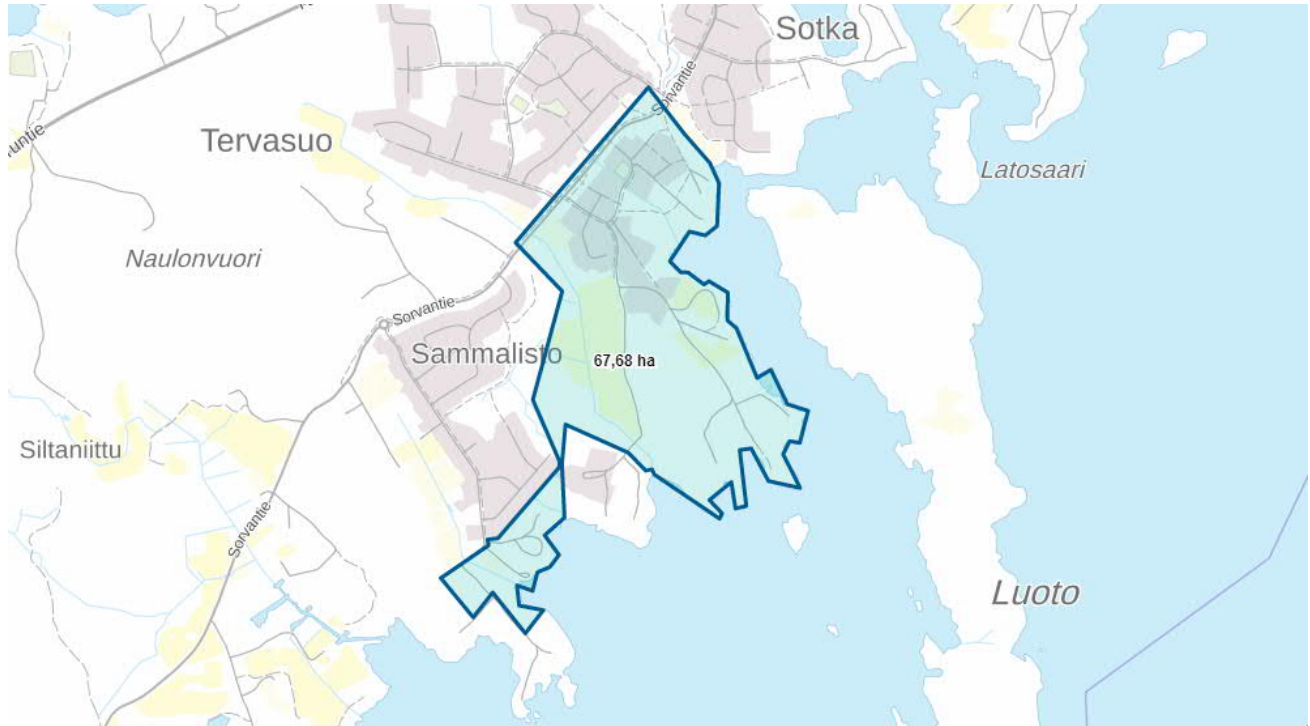




KUUSISTO - LEHTINIEMI - URHATTU OSAYLEISKAAVAN JA OSAYLEISKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS JA OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

tweb: NOK 1331/05.00.01/2020)

Kuva: MML:n taustakarttaotteesta alla sinisellä rajattu kaava-alue sijaitsee 4 - 5 km etelään keskustasta.



TIIVISTELMÄ

Tavoitteena on kehittää Tervasuon, Sormaliston ja Pyhäjärven välisestä alueesta Nokian kaupungin strategian mukainen rannan läheinen viihtyisä pientaloasuinalue. Samalla huomioidaan alueella olevat jo toiminnot, kulttuuriperintö ja luontoarvot. Yleisiä tarpeita varten varataan rannasta tarvittavat alueet. Samalla tarkennetaan osaa keskustajaman osayleiskaavasta.

SUUNNITTELUVAIHEET

ALOITUS	vireilletulokuulutus	7.10.2020
VALMISTELU	Kaupunkikehityslautakunta	23.01.2021 § 320, ...2023 §
HYVÄKSYNTÄ	Kaupunginhallitus	
	Kaupunginvaltuusto	
VALMIS	Voimaantulokuulutus	

Kaavoitusviranomainen: Nokian kaupunginvaltuusto

Kaavan laatija: Nokian kaupunki, kaupunkikehityslautakunta, kaavoitusyksikkö

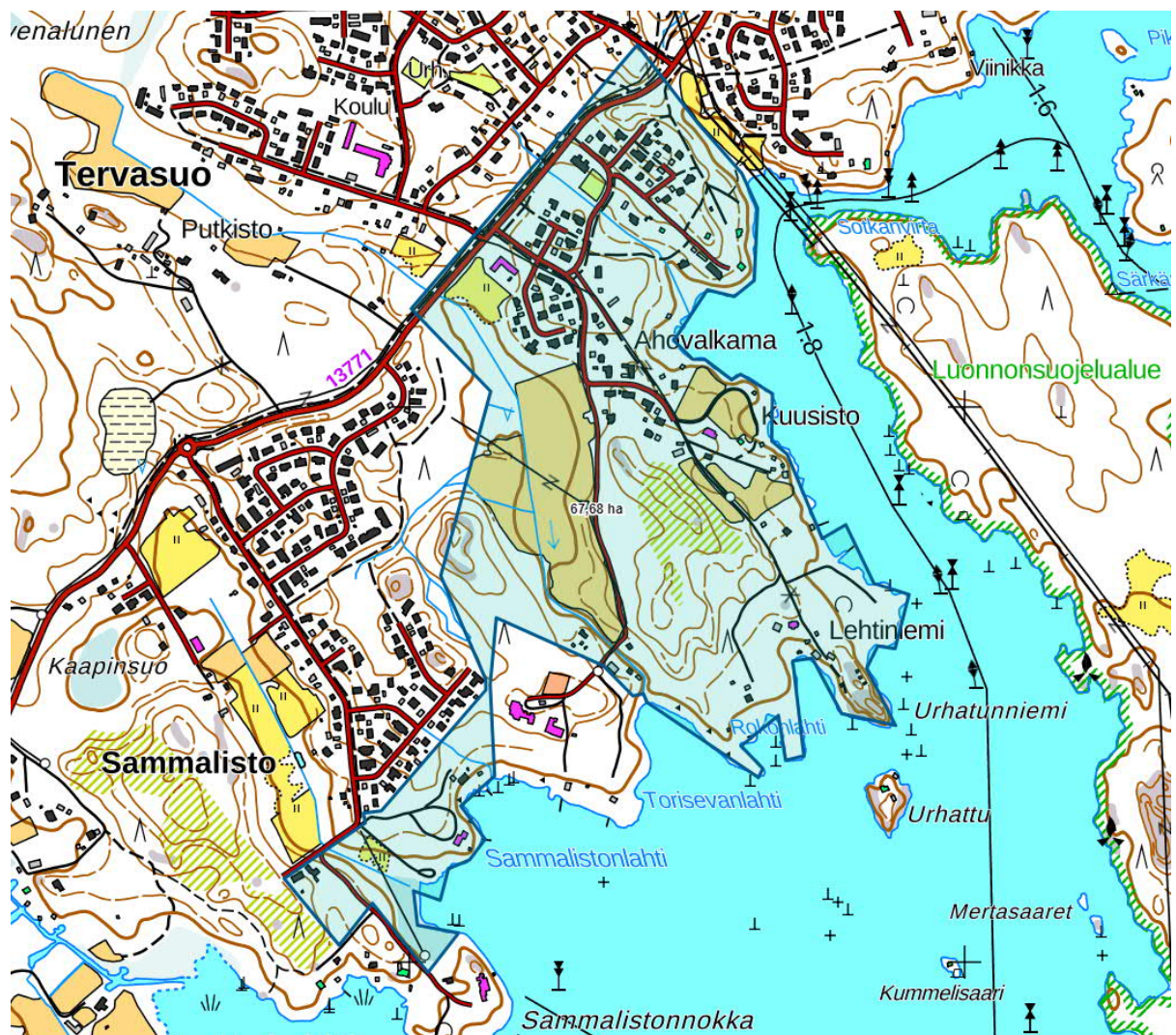
Yhteyshenkilö: projektiarkkitehti Jorma Hakola p. 0503958759,



0 OSALLISTUMIS- JA ARVOINTISUUNNITELMA, tark. 02.03.2023

0.1 Suunnittelualue

Kuva: MML:n maastokarttaotteesta kaavoitettava alue on noin 65 ha laajuinen Tervasuon ja Sammaliston kaupunginosien sekä Pyhäjärven välissä.



0.2 Yleiskaavan suunnittelun tavoite

PIRKANMAAN MAAKUNTAKAAVA 2040 osallistumis- ja arviointisuunnitelman yhteydessä hyväksyttiin maakuntakaavalle seuraavat kolme sisältötavoitetta: Vahvistetaan maakunnan kilpailukykyä, Kehitetään sosiaalisesti ja ympäristön kannalta vastuullista yhdyskuntarakennetta, Tuetaan



NOKIAN KAUPUNKI

luonnonvarojen kestävää käyttöä ja yhdyskuntarakenteen energiatehokkuutta.

Tarkemmat suunnittelualueita koskevat maakuntakaavamääräykset esitellään kohdassa 0.7.

TAMPEREEN KAUPUNKISEUTU, rakennesuunnitelma 2040 ja MAL-sopimus 2020-2023

Kaupunkiseudun strategian pääkohdat ovat: Lisää kilpailukykyä, Kasvulle kestävä rakenne ja Hyvinvoiva yhteisö. Kilpailukyvyyn osa-alueita ovat Hyvä saavutettavuus, Houkutteleva osaamis- ja innovaatioympäristö, Monipuolinen elinkeinorakenne ja Aluetaloutta vahvistava yrittäjyys- ja työllisyyspolitiikka. Kasvulle kestävä rakenteen osa-alueita ovat Toimiva yhdyskuntarakenne, Rajaton sijoittumisalue, Tasapainoiset asuntomarkkinat. Hyvinvoivan yhteisön osa-alueita ovat Älykäs ja helppo asiointi, Hyvinvoivat kuntalaiset ja Osallistava toimintaympäristö.

Rakennesuunnitelmassa 2040 tavoitteina on 1. Varaudumme väestön kasvuun 2. Tiivistämme yhdyskuntarakennetta 3. Kehitämme keskustoja ja keskuksia 4. Parannamme asuinympäristön laatua ja monipuolisuutta 5. Vahvistamme elinkeinoelämän kasvua 6. Uudistamme liikkumisen tapoja 7. Parannamme palvelujen saavutettavuutta 8. Edistämme seudullisesti merkittävien hankkeiden toteutusta 9. Parannamme suunnitelman sitovuutta ja toteuttamisen ohjelmointia. Kaavoitettava alue on rakennesuunnitelma 2040 kohteen 43 Sammaliston jo kaavoitettuun osan elimellinen laajennusalue.

MAL - sopimuksen 2020-2023 tavoitteena on luoda edellytykset seudun kestäväälle kasvulle, tarvetta vastaavalle monipuoliselle tonttitarjonnalle ja asuntotuotannolle sekä liikennejärjestelmän tarvetta vastaavalle kehittämiselle. Tavoitteena on edistää vähähiilistä ja kestävästä yhdyskuntarakennetta sekä rakentamista ja lisätä kestävästä liikkumisesta ilmastonmuutoksen hillitsemiseksi. Tavoitteena on mahdollistaa sujuva, turvallinen ja terveellinen arki, työmarkkinoiden toimivuus sekä elinkeinoelämän elinvoimaisuus. Tavoitteena on torjua segregatiota ja asunnotomuutta sekä edistää asuinalueiden monimuotoisuutta ja alueiden asuntokannan monipuolisuutta.

NOKIAN KAUPUNKISTRATEGIAN mukaan kaupungin tavoitteeksi on määritelty "Hyvinvoivat nokialaiset". Tulevaisuudenkuvaksi on määritelty "Elinvoimainen, ekologinen Nokia" ja toimintaa ohjaavina periaatteina on "palvelemme, välitämme, toimimme fiksusti (taloudellisesti) ja uudistumme. Lisäksi strategiassa määritellyt viisi strategista tavoitetta ovat; Aktiivinen ja hyvinvoiva nokialainen, Kasvua mahdollistava kaupunkirakenne ja liikenneverkko, Pirkanmaan paras yrityskunta, Kestävät ratkaisut ja ekologiset teknologiat ja Rohkeat uudet toimintamallit.

Strategian kärkihankkeita ovat; Elävä ja elinvoimainen keskusta, Rantojen kaupunki, Uudet yritysalueet ja kasvuyrittäjyys sekä Sujuvan ja nopean joukkoliikenteen kehittäminen.



RANTA-ALUEIDEN OSAYLEISKAAVAN periaatteet ovat myös tämän kaavatyön peruslähtökohtia. Sen tavoitteena oli, että Nokian rannat saadaan yhtenäiseen, kaikki maanomistajat huomioonottavaan, tasapuoliseen suunnitelmaan; rantojen käyttö loma-asutuksessa, ympärivuotisessa asutuksessa, maa- ja metsätaloudessa, yleisessä virkistyksessä ja luonnonsuojelussa. Tavoitteena oli laskea ja jakaa rakennusoikeus kiinteistökohtaisen, kantatilatarkasteluun perustuvan tarkastelun pohjalta ja huomioida laskelmissa luonnonolosuhteet ja vesistöjen rakentamiskapasiteetti. Ranta-alueiden osayleiskaavan tavoitteena oli varmistaa arvokkaiden kohteiden säilyminen, yleiset virkistyskäyttötarpeet ja turvata elinkeinotoimen ja asumisen edellytykset. Lisäksi tavoitteena oli huomioida seudulliset ja valtakunnalliset näkökohdat sekä yleiset suunnitteluperiaatteet ja ympäristöön kohdistuvat määräykset ja ohjeet. Lisäksi tavoitteena oli jättää rantaviivasta 50 % rakentamattomaksi. Ranta-alueiden osayleiskaavassa rannoista jätettiin rakentamattomaksi 55 %.

