

AASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

YRITTÄJÄKATU 9 - 11



Suunnittelualueen sijainti ympyröitynä kartalla (Maanmittauslaitos, taustakartta, 14.10.2021).

Kaupunkikehityslautakunta 12.10.2021, 23.11.2021,
Kaupunginhallitus
Kaupunginvaltuusto

NOKIAN KAUPUNKI
KAAVOITUSYKSIKKÖ
(Tweb: NOK/1529/2021)

TÄÄLLÄ SYNTYY  TTA.

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

1 Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Kaavaselostus koskee 10.2.2022 päivättyä asemakaavan muutosta.

Asemakaava koskee Nokian kaupungin 1. kaupunginosan korttelin 34 tonttia 25.

Asemakaavan muutoksella muodostuvat Nokian kaupungin 1. kaupunginosan korttelin 34 tontit 27 - 30.

Asemakaavan yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako korttelin 34 tonteille 27 - 30.

Asemakaavoituksen vireilletulosta on ilmoitettu kuulutuksella osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisen yhteydessä.

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

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee osoitteessa Yrittäjäkatu 9 - 11.

1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

1.4 Luettelo kaavaa koskevista taustaselvityksistä

- Nokian Teollisuustalo oy Yrittäjäkatu 9 pohjatutkimus ja pimaselvitys, Ramboll Finland Oy 29.11.2021
- Pohjatutkimusraportti ja alustava perustamistapalausunto Nokian Teollisuustalo Oy, Ramboll Finland Oy 2.12.2021

2 Tiivistelmä

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on tutkia alueen käyttötarkoituksen muuttamista sellaiseksi, että se mahdollistaa asuin-, liike-, toimisto- ja urheilutilojen rakentamisen alueella sekä nostaa alueen rakennusoikeutta.

3 Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Suunnittelualueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Yrittäjäkadun varrella. Suunnittelualueen pinta-ala on 22 608 m². Suunnittelualueen eteläpuolella, Yrittäjäkadun toisella puolella on liike- ja toimitilaa ja suunnittelualueen pohjoispuolella asuinrakennuksia.

3.1.2 Luonnonympäristö ja ympäristönsuojelu

Maanpinnan korkeusasema vaihtelee pääosin välillä +91 - +94. Maanpinnan matalimmat kohdat sijaitsee alueen länsiosassa, josta maanpinta kohoaa itä- ja pohjoisosaa kohti.

Suunnittelualue on jo rakentunutta pihapiiriä, jonka kasvillisuus on pihapuita ja -istutuksia. Suunnittelualueella ei ole suojeltuja luontoarvoja. Lähin virkistysalue on kaavamuutosalueen eteläpuolella Viikinharjulla, jonne on yhteys kaavamuutosalueen länsiosasta Yrittäjäkadun yli.

Alue rajautuu etelässä vedenhankinnan kannalta tärkeään pohjavesialueeseen. Ramboll Finland Oy on tehnyt syksyllä 2021 pohjatutkimusraportin ja alustavan perustamistapalausunnon alueelle. Sen mukaan tontilla esiintyy koheesiomaakerroksia, joiden paksuus vaihtelee. Haitallisten painumien ja painumaerojen välttämiseksi kantavat rakenteet suositellaan perustettavaksi tukipaaluilla tiiviin moreenin tai kallion varaan (kalliopintaa ei ole varmistettu). Toisena vaihtoehtona jatkosuunnittelun yhteydessä voi tarkastella massanvaihtoa kantavaan pohjaan. Perustamistavan tulee olla sellainen, ettei se häiritse alueen suotovesi tai pohjavesiolosuhteita.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella on vuosina 1970 ja 1973 rakennetut teollisuusrakennukset, joiden pinta-alat ovat 4369 ja 4347 m². Rakennusten julkisivut ovat muurattua punaruskeaa tiiltä. Rakennuksissa toimii useita yrityksiä. Rakennuksen eteläpuolella on pysäköintialue.

Kaavamuutosalueesta tehdään asemakaavatasoinen rakennetun ympäristön selvitys ja olemassa olevien rakennusten dokumentointi.

3.1.4 Muinaisjäännökset

Alueella ei ole tiedossa muinaisjäännöksiä.

3.1.5 Maanomistus

Kaavamuutosalueen kiinteistön 536-1-34-25 omistaa Nokian Teollisuustalo Oy ja VP-alueen Nokian kaupunki.

3.1.6 Liikenne ja tekninen huolto

Kaavamuutosalue rajautuu etelässä Yrittäjäkatuun, jolta on yhteys Nokianvaltatielle ja Välimäenkadulle. Alueella on kunnallistekniset verkostot.

Suunnittelualue on hyvin saavutettavissa julkisella liikenteellä. Lähimmät pysäkit on Nokianvaltatiellä 200 - 300 metrin päässä alueelta.

