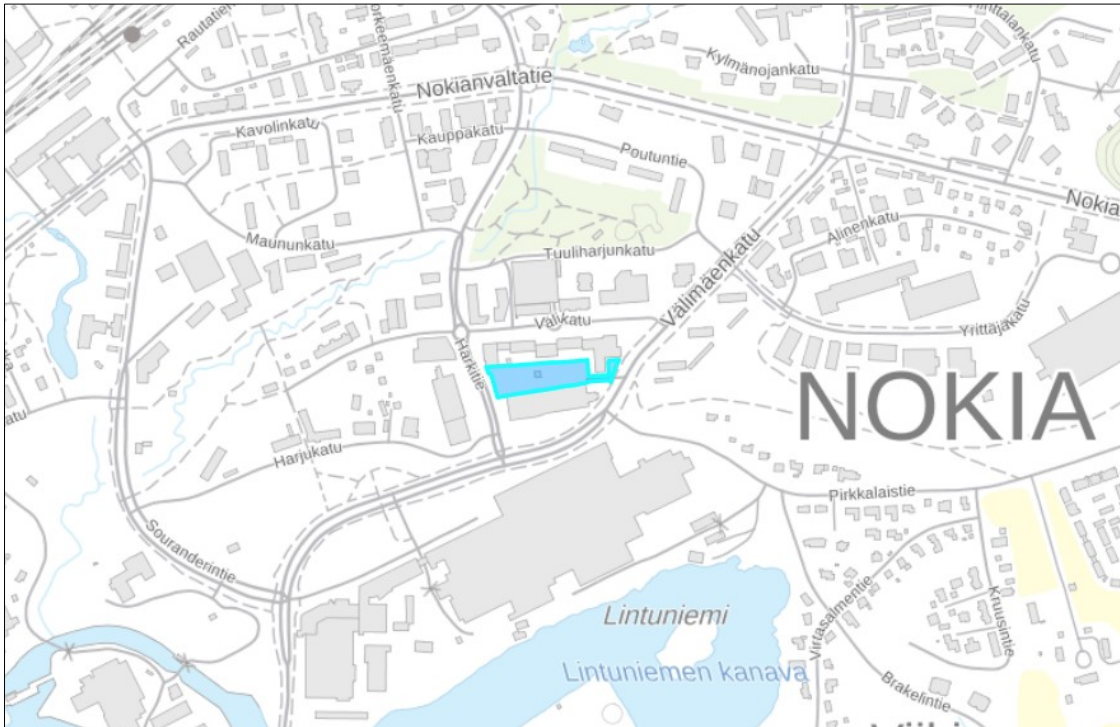


# ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

## 1. KAUPUNGINOSA, PIRKKALAISTORI



Kaava-alueen sijainti kartalla + Maanmittauslaitoksen taustakartta (22.4.2022)

Kaupunkikehityslautakunta 31.5.2022 §159,  
Kaupunginhallitus  
Kaupunginvaltuusto

NOKIAN KAUPUNKI  
KAAVOITUSYKSIKKÖ  
tweb: NOK/597/05.00.02/2022

# 1 Perus- ja tunnistetiedot

Asemakaavan muutos Nokian kaupungin 1. kaupunginosa, Pirkkalaistori (tweb: NOK/597/05.00.02/2022).

Kaavaselostus koskee 8.9.2022 päivättyä asemakaavan muutosta.

Asemakaavan muutos koskee Nokian kaupungin 1. kaupunginosan torialuetta (Pirkkalaistori), katualuetta ja yleistä pysäköintialuetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu Nokian kaupungin 1. kaupunginosan torialuetta, katualuetta ja yleistä pysäköintialuetta.

Asemakaavoituksen vireilletulosta on ilmoitettu kuulutuksella 31.3.2022.

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

## 1.1 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualueena on Nokian keskustassa sijaitseva Pirkkalaistorin torialue sekä sen lähistöllä olevaa katualuetta ja yleistä pysäköintialuetta.

## 1.2 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

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

## 1.3 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Pirkkalaistorin idealuonnos, 2022. Arkkitehtitoimisto AR-Vastamäki Oy

## 2 Tiivistelmä

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on torialueen kehittämisen mahdollistaminen ja rakennusoikeuden merkitseminen torialueen rakennuksille. Asemakaavan muutoksen tukena on alueen kehittämisestä valmistunut idealuonnos. Suunnittelua tehdään yhteistyössä torialueen toimijoiden kanssa.