YLEISKAAVATYÖN tavoitteena on kehittää Tervasuon, Sammaliston ja Pyhäjärven välisestä alueesta Nokian kaupungin strategian mukainen rannan läheinen viihtyisä pientaloasuinalue. Samalla huomioidaan alueen kulttuuriperintö ja luontoarvot. Rannan käytön suunnittelussa noudatetaan Ranta-alueiden osayleiskaavakokonaisuuden ja maakuntakaavan periaatteita siten, että Ranta-alueiden osayleiskaavassa on jo huomioitu, mitkä rannat jätetään vapaiksi ja mitkä eivät. Ainoastaan erityisestä perustellusta yleisestä tarpeesta voidaan tästä poiketa.

0.3 Osalliset

Nokian kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunta, perusturvalautakunta, sivistyslautakunta, Nokian Vesi, Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan liitto, Pirkanmaan maakuntamuseo, Pirkanmaan aluepelastuslaitos.

Kaava-alueen ja siihen rajoittuvan alueen maanomistajat tai vuokraoikeudenhaltijat

Lisäksi osallisia ovat kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa: Tällaisia ovat mm. kaavan vaikutusalueen asukkaat sekä alueella toimivat yritykset, elinkeinonharjoittajat, yritysten työntekijät ja yhdistykset.

0.4 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

- Aloitus: Asian vireilletulo ilmoitetaan kuulutuksella tai kaavoituskatsauksessa, laaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma.



NOKIAN KAUPUNKI

- Valmistelu: Valmisteluasiakirjat / kaavaluonnos, OAS, Kaupunkikehityslautakunta päättää valmisteluaineiston nähtäville asettamisesta, kuulutus ja nähtäville tulo, > mielipiteet ja lausunnot
- Ehdotus: Valmisteluvaiheen palaute, kaava-asiakirjat. Kaupunkikehityslautakunta päättää ehdotuksen nähtäville asettamisesta, kuulutus ja nähtäville tulo, > muistutukset.
- Maankäyttösopimus:
- Valmis: Osayleiskaavan ja osayleiskaavan muutoksen hyväksyy Nokian kaupunginvaltuusto, > valitusmahdollisuus, voimaantulokuulutus

0.5 Tiedottaminen, yhteystiedot, palaute

Aineistojen nähtävillä pidosta tiedotetaan kuulutuksilla, jotka julkaistaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla kaupungin Internet-sivuilla osoitteessa

<https://www.nokiankaupunki.fi/kuulutukset/>

ja lisäksi vireille tulo ja valmisteluvaihe Nokian Uutiset-lehdessä.

Nähtävillä olevaan kaava-aineistoon voi tutustua kaupungin virastotalon (Harjukatu 21) 3. krs ilmoitustaululla tai kaupungin Internet-sivuilla osoitteessa

<https://www.nokiankaupunki.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus-ja-maankaytto/nahtavilla-olevat-kaavat/>

0.6 Mielipiteet, muistutukset ja lausunnot

Kaava-aineiston nähtävillä olo aikana voi kaavaluonnoksesta ja kaavaehdotuksesta antaa palautetta. Palautteen anto osoite on Nokian kaupunki, Kaupunkikehityspalveluiden kirjaamo, kaupunginvirasto Harjukatu 21, 3 krs, 37100 Nokia. Sähköpostiosoite: kaupunkikehityspalvelut@nokiankaupunki.fi

0.7 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Alueella on voimassa Pirkanmaan maakuntakaava 2040, jonka Pirkanmaan maakuntavaltuusto on hyväksynyt 27.3.2017. Maakuntakaava tuli voimaan kuulutuksella 8.6.2017. Maakuntakaavassa alueelle on merkitty seuraavat määräykset:

Yleismääräykset. Virkistys- tai suojelualueeksi taikka liikenteen tai teknisen huollon verkostoja tai alueita varten osoitetulla alueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 33 §:n mukainen ehdollinen rakentamisrajoitus. Taajamien rakentamattomat ranta-alueet tulee säilyttää pääsääntöisesti rakentamattomina ja varata yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa yleiseen virkistyskäyttöön. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava mahdollisuus hyvien ja yhtenäisten pelto alueiden tuotantokäyttöön. Maaseutua kehitettäessä on



NOKIAN KAUPUNKI

pyrittävä sovittamaan yhteen asuinymäristön laatutavoitteet ja maaseutualueiden elinkeinojen toimintaedellytykset. Yhdyskuntien vedenhankinnan kannalta tärkeitä vesialueita ovat Kokemäenjoki, Mallasvesi, Näsijärvi, Roine ja Vihnusjärvi. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on vesien suojelunäkökohdat otettava huomioon siten, ettei näiden vesialueiden veden laatua heikennetä tai käyttöä veden hankintaan vaaranneta. Vesienhoidon erityisalueiksi todettujen vesistöjen lähivaluma-alueilla tulee yksityiskohtaisessa suunnittelussa kiinnittää erityistä huomiota vesien ekologista ja kemiallista tilaa heikentävien tekijöiden vähentämiseen. Tämä koskee seuraavia alueita: Mahnalanselän alue, Lavajärven valuma-alue, Vanajaveden-Pyhäjärven alue, Keljonjärven valuma-alue, Kangasalan/Pälkäneen Myllyojan valuma-alue ja Punkalaitumenjoen valuma-alue. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon viranomaisten selvitysten mukaiset tulva-alueet ja tulviin liittyvät riskit. Uutta rakentamista ei tule sijoittaa tulva-alueille. Tästä voidaan poiketa, jos voidaan osoittaa, että tulvariskit pystytään hallitsemaan. Seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja on 2 000 k-m², ellei selvitysten perusteella toisin osoiteta ja ellei tämän kaavan suunnittelumääräyksissä muuta määrätä. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on tarkistettava ajantasainen tieto tunnetuista kiinteistä muinaisjäännöksistä ja muista arkeologisista kulttuuriperintökohteista Museoviraston muinaisjäännösrekisteristä ja siihen liittyvästä karttapalvelusta.

Taajamatoimintojen alue. Merkinnällä osoitetaan asumisen, kaupan ja muiden palvelujen, työpaikkojen sekä muiden taajamatoimintojen rakentamisalueet. Merkintä sisältää niihin liittyvät pääväylillä pienemmät liikennealueet, yhdyskuntateknisen huollon alueet, paikallisesti merkittävät ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomat teollisuusalueet sekä paikallisesti merkittävät virkistys- ja suojelun alueet ja ulkoilureitit. Merkintään liittyy Tampereella ja Ylöjärvellä Myllypuron Natura-alueen läheisyydessä erityismääräys em13.

Suunnittelumääräys: Aluetta tulee suunnitella asumisen, palvelujen ja työpaikkojen sekoituneena alueena. Erityistä huomiota tulee kiinnittää yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on edistettävä julkisten ja kaupallisten palveluiden saavutettavuutta joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn avulla. Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sovitettava ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa alueen omaleimaisuutta. Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota kulttuuriympäristön, maiseman ja luontoarvojen säilymiseen. Alueen kytkeytyvyys seudullisille virkistysalueille ja ulkoilureiteille tulee ottaa huomioon.

Merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksikköjen koon alarajat ovat seuraavat: Paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan osalta koon alaraja on Tampereen, Nokian, Pirkalan, Ylöjärven, Lempäälän, Kangasalan ja Valkeakosken keskustaajamien alueella 15 000 k-



NOKIAN KAUPUNKI

m²; Akaan, Hämeenkyrön, Ikaalisten, Mänttä-Vilppulan, Oriveden, Parkanon, Sastamalan ja Virtain keskustaajamien alueella ja Mouhijärvi-Häijään alueella 7 000 k-m².

Keskustahakuisen kaupan eli päivittäistavarakaupan ja muun erikoistavaran kaupan osalta koon alaraja on Tampereen, Nokian, Pirkkalan, Ylöjärven, Lempäälän, Kangasalan ja Valkeakosken keskustaajamien alueella 10 000 k-m², kuitenkin siten, että pelkän päivittäistavara-kaupan koon alaraja on 5 000 k-m²; Akaan, Hämeenkyrön, Ikaalisten, Mänttä-Vilppulan, Oriveden, Parkanon, Sastamalan ja Virtain keskustaajamien alueella ja Mouhijärvi-Häijään alueella 5 000 k-m², kuitenkin siten, että pelkän päivittäistavarakaupan koon alaraja on 3 000 k-m². Muilla taajamatoimintojen alueilla koon alaraja on kaikkien kaupan laatujen osalta 3 000 k-m².

Merkitykseltään seudullisella vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan myös useasta myymälästä koostuvaa vähittäiskaupan keskittymää, joka on vaikutuksiltaan verrattavissa merkitykseltään seudulliseen vähittäiskaupan suuryksikköön. Vähittäiskaupan suuryksiköiden mitoitus ja toteutus on suunniteltava siten, etteivät ne aiheuta merkittäviä haitallisia vaikutuksia kaupan palveluverkon tasapainoiselle kehittämiselle.

Kasvutaajamien kehittämisvyöhyke. Merkinnällä osoitetaan vyöhyke, jonka maaseutualueet sekä maa- ja metsätalousvaltaiset alueet ovat maakuntakaavan tavoitevuoden 2040 jälkeisiä potentiaalisia taajama-alueiden, väyläverkoston ja muun yhdyskuntarakenteen laajenemissuuntia ja joihin kohdistuu hajarakentamispainetta.

Kasvuvyöhykkeeseen kuuluvat Akaan, Hämeenkyrön, Kangasalan, Lempäälän, Nokian, Pirkkalan, Pälkäneen, Tampereen, Valkeakosken, Vesilahden ja Ylöjärven ne alueet, joiden saavutettavuus, väestökehitys ja aluerakenne täyttävät kasvuvyöhykkeen kriteerit.

Merkintä ei rajoita maa- ja metsätalouden ja niitä tukevien maaseudun elinkeinojen kehittämistä ja näihin liittyvää rakentamista.

Kehittämissuositus: Alueen maaseutualueet sekä maa- ja metsätalousvaltaiset alueet tulee turvata tulevaisuuden yhdyskuntarakenteen laajentumisalueeksi. Alueelle suuntautuvaa asuin- ja työpaikkarakentamista on ensisijaisesti ohjattava taajama-alueille ja kyliin. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee erityistä huomiota kiinnittää liikennejärjestelyihin, erityisesti joukkoliikenteen mahdollistavaan yhdyskuntarakenteeseen, infrastruktuuriin, palvelujen saavutettavuuteen, toimiviin virkistysalueisiin sekä luonto-, maisema- ja kulttuuriympäristöarvojen turvaamiseen.

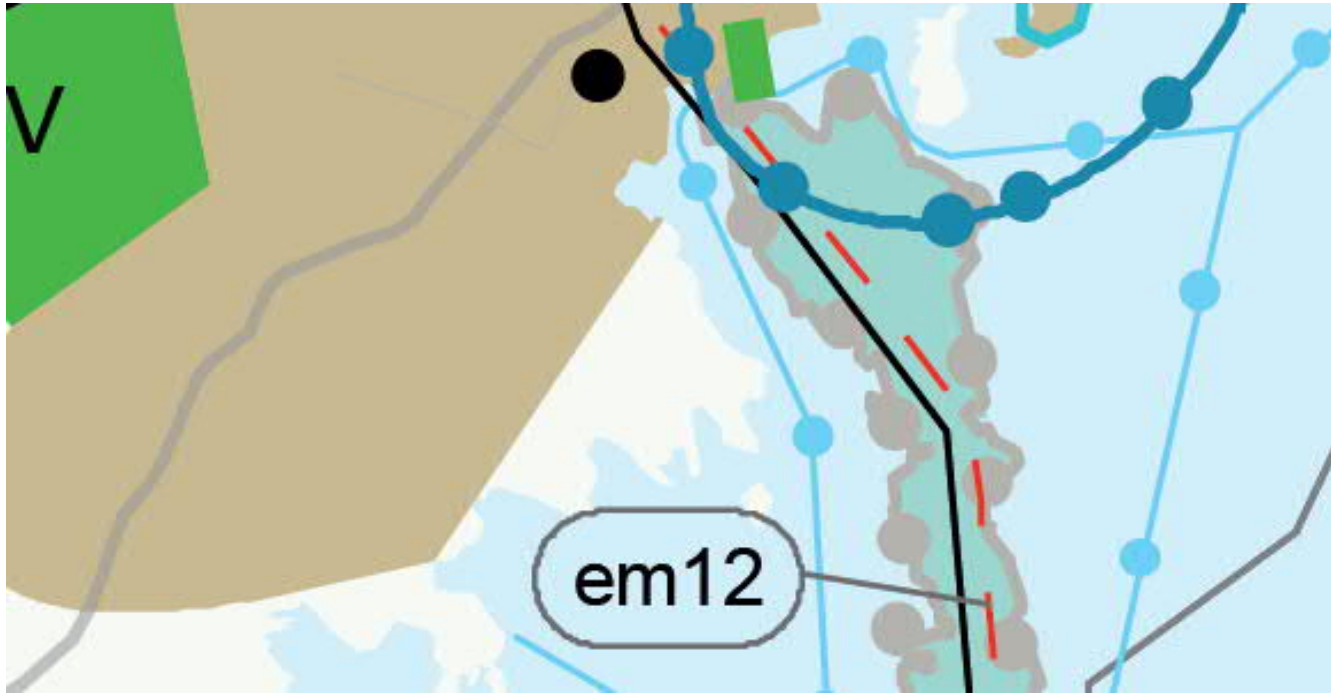
Maaseutualue. Merkinnällä osoitetaan alueet, jotka on ensisijaisesti tarkoitettu maa- ja



metsätalouden ja niitä tukevien elinkeinojen käyttöön.

Suunnittelumääräys: Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa voidaan alueelle osoittaa vaikutuksiltaan paikallisesti merkittävää maankäyttöä.

Kuva: Kuvassa alla on ote Pirkanmaan maakuntakaavasta 2040.



Sähköasema. Kohdemerkinnällä osoitetaan sähkönsiirron runkoverkkoon (400 kV ja 110 kV) liittyvät sähköasemat.

