

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Hanke

Asemakaavan muutos 4. kaupunginosa korttelin 33 osa.

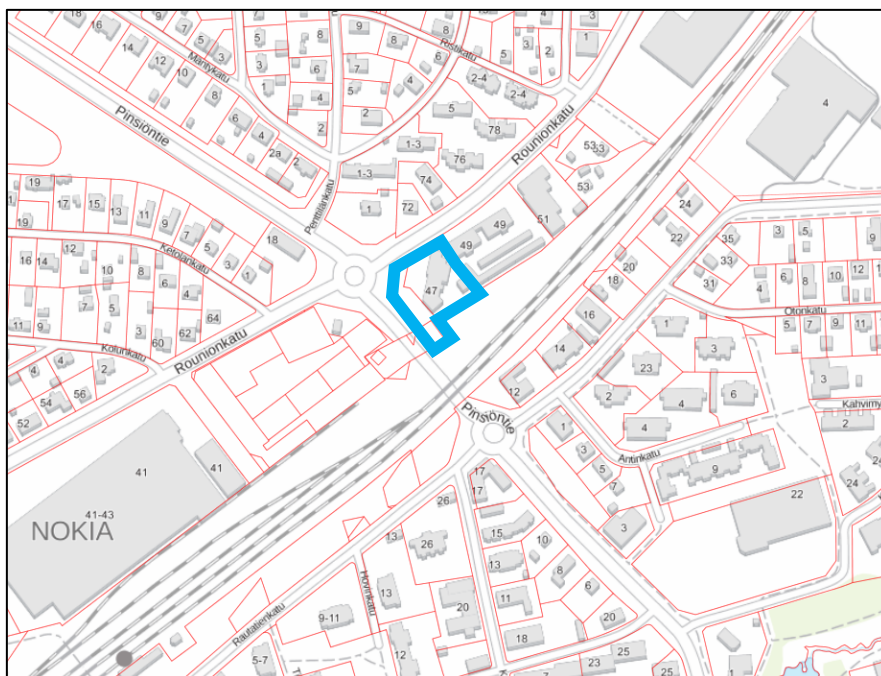
(tweb: NOK/717/05.00.02/2022)

Aloite

Asemakaavan muutos on laitettu vireille Nokian Liiketalo Oy:n aloitteesta. Hankkeesta on laadittu kaavoituksen käynnistämissopimus. Maankäyttösopimus tullaan laatimaan ennen kaavan hyväksymistä.

Suunnittelualue

Suunnittelualueena on Rounionkadun ja Pinsiöntien risteyksessä sijaitseva tontti 536-4-33-9 (Rounionkatu 47) sekä yleistä aluetta. Kaava-alue sijaitsee vajaan kilometrin päässä Pirkkalaistorista. Kiinteistöllä sijaitsee vuonna 1957 rakennettu asuin- ja liikerakennus sekä pienempi talousrakennus.



Kuva: Sijaintikartta, jossa suunnittelualue esitetty sinisellä (Maanmittauslaitos, taustakartta, 29.9.2022)

Lähtötiedot ja nykytilanne

Maanomistus

Tontti 536-4-33-9 on Nokian Liiketalo Oy:n omistuksessa. Suunnittelualueeseen kuuluvat yleiset alueet ovat Nokian kaupungin omistuksessa.

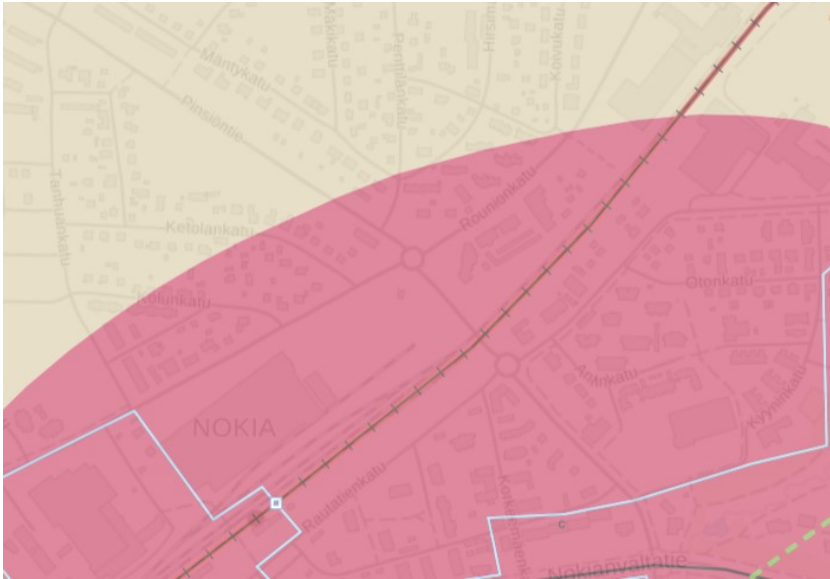
Maakuntakaava

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, 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.

