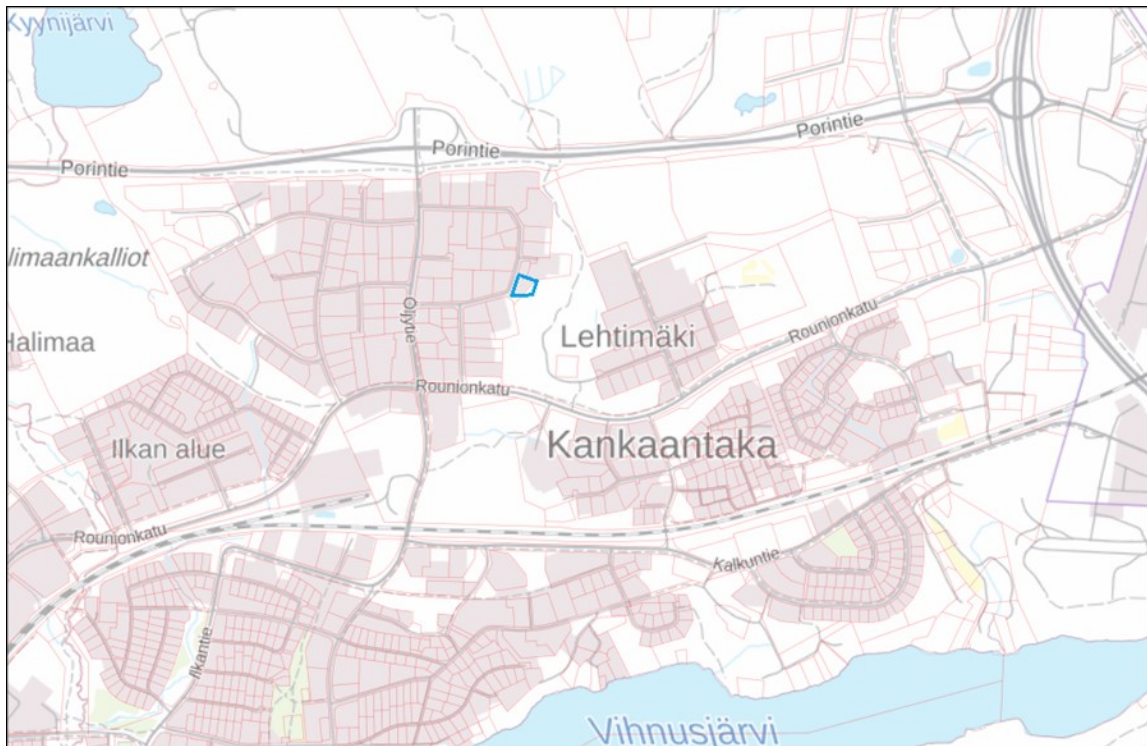


ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

PIKKUKORVENTIE 22



Kaava-alueen sijainti kartalla (Maanmittauslaitoksen taustakartta 30.11.2021)

Kaupunkikehityslautakunta 14.12.2021 § 342

Kaupunginhallitus

Kaupunginvaltuusto

NOKIAN KAUPUNKI

KAAVOITUSYKSIKKÖ

(tweb: NOK/1694/05.00.02/2021)

1 Perus- ja tunnistetiedot

Kaavaselostus koskee 11.2.2022 päivättyä asemakaavan muutosta.

Asemakaavan muutos koskee Nokian kaupungin 9. kaupunginosan (Lähdekorpi) korttelin 76 tonttia 15 sekä 16. kaupunginosan (Lehtimäki) virkistysaluetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuvat Nokian kaupungin 9. kaupunginosan korttelin 76 osa.

Asemakaavan yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako.

Asemakaavoituksen vireilletulosta on ilmoitettu kuulutuksella 8.11.2021

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

1.1 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee osoitteessa Pikkukorventie 22. Suunnittelualueeseen kuuluu lisäksi lähivirkistysaluetta tontin itäpuolelta.

1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on laajentaa yritystonttia ja nostaa rakennusoikeutta.

1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

2 Tiivistelmä

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on laajentaa yritystonttia ja samalla rakennusoikeuden määrä nousee. Tontilla on 545 m²:n kulkuneuvojen suoja- ja huoltorakennus vuodelta 1987. Tonttia laajennetaan siten, että Pikkukorventieltä säilyy edelleen yhteys virkistysalueelle. Asemakaavan muutoksen jälkeen tontin vuokrasopimus uusitaan.

Asemakaavan muutoksen yhteydessä tarkistetaan suunnittelun alueen kaavamääräyksiä. Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelun alueen tontti on yhdistettyjen teollisuus- ja liikerakennusten korttelialuetta (TK-1). Suunnittelun alueen lähiympäristössä olevissa uudemmissa asemakaavoissa tontit on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T-6). Kaavamääräykset ovat sisällöltään hyvin samankaltaiset. Asemakaavan luonnoksessa suunnittelun alueelle osoitetaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T-6).