Voimalinja. Merkinnällä osoitetaan olemassa olevat 400 kV:n ja 110 kV:n voimalinjat. Maakaapeloituja voimalinjoja ei osoiteta maakuntakaavakartalla.

Uusi voimalinja. Merkinnällä osoitetaan linjavaraukset Tikinmaa–Lavianvuori, Melo–Elovaara sekä Lavianvuoren sisäänvetojohdot 110 kV:n voimalinjoille

Alueella on voimassa Ranta-alueiden osayleiskaava, jossa alueelle on osoitettu kolme matkailupalvelujen korttelialuetta, joille on osoitettu yhteensä 3 400 k-m² rakennusoikeutta. Lisäksi alueelle on osoitettu kolme asuinpienalojen rakennuspaikkaa ja 280 k-m² rakennusoikeutta kullekin sekä kolme loma-asunnon rakennuspaikkaa 145 k-m² rakennusoikeutta kullekin. Muu alueesta on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi.

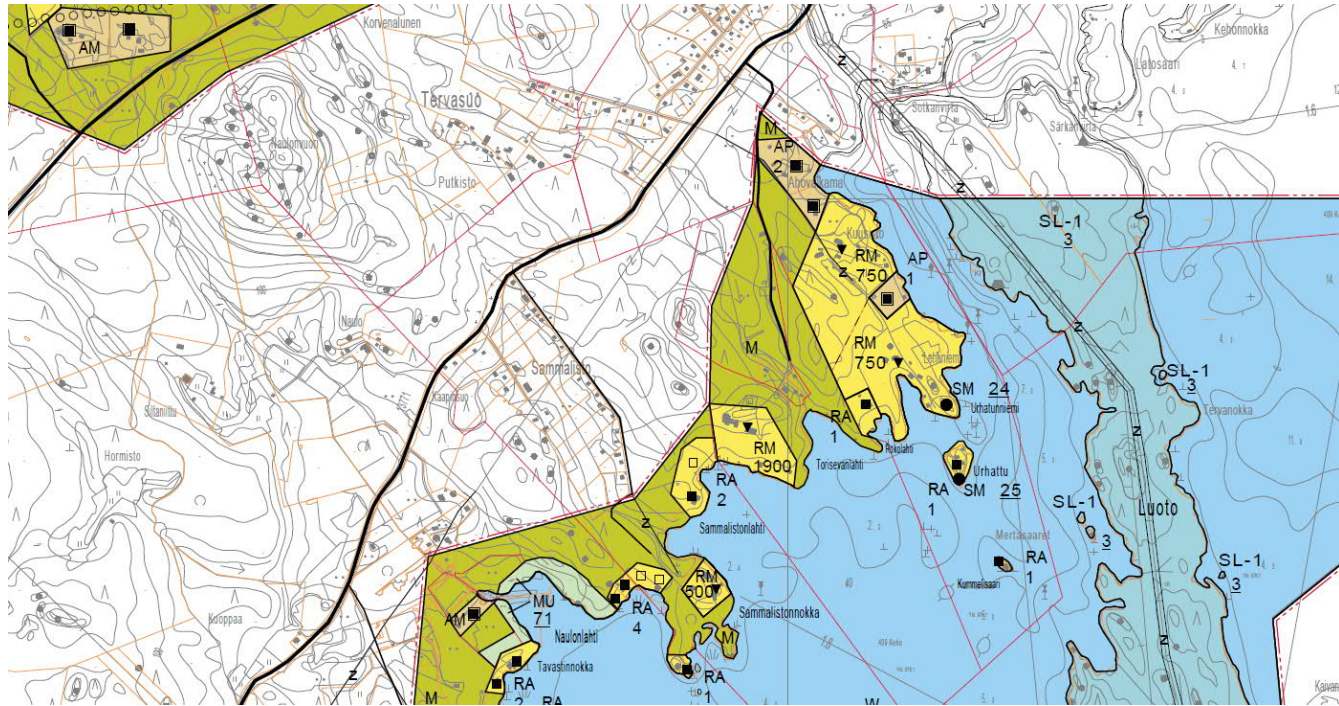
Yleiskaava on laadittu siten, että yleiskaavan alueella voi myöntää rakennusluvan ranta-osayleiskaavan mukaisen tavanomaisen omarantaisen asuin- tai lomarakennuksen rakenta-



NOKIAN KAUPUNKI

miseen ilman ranta-asemakaavaa. Vapaata rantaa Ranta-alueiden osayleiskaavakartalla on osoitettu 55 % rantaviivasta.

Kuva: Kuvassa alla on ote ranta-alueiden osayleiskaavasta.

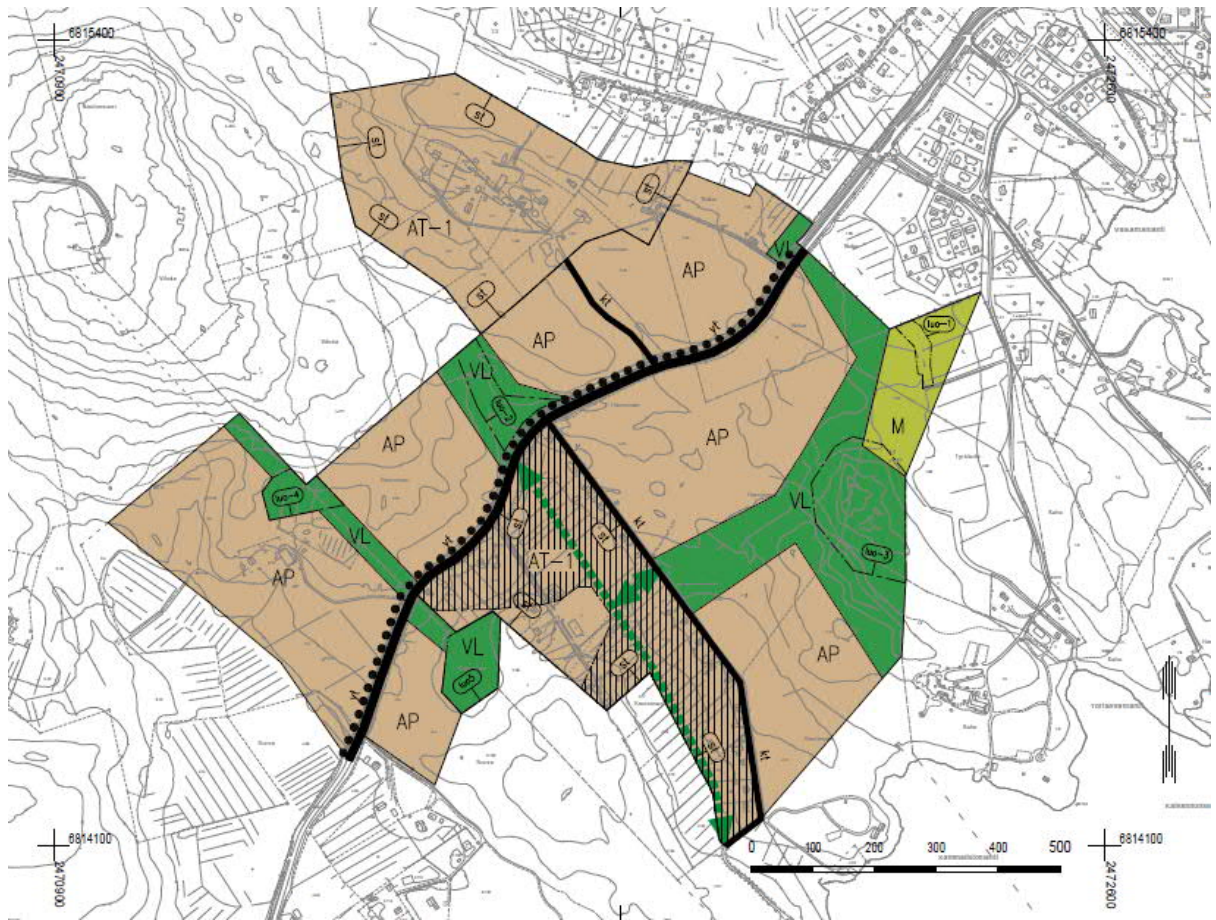


Sammaliston osayleiskaavassa alueelle on osoitettu maa- ja metsätalousaluetta, lähivirkistysaluetta sekä kaksi luo- aluetta. Alue rajautuu pohjoisessa keskustaajaman osayleiskaava 2010:een.

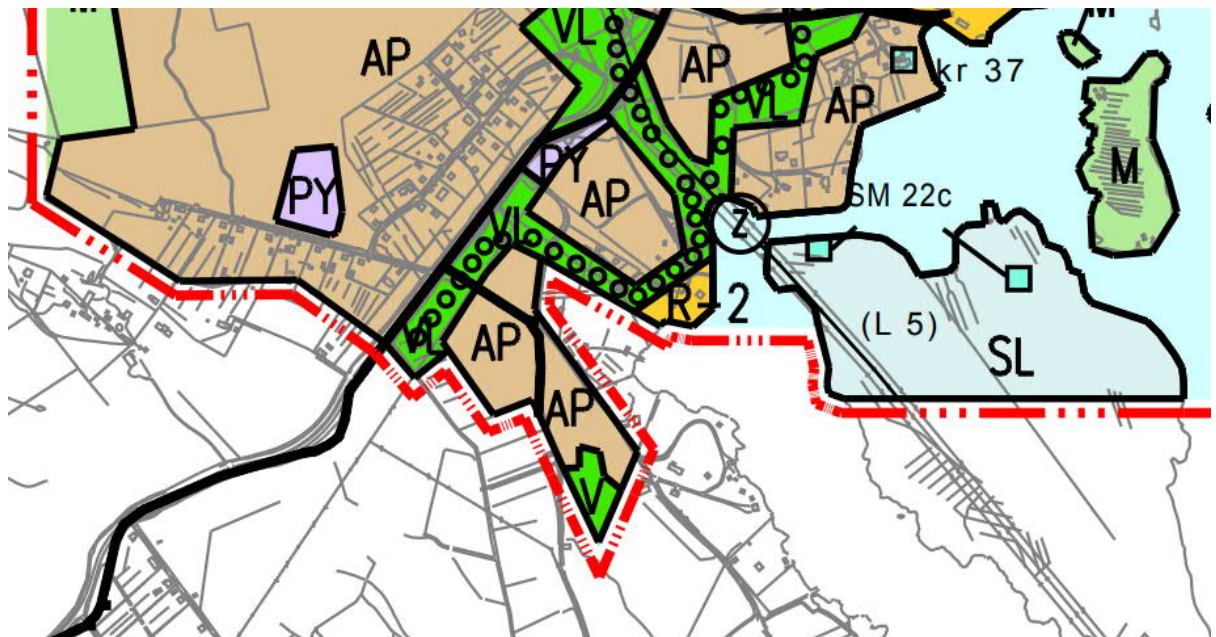
Kuva: Kuvassa alla on Sammaliston osayleiskaava.



NOKIAN KAUPUNKI



Kuva: Kuvassa alla on keskustaajaman osayleiskaava 2010 ote.



- Nokian kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 22.10.2001.



NOKIAN KAUPUNKI

- Pohjakarttana on Nokian kaupungin kaupunkimittauksen ylläpitämä pohjakartta.
- Alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.
- Kaava-alue on osin kaupungin omistuksessa ja osin yksityisessä omistuksessa.
- Asemakaavan vaikutukset arvioidaan MRL 9 §:n ja MRA 1 §:n edellyttämällä tavalla.

0.8 Luettelo kaavaan liittyvistä taustaselvityksistä

- Kuusisto-Lehtiniemi-Urhattu osayleiskaavan liikenneselvitys, Ramboll Oy 2023.
- Sammalisto Nokia rakennettavuusselvitys, Ramboll Oy 2022.
- Kuusisto-Lehtiniemi-Urhattu Kulttuuriympäristöselvitys, Heilu Oy 2022.
- Nokian Kuusisto - Lehtiniemen viitasammakkoselvitys, Ahlman Group 2021.
- Nokian Kuusiston - Lehtiniemen lepakkoselvitys, Faunatica Oy 2021.
- Kuusiston laajennusalueen luontoselvitys, FCG Oy 2021.
- Kuusiston alueen luontoselvitys, FCG Oy 2020.
- Nokian kaupungin Sammaliston alueen luontoselvitys 2007.
- Nokia Kuusisto laajennus arkeologinen inventointi, Mikroliitti Oy 2021.
- Nokia Kuusisto arkeologinen inventointi Mikroliitti Oy 2020.
- Merkittävät kiinteiden muinaisjäännöskeskittymät Pirkanmaalla, Pirkanmaan liitto 2016.
- Pirkanmaan maakuntakaavaluonnoksen 2040 muinaisjäännösinventoinnit, Mikroliitti Oy.
- Pirkanmaan arkeologisen perinnön ominais- ja erityispiirteiden yleiskuvaus, Kulttuuriympäristöpalvelut Heiskanen & Luoto Oy Pirkanmaan liitto 2015.
- Historiallisten kylätonttien sijainti Pirkanmaan taajama-alueilla, Pirkanmaan liitto 2014.
- Nokian kulttuuriympäristöselvitys, Pirkanmaan ympäristökeskus 2001.

Nokiolla 2.3.2023, Jorma Hakola, projektiarkkitehti



1 KAAVASELOSTUS

1.1 Tunnistetiedot

Kaavaselostus koskee 5.1.2023 päivättyä osayleiskaavan ja osayleiskaavan muutokarttaehdotusta.

Kaavan laatija: Nokian kaupunki, kaupunkikehityspalvelut, maankäytön tulosalue, kaavoitusyksikkö, Jorma Hakola.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaavoitettava alue on noin 65 ha laajuinen Tervasuon ja Sammaliston kaupunginosien sekä Pyhäjärven välissä. Se sijaitsee noin 4 - 5 km Nokian keskustasta etelään. Sijaintikartta on esitetty kohdassa 0.1.

1.2 Maanomistus

Kaava-alue on osittain yksityisessä omistuksessa ja osittain kaupungin omistuksessa.

