kaavamääräykset ovat pääosin asianmukaisia. ELY-keskus kuitenkin edellyttää, että kiinteistöille rasitteiksi esitetyt valtateiden suoja-alueet tulee osoittaa asemakaavassa su-merkinnällä, jonka selitys lisämääräyksineen on ”Maantien suoja-alueeksi varattu alueen osa. Alueelle ei saa sijoittaa rakennuksia, rakennelmia eikä mainoksia. Alueelle saa sijoittaa suoja-aitoja ja -valleja. Alueella ei saa muuttaa maanpinnan muotoa eikä tehdä ojitusta tai muuta kaivutyötä siten, että muutoksesta voi aiheutua vaara liikenneturvallisuudelle tai haittaa tienpidolle.”

ELY-keskus muistuttaa vielä, että rakennettaessa maanteiden varteen, on kuultava ELY-keskuksen liikenne- ja infrastruktuurivastuualuetta. Myös mainoslaitteiden sijoittamisesta niin asemakaavan ulkopuolisilla alueilla kuin asemakaava-alueilla on kuultava ELY-keskusta.

Vastine:

Kaavakarttaan on merkitty valtateiden suoja-alueet.

4.3.4 Asemakaavaehdotus

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 6.2. -8.3.2019. Kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot Nokian kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunnalta, Pirkanmaan ELY-keskukselta, Väylävirastolta ja Pirkanmaan liitolta.

4.3.5 Lausunnot asemakaavaehdotuksesta

Rakennus- ja ympäristölautakunta 20.2.2019:

Rakennus- ja ympäristölautakunnalla ei ole huomauttamista asemakaavaehdotuksesta.

Väylävirasto 26.2.2019:

Väylävirasto on tutustunut asemakaavan muutosehdotukseen ja antaa lausuntonsa rautateiden näkökulmasta.

Suunnittelualue sijaitsee Porintien, valtatie 3:n, Rounionkadun ja Kolmenkulmantien rajaamalla alueella, noin neljän kilometrin etäisyydellä kaupungin keskustasta koilliseen. Asemakaavan laatimisen tavoitteena on mahdollistaa asemakaavoittamattoman alueen rakentuminen. Väylävirasto (ent. Liikennevirasto) on antanut lausunnon 14.6.2018 kaavaluonnoksesta. Liikennevirastolla ei ole lisättävää luonnosvaiheessa annettuun lausuntoon. Maanteiden osalta lausunnon antaa toimivaltainen ELY-keskus.

Pirkanmaan liitto 15.3.2019:

Maakuntakaava on ohjeena laadittaessa yleiskaavaa ja asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi (MRL 32.1 §). Viranomaisten on suunnitellessaan alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä ja päättäessään niiden toteuttamisesta otettava maakuntakaava huomioon, pyrittävä edistämään kaavan toteuttamista ja katsottava, ettei toimenpiteillä vaikeuteta kaavan toteuttamista (MRL 32.2 §). Maakuntakaavan ohjausvaikutus on otettava huomioon nyt puheena olevaa Nokian 16.

kaupunginosan asemakaavaa laadittaessa erityisesti, koska alueella voimassa oleva yleiskaava on katsottava sekä tavoitteiltaan että kaavaratkaisuiltaan vanhentuneeksi.