Suunnittelun alueen koko on noin 2755 m². Suunnittelun alueella oleva tontti laajenee noin 569 m² ja rakennusoikeuden määrä tontilla nousee noin 569 k-m².

3 Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelun alueen oloista

3.1.1 Suunnittelun alueen yleiskuvaus

Suunnittelun alue on osa Kankaantaan teollisuusaluetta. Lähiympäristössä on runsaasti yritystoimintaa. Lähimpään asutukseen on noin 600 metriä.



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

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualueella oleva tontti on rakentunut. Tontin itäpuolella virkistysalueella on havumetsää.

3.1.3 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Vuonna 2005 julkaistussa ”Nokian arvokkaat luontokohteet” –julkaisussa ei ole esitetty erityisiä kohteita kaavamuutosalueelle. Virkistysalueella ei ole tehty havaintoja liitoravista.

3.1.4 Rakennettu ympäristö

Tontilla on 545 m²:n kulkuneuvojen suoja- ja huoltorakennus vuodelta 1987.

3.1.5 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Kaava-alueelta ei tunneta muinaismuistoja tai muita arkeologisia kulttuuriperintökohteita.

3.1.6 Maanomistus

Suunnittelualue on kaupungin omistuksessa. Tontti on vuokrattu Instekno Oy:lle.

3.1.7 Liikenne

Kaavamuutoksen alue rajautuu Pikkukorventiehen, jolta on Öljytien kautta yhteys Porintielle ja Rounionkadulle.

3.1.8 Tekninen huolto

Kaavamuutosalueella on kunnallistekniikka. Suunnittelualueelle ei tule hulevesiviemärointiä.

3.2 Suunnittelutilanne

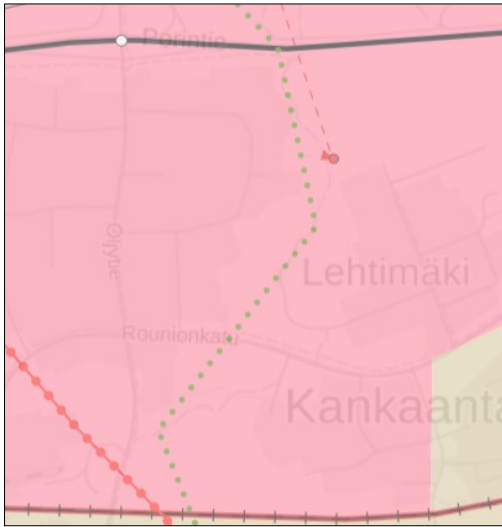
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

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 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.

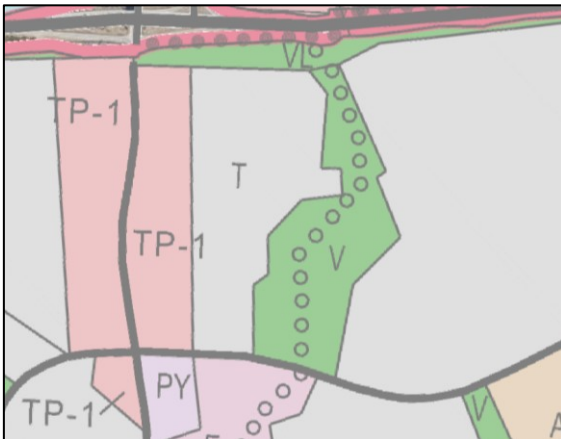
Maakuntakaavaan on merkitty ulkoilureitti suunnittelualueen läheisyyteen itäpuolelle.



Kuva 2: Ote Pirkanmaan maakuntakaava 2040:stä.

Yleiskaava

Alueella on voimassa 29.11.2004 hyväksytty keskustaajaman osayleiskaava 2010, jossa suunnittelualueelle on osoitettu teollisuus ja varastoaluetta (T) sekä virkistysaluetta (V). Suunnittelualueen läheisyyteen on osoitettu ulkoilureitti.



Kuva 3: Ote Keskustaajaman osayleiskaava 2010:stä.

Asemakaava

Suunnittelualueen länsiosassa on voimassa vuonna 1999 hyväksytty asemakaava (16:7), jossa alue 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 itäosassa on voimassa vuonna 2008 hyväksytty asemakaava (9:32), jossa alue on merkitty virkistysalueeksi (V).



Kuva 4: Ote voimassa olevasta asemakaavasta 9:21 ja 16:15.

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 toimesta. Asemakaavoituksen vireilletulosta on ilmoitettu kuulutuksella 8.11.2021.

4.1.3 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.

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 muutoksen tavoitteena on laajentaa yritystonttia ja nostaa rakennusoikeutta. Samalla tarkistetaan asemakaavan määräyksiä.

