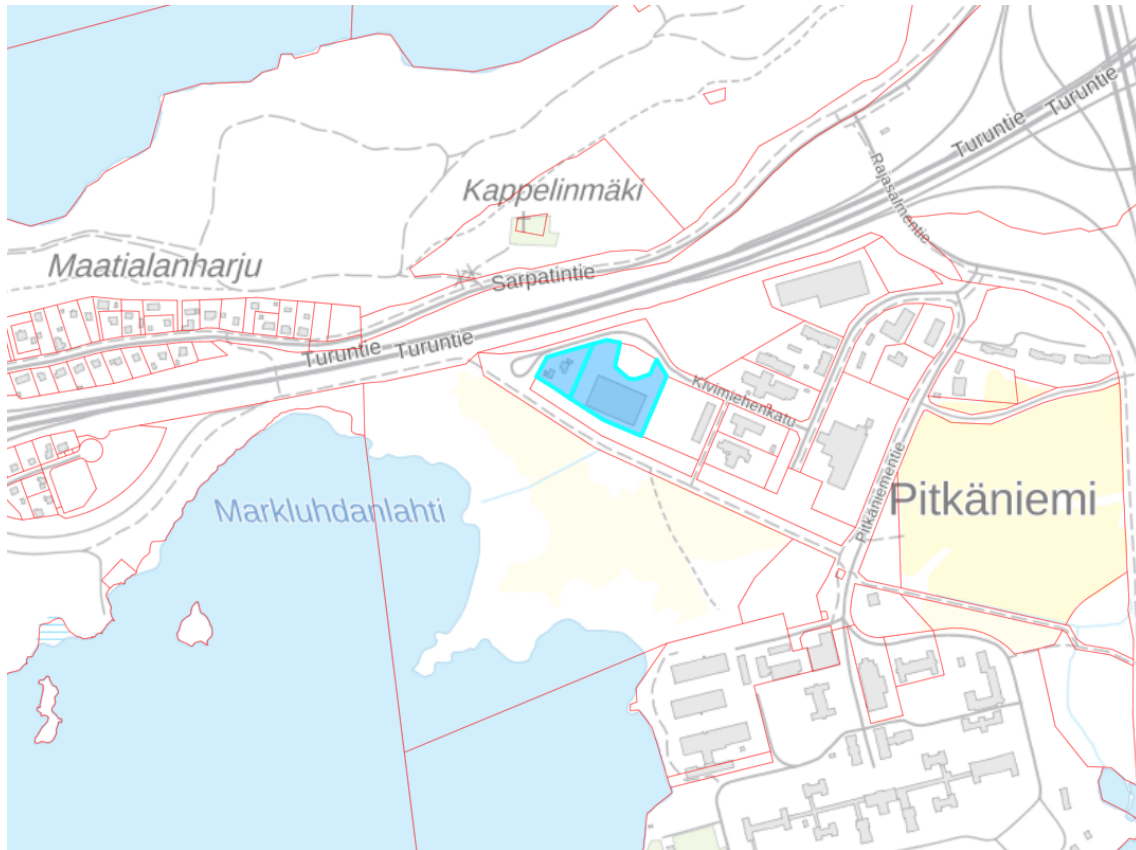


ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

536-10-30-5, KIVIMIEHENKATU 14



Kuva 1: Suunnittelualan sijainti kartalla korostettuna (Maanmittauslaitos, taustakartta 15.11.2021)

Kaupunkikehityslautakunta 23.11.2021 § 327,
Kaupunginhallitus
Kaupunginvaltuusto

NOKIAN KAUPUNKI
KAAVOITUSYKSIKÖ
(NOK/1549/05.00.02/2021)

TÄÄLLÄ SYNTYY  TTA.

1 Perus- ja tunnistetiedot

Kaavaselostus koskee 10.2.2022 päivättyä asemakaavan muutosta.

Asemakaavan muutos koskee Nokian kaupungin 10. (Maatiala) kaupunginosan korttelin 30 tontteja 5 ja 4.

Asemakaavan muutoksella muodostuu Nokian kaupungin 10. kaupunginosan (Maatiala) korttelin 30 osa.

Asemakaavan yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako.

Asemakaavoituksen vireilletulosta on ilmoitettu kuulutuksella 21.10.2021.

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

1.1 Kaava-alueen sijainti

Kaavoitettava alue sijaitsee Kivimiehenkadulla Maatialan kaupunginosassa noin 3 kilometriä Nokian keskustasta itään.

1.2 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

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

2 Tiivistelmä

Asemakaavan muutoksella halutaan lisätä n. 675 m² suuruinen määräala nykyisen tonttijaon mukaisesta tontista 4 tontille 5. Tonttien kaavamääräykset ovat erilaiset, joten asemakaavaa on tarve muuttaa. Tontti 5 on asemakaavassa toimitilarakennusten korttelialuetta ja tontti 4 energiahuollon korttelialuetta. Rakennusoikeuden määrä alueella kasvaa asemakaavan muutoksen myötä.