1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- seurantalomake
- otteet yleiskaavoista; ranta-alueiden osayleiskaava, Keskustaajaman osayleiskaava, Sammaliston osayleiskaava.

2 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Suunnittelualue on asemakaava-alueen laajentumisaluetta, jossa on matkailupalvelukiinteistöjä, runsaasti vakituisia asuinkiinteistöjä ja loma-asuntoja sekä maa- ja metsätalousaluetta ja yhteinen venevalkama. Alueen pohjois- ja länsipuolella on asemakaavoitettua omakoti-asutusta ja etelä-, itä- ja koillispuolella Pyhäjärvi.

3.1.1 Luonnonympäristö

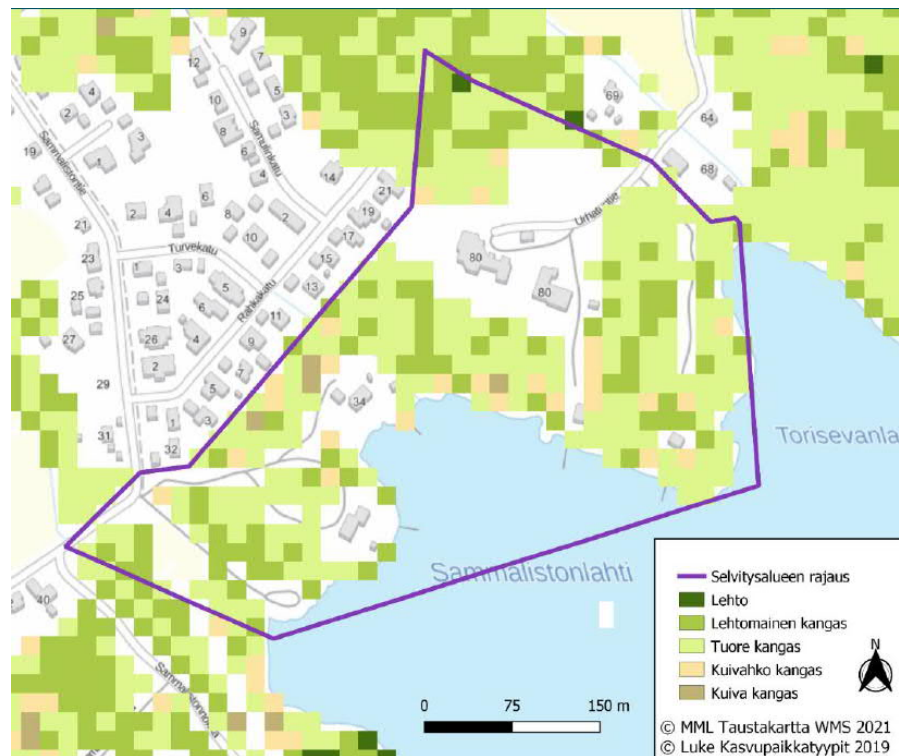
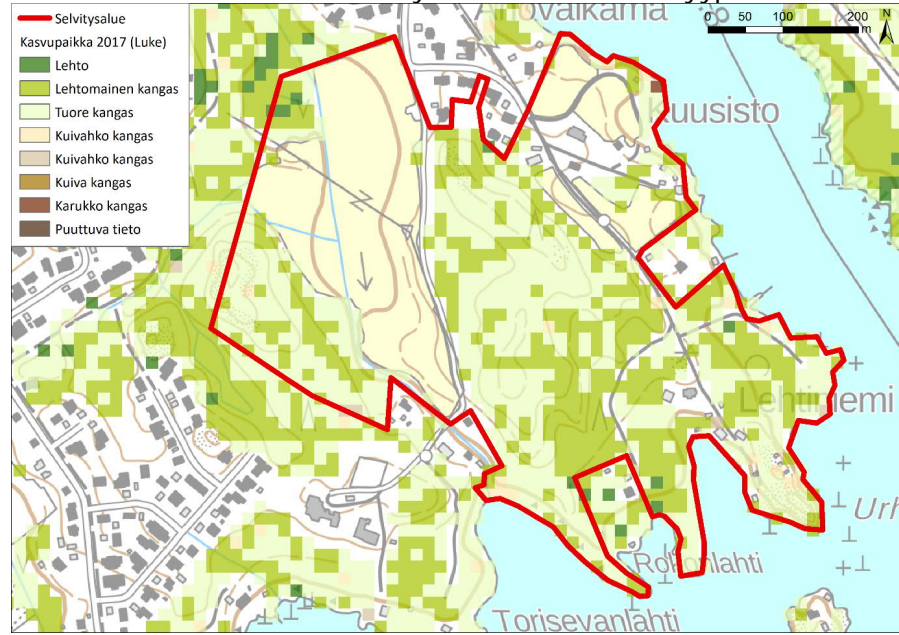
Selvitysalueen luonnonympäristöä luonnehtivat eri-ikäinen talousmetsä, päätehakkuualat,



NOKIAN KAUPUNKI

karuhkot rannat, vanhoilla pellonpohjilla kasvavat kasvatiskoivikot sekä laajat peltoalat. Metsäalueiden vallitseva luontotyyppi on mustikkatyyppin tuore kangas, mutta alueella esiintyy myös lehtomaista ja kuivaa kangasta sekä karukkokangasta. Selvitysalueella sijaitsee myös pienialainen, rakenteeltaan muuttunut, luhtainen ruohokorpi. Lähtötietojen (Herttatietokanta 2020, Suomen Lajitietokeskus 2020) ja maastohavaintojen perusteella alueella ei esiinny uhanalaista kasvilajistoa.

Kuva: Karttaotteesta on esitetty alueen kasvillisuustyypit.

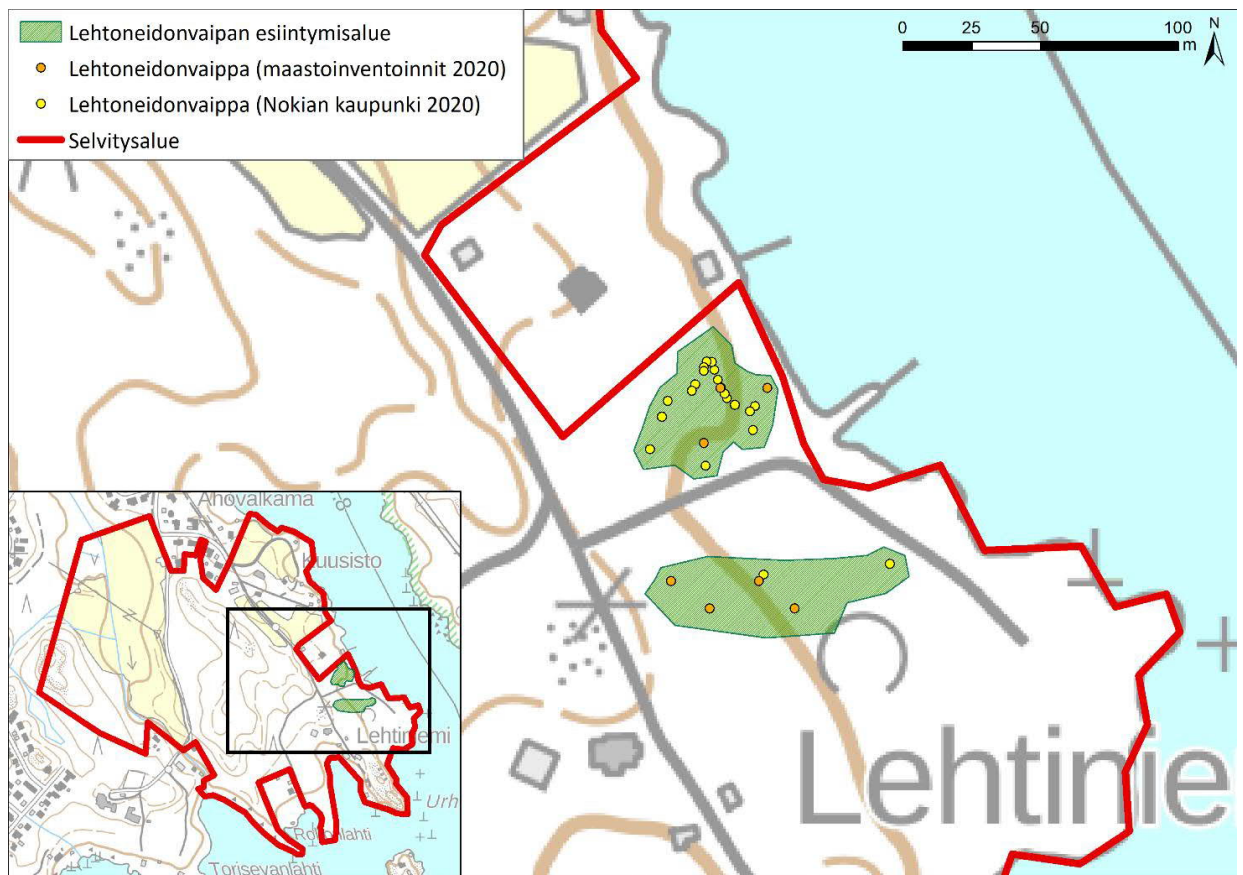




NOKIAN KAUPUNKI

Selvitysalueelle sijoittuu alueellisesti merkittävä, koko maassa rauhoitetun lajin lehtoneidonvaipan (*Epipactis helleborine*) esiintymä. Nokian kaupungin ympäristönsuojelupalvelut on seurannut esiintymän kokoa vuosina 2018-2020 ja alueella on havaittu vuodesta riippuen n. 200-600 yksilöä. Kesän 2020 maastoinventoinneissa todettiin lehtoneidonvaippaesintymän olevan erityisen runsas, ja vuonna 2020 onkin alueella laskettu kasvavan n. 600 yksilöä (Nokian kaupunki 2020). Lehtoneidonvaippa on rauhoitettu koko maassa, ja esiintymä tulee ottaa huomioon maankäytön muutoksissa sekä mahdollisissa metsänhoidollisissa toimissa. Metsäkoneiden käyttö lehtoneidonvaipan kasvualueella vaarantaa lajin esiintymisen alueella.

Kuva: Kuvassa on esitetty Lehtoneidonvaipan esiintymisalue.



Selvitysalueelta huomioitiin Urhatun leirikeskuksen luoteispuolella sijaitseva metsäkuvio, jonka luontoarvot perustuvat järeeän puustoon ja mahdollisuuteen muodostua joskus liito-oravan elinympäristöksi. Kuvio ei kuitenkaan täytä uhanalaisen tai silmälläpidettävän luontotyypin kriteerejä, mutta se nostaa luonnon monimuotoisuutta paikallisesti.



NOKIAN KAUPUNKI

Kuva: Kuvassa alla on luonnon monimuotoisuuden kannalta arvoalue, joka jää pois kaavasta.



Alueella esiintyy neljää haitalliseksi luokiteltua vieraslajia: isosorsimoa (*Glyceria maxima*), kaukasianjättiputkea (*Heracleum mantegazzianum*), japaninruttojuurta (*Petasites japonicus*) ja valkokarhunköynnöstä (*Convolvulus sepium*). Haitallisten vieraslajien mahdollista leviämistä alueella suositellaan seurattavan. Lajeista isosorsimo ja kaukasianjättiputki leviävät herkästi siementen avulla, ja ne kulkeutuva esimerkiksi kenkien pohjissa tai työkoneiden mukana uusille, lajeille suotuisille alueille. Myös sekä isosorsimo että kaukasianjättiputki muodostavat esiintymisalueillaan tyypillisesti tiheitä, laajoja kasvustoja, vieden elintilaa alkuperäislajeilta. Molemmat lajit ovat saaneet selvitysalueella huomattavan jalansijan. Valkokarhunköynnös- ja japaninruttojuuriesiintymät ovat toistaiseksi vielä pieniä ja helposti hallittavissa. Kaukasianjättiputken mahdollisessa poistossa suositellaan otettavan huomioon sen myrkyllisyys.

Alueelle ei maastoinventoinnin tulosten perusteella sijoitu lehtoneidonvaipan kasvupaikkojen ohella erityisiä luontoarvoja kuten luonnonsuojelu-, metsä- tai vesilain mukaisia suojeltavia luontotyyppisiä, uhanalaisia tai erityisen arvokkaita luontotyyppisiä, huomionarvoisen lajiston esiintymisalueita tai muita luontokohteita, jotka pitäisi erityisesti huomioida alueen maankäyttöä suunniteltaessa.

