

# OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

## ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS KUUSISTONKUJAN LÄHEISYYDESSÄ, KYÖPELINVUORI

### Hanke

Asemakaava koskien kiinteistön 536-417-1-95 erottamattoman määräalan 536-417-1-95-M611 asemakaavoittamatonta aluetta ja asemakaavan muutos koskien Nokian kaupungin 5. kaupunginosan korttelin 50 tontteja 7 ja 8, sekä kiinteistön 536-417-1-95 erottamattoman määräalan 536-417-1-95-M611 asemakaavoitettua aluetta.

(NOK/266/2023)

### Aloite

Asemakaavoitus on käynnistetty Nokian Kaupungin toimesta.

### Suunnittelualue

Suunnittelualue koskee kiinteistöjä 536-5-50-7 ja 536-5-50-8, sekä erottamatonta määräalaa 536-417-1-95-M611. Suunnittelualue ulottuu Kyöpelinvuoren metsäalueelle ja rajautuu voimalinjaan pohjoisessa. Etelässä alue rajautuu asemakaavoitettuun asuinalueeseen. Kaavoittamaton alue on pääasiassa kohtalaisen jyrkkää puustoista rinteitä, jota halkoo voimalinja. Asemakaavamuutoksen alueella on lähivirkistysalue ja urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.



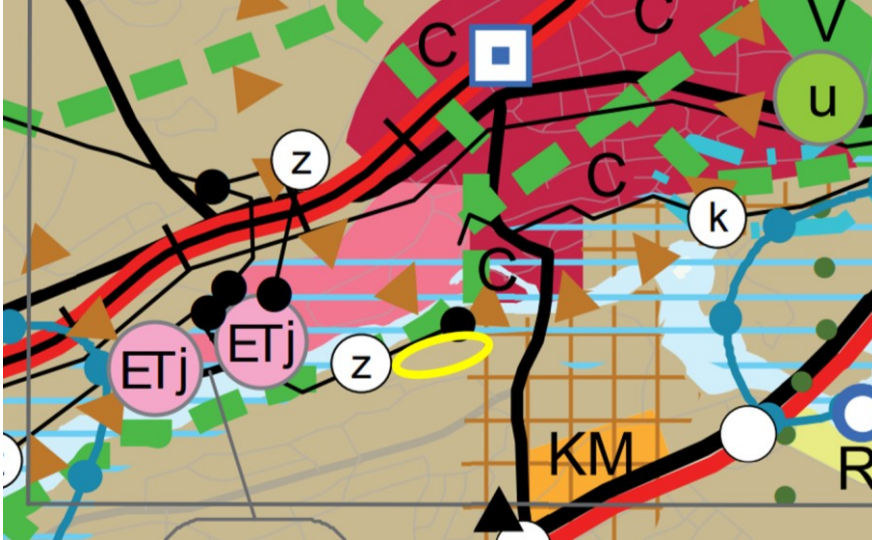
Kuva 1: Suunnittelualueen likimääräinen sijainti. Maanmittauslaitoksen taustakartta (30.3.2023).

## Lähtötiedot ja nykytilanne

### Maanomistus

Erottamattoman määräalan 536-417-1-95-M611 omistaa Nokian kaupunki. Kiinteistöt 536-5-50-7 ja 536-5-50-8 omistaa Nokia Tennis r.y.

### Maakuntakaava



Kuva 2: Ote Pirkanmaan maakuntakaava 2040:stä ja suunnittelualueen sijainti viitteellisesti keltaisella ympyrällä.



Kuva 3: Ote Pirkanmaan maakuntakaava 2040:n yhteydessä olevista karttateknisistä syistä erillisillä kartoilla esitetyistä arvokkaista rakennetuista kulttuuriympäristöistä. Kartta kuvaa Nokian kaupungin alueella olevia merkintöjä.

Suunnittelualueella on voimassa Pirkanmaan maakuntakaava 2040. Suunnittelualueetta koskee Pirkanmaan maakuntakaava 2040:ssä merkintä taajamatoimintojen alueesta.

TÄÄLLÄ SYNTYY TTA.