3 Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Suunnittelualan yleiskuvaus

Alueella sijaitsee toimitilarakennuksia, urheiluhalleja sekä energiahuoltoa. Tontille 5 vuonna 2021 rakennettu padel-halli ei näy vielä ohessa olevassa ilmakuvassa. Kaavamuutosalueen lounaispuolella on Markluhdanlahden ranta-alue. Etäisyyttä lahteen on noin 200 metriä. Tonttien pohjoispuolella aluetta rajaa Turuntie (Vt 12) ja idässä Pyhäjärventie (Vt 3).



Kuva 2: Kaava-alueen rajaus merkittynä vuonna 2020 otettuun ilmakuvaan

3.1.2 Luonnonympäristö ja ympäristönsuojelu

Suunnittelualueena olevat tontit ovat rakennettuja. Alueella ei ole suojeltuja luontoarvoja.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Tontilla 4 on voimalaitos ja siihen liittyviä rakennuksia. Tontille 5 on rakennettu vuoden 2021 aikana 3255 k-m² suuruinen urheiluhalli. Lähiympäristössä on muun muassa toimitilarakennuksia.

3.1.4 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Alue on Pirkanmaan maakuntakaavassa Pitkäniemen sairaala-alueen valtakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä. Suunnittelumääräyksen mukaan alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen arvot säilyvät. Uusi rakentaminen on sopeutettava alueen kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin ja ajalliseen kerroksellisuuteen.

Tonttiin 5 rajoittuvalla tontilla 2 on muinaismuistoaluetta (SM-1). Kyseessä on muinaismuistolain rauhoittama kiinteä muinaisjäännös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

3.1.5 Maanomistus

Tontin 5 omistaja ja asemakaavan muutoksen hakija on Punto de Oro Oy. Tontti 4 on Adven Oy:n omistama.

3.1.6 Liikenne ja tekninen huolto

Kivimiehenkatu on päättävä tie ja tontin 4 länsipuolella on kääntöpaikka. Idässä Kivimiehenkatu liittyy Rajasalmentiehen. Kivimiehenkadun yhteydessä on jalankulku-

ja pyöräilyväylä, joka liittyy lännessä kadun päätepisteessä Markluhdanraitin jalankulku- ja pyöräilyväylään, jota pitkin pääsee kohti Pitkäniemen sairaala-alueetta tai lännessä kohti Nokian keskustaa. Joukkoliikenne liikennöi Pitkäniementiellä ja Rajasalmentiellä.

Alueella on vesi-, jätevesi- ja sadevesijohtoverkostot.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

Pirkanmaan maakuntakaava 2040:ssä kiinteistö on palvelujen aluetta. Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti merkittävät keskustatoimintojen alueiden ulkopuoliset julkisen tai yksityisen palvelu- ja tutkimustoiminnan keskittymät. Alue voi sisältää myös sen ydintoimintaan liittyvää asumista ja muita tukitoimintoja. Kohdemerkinnällä osoitetaan sellaisia merkittäviä palvelujen alueita, joiden osoittamiseen ei maakuntakaavan mittakaavan vuoksi ole tarkoituksenmukaista käyttää aluevarausmerkintää. Suunnittelumääräyksen mukaan taajamarakenteessa sijaitsevien palvelualueiden suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota alueen saavutettavuuteen kävellen ja pyöräillen sekä joukkoliikenteellä. Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota kulttuuriympäristön, maiseman ja luontoarvojen säilymiseen.

Kiinteistö sijaitsee maakuntakaavassa myös tärkeällä vedenhankintaan soveltuvalla pohjavesialueella (Maatilanharju). Merkinnällä osoitetaan vedenhankintaa varten tärkeät ja vedenhankintaan soveltuviksi luokitellut pohjavesialueet.

Suunnittelumääräyksen mukaan aluetta koskevat toimenpiteet on suunniteltava siten, etteivät ne vaaranna pohjaveden laatua, määrää tai vedenhankintakäyttöä.