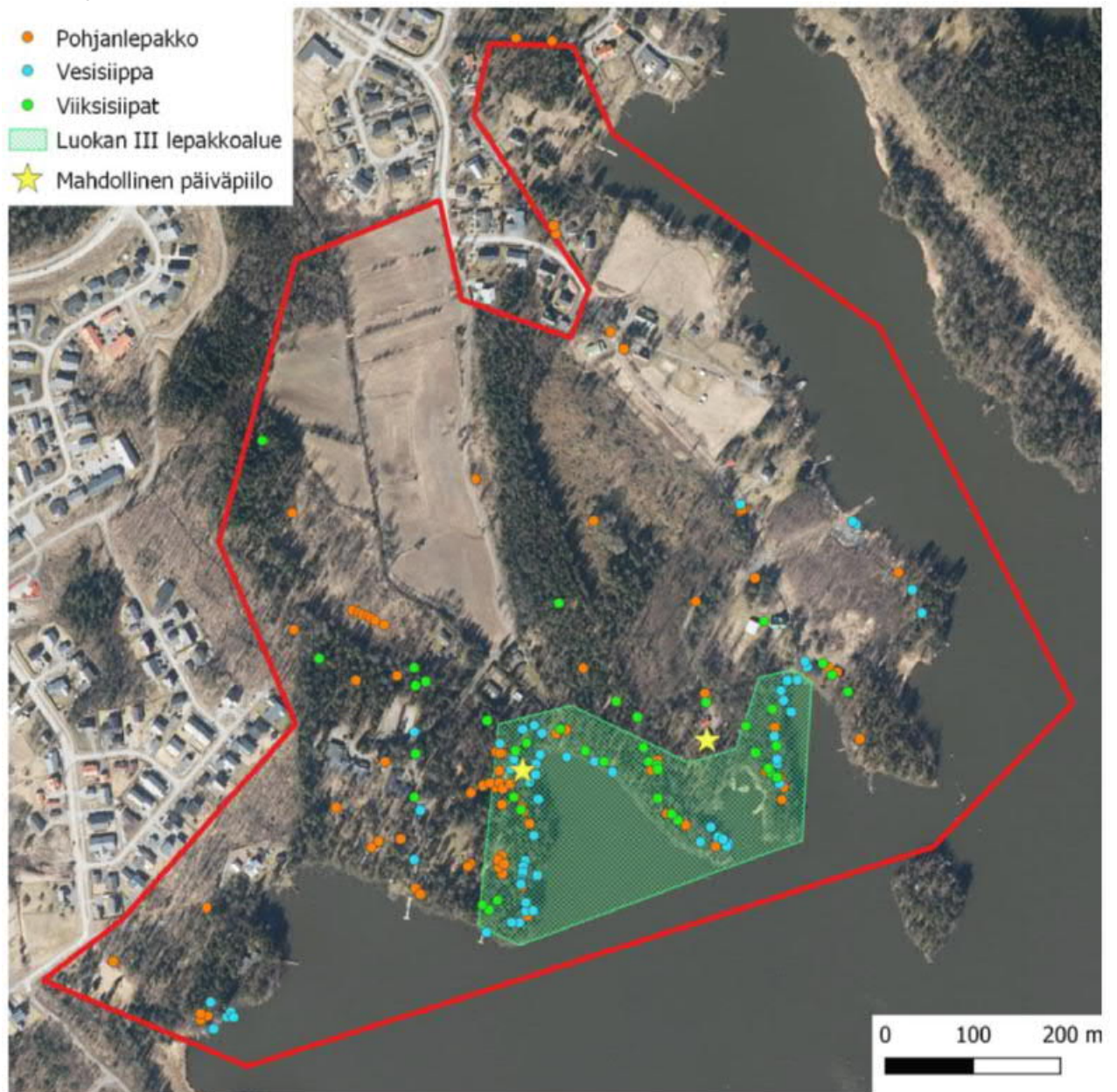
Faunatica Oy:n laatimassa lepakkoselvityksessä alue kartoitettiin kattavasti. Havaintojen perusteella määriteltiin lepakoiden käyttämät alueet. Selvitysalue on kokonaisuutena lepakoille melko vähämerkityksellistä aluetta. Vaikka lepakoita havaittiin kohtalaisesti, eivät yksilömäärät olleet kovin suuria. Tässä selvityksessä ei varmuudella löydetty kohteita, joiden säilyttämiselle olisi lakiin perustuvia velvoitteita. Tällaisia saattavat kuitenkin olla Torisevanlahden pohjukan kolomännyn (mahdollinen vesisiippojen päiväpiilo) ja Rokonlahden pohjukan pihapiiri (mahdollinen pohjanlepakoiden päiväpiilo).



NOKIAN KAUPUNKI

Laji- ja yksilömäärät eivät millään osalla selvitysaluetta ylittäneet tärkeän ruokailualueen kriteerejä. Muuksi lepakoiden käyttämäksi alueeksi (luokka III) määriteltiin alue, joka kattaa Torisevanlahden ja Rokonlahden sekä niiden rantametsät. Tällä alueella esiintyvät kaikki selvityksessä havaitut lajit, ja kokonaishavaintomäärä oli kohtalainen. Luokan III alueeksi rajattu rantametsä olisi mahdollisuuksien mukaan säilytettävä nykyisellään luonnontilaisena ja puustoisena. Ranta-alueen valaisemista olisi vältettävä, koska valo karkottaa erityisesti siipipoja. Rantametsässä mahdolliset hakkuut olisi toteutettava kevyinä niin, että maisema säilyy puustoisena. Kevyt lisärakentaminen alueelle ei olisi lepakoiden kannalta välttämättä haitallista, mikäli puustoinen yleisilme säilyy eikä valaistus merkittävästi lisääny.

Kuva: Kuvassa alla on ilmakuvapohjalla esitetty lepakkoselvityksen havainnot ja selvityksen arvio lepakoiden suotuisasta alueesta rasteroituna.



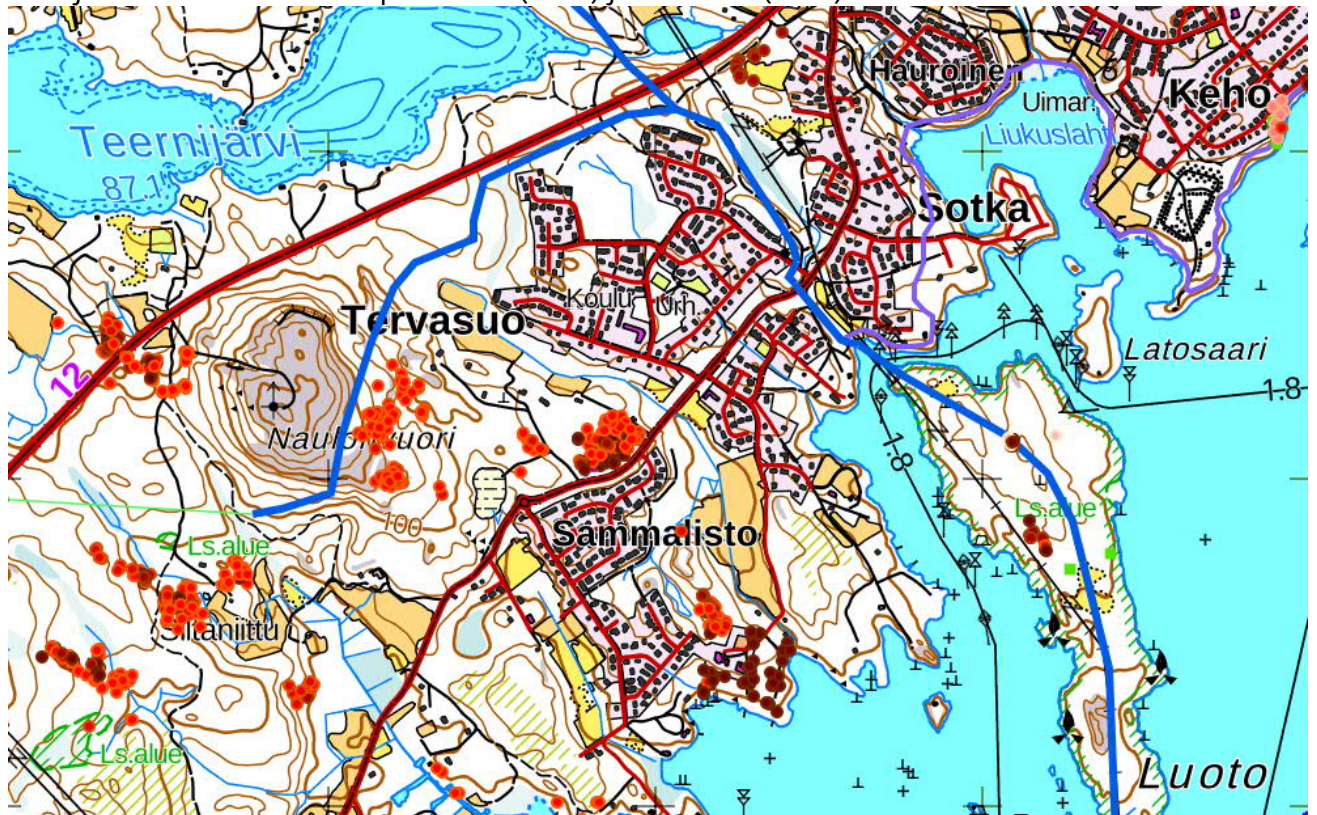


NOKIAN KAUPUNKI

Luontotietojärjestelmään on talletettuna liito-oravahavainnot joita on alueella selvitetty vuosina 2021 ja 2022. Selkein esiintymä on Urhatun leirikeskukseen kiinteistöllä. Lähimmille naapuri esiintymisalueille on kaavaehdotuksessa osoitettu lähivirkistysaluetta turvaamaan liito-oravan kulkureitit alueelta toiselle.

Seudullinen puustollinen viheryhteys kulkee kaava-alueen koillisreunalla voimalinjaa myötäillen. Muita viheryhteyksiä ei alueelle ole osoitettu.

Kuva: Kuvassa alla on luontotietojärjestelmän mukainen seudullinen viheryhteys sinisellä viivalla ja liito-orava havainnot punaisella (2021) ja ruskealla (2022).



3.1.2 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

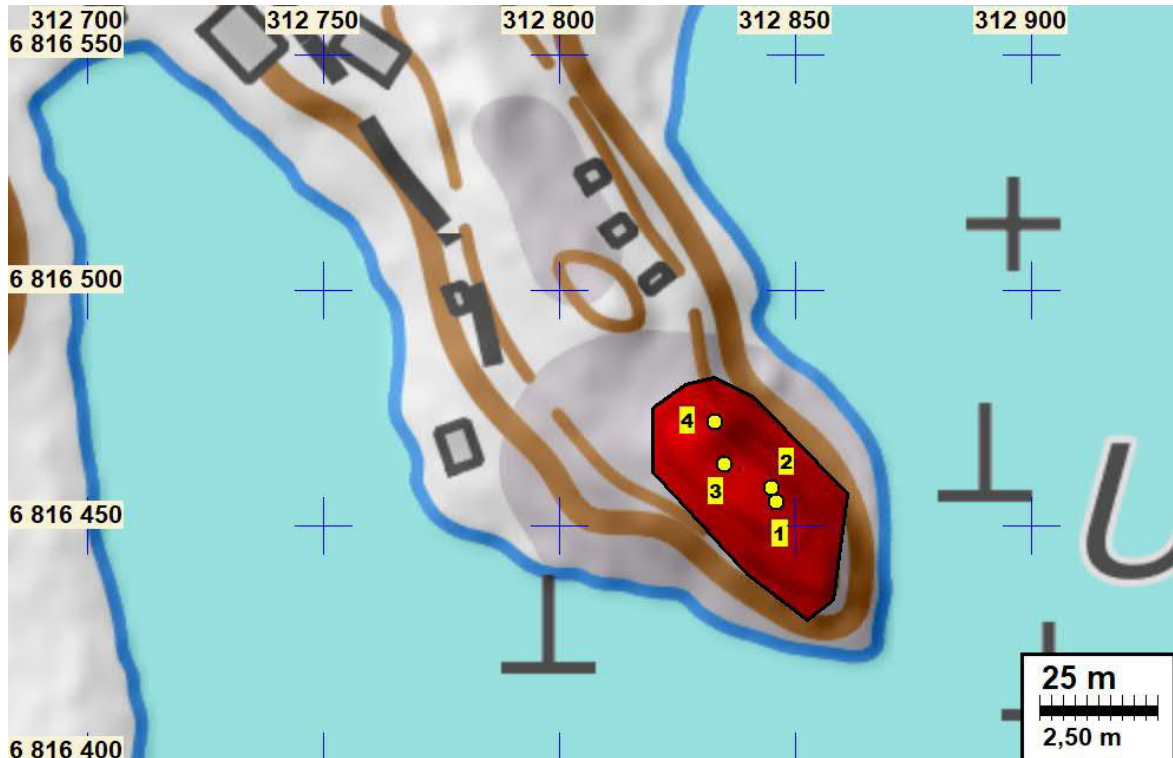
Alueella sijaitsee viitisenkymmentä asemakaavan pientalotonttia ja viisi lomatonttia sekä yksi julkisten rakennusten tontti. Asemakaavattomalla alueella on seitsemäntoista rakennettua kiinteistöä, joista kymmenen on vakituisia asuinkiinteistöjä, neljä kokoontumistiloja (kurssikeskus yms.) ja kolme on kaavoitettu lomarakentamiseen. Muu alueesta on asemakaavan lähivirkistysaluetta ja asemakaavan ulkopuolella rakentamatonta maa- ja metsätalouskäytössä.



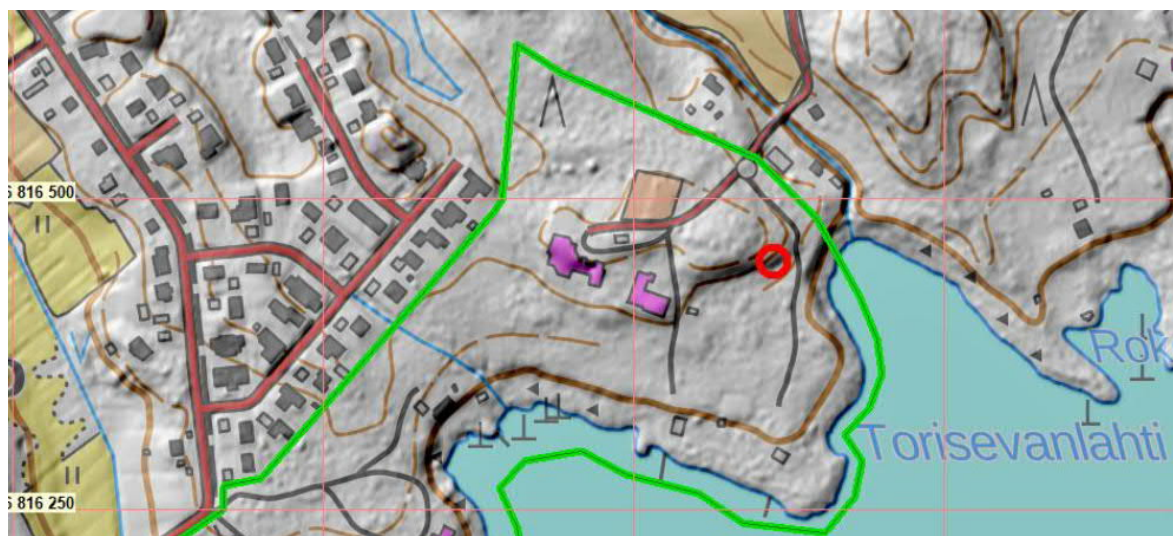
Muinaismuistot ja Rakennettu kulttuuriympäristö

Mikroliitti Oy:n tekemän selvityksen perusteella alueelta löytyi yksi uusi arkeologinen kohde hiilihauta. Lisäksi alueella on ennestään Urhatunniemen muinaisjäännösalue, jonka rajausta tarkennettiin selvityksessä.