## 3 Lähtökohdat

### 3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

#### 3.1.1 Suunnittelualan yleiskuvaus

Suunnittelualueena on Nokian keskustassa sijaitseva Pirkkalaistorin torialue. Torilla on nykyisin toiminnassa oleva grillialue, jolle ei ole osoitettu kaavassa rakennusoikeutta. Pirkkalaistoria rajaa pohjoispuolella asuinkerrostalot, joiden kivijaloissa on toimitiloja. Eteläpuolella on liikerakennus. Itäpuolella grillioskirakennuksen takana on pysäköintialuetta. Länsipuolella tori rajautuu Härkitien katualueeseen.



Kuva 1: Kaava-alue vuonna 2018 otetussa ilmakuvassa.

### **3.1.2 Luonnonympäristö, ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt**

Alue on kokonaisuudessaan rakennettua ympäristöä, eikä sillä siten ole suojeltuja luontoarvoja

### **3.1.3 Rakennettu ympäristö**

Torialueella on nykyisin grillikioskina toimiva rakennus, jonka kerrosala on 62 k-m<sup>2</sup>. Rakennukselle ei ole osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa rakennusoikeutta.

### **3.1.4 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot**

Suunnittelualueella ei ole arvokkaita rakennetun kulttuuriympäristön kohteita tai muinaismuistoja.

### **3.1.5 Maanomistus**

Torialue on Nokian kaupungin omistuksessa.

### **3.1.6 Liikenne ja tekninen huolto**

Pirkkalaistori on hyvin saavutettavissa jalankululla ja pyöräilyllä. Härkitien katualueella on yhdistetty jalankulun ja pyöräilyn väylä, kuten myös Välimäenkadulla. Härkitiellä Pirkkalaistorin kohdalla on myös Pirkkalaistorin paikallisliikenteen pysäkkipari. Pysäkkiparin kautta kulkee useampi Nyssen linja.

Autoliikenteellä torialue on saavutettavissa Välimäenkadun kautta, josta on yhteys Pirkkalaistorin pysäköintialueelle Torin itäpuolelle.

Alueella on vesi-, jätevesi- ja sadevesijohtoverkostot.

## 3.2 Suunnittelutilanne

### 3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

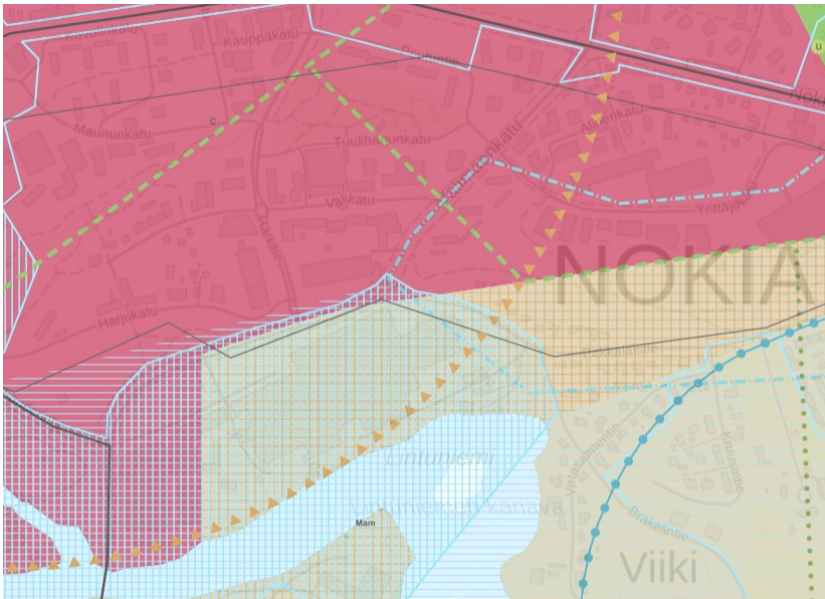
#### Maakuntakaava

Pirkanmaan maakuntakaava 2040:ssä suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta. 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.

Suunnittelumääräys: Alueen suunnittelussa on otettava huomioon yhdyskuntarakenteen eheys, kaupunkikuvan omaleimaisuus, asuin ympäristön 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.