Maakuntakaavan mukaan merkinnällä osoitetaan asumisen, kaupan ja muiden palvelujen, työpaikkojen sekä muiden taajamatoimintojen rakentamisalueet. Merkintä sisältää niihin liittyvät pääväyliä 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. Merkintään liittyy suunnittelumääräys, jonka mukaan aluetta tulee suunnitella asumisen, palvelujen ja työpaikkojen sekoittuneena alueena. Erityistä huomiota tulee kiinnittää yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on edistettävä julkisten ja kaupallisten palveluiden saavutettavuutta joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn avulla. Merkinnän mukaan myös 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. Suunnittelumääräyksessä on annettu alarajat merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden koolle seuraavasti:

- Paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan osalta koon alaraja on Tampereen, Nokian, Pirkkalan, Ylöjärven, Lempäälän, Kangasalan ja Valkeakosken keskus taajamien alueella 15000 k-m<sup>2</sup>; Akaan, Hämeenkyrön, Ikaalisten, Mänttä-Vilppulan, Oriveden, Parkanon, Sastamalan ja Virtain keskustaajamien alueella ja Mouhijärvi-Häijään alueella 7000 k-m<sup>2</sup>.
- Keskustahakuisen kaupan eli päivittäistavarakaupan ja muun erikoistavaran kaupan osalta koon alaraja on Tampereen, Nokian, Pirkkalan, Ylöjärven, Lempäälän, Kangasalan ja Valkeakosken keskustaajamien alueella 10000 k-m<sup>2</sup>, kuitenkin siten, että pelkän päivittäistavarakaupan koon alaraja on 5000 k-m<sup>2</sup>; Akaan, Hämeenkyrön, Ikaalisten, Mänttä-Vilppulan, Oriveden, Parkanon, Sastamalan ja Virtain keskustaajamien alueella ja Mouhijärvi-Häijään alueella 5000 k-m<sup>2</sup>, kuitenkin siten, että pelkän päivittäistavarakaupan koon alaraja on 3000 k-m<sup>2</sup>.
- Muilla taajamatoimintojen alueilla koon alaraja on kaikkien kaupan laatujen osalta 3000 k-m<sup>2</sup>.

Suunnittelumääräyksessä on tarkennettu, että 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. Suunnittelualan itäisessä reunassa Maankuntakaavassa on merkintä tiiviistä joukkoliikennevyöhykkeestä ruskealla ruuturasterilla. Maakuntakaavan mukaan merkinnällä osoitetaan yhdyskuntarakenteeltaan tiiviit, tiivistettävät tai tiiviinä toteutettavat alueet, jotka tukeutuvat tehokkaaseen joukkoliikennejärjestelmään. Merkintää koskee suunnittelumääräys, jonka mukaan Alueen tulee tukeutua tehokkaaseen joukkoliikennejärjestelmään sekä laadukkaisiin kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiin. Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa on pyrittävä tiiviiseen rakenteeseen, joka mahdollistaa tehokkaan joukkoliikenteen järjestämisen. Erityistä huomiota tulee kiinnittää pysäkkijärjestelyjen toimivuuteen ja saavutettavuuteen, liikenneturvallisuuteen sekä liityntäpysäköinnin tarpeisiin. Alueen suunnittelussa tulee liikenneväylien läheisyydessä kiinnittää erityistä huomiota liikenteen melun, tärinän ja ilman laadun haittojen hallintaan.

Suunnittelualue sijoittuu osittain pohjoisessa maankuntakaavan merkintään valtakunnallisesti merkittävästä rakennetusta kulttuuriympäristöstä (sininen pystyviivoitus). Merkinnöillä osoitetaan valtakunnallisesti merkittävät rakennetun kulttuuriympäristön alueet (RKY 2009). Maakuntakaavan yhteydessä kerrotaan, että kohdemerkinnällä osoitetaan sellaiset alueet, joiden osoittamiseen ei maakuntakaavan mittakaavan vuoksi ole tarkoituksenmukaista käyttää aluevarausmerkintää. RK-merkinnällä osoitetaan karttateknisistä syistä erillisillä kartoilla esitetyt arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt. Valtakunnallisesti merkittävät historialliset tienlinjaukset osoitetaan vht-viivamerkinnällä. Merkintää koskee suunnittelumääräys, jonka mukaisesti alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen arvot säilyvät. Uusi rakentaminen on sopeutettava alueen kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin ja ajalliseen kerroksellisuuteen.

