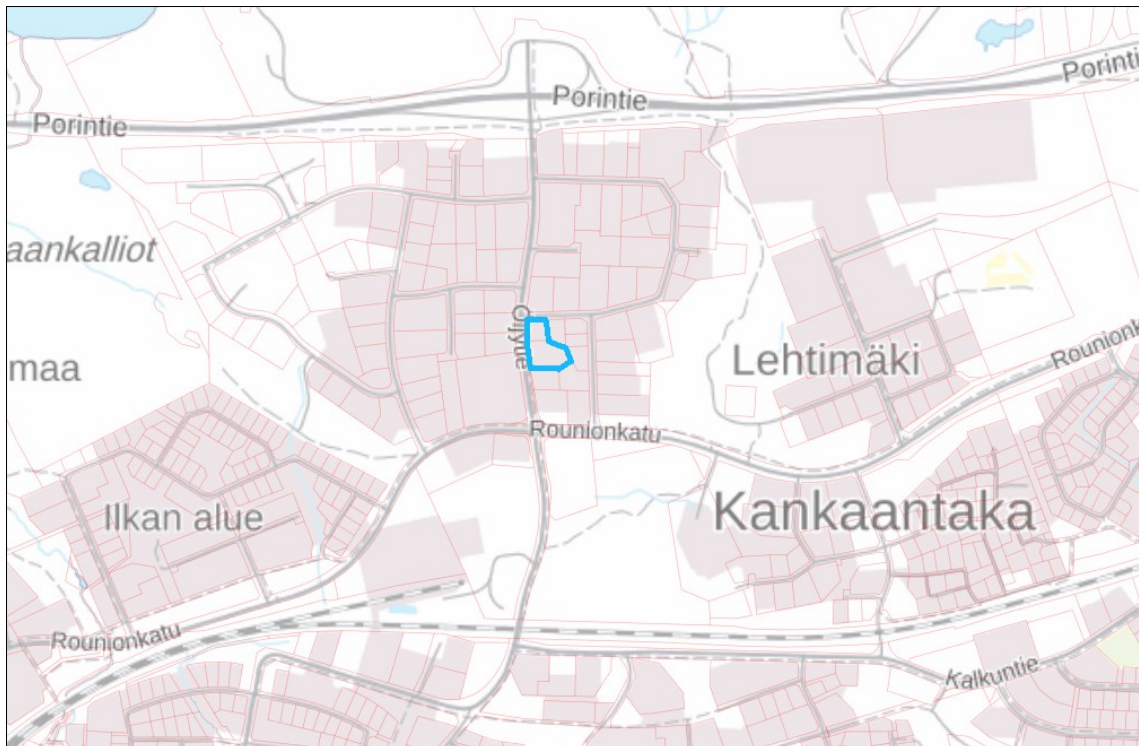


ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

ÖLJYTIE 9 JA VIRKISTYSALUE



Kaava-alueen sijainti kartalla (Maanmittauslaitoksen taustakartta 7.2.2022)

Kaupunkikehityslautakunta xx.xx.xxxx §,
Kaupunginhallitus
Kaupunginvaltuusto

NOKIAN KAUPUNKI
KAAVOITUSYKSIKKÖ
(tweb: NOK/223/05.00.02/2022)

1 Perus- ja tunnistetiedot

Kaavaselostus koskee 11.2.2022 päivättyä asemakaavan muutosta.

Asemakaavan muutos koskee Nokian kaupungin 9. kaupunginosan (Lähdekorpi) korttelin 70 tonttia 4 sekä virkistysaluetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuvat Nokian kaupungin 9. kaupunginosan korttelin 70 osa.

Asemakaavoituksen vireilletulosta on ilmoitettu kuulutuksella 3.2.2022.

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

1.1 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Öljytien ja Pikkukorventien risteyksessä Lähdekorven kaupunginosassa. Etäisyys Nokian keskustasta on noin 2 km koilliseen.