Pirkkalaistori kuuluu myös Nokian tiivistettävään asemanseutuun. Merkinnällä osoitetaan yhdyskuntarakenteeltaan tiivistettävät alueet, jotka tukeutuvat ensisijaisesti raideliikenteeseen.

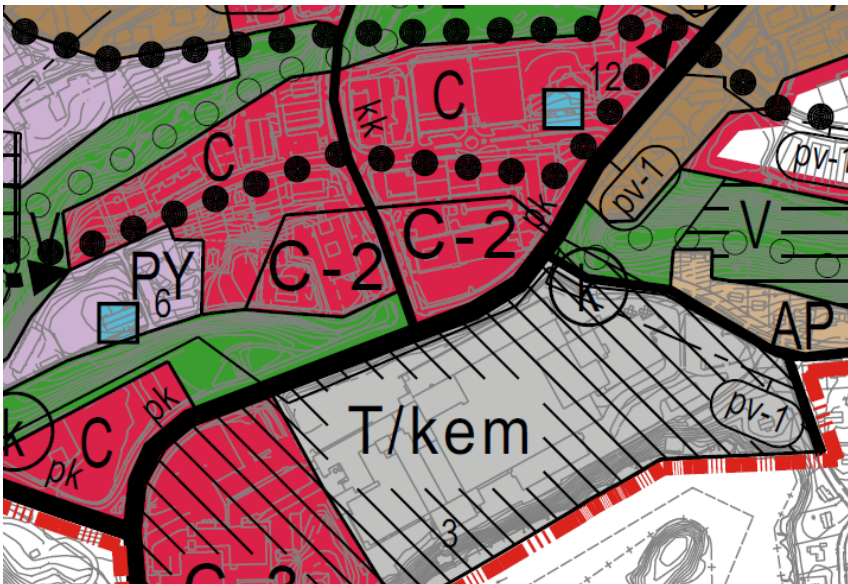
Suunnittelumääräys: Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa on pyrittävä raideliikennettä tukevaan tiiviiseen yhdyskuntarakenteeseen sekä laadukkaisiin kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiin. Tiivistettävän alueen laajuus tulee tarkentaa yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa.



Kuva 2: Ote Pirkanmaan maakuntakaava 2040:stä, jossa suunnittelualue punaisella keskustatoimintojen alueella.

### Yleiskaava

Keskustaajaman osayleiskaava 2030:ssä Pirkkalaistori on liiketilapainotteisten keskustapalvelujen aluetta (C-2).

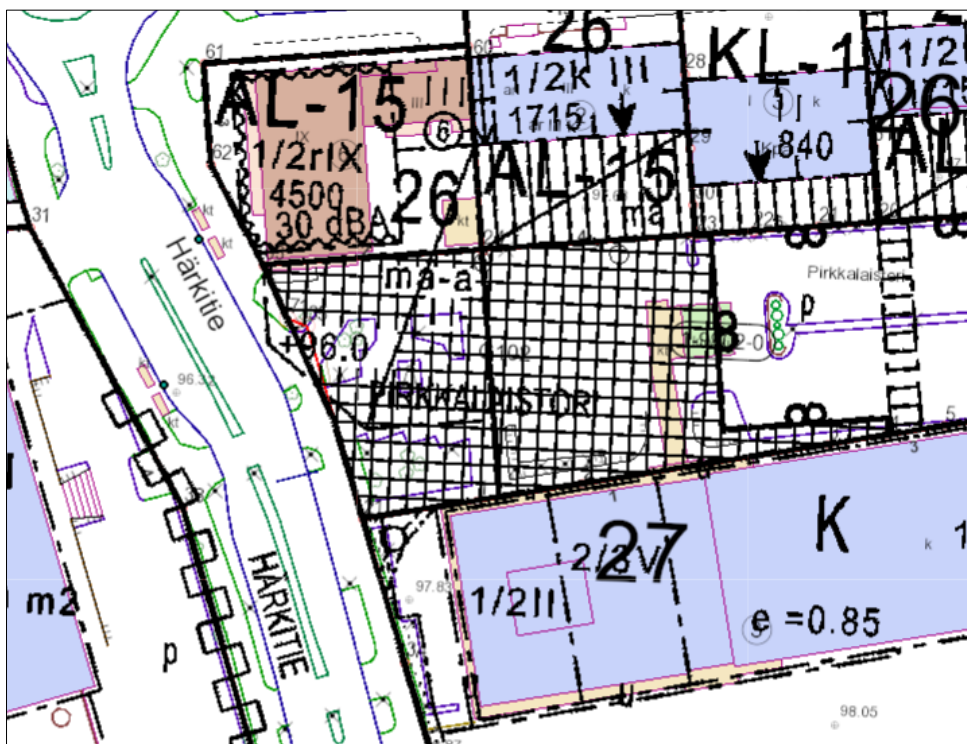


Kuva 3: Ote Keskustaajaman osayleiskaava 2030:stä, jossa suunnittelualue C-2-alueetta.