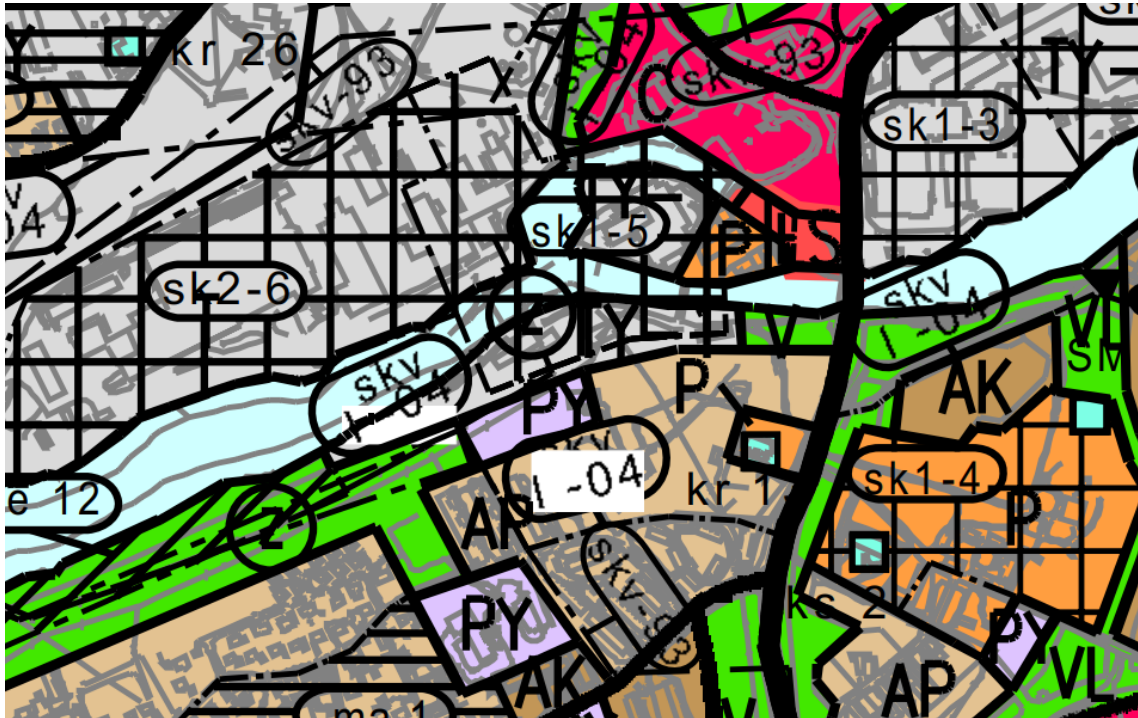
Suunnittelualue rajautuu tai sijoittuu osittain myös maakuntakaavan merkinnän alueelle, jolla osoitetaan valtakunnallisesti arvokkaaksi esitetty ja/tai maakunnallisesti arvokas maisema-alue (sininen vaakaraidoitus). Merkinnällä osoitetaan valtakunnallisiksi esitetyt, maakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet (Ma) sekä maakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet (Mam). Maakuntakaavan mukaisesti merkintään liittyy suunnittelumääräys: Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot säilyvät.

Avointen maisematilojen säilymiseen ja uusien rakennuspaikkojen sijaintiin on kiinnitettävä erityistä huomiota. Maisema-alueiden kanssa päällekkäiset maakunnallisesti arvokkaat kulttuurimaisemat on esitetty kaavaselostuksen liitekartalla ”Kulttuurimaisemat”.

Suunnittelualue lukeutuu osaksi kasvutaajamien kehittämisvyöhykkeen merkintää. Merkinän kerrotaan osoittavan 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. Merkintään liittyy kehittämissuositus, jonka mukaan 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 liikenne järjestelyihin, erityisesti joukkoliikenteen mahdollistavaan yhdyskuntarakenteeseen, infrastruktuuriin, palvelujen saavutettavuuteen, toimiviin virkistysalueisiin sekä luonto-, maisema- ja kulttuuriympäristöarvojen turvaamiseen.