Asemakaavaehdotuksessa suunnittelualueelle on mahdollistettu 10 945 k-m² rakennusoikeutta myymälätiloja varten. Työpaikka-alueilla Nokian keskustaajaman alueella paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan osalta merkitykseltään seudullisen suuryksikön alaraja on 15 000 k-m² (ei 3 000 k-m², kuten luonnosvaiheen lausuntoomme virheellisesti oli kirjoitettu), joten asemakaavaehdotuksessa ei muodostu seudullisesti merkittävää suuryksikköä. Alueelle on kuitenkin mahdollista muodostaa kooltaan seudullisen merkittävyyden alarajan alle sijoittuva, useasta myymälästä muodostuva keskittymä, joka vaikutuksiltaan on verrattavissa vähittäiskaupan suuryksikköön. Vähittäiskaupan suuryksikön sijoittuessa keskusta-alueiden ulkopuolelle tulee sijainti perustella kaupan palvelujen saavutettavuuden näkökulmasta (vrt. MRL 71 c §), mikä korostuu varsinkin, kun asemakaavassa mahdollistetaan alueelle myös nk. keskustahakuista kauppaa (enintään 1 000 k-m²). Kaupan sijoittumisessa tulee erityisesti huomioida saavutettavuus eri väestöryhmien osalta.

Maakuntakaavassa osoitetun ohjeellisen pääradan mahdollinen sijoittuminen suunnittelualueelle Vt:n 3 länsipuolelle tulee jo informatiivisuuden vuoksi merkitä asemakaavakartalle. Maakuntakaavan suunnittelumääräyksen mukaan maankäytön suunnittelulla tai toteutuksella ei saa estää varauksen myöhempää toteuttamista. Asemakaavaehdotuksessa ei suoraan viitata ratavaraukseen, mutta korttelin rakennusala on rajattu itäreunaltaan siten, että rakennusalan ja korttelin itäreunan väliin jää noin 60 metriä leveä vyöhyke. Tätä vyöhykettä ei ole kuitenkaan millään muulla tavalla merkitty, joten syy-yhteys rakennusalan sijoittumisen ja ratavarauksen välillä ei aukene kaavakarttaa tarkastelemalla. Tästä syystä on olemassa riski sille, että ratavarausta ei osata ottaa huomioon aluetta toteutettaessa, esimerkiksi mahdollisia rakennusalaista poikkeamia haettaessa ja luvitettaessa. Asemakaavan toteuttamiseen liittyvät riskit ratavaraukselle koskevat myös korttelin kiinteistönmuodostamista, jota ei ohjeellisen tonttijaon myötä ole kaavassa ollut tarpeen osoittaa. Alueelle rakennuspaikkoja muodostettaessa tulee erityisesti huolehtia siitä, että korttelin maankäyttö on tarkoituksenmukaista tai ylipäätään mahdollista pääradan toteutuessakin. Ongelmaksi voisivat käydä sellaiset rakennuspaikat, joiden toiminnallisesta kokonaisuudesta ratkaiseva osa jäisi ratavarauksen alle, vaikka itse rakentaminen sijoittuisikin asemakaavan mukaisesti rakennusosalalle. Yllä kuvatuista syistä johtuen tuleekin ratavaraus esittää kaavakartalla jollakin informatiivisella tavalla, esimerkiksi rasteroinnilla, ellei sitten päädytä ensisijaisesti suositeltavaan ratkaisuun osoittaa ratavarauksen alue suojaviheralueena.

Asemakaavaehdotuksessa on osoitettu Vt:n 3 ja Vt:n 11 (Porintie) varteen katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää. Merkintää ei kuitenkaan tule esitetyissä kohdin käyttää, koska em. valtateiden tiealueet ovat asemakaavassa yleisen tien aluetta, jolta liittymän voi rakentaa ainoastaan nuolimerkinnän erityisesti osoittamaan paikkaan.

- Ote Pirkanmaan maakuntakaavasta 2040
- Maakuntakaavamerkinnot ja -määräykset

Päätös:

Pirkanmaan liitto katsoo, että asemakaavaehdotus on kaava-alueen käyttötarkoituksen (KTY) osalta Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 mukainen. Kaavaratkaisu edellyttää kuitenkin lisäperusteluita ja vaikutusten arviointia kaupan palvelujen saavutettavuudesta, erityisesti

sijoitettaessa niin sanottua keskustahakuista erikoistavarakauppaa keskusta-alueiden ulkopuolelle. Kaupan sijoittumisessa tulee huomioida saavutettavuus eri väestöryhmien osalta.