### Asemakaava

Suunnittelualueella on pääosin voimassa vuonna 1984 hyväksytty asemakaava (1:75), jossa Pirkkalaistori on torialuetta, jolla sallitaan huoltoajo sekä torimyyntiä palveleva liikenne. Alueella on myös aluevaraukset yleiselle pysäköintipaikalle (LP) sekä pysäköimispaikalle (P). Lisäksi on osoitettu pohjois-eteläsuuntainen yleiselle jalankululle varattu alueenosa.

Pirkkalaistorin länsiosassa Härkietien puolella on voimassa vuonna 2010 hyväksytty asemakaavan muutos (1:119). Kyseisessä asemakaavassa Pirkkalaistorilla on merkintä katuaukio/tori. Lisäksi on osoitettu maanalaista autojen paikoitustilaa merkinnällä ma-a.



Kuva 4: Ote Pirkkalaistorin alueen ajantasa-asetuksesta.

## 4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Nokian kaupunki on laittanut asemakaavan muutoksen vireille torialueen kehittämisen mahdollistamiseksi. Nykyisessä asemakaavassa ei ole osoitettu rakennusoikeutta esimerkiksi esiintymislavalle tai kahvila- ja ravintolatoiminnalle.

### 4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

#### 4.2.1 Osalliset

Osallisia ovat torialueen toimijat, naapurikiinteistöjen omistajat, Pirkanmaan ELY-keskus, Nokian kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunta sekä kaikki, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa.

#### 4.2.2 Vireilletulo

Asemakaavoituksen vireilletulosta on ilmoitettu kuulutuksella 31.3.2022.

#### 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

Tavoitteena on osoittaa torialueelle rakennusalat ja rakennusoikeus torialueen kehittämisen kannalta tärkeitä rakennuksia ja rakennelmia varten.