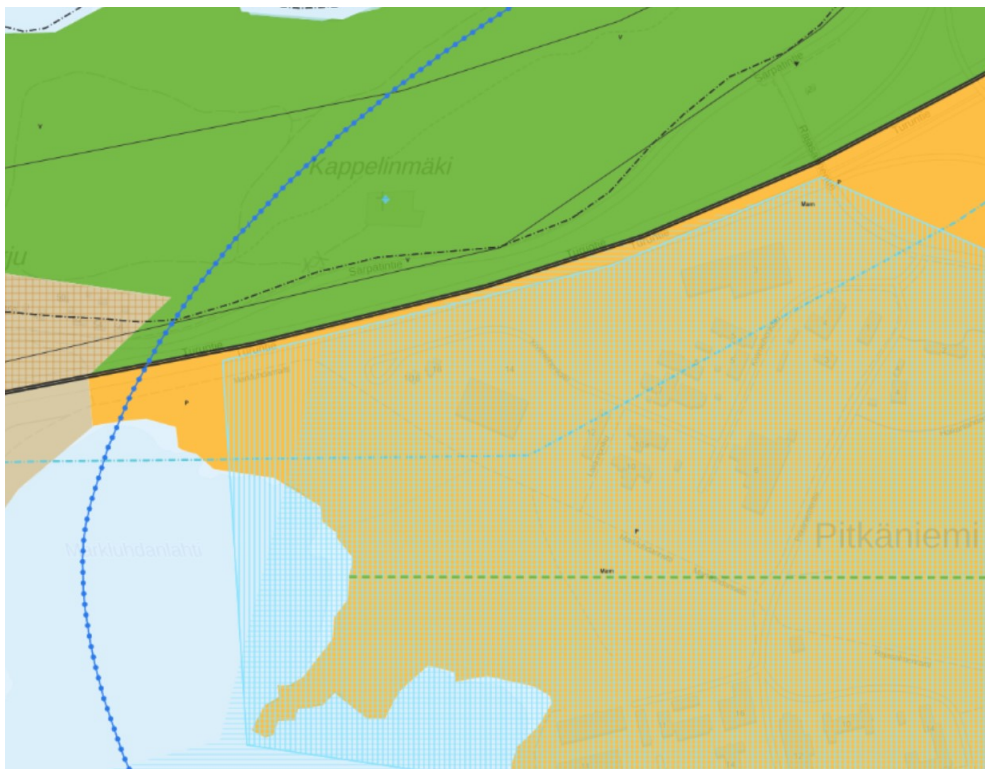
Vesienhoidon riskialueiksi todettujen pohjavesialueiden maankäytön suunnittelussa tulee ottaa huomioon vesienhoitosuunnitelma sekä pyrkiä pohjaveden laatua ja antoisuutta uhkaavien riskien vähentämiseen.

Alue on Pitkäniemen sairaala-alueen valtakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä. Merkinnöillä osoitetaan valtakunnallisesti merkittävät rakennetun kulttuuriympäristön alueet (RKY 2009). Suunnittelumääräyksen mukaan alueen

yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen arvot säilyvät. Uusi rakentaminen on sopeutettava alueen kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin ja ajalliseen kerroksellisuuteen.

Alue on myös maakunnallisesti arvokasta Pyhäjärven-Nokianvirran-Kuloveden kulttuurimaisema-alueita. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot säilyvät. Avointen maisematilojen säilymiseen ja uusien rakennuspaikkojen sijaantiin on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Alue sijaitsee lisäksi maakuntakaavan mukaisilla kasvutaajamien kehittämisvyöhykkeellä, Pyhäjärven ympäristön kehittämisvyöhykkeellä ja kaupunkiseudun läntisellä yritysalueiden kehittämisvyöhykkeellä.



Kuva 3: Ote Pirkanmaan maakuntakaava 2040:stä, jossa suunnittelualue ruskealla palvelujen alueella.

Yleiskaava

Keskustaajaman osayleiskaava 2010:ssä kiinteistö on virkistysaluetta. Lisäksi alue on merkitty vedenottoon soveltuvaksi pohjavesialueeksi. Alue on myös valtakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön aluetta.



Kuva 4: Ote keskustaajaman osayleiskaava 2010:stä, jossa suunnittelualue vihreällä virkistysalueella (V).