Suunnittelualueen reuna-alueelle Pirkanmaan maakuntakaavassa on osoitettu voimalinjan merkintä. Merkinällä osoitetaan maakuntakaavan mukaan olemassa olevat 400 kV:n ja 110 kV:n voimalinjat. Maakaapeloituja voimalinjoja ei osoiteta maakuntakaavakartalla. Maakuntakaavassa on myös sähköaseman merkintä. Kohdemerkinnällä osoitetaan sähkönsiirron runkoverkkoon (400 kV ja 110 kV) liittyvät sähköasemat.

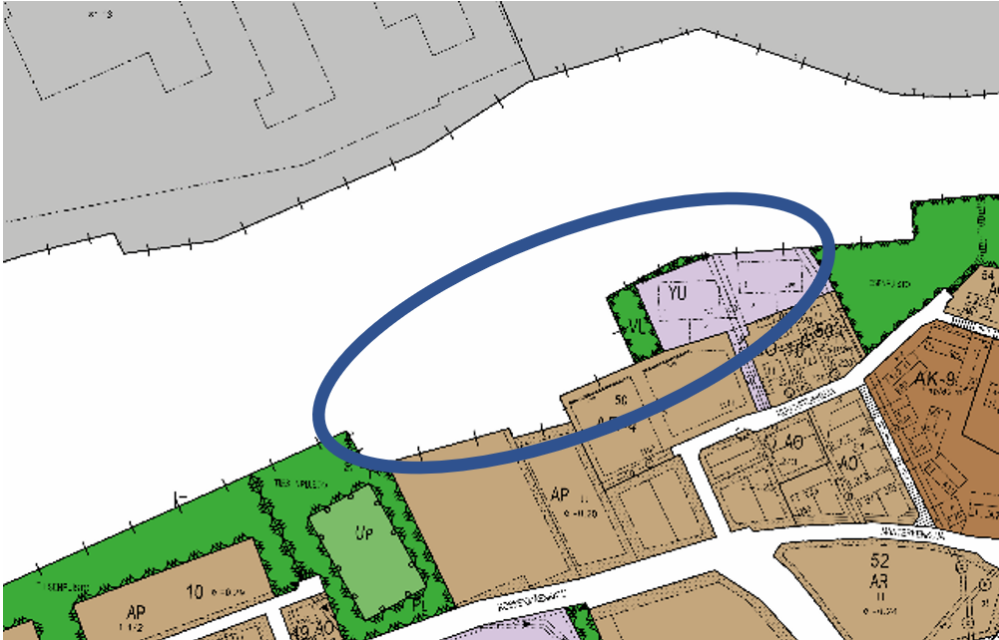
### Yleiskaava



Kuva 4: Ote Keskustaajaman osayleiskaavasta 2010 (Y-11).

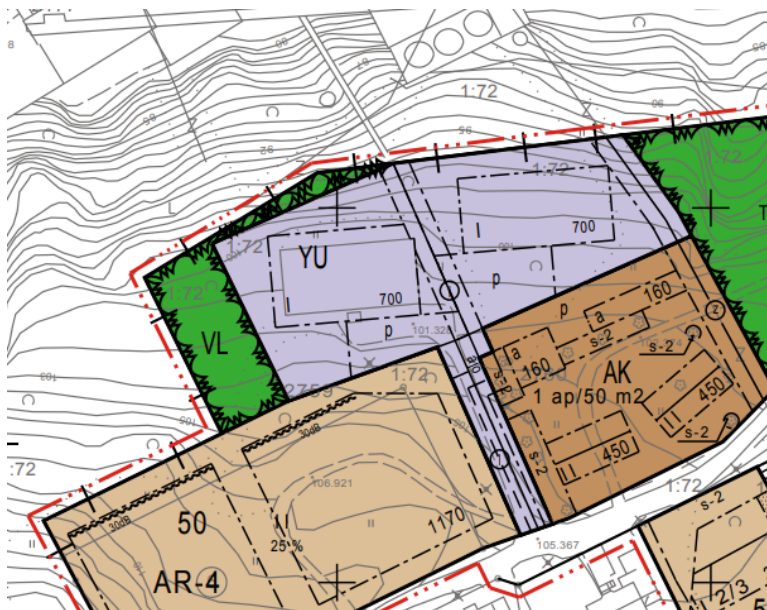
Suunnittelualueella on voimassa vuonna 2004 hyväksytty keskustaajaman osayleiskaava 2010 (Y-11). Yleiskaavassa suunnittelualueelle on osoitettu merkintä julkisten palvelujen ja hallinnon alueesta (PY), sekä virkistysaluetta (V) ja itäosassa pientalovaltainen asuinalue (AP). Suunnittelualueen pohjoisreunalla on merkintä teollisuusalueesta, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Merkinnän mukaan alueelle saa sijoittaa myös liike- ja toimistotiloja (TY-1). Suunnittelualue sijoittuu osittain valtakunnallisesti merkittävän (luonnos 2004) rakennetun kulttuuriympäristön (skv I-104) aluerajaukseen. Osa suunnittelualueesta kuuluu myös valtakunnallisesti merkittävän (1993) rakennetun kulttuuriympäristön aluerajaukseen (skv -93). Suunnittelualue rajautuu 110 kV:n sähkölinjan (z) merkinnän läheisyyteen.