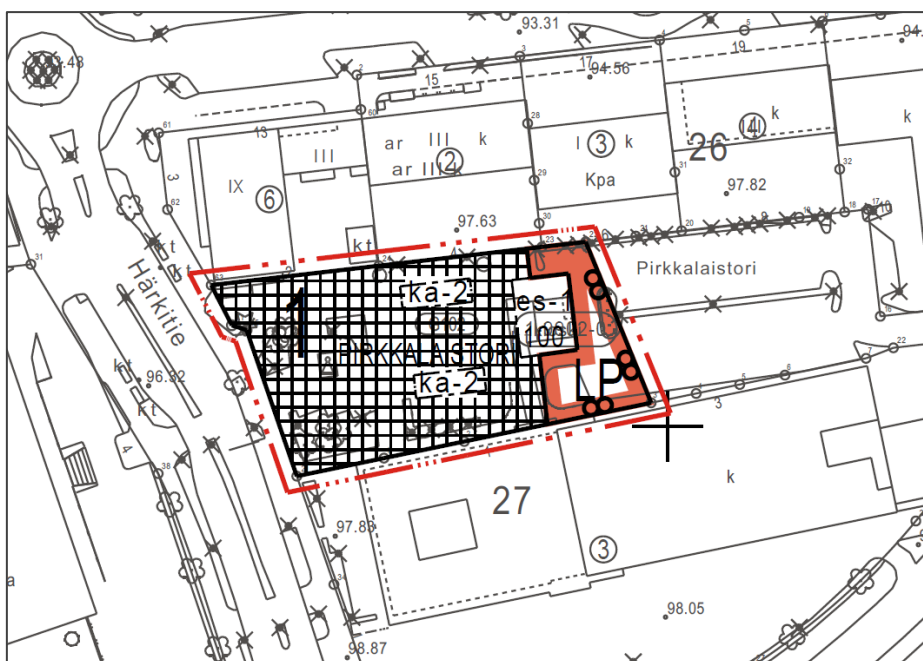


#### 4.4 Asemakaavaluonnos

Kaavaluonnos oli nähtävillä kaupungin virastotalon ilmoitustaululla ja kaupungin verkkosivuilla 9.6. - 1.7.2022 ja 1. - 8.8.2022 yhdessä osallistumis- ja arviointisuunnitelman kanssa. Rakennus- ja ympäristölautakunnalle ja Pirkanmaan ELY-keskukselle varattiin mahdollisuus lausunnon antamiseen. Rakennus- ja ympäristölautakunnalla ja ELY-keskuksella ei ollut huomautettavaa. ELY-keskus näkee positiivisena torin kehittämisen.

Kaavaluonnoksesta ei jätetty virallisia mielipiteitä. Kaavaluonnosta ja torin kehittämissuunnitelmia esiteltiin torilla toripäivänä 15.6.2022. Torilla olleilta pyydettiin kehittämissideoita paperilomakkeelle. Torille oli toivottu muun muassa kiinteää esiintymislavaa ja katettuja alueita, kahvilaa, penkkejä ja istutuksia.

Asiasta saatiin myös puhelimitse palautetta. Soittaja ehdotti muun muassa suurta esiintymislavaa ja grillin poistamista keskeiseltä sijainnilta. Hän painotti torialueen viihtyisyyttä ja elinvoimaa. Parkkipaikka-alueita soittaja ehdotti poistettavaksi torialueelta.



Kuva 5: Nähtävillä ollut kaavaluonnos, jossa osoitettu katosten ja esiintymislavan/kahvilarakennuksen sijainnit.

#### 4.5 Asemakaavaehdotus

Luonnosvaiheen jälkeen kaavaa haluttiin muuttaa siten, että kehittämismahdollisuudet olisivat esitettyä laajemmat. Luonnoksessa esitetyt katoksille osoitetut rakennusalat (ka-2) sekä esiintymislavalle/kahvilarakennukselle esitetty rakennusala (es-1) päätettiin poistaa. Rakennusala osoitettiin kaavaehdotuksessa koskemaan lähes koko torialuetta, mikä mahdollistaa paremmin erilaiset kehittämismahdollisuudet. Kaava-alueella myös laajennettiin Härkitien katualueelle sekä Pirkkalaistorin pysäköintialueelle. Kaava-alueen laajentaminen tehtiin, jotta yhteneväisyys eri kaavojen välillä säilyy.

Asemakaavan muutoksen ehdotus asetetaan nähtäville kaupunkikehityspalveluiden ilmoitustaululle ja internetiin kaupungin kotisivulle yhdessä osallistumis- ja arviointisuunnitelman kanssa.

#### 4.6 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

31.3.2022 vireilletulokuulutus.

31.5.2022 kaupunkikehityslautakunta päätti asettaa kaavaluonnoksen ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville.

9.6. - 1.7.2022 ja 1. - 8.8.2022 kaavaluonnos ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma olivat nähtävillä.

## 5 Asemakaavan kuvaus

### 5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavan muutoksen ehdotuksessa suunnittelualue on osoitettu pääosin torialueeksi. Torialueelle on osoitettu rakennusala, jolle saa sijoittaa esiintymislavan, kahvila- ja ravintolarakennuksen, huoltotilaa, jätekeräystilaa ja katoksia. Kyseiselle rakennusalueelle on osoitettu rakennusoikeudeksi 100 k-m<sup>2</sup>.

Torialueen itäpuolella on yleistä pysäköintialuetta (LP) voimassa olevan kaavan

mukaisesti. Härkitien katualuetta puolestaan sisällytetään kaavaan, jotta alueen eri kaavojen yhteneväisyys säilyy.

Voimassa olevassa asemakaavassa oleva maanalaisen pysäköintitilan merkintä ma-a poistetaan.

## **5.2 Kaavan vaikutukset**

Asemakaavan muutoksella on positiivinen vaikutus torialueen kehittämiseen. Asemakaavan muutoksella osoitettavat rakennusalat mahdollistavat esimerkiksi esiintymislavan ja torikahvilan sekä myyntikatosten rakentamisen.