Kuva: Kuvassa alla on Urhatunniemen muinaisjäännösalue.



Kuva: Kuvassa alla on punaisella rinkelalla osoitettu hiilihaudan sijaintipaikka.





NOKIAN KAUPUNKI

Heilu Oy:n tekemän selvityksen mukaan alueen historia liittyy Etelä-Nokian Viholan, Kehon, Tyrkkölän ja Hauron kyläalueisiin. Varhaisimmat maininnat kylästä ovat 1500-luvun asiakirjoissa. Isojakokartassa alue on jaettu Tyrkkölän ja Viholan kyläalueiden sekä Nokian kartanon sarakkeiksi. Pitäjänkartassa 1903 alue on merkitty Kehon kappalaisen virkatalon, Hauron kylän Viinikan kantatalon ja Tyrkkölän kylän Heikkilän maiksi. Näistä Viinikan ja Kehon maaomistukset osoittautuivat ympäristön tulevan rakentamisen kannalta merkittäviksi.

Viinikasta lohkottiin alueen itärannalle Lehtiniemen, Kuusiston, Ahovalkaman ja Rahikan tilat. Kehon kappalaisen virkatalon maille puolestaan Nokian seurakunta rakensi ensin 1960-luvulla kesäkodin, joka kehittyi 1980-luvulla nykyiseksi leiri- ja kurssikeskus Urhatuksi. Nokian teollisuudella on ollut välillinen vaikutus alueen kehitykseen: sekä Lehtiniemi että Kuusisto hankittiin Nokian tehtaiden ammattiyhdistysten kesäviettäpaikoiksi 1960-luvulla.

Alueen nykyinen maisemakuva on muodostunut keskeisiltä osiltaan 1900-luvun alkuvuosikymmeninä. Alueelta on merkintä kahdesta torpan paikasta jo vuoden 1769 isojakokartassa, muuten alue oli asumaton 1910-luvun lohkotilojen perustamiseen saakka. Tilojen perustamisen myötä alueelle raivattiin peltoa, ja nykyiset metsä- ja peltoalueet muotoutuivat 1930-lukuun mennessä. Aluetta liikenteellisesti jäsentävät Urhatuntie ja Lehtiniementie näkyvät tiluspolkuina jo vuoden 1903 pitäjänkartassa, ja linjaukset rakentuivat teiksi ympäristön rakentamisen myötä.

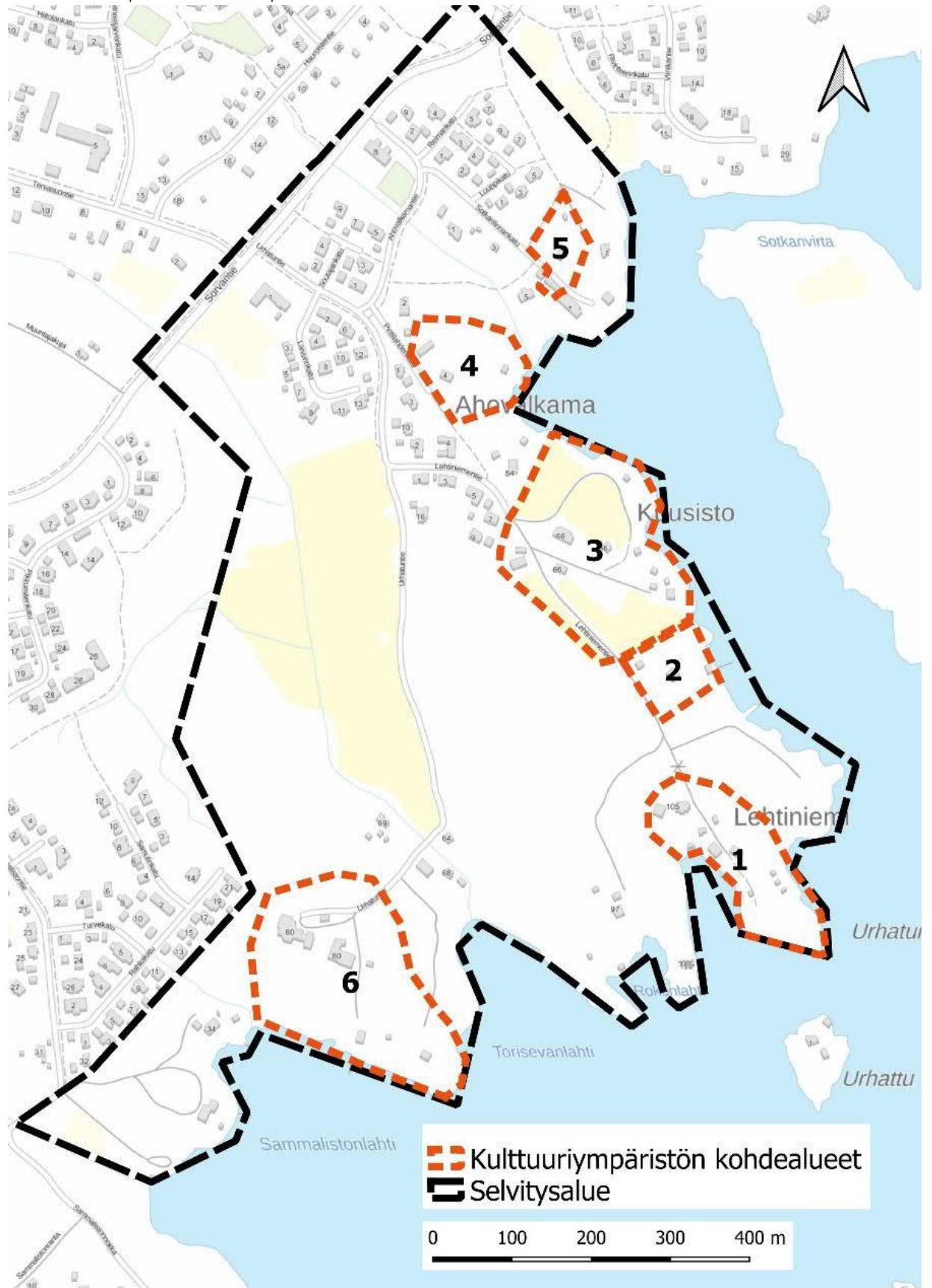
Maisemallisesti alueen itäpuolta luonnehtivat Lehtiniemen ja Kuusiston tilakeskukset sekä niiden väliin jäävä Kesärannan asuinrakennus. Alueen keskiosaa määrittävät metsäalue ja Urhatuntien varren peltomaisema. Alueen metsäisellä etelärannalla sijaitsee leiri- ja kurssikeskus Urhattu. Selvitysalueen pohjoisosa on 2000-luvulla rakentunut pientalojen asuinalueeksi. Uusien asuintalojen lomassa on kuitenkin säilynyt alueen historiasta kertovia kerroksia: Sotkalinnan rakennusryhmä ja Ahovalkaman tila.

Rakennetun kulttuuriympäristön suojelun näkökulmasta mahdollisia kaavassa huomioitavia kohteita ovat Kesärannan alkuperäisasussa säilynyt, laadukasta 1940-luvun suunnittelua edustava asuinrakennus ja Ahovalkaman päärakennus 1920-luvulta. Alueen kulttuurihistoriallisesti merkittävimmäksi rakennukseksi voidaan todeta Lehtiniemen päärakennus. Rakennuksen arvoon vaikuttavat sen säilyneet piirteet, mutta erityisesti siihen liittyvä rikas paikallishistoria. Kulttuurihistoriallisesti aluetta määrittävät maatalous, asuminen ja yhteisöjen virkistys- ja koontumiskäyttö. Alueen rantamaisemissa ovat vuosikymmenten saatossa viihtyneet paperityöläiset, kumityöläiset, partiolaiset ja seurakuntalaiset. Myös kulttuurihistoriallisen jatkuvuuden kannalta olisi toivottavaa, että virkistyskäytön mahdollisuudet alueella säilyisivät jatkossakin.



NOKIAN KAUPUNKI

Kuva: Kuvassa alla alueen kulttuuriympäristökohteet 1 Lehtiniemi, 2 Kesäranta, 3 Kuusisto, 4 Ahovalkama, 5 Sotkanlinna, 6 Leirikeskus Urhattu.





Ympäristöhäiriöt

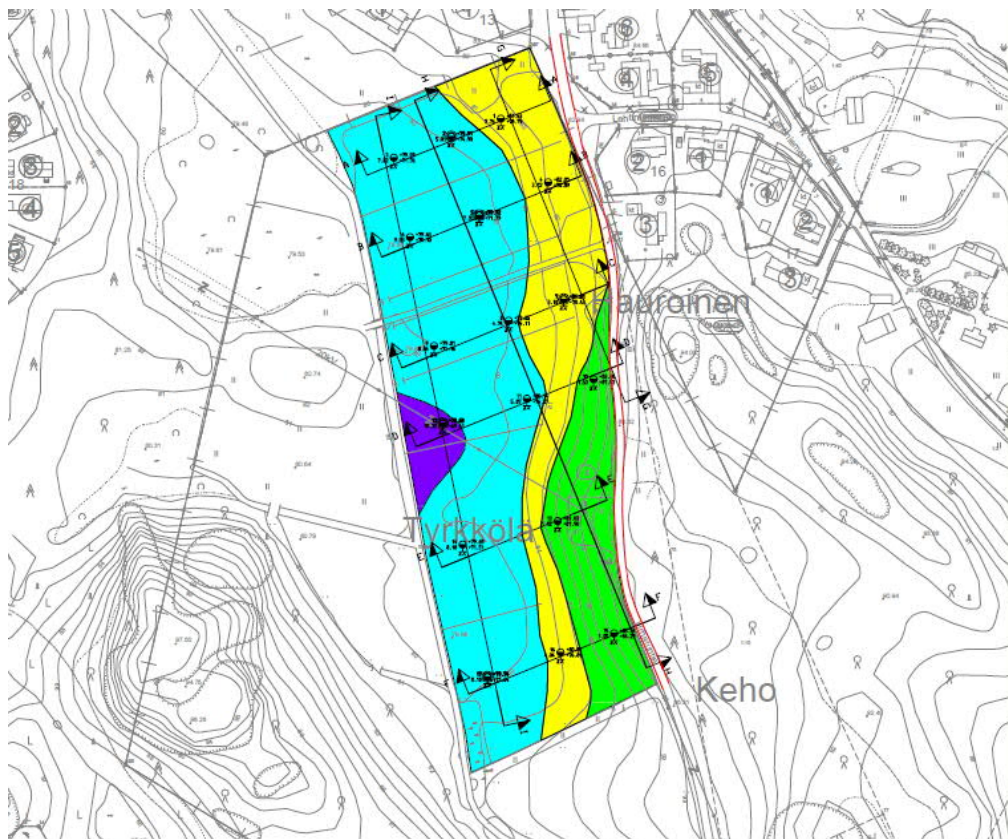
Alueella ei ole merkittäviä ympäristöhäiriöitä. Aluerakenteen kasvu lisää ajoneuvoliikennettä mutta sen määrä pysyttelee tavanomaisen omakotiasutusalueen puitteissa.

Rakennettavuus

Ramboll Oy:n laatiman rakennettavuus selvitys kuvaa alustavasti alueen rakennettavuutta. Kaikkien rakenteiden perustaminen edellyttää erillistä, kohdekohtaista, selvitystä perustamis- ja pohjaolosuhteista sekä korkeusasemasta. Jatkosuunnittelun yhteydessä suositellaan tekemään riittävässä määrin lisätutkimuksia. Tonttien osalta lisätutkimuksia on syytä tehdä tonttialueiden länsireunalta, vaikka rakennus sijoittuisikin lähelle tietä.

Yleiskaavallisesti Urhatuntien länsipuoleinen peltoalue on rakennettavissa noin puoleen väliin tien ja valtaojan väliin asti. Asemakaavoituksessa asiaa tarkastellaan yksityiskohtaisemmin.

Kuva: Kuvassa alla on esitetty Urhatuntien länsipuolella olevan pellon rakennettavuusluokat: vihreä hyvä, keltainen kohtalainen, turkoosi melko huono ja violetti heikko rakennettavuus.



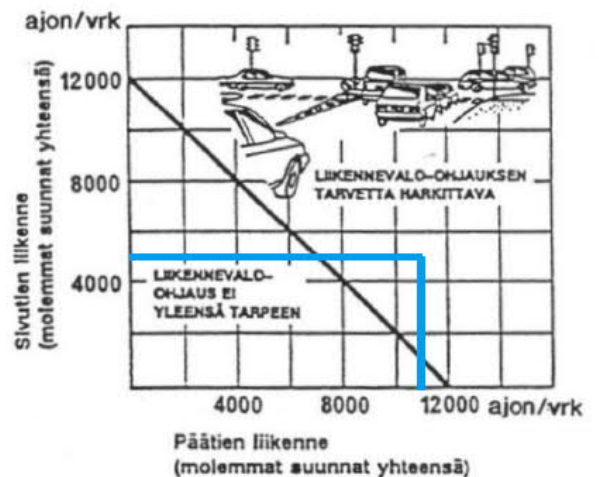
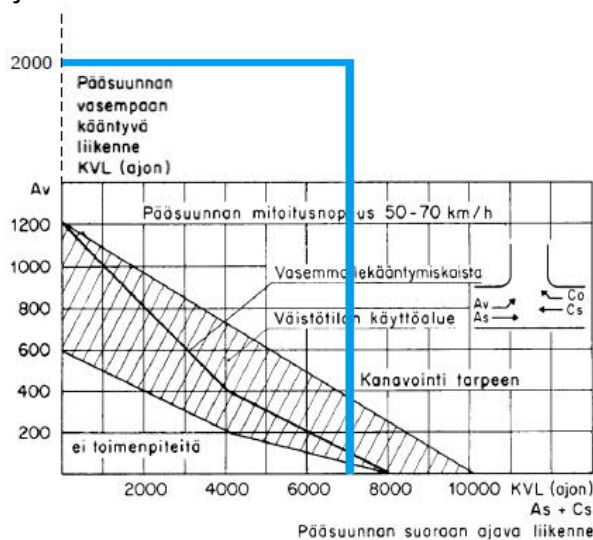


Liikenne

Kaava-alueen pääliikenneväylät ovat Urhatuntie ja Lehtiniementie. Alueella ei ole julkista liikennettä. Alueen liikenne ohjautuu Sorvantien kautta valtatielle ja keskustaan. VT 12:sta suunnitelmaan uutta eritasoliittymää Sorvantielle ja Taivalkuntaan. Se vähentää Sorvantien pohjoispään liikennettä. Muutoinkin Sorvantietä joudutaan kehittämään lisääntyneen liikenteen aiheuttaman liikenneturvallisuuden kohentamistarpeen takia.