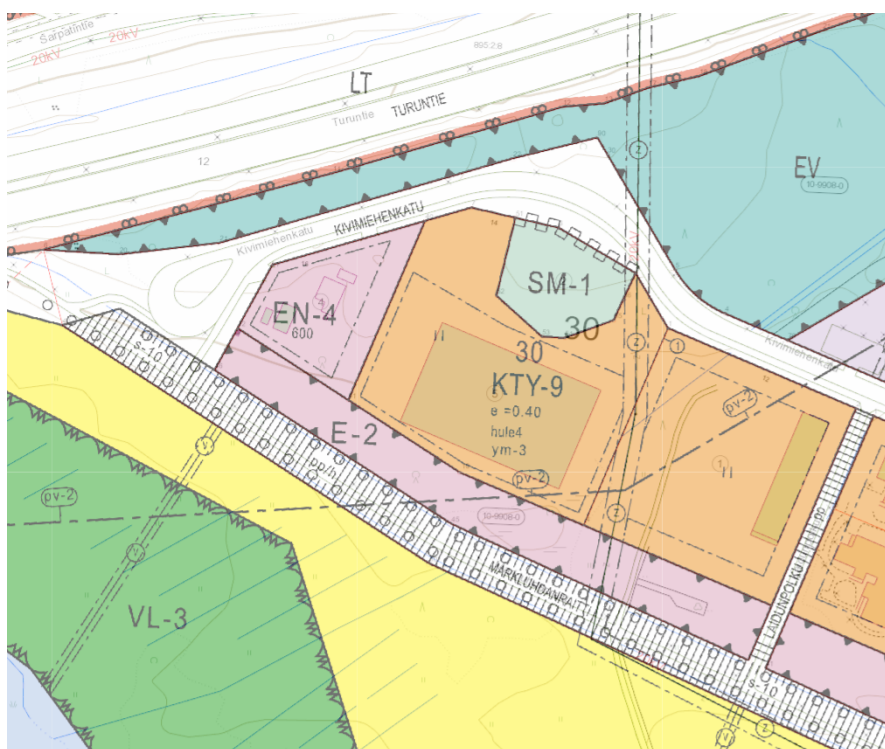
Asemakaava

Tonteilla on voimassa vuonna 2018 hyväksytty asemakaava. Tontti 5 on asemakaavassa toimitilarakennusten korttelialuetta (KTY-9). Alueelle saa sijoittaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia liike-, toimisto-, tuotanto-, näyttely-, varasto- ja kasvihuonetiloja. Kiinteistön rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla 0,40. Tontti 4 on asemakaavassa energiahuollon korttelialuetta (EN-4), joka sijaitsee tärkeällä pohjavesialueella. Alueella ei saa varastoida palavia nesteitä tai muita pohjaveden pilaantumisvaaran aiheuttavia kemikaaleja

Korttelin 30 alueelle on osoitettu kaavamääräysmerkinnät ym-3 ja hule 4. Ym-3-merkintä määrää, että jätehuoltotilat tulee sijoittaa rakennuksen sisään tai aidattuun katokseen. Hule4-merkinnän mukaan kestopäällystetyillä 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.

Asemakaavassa on lisäksi osoitettu muita määräyksiä. Alueelle sijoitettava toiminta ei saa aiheuttaa vaaraa pohjaveden laadulle. Rakentaminen on sovitettava ympäristöönsä rakennusten arkkitehtuurin, massoitellun ja pihojenjärjestelyjen osalta. Rakennusten julkisivujen tulee olla ympäristökuvallisesti korkealaatuisia ja arvokkaaseen kulttuuriympäristöön sopeutuvia. Rakennussuunnitteluvaiheessa on osoitettava meluselvityksin, että noudatetaan ohjearvoja. Pysäköintialueet on pensasistutuksin jäsennöitävä enintään 50 autopaikan kokosiin osiin. Autopaikkoja on tonteille osoitettava-liike-, toimisto- ja näyttelytiloja varten vähintään 1 autopaikka / 50 k-m², tuotanto- ja varastotiloja varten vähintään 1 autopaikka / 70 k-m² ja kasvihuoneita varten vähintään 1 autopaikka / 150 k-m².



Kuva 5. Ote voimassa olevasta asemakaavasta 10:27, jossa tontit KTY-9- ja EN-4-alueilla.

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Aloitteen asemakaavan muuttamiseen on tehnyt tontin 5 omistaja Punto de Oro Oy. He ovat sopineet noin 675 m² suuruisen määräalan kaupasta viereisen tontti 4:n omistajan kanssa. Määräala on nykyisin tonttia 4 vastaavan kaavamääräyksen mukaista EN-4-aluetta. Tontilla 5 on toimitilarakennusten korttelialuetta KTY-9, joten määräalan liittäminen siihen vaatii asemakaavamääräyksen muuttamista. Määräalasta on tavoite tehdä myös KTY-9-aluetta.

Punto de Oro Oy:llä on padelin harrastamiseen tarkoitettu urheiluhalli tontilla 5. Määräalan lisäämisellä tonttiin mahdollistetaan mm. ulkopelialueiden toteuttaminen hallin viereen.

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

Asemakaavan muutos on laitettu vireille tontin omistajan Punto de Oro Oy:n aloitteesta.

Asemakaavoituksen vireilletulosta on ilmoitettu kuulutuksella 21.10.2021.

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

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

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa noin 675 m² kokoisen määräälan siirto tontilta 4 tontille 5. Määräälan käyttötarkoitus on tavoite muuttaa tontilla 5 olevan kaavamääräyksen (KTY-9) mukaiseksi.

4.4 Asemakaavaluonnos

Kaavaluonnos ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma olivat nähtävillä kaupungin virastotalon ilmoitustaululla ja kaupungin verkkosivuilla 2.12. - 23.12.2021 ja 3.1. - 11.1.2022. Rakennus- ja ympäristölautakunnalle ja Pirkanmaan ELY-keskukselle varattiin mahdollisuus lausunnon antamiseen. Rakennus- ja ympäristölautakunnalla ei ollut huomautettavaa. Kaavaluonnoksesta saatiin palautetta puhelimitse ja lisäksi ELY-keskus kommentoi kaavaluonnosta.