## **6 Asemakaavan toteutus**

Kaava voidaan toteuttaa sen saatua lainvoiman

Nokia 8.9.2022

**Markus Aittola**  
Kaavasuunnittelija

**Kari Stenlund**  
Maankäyttöjohtaja

# OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

## Hanke

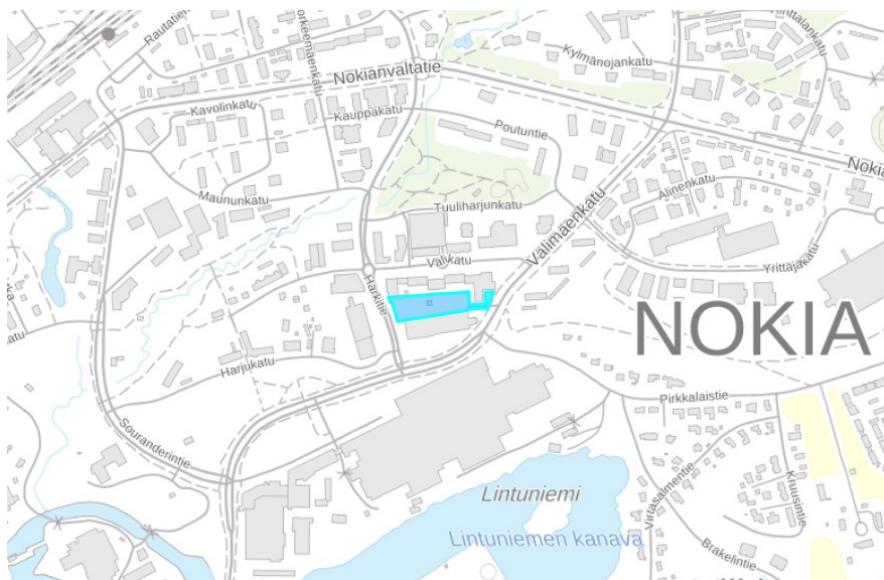
Asemakaavan muutos Nokian kaupungin 1. kaupunginosa, Pirkkalaistori  
(tweb: NOK/597/05.00.02/2022)

## Aloite

Asemakaavan muutos on laitettu vireille kaupungin toimesta.

## Suunnittelualue

Suunnittelualueena on Nokian keskustassa sijaitseva Pirkkalaistori.



Kuva: Sijaintikartta, jossa Pirkkalaistori esitetty sinisellä (Maanmittauslaitos, taustakartta, 22.4.2022)

## Lähtötiedot ja nykytilanne

### Maanomistus

Suunnittelualue on Nokian kaupungin omistuksessa

### Maakuntakaava

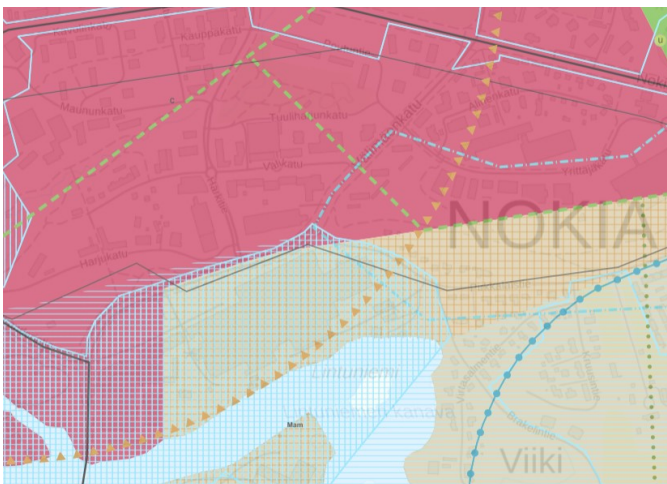
Pirkanmaan maakuntakaava 2040:ssä suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta.

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.

Suunnittelumääräys: Alueen suunnittelussa on otettava huomioon yhdyskuntarakenteen eheys, kaupunkikuvan omaleimaisuus, asuin ympäristön 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.

Pirkkalaistori kuuluu myös Nokian tiivistettävään asemanseltuun. Merkinnällä osoitetaan yhdyskuntarakenteeltaan tiivistettävät alueet, jotka tukeutuvat ensisijaisesti raideliikenteeseen.