1.2 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

2 Tiivistelmä

Asemakaavan muutoksella Sarkapuisto II muutetaan virkistysalueesta tonttikäyttöön. Lisäksi asemakaavan muutoksella päivitetään tontin 4 kaavamääräyksiä. Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualan tontti on yhdistettyjen teollisuus- ja liikerakennusten korttelialuetta (TK-1). Suunnittelualan lähiympäristössä olevissa uudemmissa asemakaavoissa tontit on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T-6). Kaavamääräykset ovat sisällöltään hyvin samankaltaiset. Asemakaavan luonnoksessa suunnittelualueelle osoitetaan teollisuus ja varastorakennusten korttelialuetta (T-6).

Asemakaavan muutoksen jälkeen alueelle tehdään tonttijako. Tonttijaolla nykyisin Sarkapuisto II -niminen alue voidaan liittää tonttiin 4 tai siitä voidaan muodostaa erillinen tontti.

Suunnittelualan koko on noin 5852 m². Sarkapuisto II -nimisen alueen koko on noin 1730 m² ja olemassa olevan tontin pinta-ala on noin 4122 m². Asemakaavan muutoksella suunnittelualan rakennusoikeus nousee noin 1730 k-m².

3 Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Suunnittelualan yleiskuvaus

Suunnittelualue on osa Kankaantaan teollisuusaluetta. Lähiympäristössä on runsaasti yritystoimintaa. Lähin asutus on noin 400 metriä lounaaseen suunnittelualueesta.



Kuva 1: Kaava-alueen rajaus merkittynä vuonna 2020 otettuun ilmakehuun

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualan tontti on rakentunut. Suunnittelualan pohjoisosassa on Sarkapuisto II -niminen virkistysalue, joka on metsäinen.



Kuva 2: Suunnittelualueella sijaitseva virkistysalue kuvattuna lounaasta (kuva: Minna Aittola 28.1.2022).

3.1.3 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

3.1.4 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella oleva tontti on rakentunut. Tontilla on kaksi rakennusta, vuonna 1987 rakennettu 729 k-m²:n teollisuushalli ja vuonna 2013 rakennettu 251 k-m²:n teollisuushalli. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala on 980 k-m².



Kuva 3: Kuva suunnittelualueen yritystontista kuvattuna Öljytieltä (kuva: Minna Aittola 28.1.2022).

3.1.5 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Kaava-alueelta ei tunneta muinaismuistoja tai muita arkeologisia kulttuuriperintökohteita.

3.1.6 Maanomistus

Suunnittelualueen maat on kaupungin omistuksessa. Suunnittelualueen tontti on vuokrattu Suomen Urheilupyörä Oy:lle.

3.1.7 Liikenne

Öllytien kautta on yhteys Porintielle ja Rounionkadulle. Öllytiellä suunnittelualueen puolella on jalankulku- ja pyöräilyväylä.

3.1.8 Tekninen huolto

Suunnittelualueella on kunnallistekniikka.

3.2 Suunnittelutilanne

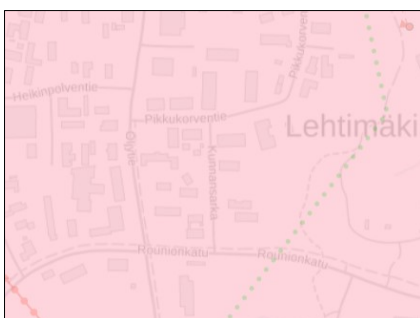
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

Suunnittelualueella on voimassa Pirkanmaan maakuntakaava 2040, jossa suunnittelualue on merkitty työpaikka-alueeksi, Kankaantaan yritysalueeksi. 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 ympäristöhäiriöitä. Maakuntakaavassa on määritetty seudullisten vähittäiskaupan suuryksikköjen koon alarajat.

Suunnittelualue kuuluu maakuntakaavaan merkittyyn kaupunkiseudun läntiseen yritysalueiden kehittämisvyöhykkeeseen. 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. Kehittämissuosituksen mukaan aluekokonaisuutta kehitetään hyvin saavutettavana, valtakunnallisesti merkittävänä ja vetovoimaisena yritysaluevyöhykkeenä. Suunnittelussa ja toteutuksessa tulee ottaa huomioon eheä yhdyskuntarakenne ja alueiden tarkoituksenmukainen toteutusjärjestys 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 keskustaan ja kaupunkiseudun eteläisiin alakeskuksiin tulee edistää. Kolmenkulman aluetta kehitetään erityisesti