Yksityishenkilön palaute puhelimitse:

Soittaja kertoi puhelimesta, että tontilla 5 oleva sähköjohto on muutettu maajohdoksi ja sen paikka on muuttunut. Näin ollen kaavaluonnoksessa oleva sähköjohdolle osoitetun alueen osan merkintä ei ole oikealla paikalla. Palaute aiheutti muutostarpeen kaavaan. Sähköjohdon oikea sijainti ei ollut päivittynyt kaupungin kartta-aineistoon, joten se tuli selvittää. Sähköjohdolle osoitetun alueen osan merkintä päivitettiin kaavaehdotukseen.

ELY-keskuksen kommentit:

”Kaavamuuotosalue on sinänsä suppea. Kuitenkin kaava-alueen kaakkoiskulmassa tai sen välittömästä läheisyydestä on havaintoja sekä liito-oravasta että lepakoista. Kaavamuutosta varten tulee tehdä riittävät luontoselvitykset, joilla varmistetaan, että kaavaratkaisu ei heikennä em. direktiivilajien olosuhteita kaava-alueella.”

ELY-keskukselta pyydettiin tarkennusta asiaan, sillä kaavamuutoksen kohteena olevat tontit ovat rakennettuja, eikä niillä ole enää juurikaan puustoa jäljellä. Tällä perusteella luontoselvityksen tekeminen ei tunnu kaupungin näkökulmasta tarpeelliselta. ELY-

keskus vastasi, että luontoselvitykselle ei ole tarvetta, kun tontit on jo rakennettu eikä puustoa ole.

4.5 Asemakaavaehdotus

Asemakaavan muutoksen ehdotus asetetaan nähtäville virastotalon ilmoitustaululle ja kaupungin verkkosivuille.

4.6 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

21.10.2021 vireilletulokuulutus

23.11.2021 kaupunkikehityslautakunta päätti asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavaluonnoksen nähtäville.

2.12. - 23.12.2021 ja 3.1. - 11.1.2022 osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos olivat nähtävillä.

5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne ja aluevaraukset

Asemakaavan muutoksella osoitetaan toimitilarakennusten korttelialueen (KTY-9) tontti sekä energiahuollon korttelialue, joka sijaitsee tärkeällä pohjavesialueella (EN-4).

KTY-9-korttelialueella tontille saa sijoittaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia liike-, toimisto-, tuotanto-, näyttely-, varasto- ja kasvihuonetiloja. Kiinteistön rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla 0,40. Korkein sallittu kerrosluku on 2. Tontin 7 koillisnurkassa on johtoa varten varattu alueen osa.

EN-4-korttelialueella ei saa varastoida palavia nesteitä tai muita pohjaveden pilaantumisvaaran aiheuttavia kemikaaleja. Rakennusoikeudeksi on osoitettu 600 k-m².

Korttelin 30 alueelle on osoitettu kaavamääräysmerkinnät ym-3 ja hule 4. Ym-3-merkintä määrää, että jätehuoltotilat tulee sijoittaa rakennuksen sisään tai aidattuun katokseen. Hule4-merkinnän mukaan kestopäällystetyillä 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.

Tontin 5 itärajan tuntumassa sijaitsee maanalainen sähköjohto. Sähköjohdolle on osoitettu sitä varten varattava alueen osa.

Asemakaavassa on lisäksi osoitettu muita määräyksiä. Alueelle sijoitettava toiminta ei saa aiheuttaa vaaraa pohjaveden laadulle. Rakentaminen on sovitettava ympäristöönsä rakennusten arkkitehtuurin, massoittelemuksen ja pihojenjärjestelyjen osalta. Rakennusten julkisivujen tulee olla ympäristökuvallisesti korkealaatuisia ja arvokkaaseen kulttuuriympäristöön sopeutuvia. Rakennussuunnitteluvaiheessa on osoitettava meluselvityksin, että noudatetaan ohjearvoja. Pysäköintialueet on pensasistutuksin jäsennitävä enintään 50 autopaikan kokoisiin osiin. Autopaikkoja on tonteille osoitettava-liike-, toimisto- ja näyttelytiloja varten vähintään

1 autopaikka / 50 k-m², tuotanto- ja varastotiloja varten vähintään 1 autopaikka / 70 k-m² ja kasvihuoneita varten vähintään 1 autopaikka / 150 k-m².