4.3 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville kaavaluonnoksen kanssa samaan aikaan.

4.4 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.

4.5 Asemakaavaehdotus

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

4.6 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

8.11.2021 vireilletulokuulutus.

14.12.2021 kaupunkikehityslautakunta päätti asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville ja pyytää siitä tarvittavat lausunnot.

3.1.2022 osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville.

5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavan luonnoksessa suunnittelualueelle on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (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.

5.2 Kaavan vaikutukset

Asemakaavan muutoksen vaikutukset ovat vähäisiä. Sarkapuisto I -niminen virkistysalue pienenee noin 569 m². Tonttia laajennetaan siten, että Pikkukorventieltä säilyy yhteys virkistysalueelle suunnittelualan eteläpuolelta. Sarkapuisto I -virkistysalueelle ei ole vuonna 2005 julkaistussa ”Nokian arvokkaat luontokohteet” – julkaisussa esitetty erityisiä kohteita kaavamuutosalueelle. Virkistysalueella ei ole tehty havaintoja liito-oravista.

Asemakaavan muutoksella rakennusoikeus nousee noin 569 k-m². Suunnittelualueella oleva tontti on rakentunut ja tontti laajenee kaavamuutoksella noin 569 m². Suunnittelualan 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. kaupunginosa, korttelin 76 tontti 15 sekä 16. kaupunginosan virkistysalue.

(tweb: NOK/1694/05.00.02/2021)

Aloite

Kaavamuutos on laitettu vireille kaupungin toimesta.

Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Lähdekorven alueella osoitteessa Pikkukorventie 22.



Kaava-alueen sijainti kartalla (Maanmittauslaitos, taustakartta, 30.11.2021)

Lähtötiedot ja nykytilanne

Maanomistus

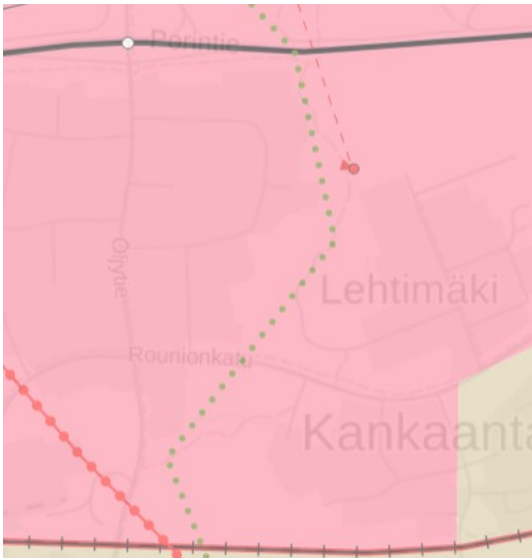
Suunnittelualueen maan omistaa Nokian kaupunki.

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 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 kävellen, pyöräillen ja joukkoliikenteellä.

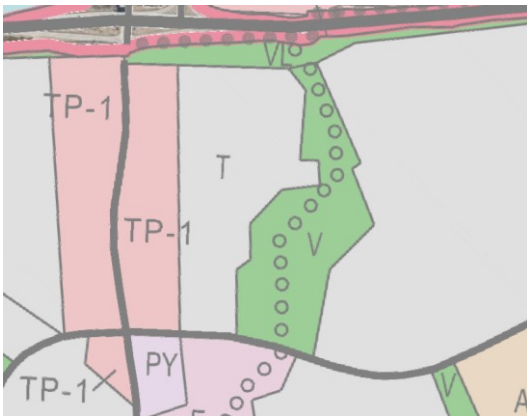
Maakuntakaavaan on merkitty ulkoilureitti suunnittelualueen läheisyyteen itäpuolelle.



Ote Pirkanmaan maakuntakaava 2040:stä

Yleiskaava

Alueella on voimassa 29.11.2004 hyväksytty keskustaajaman osayleiskaava 2010, jossa suunnittelualueelle on osoitettu teollisuus ja varastoaluetta (T) sekä virkistysaluetta (V). Suunnittelualueen läheisyyteen on osoitettu ulkoilureitti.



Ote Keskustaajaman osayleiskaava 2010:stä.

Asemakaava

Suunnittelualueen länsiosassa on voimassa vuonna 1999 hyväksytty asemakaava (16:7), jossa alue 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 itäosassa on voimassa vuonna 2008 hyväksytty asemakaava (9:32), jossa alue on merkitty virkistysalueeksi (V).



Ote ajantasa-asetuksesta.

Tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on laajentaa yritystonttia ja nostaa rakennusoikeutta. Samalla tarkistetaan suunnittelualueen kaavamääräyksiä.

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 8.11.2021.

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

TÄÄLLÄ SYNTYY  TTA.

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 hyväksyä kaava vuoden 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

Nokialla 15.2.2022

Minna Aittola
kaavasuunnittelija