Pirkanmaan liitto edellyttää, että maakuntakaavaan sisältyvän ohjeellisen pääradan toteuttamisen tilavarauksena tulee esittää asemakaavakartalla riittävän informatiivisella tavalla, esimerkiksi rasteroinnilla tai osoittamalla alue suojaviheralueeksi. Ratayhteyden toteuttaminen tulee huomioida myös aluetta toteutettaessa, esimerkiksi rakennuspaikkojen (tonttien) muodostamisessa sekä mahdollisista poikkeamisluvista päätettäessä.

Teknisluonteisena kommenttina todettakoon, että katualueen rajan osalle kohdistuvaa ajoneuvoliittymän järjestämisen kieltävää merkintää ei tule käyttää yleisen tien alueen rajaan kohdistuvana.

Vastine:

Alueen saavutettavuutta on kuvattu kaavaselostuksen kohdassa 3.1.5 Yhdyskuntarakenne ja liikenne, jota on täydennetty.

Asemakaavan laatimisen tavoitteena on varautua pääradan rakentamiseen valtatie 3:n rinnalle. Rakennusalueen merkintää on täsmennetty ja osa radalle varatusta alueesta on merkitty suojaviheralueeksi.

Liittymäkieltomerkinnot on poistettu kaavakartasta.

4.3.6 Asemakaavaehdotus 2

Asemakaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen kaavakarttaan on lisätty EV-alue ja määräyksiä täsmennetty. Kaavaehdotus asetetaan uudelleen nähtävillä ja siitä pyydetään tarvittavat lausunnot.

Kaavaehdotus 2 oli julkisesti nähtävillä 10.10.-11.11.2019. Kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot Nokian kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunnalta, Pirkanmaan ELY-keskukselta, Väylävirastolta ja Pirkanmaan liitolta.

4.3.7 Lausunnot asemakaavaehdotuksesta 2

Pirkanmaan liitto 6.11.2019:

Pirkanmaan liitto on tutustunut Nokian 16. kaupunginosan asemakaavan 2. kaavaehdotukseen. Pirkanmaan liitto toteaa, että kaavaselostusta on täydennetty saavutettavuuskuvauksen osalta. Myös pääradan tilavaraukseen liittyviä asemakaavamerkintöjä ja -määräyksiä on selkeytetty.

Pirkanmaan liitto katsoo, että nyt lausuttavana olevaa 2. asemakaavaehdotusta tulisi tarkistaa siten, että alueella voimassa olevan Kynijärvi-Juhansuon osayleiskaavan päivittäistavarakauppaa koskeva kaavamääräys tulee huomioon otetuksi myös asemakaavan laadinnassa. Myös vähittäiskaupan suuryksiköihin liittyvä ohjaus tulee asemakaavassa ottaa huomioon. Asemakaavaehdotus mahdollistaa KTY-korttelialueella yhteensä 9715 m²:n myymälätilan rakentamisen, joka ei ylitä paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan osalta

maakuntakaavan mukaista merkitykseltään seudullisen suuryksikön alarajaa (15 000 k-m²). Asemakaavaehdotuksessa ei kuitenkaan ole määritetty kaavamääräyksissä myymälätilojen kaupan laatua, joka edelleenkin on mahdollista ja tässä tapauksessa myös tarpeellista huomioida osana kaavaratkaisua. Asemakaavaehdotus antaa mitoituksellisesti mahdollisuuden toteuttaa alueelle vähittäiskaupan myymälän, joka ylittää MRL 71a §:n mukaisen vähittäiskaupan suuryksikön rajan. Tämä puolestaan edellyttäisi MRL 71c §:n mukaisesti, että ”vähittäiskaupan suuryksikön sijoituspaikaksitarkoitettu alue on maakuntakaavassa erityisesti osoitettu tähän tarkoitukseen”. Koska suunnittelualue on maakunta-kaavassa osoitettu työpaikka-alueeksi, tulee asemakaavamääräyksissä suuryksikön toteuttamismahdollisuus rajata kaavaratkaisun ulkopuolelle.