Ramboll Oy:n laatiman liikenneselvityksen mukaan Sorvantien ja vt 12:n tasoliittymän järjestelyt ovat jo nykyisillä liikennemäärillä riittämättömät. Nykyisellä liikennemäärillä ohjeiden mukaan liittymässä pitäisi olla kanavointi ja valo-ohjaus. Valo-ohjatun liittymän kustannusarvio on n.0,5M€, josta valo-ohjauksen osuus on n. 0,2 M€.

Kuva: Kuvassa alla on esitetty Sorvantien ja VT 12 risteyksen kanavoinnin ja liikennevalo-ohjauksen tarve.



Vaihtoehtoja kanavoinnille ja valo-ohjaukselle ovat 1. Autoilun kulkutapaosuuden huomattava vähentäminen. Alueen maankäytön luonteen takia jalankulun, pyöräilyn ja joukkoliikenteen potentiaali on vähäinen, joten autoilun huomattavaa vähentymistä ei voida pitää realistisena. 2. Liittymän purkaminen ja Kahtalammin eritasoliittymän toteuttaminen. Etl:n kustannusarvio on avs:ssä 6,9 M€ osana vt:n parantamista (yhteensä 71,8 M€).

Alueen maankäytön kehittäminen lisää autoliikennettä. Verkollinen lisäys ei ole suuri, mutta valtatieltä vasemmalle kääntyvien autojen määrä kasvaa huipputunnin aikana noin 50 ajon/h (vuorokaudessa n. 300ajon/vrk). Maankäytön kehittäminen kuormittaa valtatie liittymää lisää, mutta liittymä on ollut ylikuormittunut jo aiemmin.



NOKIAN KAUPUNKI

Uuden maankäytön aiheuttamaa autoliikenteen kasvua voidaan hillitä kehittämällä kestävä liikenteen edellytyksiä kuten 1. Turvalliset ja sujuvat jalankulun ja pyöräilyn yhteydet alueen sisällä, lähialueen palveluihin ja joukkoliikenteen pysäkeille. 2. Laadukkaita ja ympäri vuoden kunnossapidettyjä pyöräteitä lähipalveluihin ja Nokian keskustaan, Polkupyöräliikenteen liityntä-pysäköintipaikkoja pysäkeille. 3. Joukkoliikenteen palvelutason nosto ja pysäkkien lisäyksiä lähipalveluiden yhteyteen sekä mahdolliset linjastomuutokset.

Kuva: Kuvassa alla on esitetty VT 12 ja Sorvantien risteysalueen huipputunnin liikennemäärät Tammikuussa 2023.



Yhdyskuntatekniikka

Pääosa alueen kiinteistöistä on liittynyt vesi- ja viemäriverkkoon.

3.1.3 Maanomistus

Suunnittelualue on osittain kaupungin, seurakunnan, muiden yhteisöjen ja yksityisten omistuksessa.



3.1.4 Rannankäyttö- ja virkistysaluetarkastelu

Nokian kaupunki on rantaviivaselvityksessä laskenut, paljonko Taajama-alueen yleiskaavoitetun alueen rantaviivasta on erityyppisten alueiden käytössä. Yleiskaavojen kattamaa rantaviivaa ilman M-alueita on yhteensä n. 56 km. Siitä virkistys- ym. alueille sijoittuu jopa n. 43 %. Rakennetuille alueille sijoittuu noin 42 % ja suojelualueille n. 15 %. Rakennetut alueet käsittävät asuin-, teollisuus- ja liikennealueiden lisäksi lomarakentamisen alueet, yleisten rakennusten alueet sekä matkailupalvelualueet ja satama-alueet. Virkistysalueisiin sisältyvät myös mm. suojaviher- ja urheilualueet. Tarkastelussa ei huomioitu maa- ja metsätalous- tai muita alueita, joille sijoittuvaa rantaviivaa on noin 26 km, koska niiden käyttö voi asemakaavoituksessa muuttua esimerkiksi korttelialueiksi tai virkistysalueiksi.

Nokian kaupunginvaltuuston hyväksymät ranta-alueiden osayleiskaavan periaatteet ovat myös tämän kaavatyön peruslähtökohtia. Siinä tavoitteena oli, että Nokian rannat saadaan yhtenäiseen, kaikki maanomistajat huomioonottavaan, tasapuoliseen suunnitelmaan; rantojen käyttö loma-asutuksessa, ympärivuotisessa asutuksessa, maa- ja metsätaloudessa, yleisessä virkistyksessä ja luonnonsuojelussa. Kaavatyön yhteydessä laskettiin ja jaettiin rakennusoikeus kiinteistökohtaisen, kantatilatarkasteluun perustuvan tarkastelun pohjalta ja huomioida laskelmissa luonnonolosuhteet ja vesistöjen rakentamiskapasiteetti.

Ranta-alueiden osayleiskaavan tavoitteena oli myös varmistaa arvokkaiden kohteiden säilyminen, yleiset virkistyskäyttötarpeet ja turvata elinkeinotoimen ja asumisen edellytykset. Lisäksi tavoitteena oli huomioida seudulliset ja valtakunnalliset näkökohdat sekä yleiset suunnitteluperiaatteet ja ympäristöön kohdistuvat määräykset sekä ohjeet ja tavoitteena oli jättää rantaviivasta 50 % vapaaksi. Ranta-alueiden osayleiskaava toteutui niin, että rannoista jäi rakentamattomaksi 55 %.

Tässä yleiskaavatyössä lähtökohtana on, että Ranta-alueiden osayleiskaavassa on jo huomioitu vapaiksi jätettävät rannat. Jos rantaosayleiskaavan korttelialue ja vapaa-alue jaosta poikettaisiin ei se olisi enää tasapuolista maanomistajien kesken. Ainoastaan erityisestä yleisen tarpeen perustellusta syystä voidaan tästä poiketa asemakaavoituksen yhteydessä edellyttäen, että maanomistaja saa siitä korvauksen.

Valtion virkistysaluetoimikunta on suosittanut vuonna 1973, että virkistysalueita tulisi olla 120 m² asukasta kohti. Tampereella yleiskaavoissa on käytetty tätä suositusta ja toteuma on siellä suosituksen mukainen. Nokiolla viheralueita / virkistysalueita on asemakaavoissa 844 ha, joka on lähes 248 m² henkeä kohti eli yli kaksinkertainen suositukseen nähden.



Etelä-Nokian asemakaava-alueella virkistysalueita on 177,7 ha, joka tekee asukasta kohti 184,0 m² ja on puolitoistakertainen suositukseen verrattuna. Lisäksi Etelä-Nokiolla on vesi-alueita 618 ha ja suojelualueita 84,0 ha (88 m² / asukas) joita molempia käytetään runsaasti myös virkistykseen. Sen lisäksi on vielä yleiskaavoissa merkittyjä asemakaavoittamattomia virkistysalueita, jotka aikanaan asemakaavoitetaan virkistysalueiksi.

Osayleiskaava-alueen koko on noin 67 ha ja asukasluku olisi kasvamassa aluksi 700:an ja jos kaikki matkailupalvelujen alueet muuttuisivat asumiseen niin asukasmäärä voisi kasvaa vielä sadalla. Virkistysalueiden tarve olisi tällöin aluksi 8,4 ha ja maksimi tilanteessa 11 ha. Keskimääräisellä etelä-Nokian virkistysaluemäärällä laskettuna virkistysaluetta olisi hyvä maksimi tilanteessa kaavoittaa noin 16,5 ha. Kaavaluonnoksessa Virkistysaluetta on osoitettu noin 20 ha. Maksimivaiheessa virkistysaluetta olisi kaava-alueella asukasta kohti noin 220 m².

Jonkinlainen merkitys virkistysalueena on myös Naulonsaaren Natura-alueella (80 ha) jonne pääsee veneellä ja jossa on järjestettyjä nuotiopaikkoja ja polkuverkosto.

4 OSAYLEISKAAVASUUNNITTELU

4.1 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

7.10.2020 Osayleiskaava on kuulutettu vireille.

10.12.2020 pidettiin MRL 66 § 2 mom. mukainen viranomaisneuvottelu.

23.11.2021 Kaupunkikehityslautakunta § 320 asetti kaavaluonnoksen nähtäville.

Kaava-aineistot olivat nähtävänä Nokian kaupungin internet-sivuilla

www.nokiankaupunki.fi/nahtavillaolevatkaavat sekä virastotalon ilmoitustaululla (Harjukatu 21, 3. kerros) 2.12. - 23.12.2021 ja 3.1. - 11.1.2022. Valmisteluaineistosta jätettiin 5 lausuntoa ja 15 mielipidettä.

28.3.2023 Kaupunkikehityslautakunta §...

4.3 Osayleiskaavaehdotuksesta saatu palaute ja vastineet

Osayleiskaavasta saadut lausunnot ja mielipiteet käsitellään erillisessä vastineraportissa, joka on kaavan liitteenä.

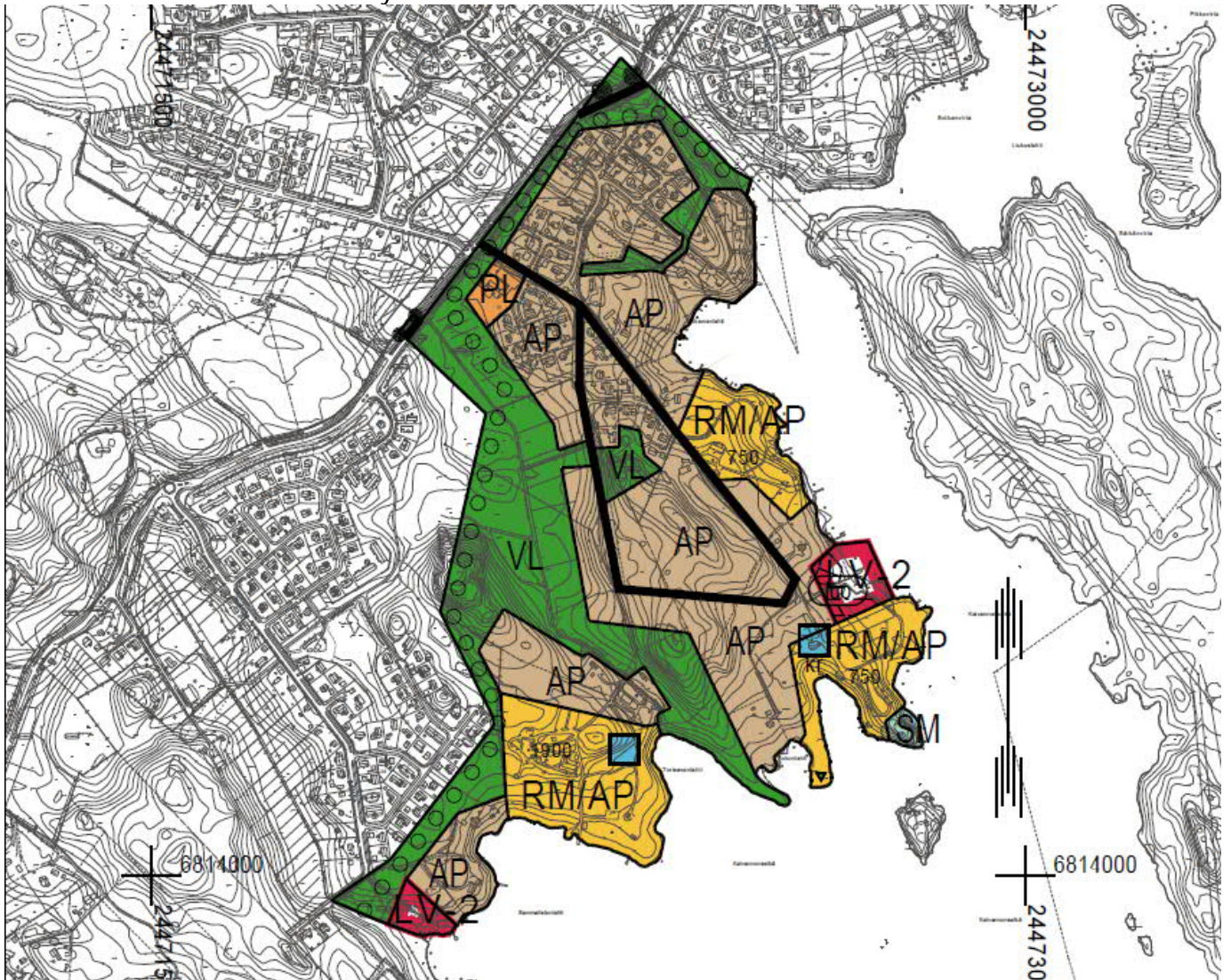
4.1 Osayleiskaavaluonnoksen kuvaus



NOKIAN KAUPUNKI

Osayleiskaavaluonnoksessa kaava-alueen pinta-ala on noin 71 ha. Alueen pohjoisosalla yleiskaava on päivitetty ajantasa-asemakaavan mukaiseksi paitsi Valkamanlahden alue, joka loma-asumisen sijaan osoitetaan vakituiseen asumiseen. Julkisten palvelujen ja hallinnon alueena ollut alue muutetaan lähipalvelujen korttelialueeksi, koska siinä on toteutunut yksityinen päiväkotito.