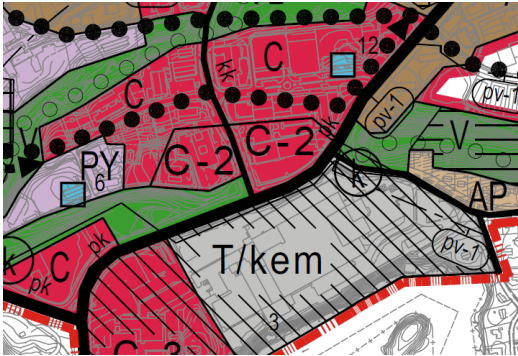
Suunnittelumääräys: Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa on pyrittävä raideliikennettä tukevaan tiiviiseen yhdyskuntarakenteeseen sekä laadukkaisiin kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiin. Tiivistettävän alueen laajuus tulee tarkentaa yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa.



Kuva: Ote Pirkanmaan maakuntakaava 2040:stä, jossa suunnittelualue punaisella keskustatoimintojen alueella.

### Yleiskaava

Keskustaajaman osayleiskaava 2030:ssä Pirkkalaistori on liiketilapainotteisten keskustapalvelujen aluetta (C-2).

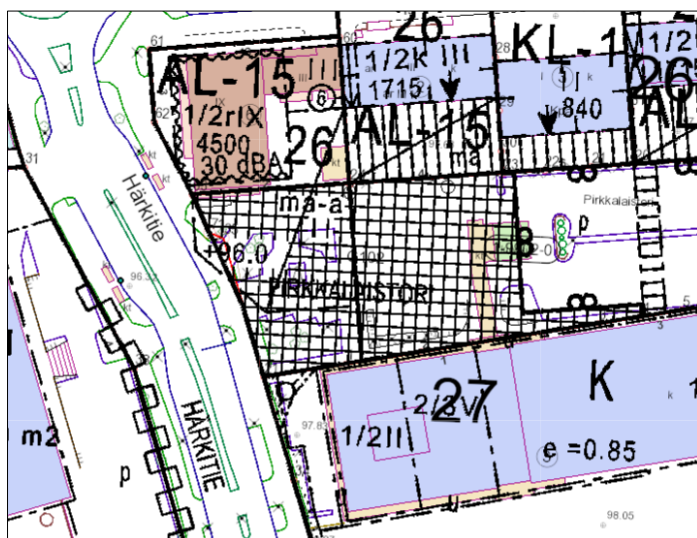


Kuva: Ote Keskustaajaman osayleiskaavasta, jossa Pirkkalaistori C-2-alueetta.

### Asemakaava

Suunnittelualueella on pääosin voimassa vuonna 1984 hyväksytty asemakaava (1:75), jossa Pirkkalaistori on torialuetta, jolla sallitaan huoltoajo sekä torimyyntiä palveleva liikenne. Alueella on myös aluevaraukset yleiselle pysäköintipaikalle (LP) sekä pysäköimispaikalle (P). Lisäksi on osoitettu pohjois-eteläsuuntainen yleiselle jalankululle varattu alueenosa.

Pirkkalaistorin länsiosassa Härkietien puolella on voimassa vuonna 2010 hyväksytty asemakaavan muutos (1:119). Kyseisessä asemakaavassa Pirkkalaistorilla on merkintä katuaukio/tori. Lisäksi on osoitettu maanalaista autojen paikoitustilaa merkinnällä ma-a.



Kuva: Ote Pirkkalaistorin alueen ajantasa-aseamakaavasta.

**Tavoitteet**

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on torialueen kehittämisen mahdollistaminen ja rakennusoikeuden merkitseminen torialueen rakennuksille. Asemakaavan muutoksen tukena on alueen kehittämisestä valmistunut idealuonnos. Suunnittelua tehdään yhteistyössä torialueen toimijoiden kanssa.

**Osalliset**

Osallisia ovat torialueen toimijat, 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 31.3.2022.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidetään nähtävillä koko kaavaprosessin ajan.

Kaavaluonnos oli nähtävillä kaupungin virastotalon ilmoitustaululla ja kaupungin verkkosivuilla 9.6. - 1.7.2022 ja 1. - 8.8.2022 yhdessä osallistumis- ja arviointisuunnitelman kanssa.

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**

Kaavaehdotus asetetaan nähtäville syys-lokakuussa 2022. Kaavamuutos on tavoite hyväksyä talvella 2022-2023.



### **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: [markus.aittola@nokiankaupunki.fi](mailto:markus.aittola@nokiankaupunki.fi)

Nokialla 8.9.2022

Markus Aittola  
kaavasuunnittelija