Vastine:

Kaavamääräykseen on lisätty:

”Alueelle ei saa sijoittaa maankäyttö- ja rakennuslain 71a §:n mukaista vähittäiskaupan suuryksikköä eikä myyntipinta-alaltaan yli 400 m² suuruista päivittäistavarakaupan myymälää.”

4.3.8 Hyväksyminen

Kaava-alueesta hyväksytään vain alueen eteläisin osa. Vahvistamatta jätettävällä kaava-alueen pohjoisosalla ei ole vielä valmiutta hyväksymiselle.

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

4.4 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

20.2.2018 kaupunkikehityslautakunta päätti asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville.

5.6.2018 kaupunkikehityslautakunta päätti asettaa kaavaluonnoksen nähtäville.

11.6. - 6.7.2018 ja 30.7. - 3.8.2018 kaavaluonnos oli nähtävillä.

22.1.2019 kaupunkikehityslautakunta päätti asettaa kaavaehdotuksen nähtäville.

6.2. -8.3.2019 kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä.

24.9.2019 kaupunkikehityslautakunta päätti asettaa kaavaehdotuksen 2 nähtäville.

10.10.-11.11.2019 kaavaehdotus 2 oli julkisesti nähtävillä.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Aluevaraukset

5.1.1 Korttelialueet

Luonnosvaiheessa asemakaavasta oli kaksi luonnosvaihtoehtoista suunnitelmaa, josta toisessa suunnittelualue oli merkitty teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T-7) ja toisessa toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY).

Asemakaavaehdotuksessa alueen käyttötarkoitus on toimitilarakennusten korttelialue (KTY), jonka tehokkuusluku on $e = 0,4$. Suurin sallittu kerrosluku on kolme (III).

40 % rakennusoikeudesta saadaan käyttää myymälätiloja varten.

Alueelle ei saa sijoittaa maankäyttö- ja rakennuslain 71a §:n mukaista vähittäiskaupan suuryksikköä eikä myyntipinta-alaltaan yli 400 m² suuruista päivittäistavarakaupan myymälää.

Kestopäälystetyillä piha-alueilla hulevedet on kerättävä sadevesiviemäröinnillä, joka on varustettu suljettavilla öljyn- ja hiekanerotuskaivoilla. Öljynerottimien tulee täyttää EN-standardin 858 I-luokan vaatimukset. Hulevesien käsittelyssä voidaan käyttää myös ohivirtausjärjestelmää, joka täyttää edellä mainitut vaatimukset (hule-4).

Tontin hulevesiä ei saa johtaa liikennealueen kuivatusjärjestelmään (hule-5).

Rakennuksen julkisivujen tulee olla ympäristökuvallisesti korkealaatuisia (ym-1).

Jätehuoltotilat tulee sijoittaa rakennuksen sisään tai aidattuun katokseen (ym-3).

Ulkovarastoalueet on aidattava vähintään kaksi metriä korkealla umpinaisella aidalla (ym-4).

Mainospylväät ja muut mainoslaitteet eivät saa aiheuttaa kohtuutonta valohaittaa asutukselle, häiritä liikennemerkkien havaittavuutta, ja niiden on kohtuullisesti sopeuduttava ympäristöön (ym-5).

Tontilla liikkuvien ajoneuvojen valot, tonttien ulkovalaistus ja rakennusten julkisivuvalaistus eivät saa aiheuttaa liikennealueen liikennettä haittaavaa häikäisyä. Tarvittaessa haitta on estettävä aidalla (ym-6).

KTY-korttelialueella enintään 50 % kerrosalasta voidaan rakentaa teollisuus- ja varastotiloja. Mainostornit on sijoitettava rakennusalueelle.

