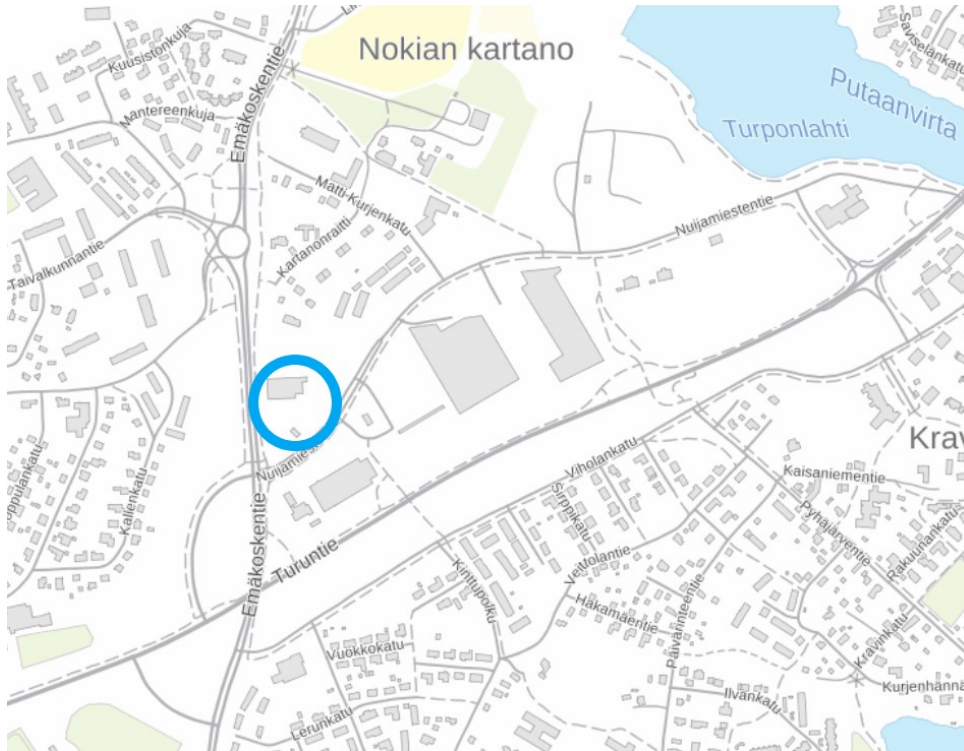


ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS NUIJAMIESENTIE 2



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

Kaupunkikehityslautakunta 17.11.2020,
Kaupunginhallitus
Kaupunginvaltuusto

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

TÄÄLLÄ SYNTYY  TTA.

1 Perus- ja tunnistetiedot

Kaavaselostus koskee 20.1.2021 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

- Asemakaavan seurantalomake
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Ote ajantasa-asemakaavasta
- Ote asemakaavan hakemistokartasta
- Tonttijakokartta

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.

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

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

3.2.1.1 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.

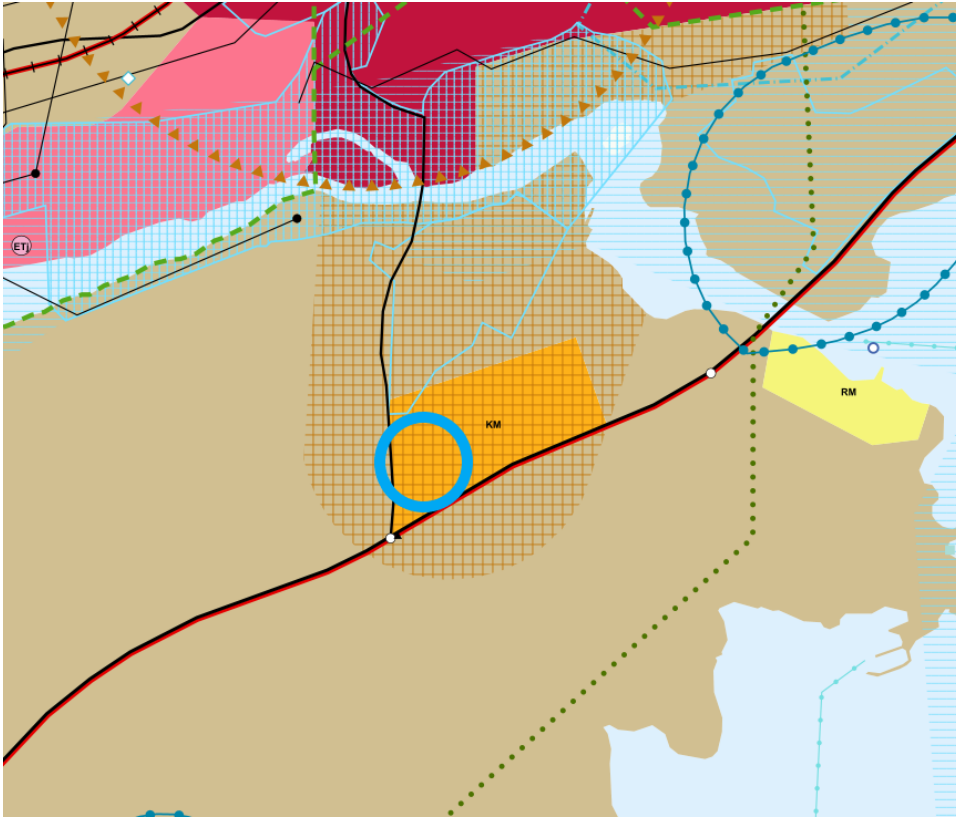
Alueen suunnittelumääräyksen mukaan merkinnän osoittamalle alueelle voidaan alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Ne on mitoitettava ja niiden toteutus on ajoitettava yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa siten, etteivät ne aiheuta 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.