3.1.7 Haitta-aineet

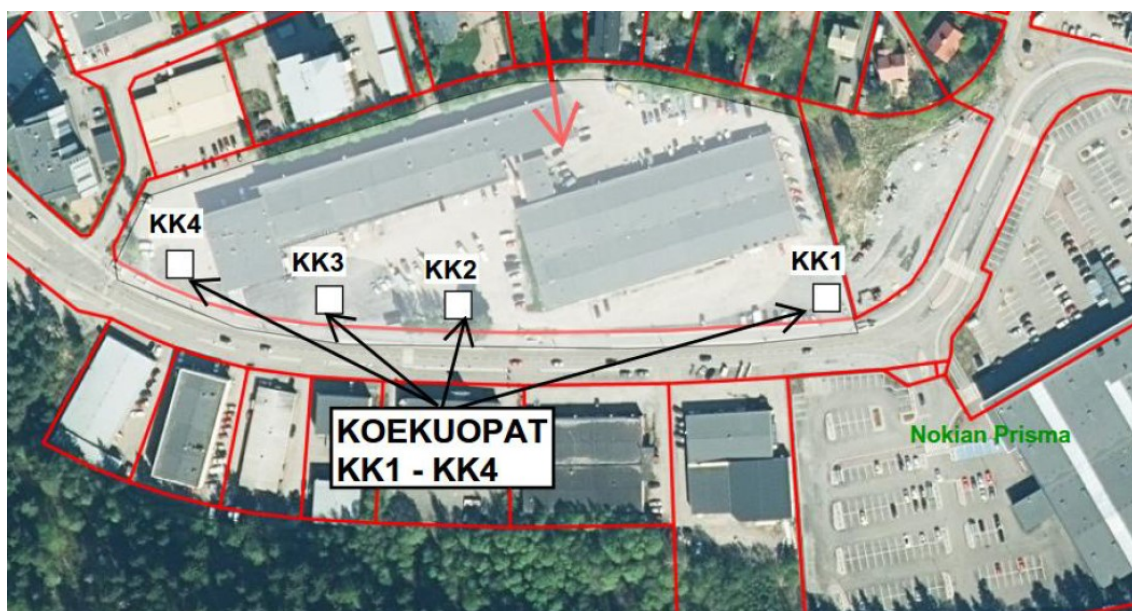
Ramboll Finland Oy on tehnyt syksyllä 2021 maaperän pilaantuneisuusselvityksen kaavamuutosalueelle.

Tutkimusraportin mukaan rakennuksen käyttöhistorian perusteella ei ole odotettavissa siinä harjoitetusta toiminnasta aiheutunutta maaperän pilaantumista.

Kiinteistön kadun puoleisen reunan maaperän tilaa tutkittiin marraskuussa 2021. Rakennuksien alapuolista maaperää ei tutkittu eikä laajemmin päällystettyjen piha-alueiden maaperää. Neljästä koekuopasta otettiin yhteensä 11 maanäytettä, joista 6 tutkittiin laboratoriossa. Näytteenoton yhteydessä havainnoitiin täyttöjen laatu ja paksuus sekä aistinvaraisesti pilaantuneisuutta ja jätepitoisuutta.

Kohteen itäpuolella on tehty aiemmin Häpesuon vanhan kaatopaikka-alueen maaperän kunnostus massanvaihdolla. Kunnostus ulottui tutkimuskohteen kiinteistö itäisimmälle kulmalle muutamia metrejä ja koekuoppa KK4 sijoitettiin ko. alueelle.

Tehdyissä maaperätutkimuksissa ei havaittu kynnysarvon ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia. Tutkimusten ja kohdekatselmoinnin yhteydessä ei tullut ilmi seikkoja, jotka antaisivat aihetta epäillä entisen Häpesuon kaatopaikan ulottuneen kiinteistölle. Maaperässä ei todettu akuuttia kunnostustarvetta eikä tutkituissa näytteissä todettu pilaantuneisuutta.



Kuva 1: Koekuopat KK1-KK4 ilmakuvassa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

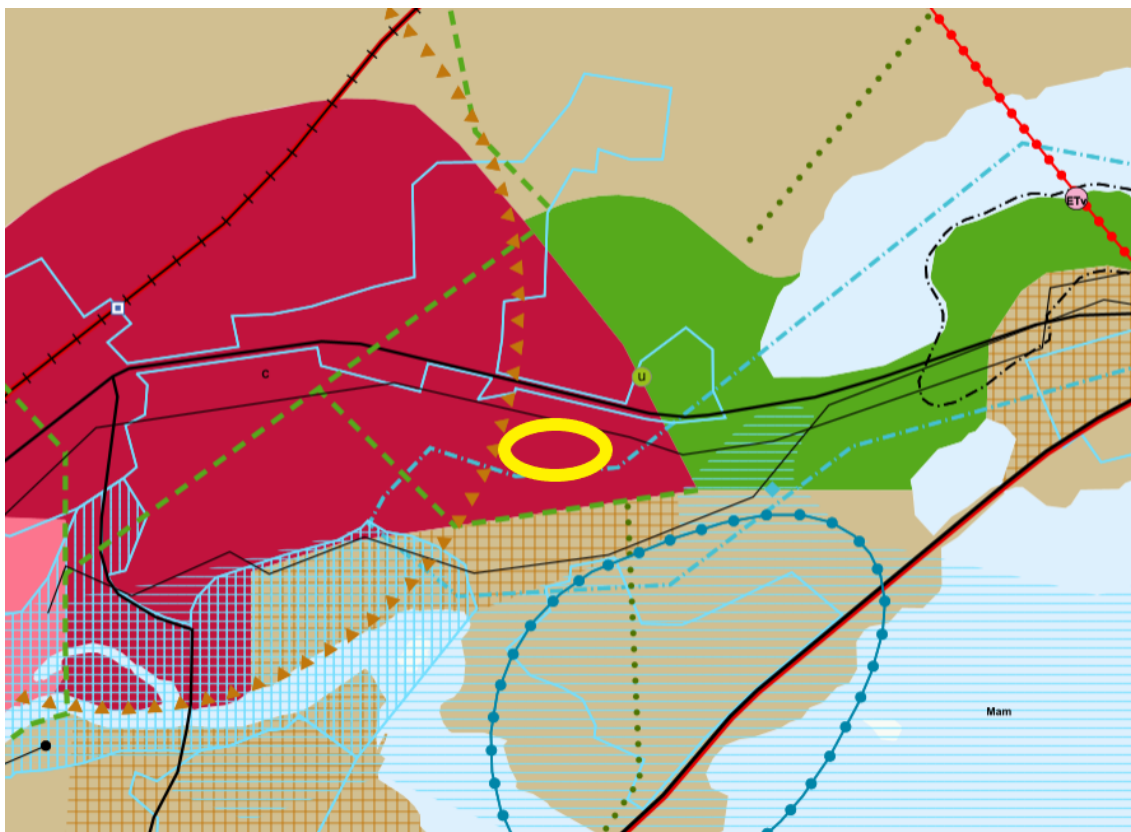
3.2.1.1 Maakuntakaava

Suunnittelualueella on voimassa Pirkanmaan maakuntakaava 2040, jossa suunnittelualue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi. Merkinnällä osoitetaan valtakunnan osakeskus, kaupunkitasoiset keskukset ja Tampereen ydinkaupunkiseudun alakeskukset. Merkintä sisältää niihin liittyvät keskustamaisen