Kuva: Kuvassa alla on osayleiskaavaluonnos.



Asemakaavaton alue osoitetaan pääosin pientalovaltaisiksi asuinalueiksi. Ranta-alueiden osayleiskaavassa olevat matkailupalvelujen alueet RM on osittain muutettu pientalovaltaisiksi alueiksi AP siten, että matkailupalveluiden alueeksi jäävä osa voidaan myöhemmin toiminnan loppuessa tai supistuessa muuttaa pientaloalueeksi. Merkintänä on RM/AP. Merkinnän tarkoitus on esittää, että paineet maankäytön muutokseen kyseisillä alueilla ovat riippuvaisia olemassa olevan toiminnan väistymisajankohdasta.



Ranta-alueelle osoitetaan kaksi venevalkama / uimaranta aluetta lähialueen ja tulevia asukkaita varten. Satama-alueelle osoitetaan myös luo-merkintä alueella esiintyvien rauhoitettujen lehtoneidonvaippojen suojelemiseksi. Kaijanniemeen on osoitettu kohdemerkintä kiinteistön uutta sauna/kokoontumistilaa varten. Lisäksi osoitetaan Urhatunniemeen muinaismuistoalue ja yksi kohdemerkintä muinaisjäännöksestä (hiilihauta) leirikeskuksen alueella sekä yksi kulttuurihistoriallisesti mahdollisesti huomioitava rakennus, jonka arvot on selvitettävä ja huomioitava asemakaavoituksen yhteydessä. Loput alueesta osoitetaan lähivirkistys-alueeksi.

5 OSAYLEISKAAVAN KUVAUS

5.1 Aluevaraukset

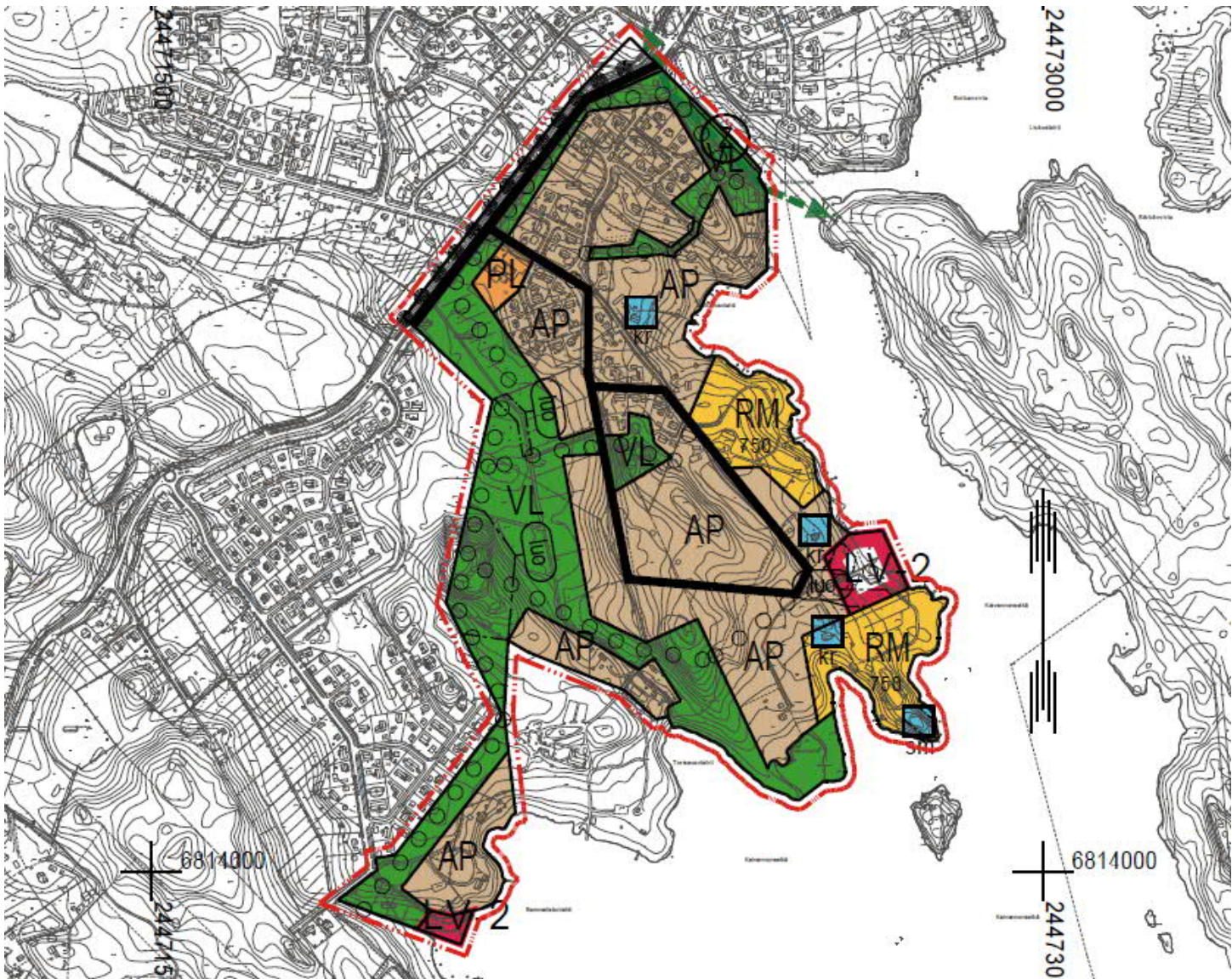
Kaava-alueen pinta-ala on noin 65 hehtaaria. Siitä pientalovaltaista asuntoaluetta AP on noin 34 ha ja lähipalvelujen aluetta PL 0, 7 ha. Liikennealuetta (Sorvantie) on 1,7 ha. Loma- ja matkailualue RM, jonka saa toiminnan loputtua muuttaa pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi on 6,5 ha. Virkistysalueita VL on 20 ha, satama- / uimaranta-alueita on 1,5 ha.

Alueelta on osoitettu kolme kulttuurihistoriallista rakennuskohdetta ja yksi muinaismuistokohde. Loma- ja matkailualue kortteleille on osoitettu edelleen sama rakennusoikeus kuin voimassa olevassa kaavassa on.

Alueelta on osoitettu neljä luo-alueerajausta, maakunnallinen viheralueyhteys, pääulkoilureitit sekä aluetta valtakunnallisen voimalinjan kehittämistä varten. Lisäksi Sorvantielle on osoitettu sekä kokoojakatu että kevyenliikenteen pääreitti. Alueen sisälle on osoitettu joukkoliikenteelle varattu katu.

Muissa määräyksissä osoitetaan että: korttelialueiden merkinnät ovat yleispiirteisiä ja asemakaavoituksessa tai muussa tarkemmassa suunnittelussa on huomioitava arkeologiset-, kulttuuri- ja luontoarvot sekä asukkaiden liikunta- ja virkistystarpeet. Metsäisissä rantakortteleissa rantavyöhyke tulee jättää puustoiseksi.

Kuva: Kuvassa alla on kaavaehdotus.



5.2 Kaavan vaikutukset

Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön:

Alueen kaupunkirakenne laajenee ja vähentää metsä- ja peltoalueiden määrää. Tilalle osoitetaan lähivirkistysaluetta ja muita yhteisiä aktiviteetteja. Rakennetun ympäristön liikkumisympäristön laatu kohenee ja lähivirkistysalueille rakennetaan polkuja. Alueelle tullaan kaa-voittamaan omakotitontteja, jolloin tonttitarjonta kasvaa. Yksityinen venevalkama / uimaranta tulee muuttumaan yleiseksi. Asukasmäärän kasvu johtaa ennen pitkää siihen että Tervasuolle rakennetaan uusi koulu.

Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon:



NOKIAN KAUPUNKI

Alueella ei ole merkittäviä huomioitavia arvoja maaperässä. Nykyaikaisen asutuksen vaikutus ilmaan ja ilmastoon on vähäisempää kuin vanhojen alueiden. Vesialuetta on osoitettu venevalkama-alueiksi olemassa olevissa kohteissa.

Uusi asuntorakentaminen tulee olemaan aiempaa ilmastoystävällisempää. Puurakenteiset talot muodostavat hyvän hiilivaraston.

Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin:

Alueen merkittävin luontoarvo lehtoneidonvaippa esiintymä on mahdollista säilyttää.

Kaava-alueesta pois jäävän Urhatun leirikeskuksen alueen luonto- ja muinaismuistoarvot säilyvät koska alueelle ei tarvittu kaavallisia muutoksia.

Uudet omakotialueet säästävät luontoa koska haja-asutusalueiden rakennuspaikkojen koko on moninkertainen kaavatontin kokoon verrattuna.

Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen:

Alueen rakentuminen sijoittuu maakuntakaavan mukaiselle kasvutaajamien kehittämisvyöhykkeelle ja on Nokian keskustaajaman asemakaava-alueen ympäröimää yhdyskuntarakenteen laajentumisaluetta. Asutus tukeutuu Nokian keskustan ja Viholan palveluihin.

Osayleiskaavan päätarkoitus on ohjata myöhempää asemakaavoitusta. Vasta asemakaava mahdollistaa maankäytön muutoksen, jolla voi olla konkreettisia vaikutuksia maankäyttöön ja ympäristöön. Tulevan asemakaava-alueen laajentamisen aikataulu alueella on noin 5-10 vuotta. Samalla kun osayleiskaavassa osoitetaan tuleva yleispiirteinen maankäyttö, voidaan olemassa olevien selvitysten pohjalta harkita, tarvitaanko tarkempia kulttuurihistoriallisia tai muita selvityksiä asemakaavoituksen yhteydessä.

Tulevassa asemakaavoituksessa huomioidaan, että alueen väestömäärä kasvaa nykyisestä parista sadasta asukkaasta lähes 700 asukkaaseen ja kun makailupalvelujen alueet ovat muuttuneet asumiseen asukasluku voi nousta reiluun 800 asukkaaseen. Uusien omakotirakentajien myötä alueen väestörakenne tulee olemaan nuorempaa kuin Nokialla keskimäärin. Alueen laajeneminen tuo käyttäjiä lähiympäristön päiväkodeille ja kouluille sekä kaupallisille palveluille. Alueen rakentuminen lisää liikennemääriä Sorvantiellä. Asemakaavoituksessa joudutaan ottamaan huomioon liikenteen aiheuttamien häiriöiden kasvu.



Konkreettinen maankäytön muutos osayleiskaava-alueella ennen asemakaavoitusta edellyttää joko suunnittelutarveratkaisua tai asemakaavan laatimista. Suunnittelutarveratkaisua harkittaessa osayleiskaavalla on rajoittava vaikutus, koska sen perusteella ei uusia rakennuspaikkoja tulla myöntämään, ja vanhoillakin rakennuspaikoilla voidaan evätä alueelle sijoittumasta sellaista toimintaa, joka ei ole osayleiskaavan mukaista.

Alueen suurin ympäristön häiriötekijä on liikenne alueen pääväylällä Sorvantiellä. Sen meluvaikutusalueelle ei kuitenkaan ole tulossa uutta asutusta. Muu alueella oleva ja rakennettava katuverkosto tulee olemaan normaalia tonttikatua. Rakentamisaikaisia häiriöitä syntyy muun muassa räjäytys- ja maansiirtotöistä. Ne ovat kuitenkin ajoittaisia ja tilapäisiä.

Voimajohtojen läheisyydessä esiintyvät sähkö- ja magneettikentät eivät ylitä EU:n suositusarvoja suoja-alueiden ulkopuolella. Suoja-alueille ei osoiteta asumista. Yleiskaavassa varaudutaan valtakunnallisen voimalinjan kehittämiseen.

Alueen rakentaminen lisää hulevesiä. Toteutussuunnittelussa on syytä huolehtia riittävästä mitoituksesta hulevesien hallinnassa. Hulevesien hallinnassa käytetään yleensä olemassa olevia luonnonväyliä, ojia ja kosteikkoja, joita joudutaan tarvittaessa kehittämään.

Sorvantiellä on liikenteen lisääntymisen takia ollut pitkään tarvetta kohentaa tien liikenneturvallisuutta. Liikenteen vielä lisääntyessä tien kehittäminen on entistä ajankohtaisempaa. Alueen rakentuessa Sorvantien liikennemäärät kasvavat ja tarve ohjata Sorvantien liikenne yleiskaavaan merkityn Kahtalammin eritasoliittymän kautta valtatielle on entistä tarpeellisempaa. Kun valtio saa tehtyä VT 12 nelikaistaiseksi ja Kahtalammin liittymän niin Sorvantien ja VT 12 liittymän ongelmat poistuvat Alueen rakentumisella saadaan eritasoliittymälle uusia käyttäjiä ja maksajia.

Alueelle osoitetaan virkistysliikkumista varten pohjois- eteläsuuntainen pääreitti sekä muita reittejä puistoalueille ja osittain tuleville katualuille.

Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön:

Asutuksen kasvu kohdistuu lähinnä peltoihin, entisiin peltoihin ja talousmetsäalueisiin. Alueen arkeologiset kohteet ja mahdolliset kulttuuriperintökohteet voidaan säilyttää. Herkemmällä ranta-alueilla rannat voidaan säilyttää pääosin puustoisina kuten myös rakennettavaksi tulevilla ranta-alueilla. Olemassa oleviin rakennettuihin kortteleihin tai kiinteistöihin ei tule oleellisia muutoksia.



Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen:

Rakentamismahdollisuuksien lisääntyminen tapahtuu markkinaehtoisesti.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kun osayleiskaavatyö on riittävän pitkällä, aloitetaan asemakaavojen teko niiltä osin kuin maanomistajat ovat kaavan tekoa pyytäneet. Kun osayleiskaava on hyväksytty ja saanut lain voiman viimeistellään asemakaavat ja viedään ne hyväksyttäväksi. Alueen rakentaminen sovitaan maankäytösopimuksessa. Rakentamisaikataulu ei ole vielä tiedossa.

Nokiolla 02.03.2023

Jorma Hakola
projektiarkkitehti