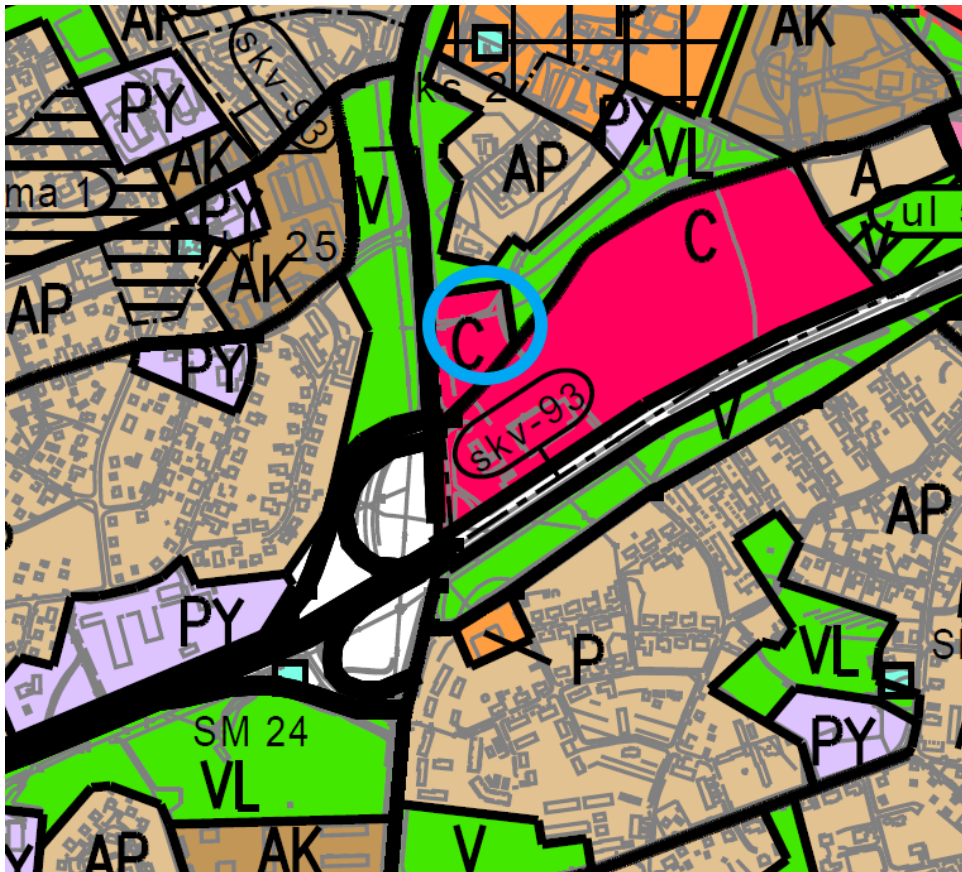
Alueen pohjoispuolella on Nokian kartanon alue, joka on merkitty maakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi.



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

3.2.1.2 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.