asumisen ja keskustahakuisten palvelu-, työpaikka- ja muiden toimintojen alueet liikennealueineen ja puistoineen. Suunnittelumääräyksen mukaan alueen suunnittelussa on otettava huomioon yhdyskuntarakenteen eheys, kaupunkikuvan omaleimaisuus, asuinympäristön laatu ja monipuolisuus, yhteydet seudullisille virkistysalueille, joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn toimintaedellytykset sekä liityntäpysäköinnin ja joukkoliikenteen vaihtopaikkojen kehittäminen. Alueen suunnittelussa on turvattava kulttuuriympäristöjen arvojen säilyminen. Keskustatoimintojen alueille voidaan sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Vähittäiskaupan suuryksiköt on suunniteltava keskustaympäristöön soveltuviksi. Ne on mitoitettava ja niiden toteutus on ajoitettava yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa siten, etteivät ne aiheuta merkittäviä haitallisia vaikutuksia muille keskusta-alueille tai seudun palveluverkon tasapainoiselle kehittämiselle. Rautaharkko-Lakalaivan keskustatoimintojen alueen toteutus tulee suunnitella ja vaiheistaa siten, ettei vaarallisten aineiden kuljetusten järjestelystä tavaraliikenteen järjestelyratapihalla aiheudu merkittävää vaaraa alueelle. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee myös arvioida ja ottaa huomioon mahdolliset vaikutukset valtakunnallisen liikennejärjestelmän toimintaedellytyksiin. Tampereen ydinkeskustan ja Valkeakosken keskustan vähittäiskaupan suuryksiköiden kerrosalaa ei enimmäismitoida maakuntakaavalla. Muiden keskustatoimintojen alueiden vähittäiskaupan suuryksiköiden kerrosalan enimmäismitointus on oheisen taulukon mukainen:

KESKUSTATOIMINTOJEN ALUEET	SUURYKSIKKÖJEN ENIMMÄSMITOITUS
Ikaalinen, Parkano, Ruovesi, Viiala, Kyröskoski	10 000
Hämeenkyrö Kirkonkylä, Pälkäne, Virrat	15 000
Orivesi, Toijala	20 000
Mänttä, Sääksjärvi	25 000
Tesoma	30 000
Vammala	35 000
Pirkkala	40 000
Rautaharkko-Lakalaiva	45 000
Lempäälä, Linnainmaa, Kangasala	55 000
Ylöjärvi	60 000
Hervanta	70 000
Nokia	75 000
Lielähti	80 000

Suunnittelualue rajautuu etelässä tärkeään vedenhankintaan soveltuvaan pohjavesialueeseen. 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.



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

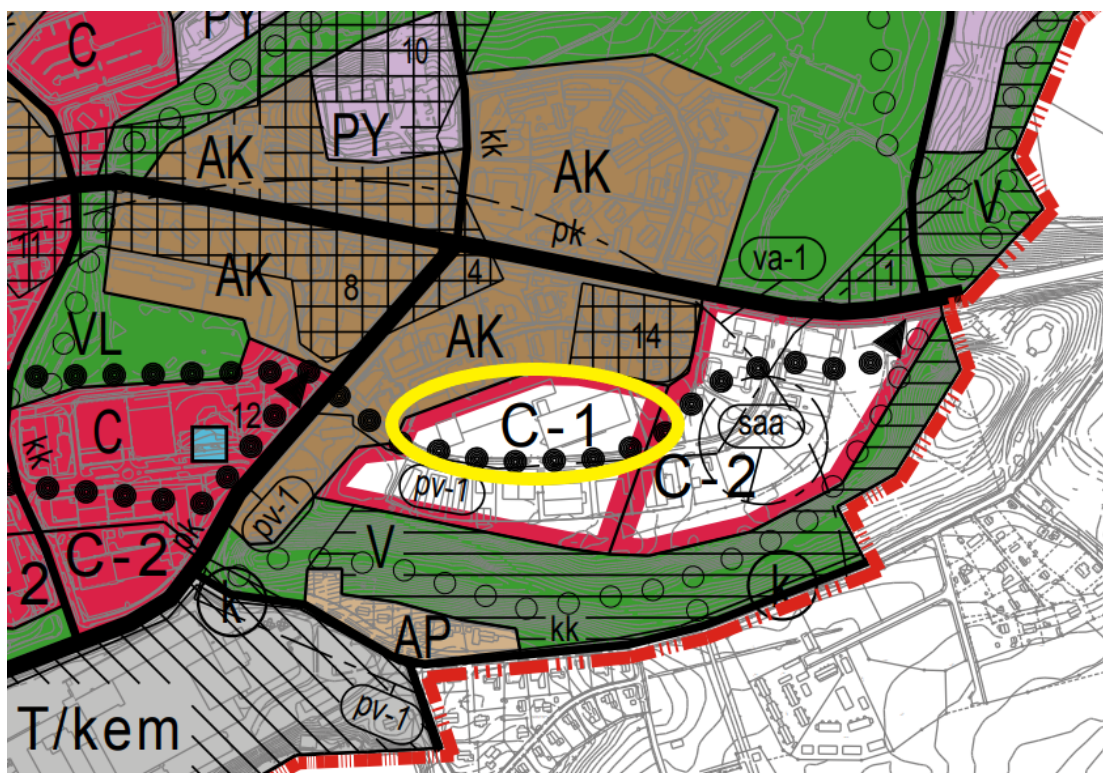
3.2.1.2 Yleiskaava

Nokian keskustan osayleiskaavassa 2030 kaavamuutosalue on osoitettu asumispainotteiseksi keskustatoimintojen alueeksi (C-1). Lisäksi sitä koskee uudet ja olennaisesti muuttuvat alueet -merkintä. Alue kuuluu T/kem korttelialueen mahdollisen suuronnettomuuden vaara-alueeseen (va-1). Alue rajautuu etelässä

vedenhankinnan kannalta tärkeään pohjavesialueeseen (pv-1). Aluetta sivuaa Kevyen liikenteen yhteystarve Yrittäjäkadulla.