5.2 Kaavan vaikutukset

Kaavamuutos ei aiheuta merkittäviä haitallisia vaikutuksia alueella. Tonttien käyttötarkoitukset pysyvät nykyisen asemakaavan mukaisina. Lisämääräalan liittäminen tontista 4 tonttiin 5 kuuluvaksi kasvattaa tontin 5 (jatkossa tontti 7) rakennusoikeutta tehokkuusluvun mukaisesti noin 270 k-m². Tontin 4 (jatkossa tontti 6) rakennusoikeus pysyy entisellään.

6 Asemakaavan toteutus

Kaava voidaan toteuttaa sen saatua lainvoiman

Nokiolla 14.2.2022

Markus Aittola
Kaavasuunnittelija

Kari Stenlund
Maankäyttöjohtaja

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Hanke

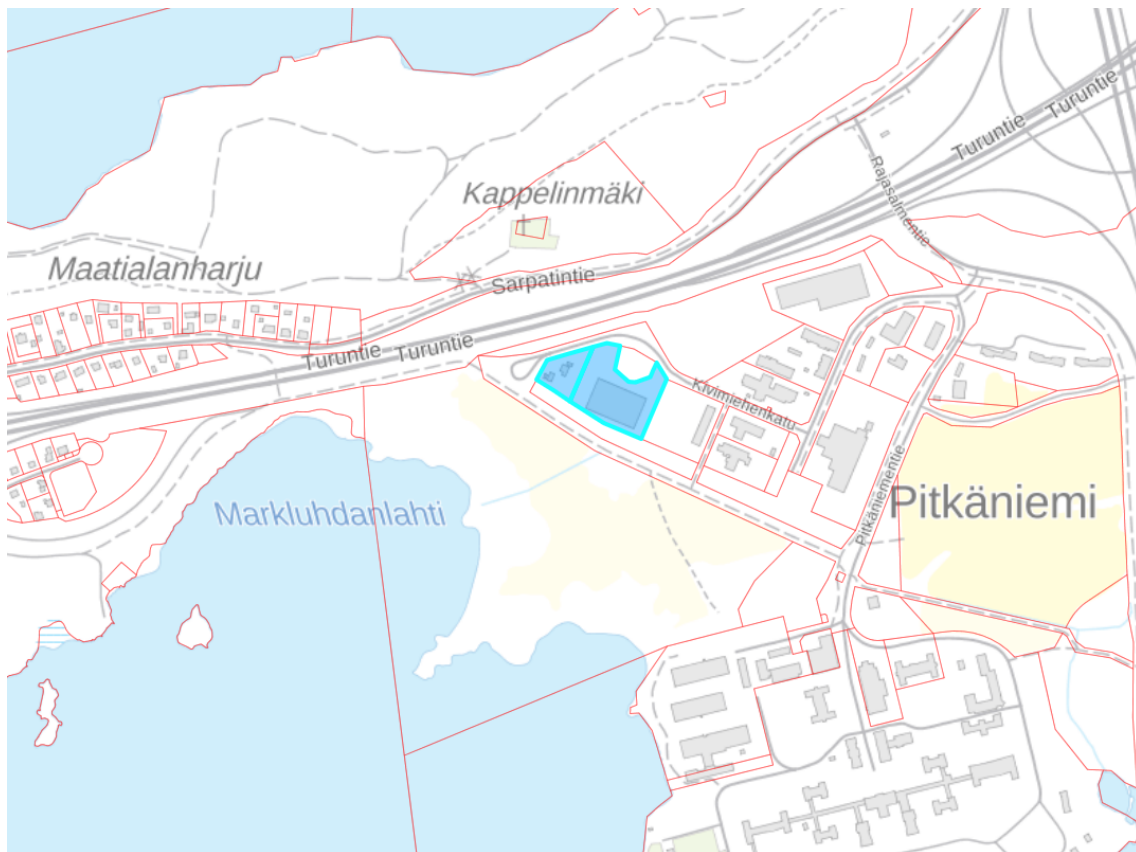
Asemakaavan muutos koskee Nokian kaupungin 10. (Maatiala) kaupunginosan korttelin 30 tontteja 5 ja 4. (NOK/1549/05.00.02/2021)

Aloite

Aloitteen asemakaavan muuttamiseen on tehnyt tontin 5 omistaja Punto de Oro Oy.

Suunnittelualue

Kaavoitettava alue sijaitsee Kivimiehenkadulla Maatialan kaupunginosassa noin 3 kilometriä Nokian keskustasta itään.



Kuva: Suunnittelualueen sijainti kartalla sinisellä (Maanmittauslaitos, taustakartta 15.11.2021)

TÄÄLLÄ SYNTYY  TTA.

Lähtötiedot ja nykytilanne

Maanomistus

Tontin 5 omistaja ja asemakaavan muutoksen hakija on Punto de Oro Oy. Tontti 4 on Adven Oy:n omistama.