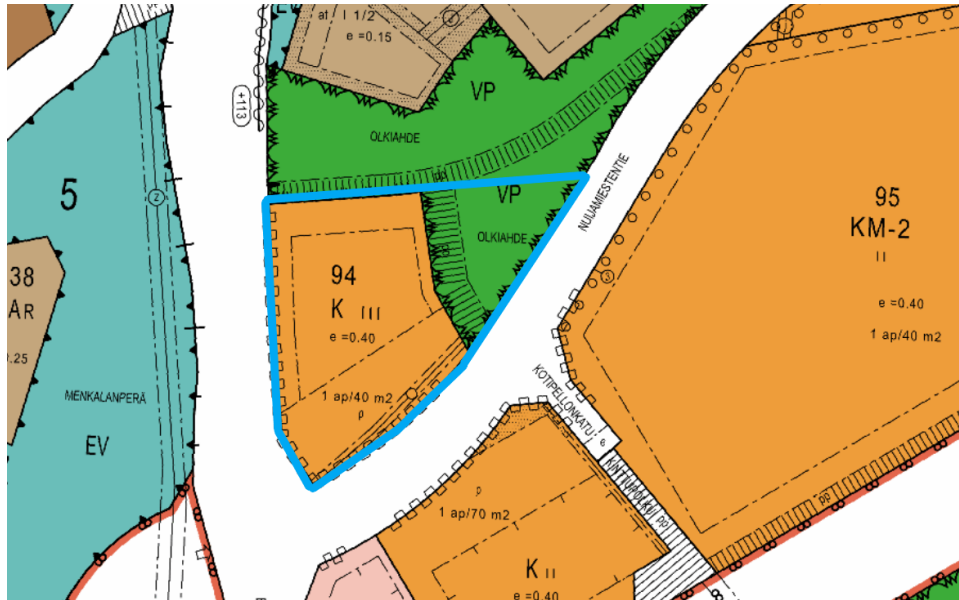
3.2.1.3 Asemakaava

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.

TÄÄLLÄ SYNTYY  TTA.

Suunnittelualueen itäosa on merkitty puistoksi (VP).



Kuva 4: Ote voimassa olevasta asemakaavasta.

3.2.1.4 Rakennusjärjestys

Nokian kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty valtuustossa 22.10.2001.

3.2.1.5 Pohjakartta

Pohjakarttana on kaupungin kaupunkimittauksen ylläpitämä pohjakartta.

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Osallistuminen ja yhteistyö

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

Asiasta ei ole Ely -keskuksen ilmoituksen mukaan tarvetta järjestää viranomaisneuvottelua.

4.1.1 Osalliset

Osallisia ovat Pirkanmaan ELY-keskus, Nokian kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunta, Elenia, Nokian Vesi Oy, 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 pidettiin laatimisvaiheen mielipiteiden kuulemista varten nähtävillä kaupungin virastotalon ilmoitustaululla ja Internetissä kaupungin kotisivulla 27.11.2020 – 7.1.2021. Asiasta kuulutettiin Nokian Uutisissa. Lisäksi asiasta ilmoitettiin kirjeitse kohdealueen maanomistajille ja naapureille.

Kaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot Elenialta, Nokian Vesi Oy:ltä, Nokian kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunnalta, Pirkanmaan maakuntamuseolta sekä ELY-keskukselta.

4.4 Asemakaavaluonnoksesta saadut lausunnot ja mielipiteet

Nokian Vesi Oy 2.12.2020:

Kuten kaavaselostuksessa on mainittu, kaavamuutosalueella sijaitsee Nokian Vesi Oy:n runkovesijohto, joka on siirrettävä sopivampaan sijaintiin. Kaavamuutoksen hakijan vastuulle kuuluu tarvittavien johtosiirtojen suunnitteluttaminen, rakennuttaminen ja rakentaminen kustannuksellaan. Kaikki suunnitelmat siirtoon liittyen on hyväksyttävä Nokian Vesi Oy:llä.

Vastine:

Kaikista tarvittavista johtojen siirroista aiheutuvat kustannukset maksaa kaavamuutoksen hakija.

Pirkanmaan maakuntamuseo 1.12.2020:

Pirkanmaan maakuntamuseolta on pyydetty lausuntoa otsikossa mainitusta hankkeesta.

Maakuntamuseo toteaa, että suunnittelualueelta ei ole tunnistettu erityisiä arkeologiseen kulttuuriperintöön, rakennettuun kulttuuriympäristöön tai maisemaan liittyviä arvoja, eikä hankkeesta siten ole huomautettavaa näiden osalta. Pirkanmaan maakuntamuseolla ei jatkossa ole tarvetta olla osallisena hankkeessa.