Yrittäjäkadun eteläpuoli kaavamuutosalueen kohdalla on kaavamuutosalueen tapaan merkitty asumispainotteiseksi keskustatoimintojen alueeksi (C-1), jota koskee uudet ja olennaisesti muuttuvat alueet -merkintä. Kaavamuutosalueen itäpuoli on merkitty liiketilapainotteiseksi keskustatoimintojen alueeksi (C-2), jota koskee uudet ja olennaisesti muuttuvat alueet -merkintä.

Alueen pohjoispuolella on kerrostalovaltaisen asuntoalueen korttelialuetta, jonka itäosa on merkitty kaupunkikuvallisesti arvokkaaksi alueeksi, jonka kehittämisessä, suunnittelussa ja rakentamisessa lähtökohtana on alueen arvopohjan säilyminen. Alueen käytössä tapahtuvan muutoksen on sovellettava alueen historialliseen kehitykseen ja aluetta täydennettäessä uusi ja vanha rakennuskanta on huolellisesti sovitettava yhteen.

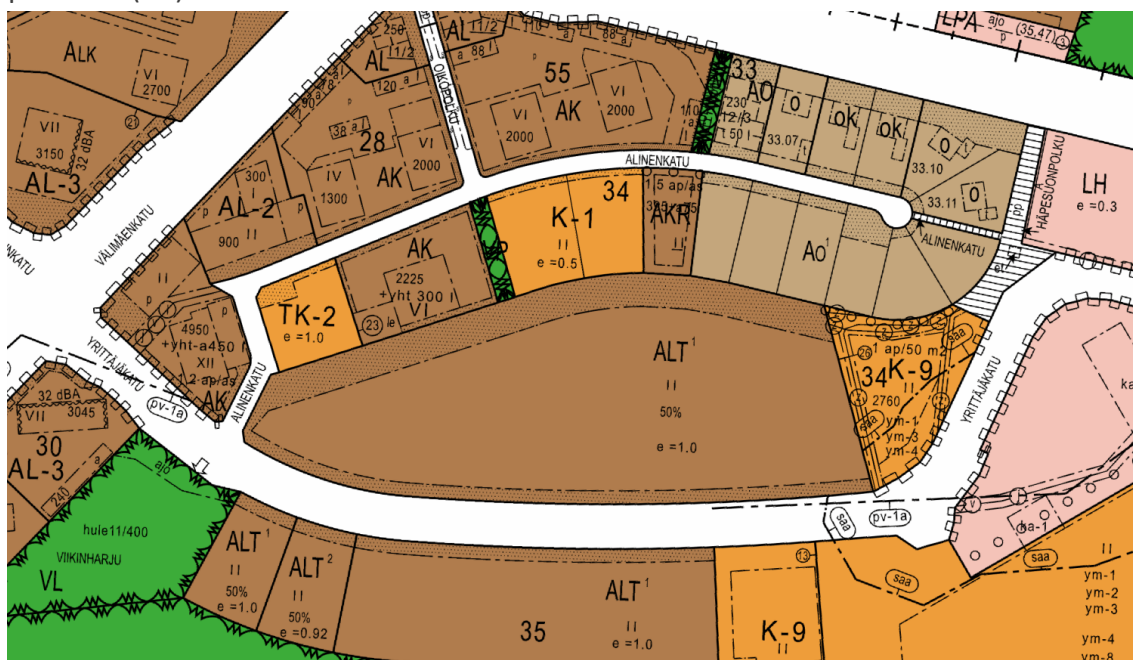


Kuva 3: Ote keskustan osayleiskaavassa 2030:stä. Suunnittelualue on merkitty keltaisella soikiolla karttaan.

3.2.1.3 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 5.3.1980 hyväksytty asemakaava, jossa alue on merkitty yhdistettyjen liike- ja teollisuusrakennusten korttelialueeksi. Tonteille saa rakentaa ainoastaan yhden asunnon. Kerrosalasta saa enintään puolet sisustaa asuin-, myymälä- tai toimistotiloiksi. Tonteille tulee järjestää paikoitustilaa vähintään yksi autopaikka kutakin rakennettavaa asuinhuoneistoa kohti, kutakin liike-, toimisto- tai niihin verrattavina tiloina palvelevan kerrosalan 60 m² kohti. Lisäksi on tonteille osoitettava leikkiin ja muuhun oleskeluun soveltuvaa yhteistä tilaa vähintään 10 m² kutakin rakennettavaa asuinhuoneistoa kohti. Tonttitehokkuusluku on $e = 1,0$ ja kerrosluku II.

Suunnittelualueen pohjosiosa on merkitty 5.2.2001 hyväksytyyn asemakaavaan puistoksi (VP).



Kuva 4: Ote ajantasa-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.

TÄÄLLÄ SYNTYY  TTA.