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

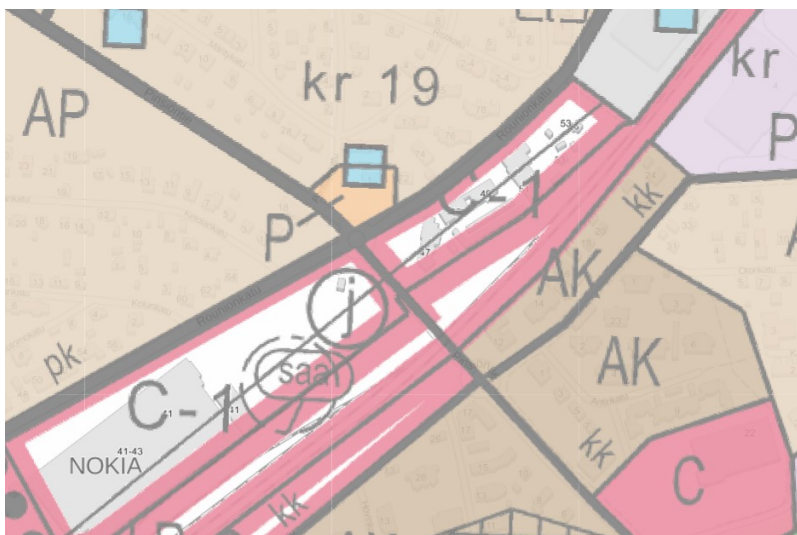
Suunnittelumääräys: Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa on pyrittävä raideliikennettä tukevaan tiiviiseen yhdyskuntarakenteeseen sekä laadukkaisiin kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiin. Tiivistettävän alueen laajuus tulee tarkentaa yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa.



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

Yleiskaava

Keskustan osayleiskaava 2030:ssä suunnittelualue on asumispainotteista keskustapalvelujen aluetta (C-1). Alueelle on osoitettu myös jätevesijohto (j).



Kuva: Ote Keskustan osayleiskaavasta, jossa suunnittelualue C-1-alueutta.

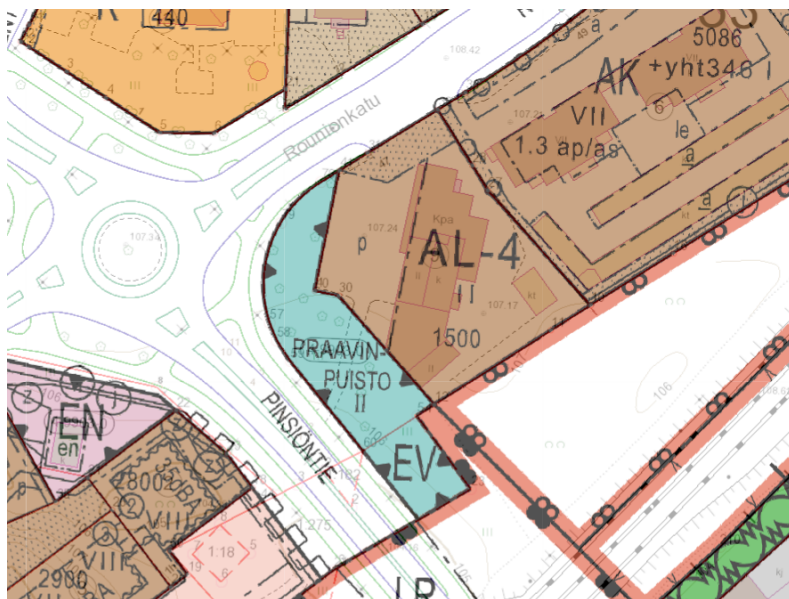
Asemakaava

Suunnittelualueella tontilla 9 on voimassa vuonna 1986 hyväksytty asemakaava, jossa alue on merkitty asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Tonteille

TÄÄLLÄ SYNTYY  TTA.

sallitusta kerrosalasta saadaan enintään 30% käyttää teollisuustiloja varten. Kerrosluku on 2. Voimassa olevassa asemakaavassa alueen rakennusoikeus on 1500 k-m².

Rounionkadun ja Pinsiöntien risteyksessä Praavinpuistossa on voimassa vuonna 2020 hyväksytty asemakaava, jossa alue on merkitty suojaviheralueeksi.



Kuva: Ote suunnittelualan ajantasa-asemakaavasta.

Tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on käyttötarkoituksen muuttaminen, sekä rakennusoikeuden ja suurimman sallitun kerrosluvun nostaminen. Nokian Liiketaloy on aloitteessaan toivonut, että rakennusoikeuden määrä ja autopaikkojen lukumäärä on yhdenmukainen alueen muiden tonttien kanssa.

Kaupungin tavoitteena on, että alueen kaupunkikuva paranee ja alueen uusi rakentaminen täydentää alueen olemassa olevaa rakentamista luontevasti. Alue on kaupungin 2. autopaikkavyöhykettä, jolla on edellytetty 1 autopaikka / 80 m² (Kv 18.6.2018 § 53). Lopullinen auto- ja polkupyöräpaikkojen tekovelvoite ratkeaa kaavamuutoksen yhteydessä, kuten myös alueen rakennusoikeus.

Tarkemmista lähtökohdista ja edellytyksistä on sovittu kaavoituksen käynnistämissopimuksessa.

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 22.8.2022.

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

Asemakaavan muutoksen luonnos asetetaan nähtäville talvella 2022–2023.

Kaavamuutos on tavoite hyväksyä vuoden 2023 aikana.

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

Nokialla 29.9.2022

Markus Aittola
kaavasuunnittelija