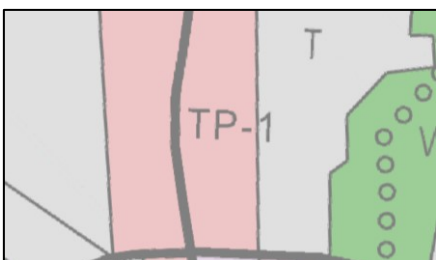
ympäristöteollisuuden ja cleantech-yritystoiminnan yritysten sijoittumisedellytyksiä suosivasti. Tien 130 varren maankäytössä tulee kiinnittää erityistä huomiota alueiden toteuttamisjärjestykseen. Aluetta tulee kehittää tiiviissä yhteistyössä kuntien ja muiden viranomaisten kanssa. Maankäytön suunnittelussa tulee edistää toimintojen saavutettavuutta kävelen, pyöräillen ja joukkoliikenteellä.



Kuva 4: Ote Pirkanmaan maakuntakaava 2040:stä.

Yleiskaava

Alueella on voimassa 29.11.2004 hyväksytty keskustaajaman osayleiskaava 2010, jossa suunnittelualueelle on osoitettu työpaikka-alue (TP-1). Alueelle saa sijoittaa liike- ja toimistotiloja sekä ympäristökuvallisesti näihin verrattavia teollisuus- ja varastotiloja.



Kuva 5: Ote Keskustaajaman osayleiskaava 2010:stä.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa vuonna 1983 hyväksytty asemakaava (Lä:14), jossa suunnittelualueen eteläosa on merkitty yhdistettyjen teollisuus- ja liikerakennusten korttelialueeksi (TK-1). Asemakaavan mukaan tonteille saa rakentaa ainoastaan yhden asunnon. Tontin rakennetusta kerrosalasta saadaan enintään kolmannes käyttää asuintiloja ja enintään puolet myymälä- tai toimistotiloja varten. Rakennusoikeuden määrä on osoitettu tehokkuusluvulla $e = 1.0$. Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan enimmäiskorkeus rakennusta ympäröivän maaston keskikorkeuteen

nähdessä on 8 metriä. Suunnittelualueen pohjoisosa on merkitty kaavassa virkistysalueeksi.



Kuva 6: Ote voimassa olevasta asemakaavasta Lä:14.

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Osallistuminen ja yhteistyö

4.1.1 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.

4.1.2 Vireilletulo

Asemakaavamuutos on laitettu vireille kaupungin aloitteesta.

Asemakaavoituksen vireilletulosta on ilmoitettu kuulutuksella 3.2.2022.

4.1.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavan muutos asetetaan nähtäville luonnosvaiheessa ja ehdotusvaiheessa osallisten kuulemista ja tarvittavia lausuntoja varten. Luonnos on nähtävillä yhtä aikaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman kanssa.

Pirkanmaan ELY-keskukselle ja Nokian kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunnalle annetaan mahdollisuus lausunnon antamiselle. Hankkeesta pyydetään mahdollisesti myös muita tarvittavia lausuntoja. Luonnoksesta saatu palaute huomioidaan asemakaavan ehdotusta valmisteltaessa.

4.1.4 Viranomaisyhteistyö

Asemakaavan muutoksesta ei ole ELY-keskuksen ilmoituksen mukaan tarvetta järjestää

viranomaisneuvottelua.

4.2 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan muutoksella päivitetään tontin 4 kaavamääräyksiä. Lisäksi voimassa olevassa asemakaavassa virkistysalueeksi merkitty Sarkapuisto II muutetaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeseen (T-6). Suunnittelualan rakennusoikeus nousee kaavamuutoksella.

4.3 Asemakaavaluonnos

Kaavaluonnos pidetään laatimisvaiheen mielipiteiden kuulemista varten nähtävillä kaupungin virastotalon ilmoitustaululla ja Internetissä kaupungin kotisivulla xx.xx. - xx.xx.2022. Asiasta kuulutetaan Nokian Uutisissa. Lisäksi asiasta ilmoitetaan kirjeitse kohdealueen maanomistajille ja naapureille. Kaavaluonnoksesta pyydetään lausunnot Rakennus- ja ympäristölautakunnalta sekä ELY-keskukselta.