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on tutkia alueen käyttötarkoituksen muuttamista sellaiseksi, että se mahdollistaa asuin-, liike-, toimisto- ja urheilutilojen rakentamisen alueella sekä nostaa alueen rakennusoikeutta.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

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

4.2.1 Osalliset

Osallisia ovat Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan maakuntamuseo, Nokia vesi Oy, Nokian kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunta, Nokian kaupungin sivistyslautakunta, Nokian kaupungin perusturvalautakunta, nuorisovaltuusto, lastenparlamentti, vanhusneuvosto, vammaisneuvosto, seuraparlamentti sekä kaava-alueen ja siihen rajoittuvan alueen maanomistajat tai vuokraoikeudenhaltijat ja kaikki, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa.

4.2.2 Vireilletulo

Asemakaava on laitettu vireille Nokian kaupungin aloitteesta. Asemakaavoituksen vireilletulosta on ilmoitettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisen yhteydessä 2.12.2021.

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavan muutos asetetaan nähtäville luonnosvaiheessa ja ehdotusvaiheessa osallisten kuulemista ja tarvittavia lausuntoja varten. Kaavaluonnoksesta saatu palaute huomioidaan asemakaavan ehdotusta valmisteltaessa.

4.2.4 Viranomaisyhteistyö

Asemakaavasta järjestetään viranomaisneuvottelu ja pyydetään viranomaisilta lausunnot kaavaluonnos- ja kaavaehdotusvaiheissa.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on tutkia alueen käyttötarkoituksen muuttamista sellaiseksi, että se mahdollistaa asuin-, liike-, toimisto- ja urheilutilojen rakentamisen alueella sekä nostaa alueen rakennusoikeutta.

4.4 Asemakaavaluonnos

Kaavaluonnos asetetaan nähtäville kaupungin kaupunkikehityspalveluiden ilmoitustaululle ja kaupungin verkkosivuille.

4.5 Lausunnot asemakaavaluonnoksesta

Täydennetään

4.6 Asemakaavaehdotus

Kaavaehdotus asetetaan nähtäville kaupunkikehityspalveluiden ilmoitustaululle ja internetissä kaupungin kotisivulle. Kaavaehdotuksesta pyydetään tarvittavat lausunnot. Kuulemiskirjeet lähetetään muissa kunnissa asuville maanomistajille.

4.7 Hyväksyminen

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

4.8 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

2.12.2021 osallistumis- ja arviointisuunitelma kaupunkikehityslautakunnan käsittelyssä

5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne ja aluevaraukset

Kaavaluonnoksessa on asuinkerrostalojen korttelialue (AK) ja toimitilarakennusten korttelialue, jolle saa rakentaa liike-, toimisto- ja urheilutiloja (KTY-18). Alueen rakennusoikeus asuinrakentamiselle on 18 000 k-m² ja liike-, toimisto- ja urheilutiloille 10 000 k-m².

Alueen pohjoisosaan on merkitty yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattu alueen osa, joka yhdistää alueen sen pohjoispuolen katualueeseen.

5.2 Kaavan vaikutukset

5.2.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Rakentamisen määrä lisääntyy kaavamuutoksella, mutta se vastaa tehokkuudeltaan kaavamuutosalueen ympäristöä.

5.2.2 Väestön rakenne ja kehitys, asuminen

Kaavamuutosalueella ei tällä hetkellä ole asukkaita, mutta ympärillä on asumista ja lisäksi keskusta-alueen kaupalliset palvelut, julkinen liikenne ja virkistysalueet ovat monipuoliset ja helposti saavutettavat sekä tukevat asumista alueella.

5.2.3 Yhdyskuntarakenne, kaupunkikuva

Asemakaavan muutoksen mahdollistama alueen uudistaminen parantaa alueen kaupunkikuvaa. Alueen osan käyttötarkoituksen muuttaminen asumiseksi, täydentää luontevalla tavalla lähiympäristön yhdyskuntarakennetta.

Alueella voimassa olevassa asemakaavassa rakennusoikeus on 22 230 k-m² ja kerrosluku II. Kaavaluonnoksessa rakennusoikeus on asuinkerrostalojen korttelialueella 18 000 k-m² ja KTY -korttelialueella 10 000 k-m². Kerrosluku on AK -korttelialueella V - VIII ja KTY -korttelialueella II.

5.2.4 Vaikutukset liikenteeseen

Kaavamuutosalue rajautuu etelässä Yrittäjäkatuun, jolta on yhteys idässä Nokian valtatielle ja lännessä Välimäenkadulle. Kumpikin risteys on ohjattu liikennevaloilla. Kaavamuutoksella autojen määrä alueella lisääntyy, mutta sillä ei ole merkittävää vaikutusta keskustan liikenteeseen eikä liikennemääriin. Kaavamuutoksella mahdollistetaan yhteys korttelin läpi kävelijöille ja pyöräilijöille.

Alueen pohjoisosaan on merkitty yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattu alueen osa, joka yhdistää alueen sen pohjoispuolen katualueeseen ja edelleen Nokian valtatieen varren jalankulun ja pyöräilyn reitille.

5.2.5 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Alue on jo rakentunutta aluetta, jonka kasvillisuus on pihapuita ja -istutuksia. Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia alueen puistoihin ja viheralueisiin eikä seudulliseen viherverkkoon.

Lähin virkistysalue on kaavamuutosalueen eteläpuolella Viikiharjulla, jonne on yhteys kaavamuutosalueen länsiosasta Yrittäjäkadun yli.

Koska suunnittelualue sijaitsee pohjavesialueen välittömässä läheisyydessä, sen pohjavesi- ja orsivesiolosuhteet ja suhde Maatialanharjun pohjavesialueeseen selvitetään pohjavesitutkimuksella ja rakennettavuusselvityksellä ennen kaavaehdotuksen laatimista. Sen jälkeen tarkennetaan rakennusalueen ja maanalaisen pysäköinnin rajoja.

5.2.6 Taloudelliset vaikutukset

Ennen kuin tonteille voi tehdä uutta rakentamista tulee olemassa olevat rakennukset. Purkamisesta aiheutuu kustannuksia. Alueelle ei tarvitse rakentaa uutta katuverkkoa jalankulun- ja pyöräilyn yhteyttä lukuunottamatta. Liittymät kunnallistekniikkaan on saatavissa Yrittäjäkadulta.