Rakennusalan ja EV-alueen väliselle piha-alueelle ei saa sijoittaa pysyviä rakennelmia.

Hulevesiratkaisusta ja muista toimenpiteistä su-3 -alueella tulee pyytää ELY-keskuksen lausunto.

Tontin itäosa, joka ei ole rakennusala, on varattu rata-alueeksi.

5.2 Kaavan vaikutukset

5.2.1 Yhdyskuntarakenne

Kaava-alueen ympäristö on osittain rakentunutta teollisuus- ja varstorakennusten kortteli- aluetta sekä toimitilarakennusten korttelialuetta. Kaava-alueen rakentuminen täydentää ympäristöä. Asemakaavan myötä alueen rakennusoikeus kasvaa 3 831 m²:llä.

Koska alue on noin 10 metriä korkeammalla kuin valtatie 3 sen itäpuolella, alueen rakentaminen saattaa näkyä tielle.

5.2.2 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

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

5.2.3 Teollinen toiminta ja työpaikat

Alueen rakentuminen lisää työpaikkoja alueella.

5.2.4 Liikenne

Kaava-alue rajautuu Porintiehen, valtatie 3:en, Rounionkatuun ja Kolmenkulmantiehen, josta on liittymät alueelle. Asemakaavan mahdollistaman lisärakentamisen vaikutuksesta liikennemäärä alueella kasvaa, mutta sen aiheuttama muutos alueen kokonaisliikennemäärään ei ole merkittävä.

Kaavamääräysten mukaan tontilla liikkuvien ajoneuvojen valot, tonttien ulkovalaistus ja rakennusten julkisivuvalaistus eivät saa aiheuttaa liikennealueen liikennettä haittaavaa häikäisyä. Tarvittaessa haitta on estettävä aidalla.

Kaavaehdotuksessa on huomioitu Pirkanmaan maakuntakaavaan kaava-alueen itäpuolelle, valtatie-3:n rinnalle, merkitty uusi ohjeellinen pääradan yhteys välillä Pirkkala–Ylöjärvi.

5.2.5 Palvelut

Nokian vähittäiskaupan palveluverkko 2017 -selvityksen mukaan Nokialla on liiketilaa yhteensä 125.000 k-m². Pinta-ala on Nokialla jakautunut alueittain varsin tasaisesti. Keskustassa on ydinkeskusta, pohjoiskeskusta ja aseman alue yhteenlaskettuna liike-pinta-alaa kaikkein eniten. Pinta-alaltaan lähes yhtä suuri on Viholan alue ja Kolmen-kulma, mutta niiden kaupan rakenne on hyvin erilainen. Muissa kaupan keskittymissä liiketilojen keskikoko on suurempi kuin ydinkeskustassa. Keskustassa kaupan rakenne painottuu päivittäistavarakauppaan ja palveluihin. Kankaantaan-Lehtimäen alueella autokauppaa sekä teknistä erikoiskauppaa ja palveluyrityksiä. Kolmenkulmassa on pinta-alalla mitattuna eniten tilaa vaativaa kauppaa, lähinnä rauta- ja rakennustarvikekauppaa.

Kaava-alueelle ei saa sijoittaa maankäyttö- ja rakennuslain 71a §:n mukaista vähittäiskaupan suuryksikköä eikä myyntipinta-alaltaan yli 400 m² suuruista päivittäistavarakaupan myymälää.

5.2.6 Asuminen

Asemakaava mahdollistaa asumisen alueen pohjoisosassa olemassa olevassa asuinrakennuksessa.

5.2.7 Luonnonympäristö

Alueella ei ole suojeltuja alueita tai luontokohteita. Alue on tällä hetkellä enimmäkseen metsää, joka tulee häviämään alueen rakentuessa.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Tarkempi rakentamisaikataulu ei ole tiedossa.

Nokia 7.9.2020

Kari Stenlund
Maankäyttöjohtaja

Johanna Fingerroos
Kaavoitusarkkitehti