4.4 Asemakaavaehdotus

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

4.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

3.2.2022 vireilletulokuulutus.

5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavan muutoksella suunnittelualue osoitetaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T-6). Kaavamääräyksen mukaan tontille saa rakentaa myös liike- ja toimistotiloja enintään 50 % rakennetusta kerrosalasta sekä yhden asunnon. Tontille ei saa rakentaa erillistä asuinrakennusta. Asunnon ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden keskimääräisen ilmajäneristävyyden ulkoa tulevaa melua vastaan on oltava vähintään 40 dBA. Rakennusoikeuden määrä osoitetaan tehokkuusluvulla $e=1.0$. Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan enimmäiskorkeus rakennusta ympäröivän maaston keskikorkeuteen nähden on 8 metriä. Autopaikkoja tulee rakentaa jokaista 100 k-m²:ä kohden yksi. Lisäksi jokaista asuntoa kohti on rakennettava yksi autopaikka. Sarkapuisto II -nimisen

alueen Öljytien puoleiselle reunalle ja Öljytien ja Pikkukorventien risteysalueelle on osoitettu liittymäkielto.

5.2 Kaavan vaikutukset

Asemakaavan muutoksen vaikutukset ovat vähäisiä. Sarkapuisto II -niminen virkistysalue on pinta-alaltaan noin 1730 m². Sarkapuisto II -virkistysalueelle ei ole vuonna 2005 julkaistussa ”Nokian arvokkaat luontokohteet” –julkaisussa esitetty erityisiä kohteita ja alueen virkistysarvot ovat vähäisiä. Virkistysalueelta ei ole viheryhteyttä länteen tai pohjoiseen.

Asemakaavan muutoksella rakennusoikeus nousee noin 1730 k-m². Suunnittelualueella oleva tontti on rakentunut. Suunnittelualueen lähiympäristössä ei ole asemakaavoissa osoitettu hulevesimääräyksiä. Kun otetaan huomioon asemakaavan koko ja se, että lähiympäristön asemakaavoissa ei ole hulevesimääräyksiä, voidaan todeta, että asemakaavan muutos on hulevesien osalta merkitykseltään vähäinen. Kaavaan ei ole osoitettu hulevesimääräyksiä.

6 Asemakaavan toteutus

Asemakaava voidaan toteuttaa sen saatua lainvoiman.

Nokia 15.2.2022

Minna Aittola
Kaavasuunnittelija

Kari Stenlund
Maankäyttöjohtaja

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Hanke

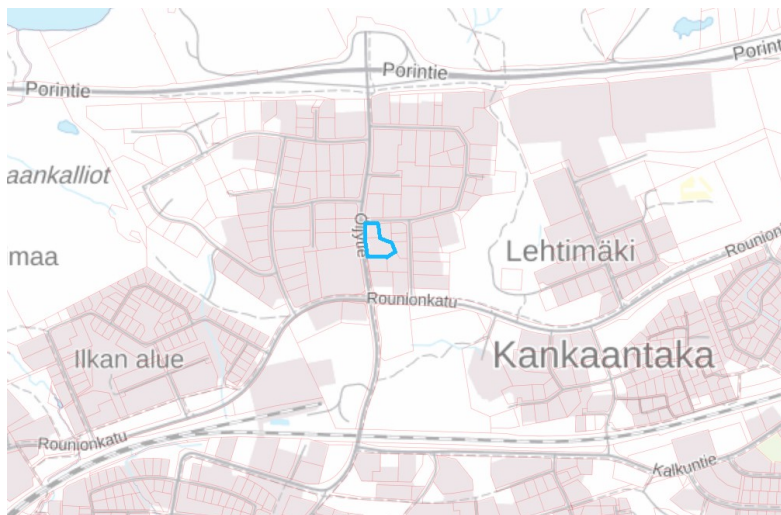
Asemakaavan muutos Nokian kaupungin 9. kaupunginosan (Lähdekorpi) korttelissa 70.

(tweb: NOK/223/05.00.02/2022)

Aloite

Asemakaavan muutos on laitettu vireille kaupungin toimesta.