5.3 Ympäristön häiriötekijät

Ympäröivä katuverkosto saattaa aiheuttaa melua alueelle.

5.4 Nimistö

Kaavamuutoksella ei muodostu uusia katuja eikä nimistöä.

6 Asemakaavan toteutus

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Tarkempi aikataulu ei ole kaavamuutosta tehtäessä tiedossa.

Nokia 10.2.2022

Johanna Fingerroos

Kaavoitusarkkitehti

Kari Stenlund

Maankäyttöjohtaja

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

HANKE

Asemakaavan muutos Nokian kaupungin 1. kaupunginosan, korttelin 34 tontti 25

(Tweb: NOK/1529/2021)

ALOITE

Kaavamuutos on käynnistetty Nokian Teollisuustalo Oy:n aloitteesta.

SUUNNITTELUALUE

Kaavamuutos koskee tonttia, joka sijaitsee osoitteessa Yrittäjäkatu 9-11.



Suunnittelualueen sijainti ympyröitynä kartalla (Maanmittauslaitos, taustakartta, 14.10.2021).

TÄÄLLÄ SYNTYY  TTA.

LÄHTOTIEDOT JA SUUNNITTELUALUE

MAANOMISTUS

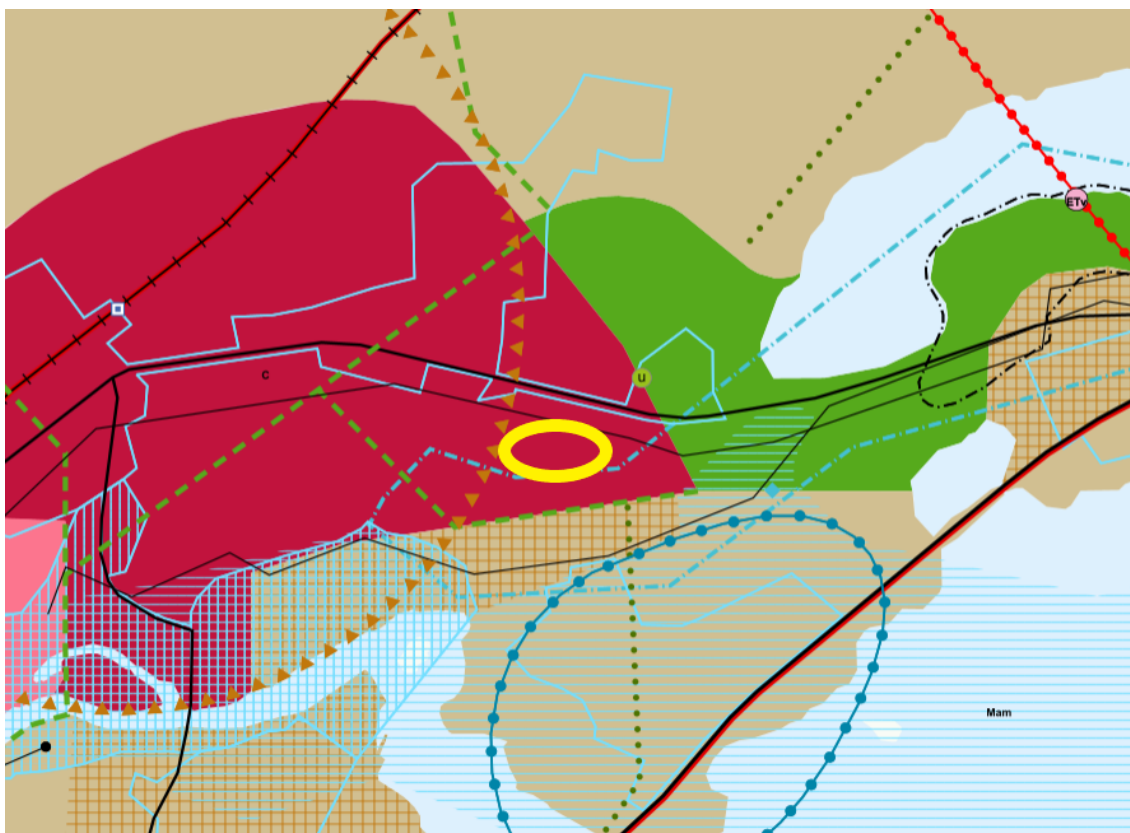
Suunnittelualueen maan omistaa Nokian Teollisuustalo Oy. Kaavoituksesta laaditaan maankäytösopimus.

MAAKUNTAKAAVA

Suunnittelualueella on voimassa Pirkanmaan maakuntakaava 2040, jossa suunnittelualue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi. Merkinnällä osoitetaan valtakunnan osakeskus, kaupunkitasoiset keskukset ja Tampereen ydinkaupunkiseudun alakeskukset. Merkintä sisältää niihin liittyvät keskustamaisen asumisen ja keskustahakuisten palvelu-, työpaikka- ja muiden toimintojen alueet liikennealueineen ja puistoineen. Suunnittelumääräyksen mukaan alueen suunnittelussa on otettava huomioon yhdyskuntarakenteen eheys, kaupunkikuvan omaleimaisuus, asuinympäristön laatu ja monipuolisuus, yhteydet seudullisille virkistysalueille, joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn toimintaedellytykset sekä liityntäpysäköinnin ja joukkoliikenteen vaihtopaikkojen kehittäminen. Alueen suunnittelussa on turvattava kulttuuriympäristöjen arvojen säilyminen. Keskustatoimintojen alueille voidaan sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Vähittäiskaupan suuryksiköt on suunniteltava keskustaympäristöön soveltuviksi. Ne on mitoitettava ja niiden toteutus on ajoitettava yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa siten, etteivät ne aiheuta merkittäviä haitallisia vaikutuksia muille keskusta-alueille tai seudun palveluverkon tasapainoiselle kehittämiselle. Rautaharkko-Lakalaivan keskustatoimintojen alueen toteutus tulee suunnitella ja vaiheistaa siten, ettei vaarallisten aineiden kuljetusten järjestelystä tavaraliikenteen järjestelyratapihalla aiheudu merkittävää vaaraa alueelle. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee myös arvioida ja ottaa huomioon mahdolliset vaikutukset valtakunnallisen liikennejärjestelmän toimintaedellytyksiin. Tampereen ydinkeskustan ja Valkeakosken keskustan vähittäiskaupan suuryksiköiden kerrosalaa ei enimmäismitoiteta maakuntakaavalla. Muiden keskustatoimintojen alueiden vähittäiskaupan suuryksiköiden kerrosalan enimmäismitoitus on oheisen taulukon mukainen:

KESKUSTATOIMINTOJEN ALUEET	SUURYKSIKKÖJEN ENIMMÄISMITOITUS
Ikaalinen, Parkano, Ruovesi, Viiala, Kyröskoski	10 000
Hämeenkyrö Kirkonkylä, Pälkäne, Virrat	15 000
Orivesi, Toijala	20 000
Mänttä, Sääksjärvi	25 000
Tesoma	30 000
Vammala	35 000
Pirkkala	40 000
Rautaharkko-Lakalaiva	45 000
Lempäälä, Linnainmaa, Kangasala	55 000
Ylöjärvi	60 000
Hervanta	70 000
Nokia	75 000
Lielähti	80 000

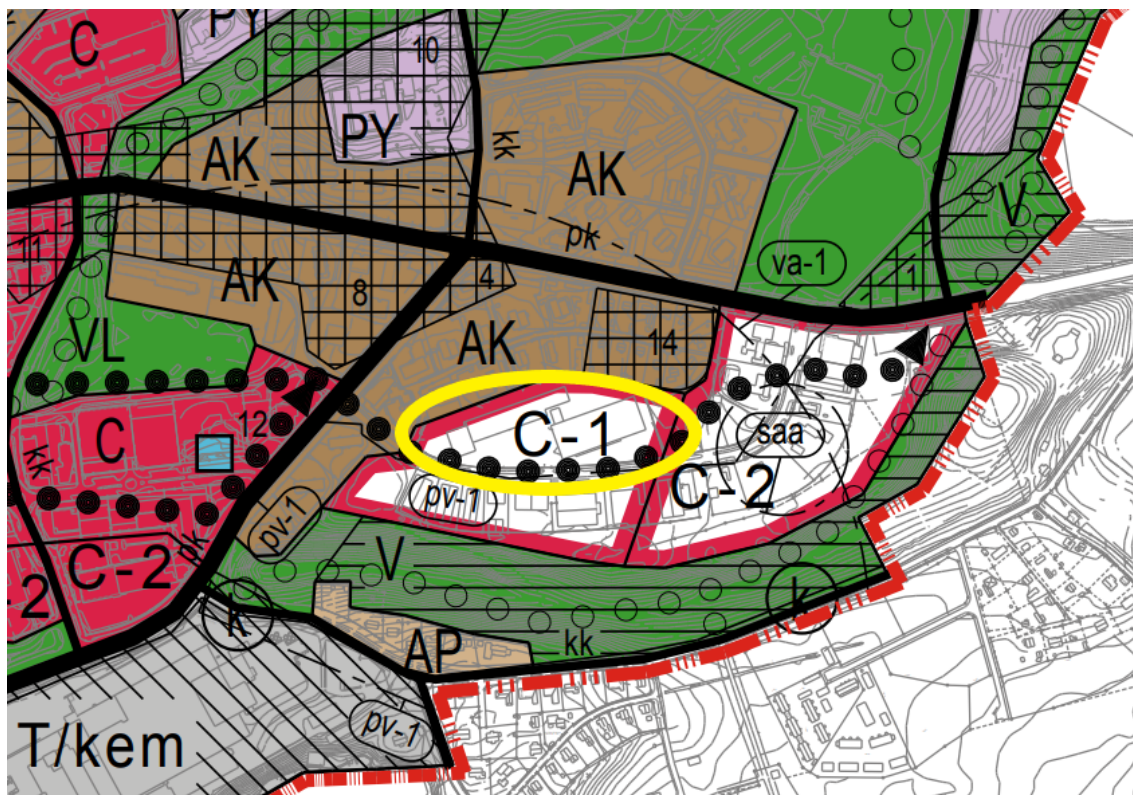
Suunnittelualue rajautuu etelässä tärkeään vedenhankintaan soveltuvaan pohjavesialueeseen. Merkinnällä osoitetaan vedenhankintaa varten tärkeät ja vedenhankintaan soveltuviksi luokitellut pohjavesialueet. Suunnittelumääräyksen mukaan aluetta koskevat toimenpiteet on suunniteltava siten, etteivät ne vaaranna pohjaveden laatua, määrää tai vedenhankintakäyttöä. Vesienhoidon riskialueiksi todettujen pohjavesialueiden maankäytön suunnittelussa tulee ottaa huomioon vesienhoitosuunnitelma sekä pyrkiä pohjaveden laatua ja antoisuutta uhkaavien riskien vähentämiseen.



Kuva: Ote Pirkanmaan maakuntakaava 2040:stä. Suunnittelualue on merkitty keltaisella soikiolla karttaan.