Maakuntakaava

Pirkanmaan maakuntakaava 2040:ssä kiinteistö on palvelujen aluetta. Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti merkittävät keskustatoimintojen alueiden ulkopuoliset julkisen tai yksityisen palvelu- ja tutkimustoiminnan keskittymät. Alue voi sisältää myös sen ydintoimintaan liittyvää asumista ja muita tukitoimintoja. Kohdemerkinnällä osoitetaan sellaisia merkittäviä palvelujen alueita, joiden osoittamiseen ei maakuntakaavan mittakaavan vuoksi ole tarkoituksenmukaista käyttää aluevarausmerkintää. Suunnittelumääräyksen mukaan taajamarakenteessa sijaitsevien palvelualueiden suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota alueen saavutettavuuteen kävellen ja pyöräillen sekä joukkoliikenteellä. Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota kulttuuriympäristön, maiseman ja luontoarvojen säilymiseen.

Kiinteistö sijaitsee maakuntakaavassa myös tärkeällä vedenhankintaan soveltuvalla pohjavesialueella (Maatialanharju). Merkinnällä osoitetaan vedenhankintaa varten tärkeät ja vedenhankintaan soveltuviksi luokitellut pohjavesialueet.

Suunnittelumääräyksen mukaan aluetta koskevat toimenpiteet on suunniteltava siten, etteivät ne vaaranna pohjaveden laatua, määrää tai vedenhankintakäyttöä.

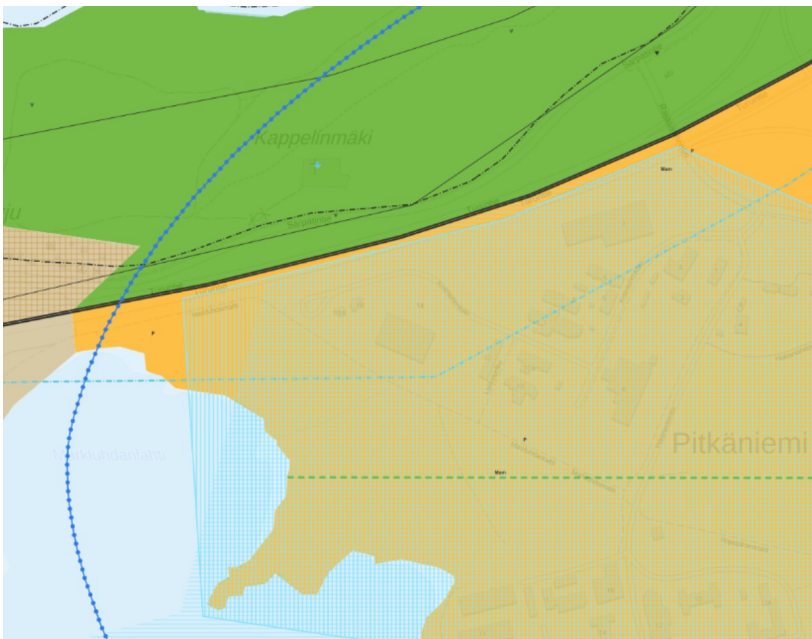
Vesienhoidon riskialueiksi todettujen pohjavesialueiden maankäytön suunnittelussa tulee ottaa huomioon vesienhoitosuunnitelma sekä pyrkiä pohjaveden laatua ja antoisuutta uhkaavien riskien vähentämiseen.

Alue on Pitkäniemen sairaala-alueen valtakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä. Merkinnöillä osoitetaan valtakunnallisesti merkittävät rakennetun kulttuuriympäristön alueet (RKY 2009). Suunnittelumääräyksen mukaan alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen arvot säilyvät. Uusi rakentaminen on sopeutettava alueen kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin ja

ajalliseen kerroksellisuuteen.

Alue on myös maakunnallisesti arvokasta Pyhäjärven-Nokianvirran-Kuloveden kulttuurimaisema-alueetta. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot säilyvät. Avointen maisematilojen säilymiseen ja uusien rakennuspaikkojen sijaantiin on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Alue sijaitsee lisäksi maakuntakaavan mukaisilla kasvutaajamien kehittämisvyöhykkeellä, Pyhäjärven ympäristön kehittämisvyöhykkeellä ja kaupunkiseudun läntisellä yritysalueiden kehittämisvyöhykkeellä.



Kuva: Ote Pirkanmaan maakuntakaava 2040:stä, jossa suunnittelualue ruskealla palvelujen alueella.

Yleiskaava

Keskustaajaman osayleiskaava 2010:ssä kiinteistö on virkistysaluetta. Lisäksi alue on merkitty vedenottoon soveltuvaksi pohjavesialueeksi. Alue on myös valtakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön aluetta.



Kuva: Ote keskustaajaman osayleiskaavasta 2010, jossa suunnittelualue virkistysaluetta.