Suunnittelualue



Lähtötiedot ja nykytilanne

Maanomistus

Suunnittelualue on kaupungin omistuksessa. Suunnittelualueen tontti on vuokrattu Suomen Urheilupyörä Oy:lle.

Maakuntakaava

Suunnittelualueella on voimassa Pirkanmaan maakuntakaava 2040, jossa suunnittelualue on merkitty työpaikka-alueeksi, Kankaantaan yritysalueeksi.

TÄÄLLÄ SYNTYY TTA.

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 ympäristöhäiriöitä. Maakuntakaavassa on määritetty seudullisten vähittäiskaupan suuryksikköjen koon alarajat.

Suunnittelualue kuuluu maakuntakaavaan merkittyyn kaupunkiseudun läntiseen yritysalueiden kehittämisvyöhykkeeseen. 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. Kehittämissuosituksen mukaan aluekokonaisuutta kehitetään hyvin saavutettavana, valtakunnallisesti merkittävänä ja vetovoimaisena yritysaluevyöhykkeenä. Suunnittelussa ja toteutuksessa tulee ottaa huomioon eheä yhdyskuntarakenne ja alueiden tarkoituksenmukainen toteutusjärjestys 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 keskustaan 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.



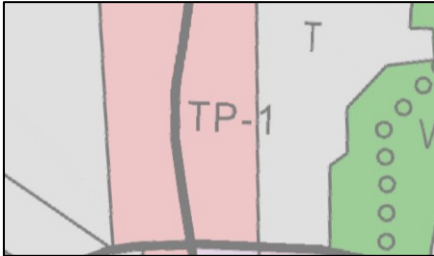
Kuva: Ote Pirkanmaan maakuntakaava 2040:stä.

Yleiskaava

Alueella on voimassa 29.11.2004 hyväksytty keskustaajaman osayleiskaava 2010, jossa

TÄÄLLÄ SYNTYY  TTA.

suunnittelualueelle on osoitettu työpaikka-alue (TP-1). Alueelle saa sijoittaa liike- ja toimistotiloja sekä ympäristökuvallisesti näihin verrattavia teollisuus- ja varastotiloja.



Kuva: Ote Keskustaajaman osayleiskaava 2010:stä.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa vuonna 1983 hyväksytty asemakaava (Lä:14), jossa suunnittelualueen eteläosa on merkitty yhdistettyjen teollisuus- ja liikerakennusten korttelialueeksi (TK-1). Asemakaavan mukaan tonteille saa rakentaa ainoastaan yhden asunnon. Tontin rakennetusta kerrosalasta saadaan enintään kolmannes käyttää asuintiloja ja enintään puolet myymälä- tai toimistotiloja varten. Rakennusoikeuden määrä on osoitettu tehokkuusluvulla $e = 1.0$. Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan enimmäiskorkeus rakennusta ympäröivän maaston keskikorkeuteen nähden on 8 metriä. Suunnittelualueen pohjoisosa on merkitty kaavassa virkistysalueeksi.



Kuva: Ote voimassa olevasta asemakaavasta Lä:14.

Tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on muuttaa suunnittelualueen virkistysalue teollisuus- ja varstorakennusten korttelialueeksi. Samalla tarkistetaan myös suunnittelualueen tontin kaavamääräyksiä.

Osalliset

Osallisia ovat naapurikiinteistöjen omistajat, Pirkanmaan ELY-keskus, Nokian kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunta sekä kaikki, joiden asumiseen,

TÄÄLLÄ SYNTYY  TTA.

työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa.

Osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Asemakaavoituksen vireilletulosta ilmoitetaan kuulutuksella 3.2.2022.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidetään nähtävillä koko kaavaprosessin ajan. 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 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

Tavoitteena on valmistella kaavaehdotus kevään 2022 aikana.

Valmistelu

Kaavamuutos laaditaan Nokian kaupungin kaavoitusyksikössä. Suunnittelijana toimii kaavasuunnittelija Minna Aittola (p. 044 486 0991), jolta saa tarvittaessa lisätietoja hankkeesta. Osoite: Nokian kaupunki, kaavoitusyksikkö, PL 2, 37101 Nokia.

Sähköpostiosoite: etunimi.sukunimi@nokiankaupunki.fi

Nokiolla 15.2.2022

Minna Aittola
kaavasuunnittelija