Ely -keskus:

Yleisenä huomiona koskien kaava-alueetta ja laajemminkin Nokian keskustaa: päällystettyjen alojen, kuten pysäköintialueiden lisääntyessä, tulisi laatia hulevesisuunnitelma, jolla varaudutaan viivyttämään ja johtamaan hulevesiä hallitusti erityisesti rankkasateiden yhteydessä. Kaavan osalta ei muuta huomautettavaa.

Vastine:

Kaavakarttaan on lisätty määräys: Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä suunnitelma hulevesien hallinnasta.

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

17.11.2020 kaavaluonnos kaupunkikehityslautakunnassa

27.11.2020 – 7.1.2021 kaavaluonnos nähtävänä

xx.xx.2021 kaavaehdotus kaupunkikehityslautakunnassa

xx.xx. – xx.xx.2021 kaavaehdotus nähtävänä

5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Aluevaraukset

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

5.2 Kaavan vaikutukset

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

5.2.1 Yleiskaavallinen tarkastelu

Koska asemakaavan tavoite on alueen itäosan osalta voimassa olevan yleiskaavan vastainen, on seuraavassa esitetty asemakaavan tavoitteen mukainen yleiskaavallinen tarkastelu.

Suunnittelualueella on voimassa seuraavat kaavat:

- Suunnittelualueella on voimassa 6.9.1999 hyväksytty asemakaava, jossa suunnittelualueen itäosa on merkitty puistoksi (VP).
- 14.1.2005 voimaan tulleessa oikeusvaikutteisessa Keskustaajaman osayleiskaavassa 2010 suunnittelualueen itäosa on osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL).
- Suunnittelualueella on voimassa 27.3.2017 hyväksytty Pirkanmaan maakuntakaava 2040, jossa suunnittelualue on merkitty kaupallisten palvelujen alueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön

Maakuntakaava on MRL 32 §:n ja yleiskaava MRL 42 §:n mukaan ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa.

Asemakaavan muutos on pieneltä osalta yleiskaavan vastainen, mutta se sopeutuu yleiskaavan kokonaisuuteen.

5.3 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavamuutos mahdollistaa tontilla olevan myymälän laajentamisen.

5.3.1 Maakuntakaavan mitoitus vähittäiskaupalle

Maakuntakaavassa vähittäiskaupalle annettu enimmäismitoitus Nokian Viholassa on 40 000 k-m². Alueella voimassa olevat asemakaavat mahdollistavat alueelle 41 771 k-m² rakentamista. Kaavamuutoksen myötä määrä nousee 42 290 k-m²:in. Alueella olemassa olevissa kaupan rakennuksissa on yhteensä 22 491,5 k-m²:ä liiketiloja ja 6008,5 k-m²:ä muita tiloja kuten varasto- ja sosiaalitiloja.

5.4 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavamuutos pienentää Olkiahde -nimistä puistoaluetta 3246 m²:llä Nuijamiestentien varressa, jossa puistoalueen virkistysarvo ei ole kovin suuri. Alue ei ole seudullista viherverkkoa eikä sillä ole muita erityisiä luontoarvoja.

Suunnittelualueella voimassa olevaan asemakaavaan on alueen poikki merkitty Nuijamiestentieltä kohti pohjoista Olkiahteenpuistoa yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, joka ei kuitenkaan ole toteutunut.

Viholassa on samaan aikaan tekeillä kaksi muuta asemakaavamuutosta, joista kummassakin tullaan osoittamaan uutta virkistysaluetta. Korttelin 13 tonttia 2 ja sen ympäristöä koskevassa kaavamuutoksessa, osoitteessa Nuijamisestentie 17, on syksyllä 2020 nähtävänä olleessa luonnoksessa merkitty Nuijamiestentien varteen EV-alueita. Lisäksi viereisen Sahanrannan alueen kaavoituksessa tavoitteena on kehittää virran rannan kävelyn ja pyöräilyn reittiä ja osoittaa alueelle virkistysaluetta. Isommassa mittakaavassa alueen lähistöllä on siis jatkossakin edellytykset riittäville virkistysalueille sekä pyöräilyn ja kävelyn yhteyksille.

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 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavamuutoksen ehdotuksessa 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 ja kaavan mukainen tontti on muodostettu.

Nokia 20.1.2021

Johanna Fingerroos
Kaavoitusarkkitehti

Kari Stenlund
Maankäyttöjohtaja