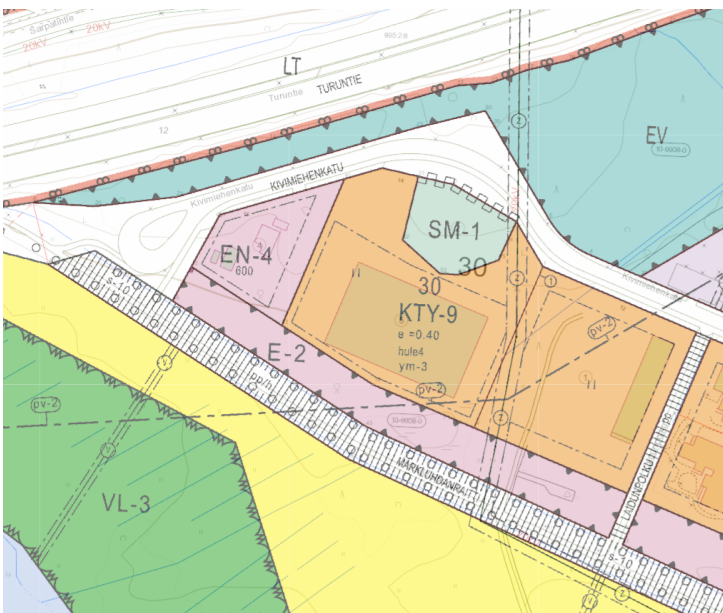
Asemakaava

Tonteilla on voimassa vuonna 2018 hyväksytty asemakaava. Tontti 5 on asemakaavassa toimitilarakennusten korttelialuetta (KTY-9). Alueelle saa sijoittaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia liike-, toimisto-, tuotanto-, näyttely-, varasto- ja kasvihuonetiloja. Kiinteistön rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla 0,40. Tontti 4 on asemakaavassa energiahuollon korttelialuetta (EN-4), joka sijaitsee tärkeällä pohjavesialueella. Alueella ei saa varastoida palavia nesteitä tai muita pohjaveden pilaantumisvaaran aiheuttavia kemikaaleja

Korttelin 30 alueelle on osoitettu kaavamääräysmerkinnät ym-3 ja hule 4. Ym-3-merkintä määrää, että jätehuoltotilat tulee sijoittaa rakennuksen sisään tai aidattuun katokseen. Hule4-merkinnän mukaan kestopäällystetyillä 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.

Asemakaavassa on lisäksi osoitettu muita määräyksiä. Alueelle sijoitettava toiminta ei saa aiheuttaa vaaraa pohjaveden laadulle. Rakentaminen on sovitettava ympäristöönsä rakennusten arkkitehtuurin, massoitellun ja pihojenjärjestelyjen osalta. Rakennusten julkisivujen tulee olla ympäristökuvallisesti korkealaatuisia ja arvokkaaseen kulttuuriympäristöön sopeutuvia. Rakennussuunnitteluvaiheessa on osoitettava meluselvityksin, että noudatetaan ohjearvoja. Pysäköintialueet on pensasistutuksin jäsennöitävä enintään 50 autopaikan kokosiin osiin. Autopaikkoja on tonteille osoitettava-liike-, toimisto- ja näyttelytiloja varten vähintään 1 autopaikka / 50 k-m², tuotanto- ja varastotiloja varten vähintään 1 autopaikka / 70 k-m² ja kasvihuoneita varten vähintään 1 autopaikka / 150 k-m².



Kuva: Ote voimassa olevasta asemakaavasta 10:27, jossa tontit KTY-9- ja EN-4-alueilla.

Tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa noin 675 m² kokoisen määräalan siirto tontilta 4 tontille 5. Määräalan käyttötarkoitus on tavoite muuttaa tontilla 5 olevan kaavamääräyksen (KTY-9) mukaiseksi.

TÄÄLLÄ SYNTYY  TTA.

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 21.10.2021.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidetään nähtävillä koko kaavaprosessin ajan.

Asemakaavaluonnos asetetaan nähtäville kaupunkikehityspalveluiden ilmoitustaululle ja internetiin kaupungin kotisivulle yhdessä osallistumis- ja arviointisuunnitelman kanssa. 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 kaupunginvaltuusto. Päätöksestä ilmoitetaan kuulutuksella kaupungin internet-sivuilla ja virallisella ilmoitustaululla.

Kaupunginvaltuuston päätökseen voi hakea muutosta valittamalla 30 päivän kuluessa.

Kaavan vaikutusten arviointi

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

Käsittelyaikataulu

Kaavaluonnos oli nähtävillä yhdessä osallistumis- ja arviointisuunnitelman 2.12. - 23.12.2021 ja 3.1. - 11.1.2022.

Kaavaehdotus asetetaan nähtäville maaliskuussa 2022. Asemakaavan muutos on tavoite hyväksyä kesään 2022 mennessä.

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 14.2.2022

Markus Aittola
kaavasuunnittelija