YLEISKAAVA

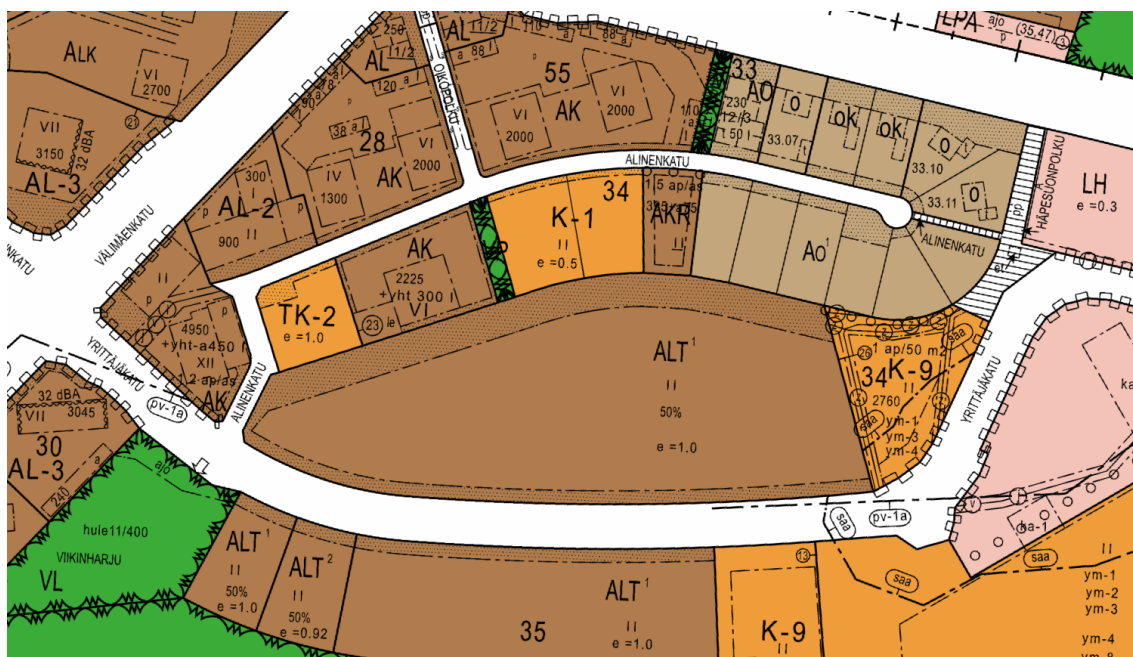
Nokian keskustan osayleiskaavassa 2030 kaavamuutosalue on osoitettu asumispainotteiseksi keskustatoimintojen alueeksi (C-1). Lisäksi sitä koskee uudet ja olennaisesti muuttuvat alueet -merkintä. Alue rajautuu etelässä vedenhankinnan kannalta tärkeään pohjavesialueeseen. Aluetta sivuaa Kevyen liikenteen yhteystarve Yrittäjäkadulla.



Kuva: Ote keskustan osayleiskaava 2030:stä. Suunnittelualue on merkitty keltaisella soikiolla karttaan.

ASEMAKAAVA

Suunnittelualueella on voimassa 5.3.1980 hyväksytty asemakaava, jossa alue on merkitty yhdistettyjen liike- ja teollisuusrakennusten korttelialueeksi. Tonteille saa rakentaa ainoastaan yhden asunnon. Kerrosalasta saa enintään puolet sisustaa asuin-, myymälä- tai toimistotiloiksi. Tonteille tulee järjestää paikoitustilaa vähintään yksi autopaikka kutakin rakennettavaa asuinhuoneistoa kohti, kutakin liike-, toimisto- tai niihin verrattavina tiloina palvelevan kerrosalan 60 m² kohti. Lisäksi on tonteille osoitettava leikkiin ja muuhun oleskeluun soveltuvaa yhteistä tilaa vähintään 10 m² kutakin rakennettavaa asuinhuoneistoa kohti. Tonttitehokkuusluku on $e = 1,0$ ja kerrosluku II.



Kuva: Ote ajantasa-asemakaavasta.

TAVOITTEET

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on tutkia alueen käyttötarkoituksen muuttamista sellaiseksi, että se mahdollistaa asuin-, liike- ja yleisten rakennusten rakentamisen alueelle ja nostaa alueen rakennusoikeutta.

OSALLISET

Osallisia ovat Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan maakuntamuseo, Nokia vesi Oy, Nokian kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunta, Nokian kaupungin sivistyslautakunta, Nokian kaupungin perusturvalautakunta, nuorisovaltuusto, lastenparlamentti, vanhusneuvosto, vammaisneuvosto, seuraparlamentti sekä kaava-alueen ja siihen rajoittuvan alueen maanomistajat tai vuokraoikeudenhaltijat ja kaikki, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa.

OSALLISTUMISEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

Asemakaavoituksen vireilletulosta kuulutetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisen yhteydessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidetään nähtävillä koko kaavaprosessin ajan.

TÄÄLLÄ SYNTYY  TTA.

Asemakaavaluonnos asetetaan nähtäville kaupunkikehityspalveluiden ilmoitustaululle ja internetiin kaupungin kotisivulle. Osallisilla on oikeus jättää mielipide luonnoksesta nähtävilläolon aikana. Nähtävilläolosta tiedotetaan lehtikuulutuksella Nokian Uutisissa. Lisäksi asiasta ilmoitetaan kirjeitse kohdealueen naapurikiinteistöjen omistajille. Kaavaluonnoksesta pyydetään tarvittavat lausunnot. 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 on tavoitteena valmistella talven 2021/2022 aikana ja hyväksyä kaava syksyllä 2022.

VALMISTELU

Kaavamuutos laaditaan Nokian kaupungin kaavoitusyksikössä. Suunnittelijana toimii kaavoitusarkkitehti Johanna Fingerroos (p. 040 133 4235), jolta saa tarvittaessa lisätietoja hankkeesta. Osoite: Nokian kaupunki, kaavoitusyksikkö, PL 2, 37101 Nokia. Sähköpostiosoite: etunimi.sukunimi@nokiankaupunki.fi

Nokialla 10.2.2022

Johanna Fingerroos
kaavoitusarkkitehti