## Asemakaava



Kuva 5: Ote ajantasa-asemakaavasta (15.2.2023). Suunnittelualueen sijainti on osoitettu viitteellisesti kartalla.

Suunnittelualueella on voimassa oleva asemakaava ainoastaan suunnittelualueen itäisessä reunassa. Suunnittelualueutta rajaavat etelässä vuosina 2000, 1986, 1973 ja 1955 hyväksytyt asemakaavat. Suunnittelualueen läheisyyteen on osoitettu enimmäkseen asumista.



Kuva 6: Ote suunnittelualueen itäisessä reunassa voimassa olevasta asemakaavasta.

Suunnittelualan itäisessä reunassa on voimassa vuonna 2000 hyväksytty asemakaava, jossa suunnittelualueelle sijoittuvat lähivirkistysalue (VL) ja urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YU). Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueelle on osoitettu kaksi rakennusala, joille on kummallekin osoitettu 700 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta. Suurin sallittu kerrosluku näillä rakennusaloilla on yksi. Korttelialueelle on osoitettu lisäksi pysäköimispaikat. Rakennusalojen välissä on lämpöjohtoa varten varattu alueen osa. Korttelialue yhdistyy Kuusistonkujalle alueella olevan ajoyhteyden kautta (ajo).

### **Tavoitteet**

Asemakaavan tavoitteena on tutkia energihuollon alueen muodostamista ja määrittää asuinpainotteisen alueen läheisyyteen sijoittuvia luontoarvoja virkistysalueena. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on lisäksi tutkia kulkuyhteyksien ja korttelialueen sisäisten pysäköimispaikkojen määrittämistä. Suunnittelualueella ja sen läheisyydessä on tavoitteena suorittaa voimalinjan merkinnän ympäristöön rakenteellisia uudistuksia. Niillä saattaa olla mahdollisia vaikutuksia myös muodostettavan asemakaavan ulkopuolisella alueella.

### **Osalliset**

Osallisia ovat Pirkanmaan ELY-keskus, Nokian vesi Oy, Nokian kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunta, Turvallisuus- ja kemikaalivirasto, Pirkanmaan liitto, Pirkanmaan maakuntamuseo, kaava-alueen ja siihen rajoittuvan alueen maanomistajat tai vuokraoikeudenhaltijat sekä kaikki, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin asemakaava saattaa huomattavasti vaikuttaa.

### **Osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen**

Asemakaavoituksen vireilletulosta kuulutetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävälleasettamisen yhteydessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidetään nähtävillä koko kaavaprosessin ajan.

Asemakaavaluonnos asetetaan nähtävillä 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. Kaavaluonnoksesta pyydetään tarvittavat lausunnot. 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 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**

Asemakaavaluonnos on tavoitteena valmistella kesän 2023 aikana ja hyväksyä kaava talvella 2023/2024.

#### **Valmistelu**

Kaavamuutos laaditaan Nokian kaupungin kaavoitusyksikössä. Suunnittelijana toimii kaavoitusarkkitehti Sarianna Sievi-Korte (p. 0401927750), joilta saa tarvittaessa lisätietoja hankkeesta. Osoite: Nokian kaupunki, kaavoitusyksikkö, PL 2, 37101 Nokia.

Sähköpostiosoite: sarianna.sievi-korte@nokiankaupunki.fi

Nokialla 25.4.2023

Sarianna Sievi-Korte  
kaavoitusarkkitehti