

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

6. (Juhansuo) kaupunginosa, korttelit 2 ja 4.



Kuva 1 Kaava-alueen sijainti kartalla (Maanmittauslaitos, taustakartta, 7.6.2023)

Kaupunkikehityslautakunta

NOKIAN KAUPUNKI

KAAVOITUSYKSIKKÖ

tweb: NOK/488/05.00.02/2023

1 Perus- ja tunnistetiedot

Asemakaavan muutos Nokian kaupungin 26. (Juhansuo) kaupunginosa, korttelit 2 ja 4.
(NOK/488/05.00.02/2023)

Kaavaselostus koskee 9.6.2023 päivättyä asemakaavan muutosta.

Asemakaavan muutos koskee Nokian kaupungin 26. kaupunginosa kortteleita 2 ja 4, katualuetta ja erityisaluetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu Nokian kaupungin 26. kaupunginosa korttelit 2 ja 4, katualuetta ja erityisaluetta.

Asemakaavoituksen vireilletulosta on ilmoitettu kuulutuksella 11.5.2023.

Asemakaavan muutoksen laatija: Nokian kaupunki, kaupunkikehityspalvelut, kaavoitusyksikkö, kaavasuunnittelija Markus Aittola.

1.1 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualueena on Nokian Kolmenkulman alueella Kantokadun ja Metsolantien itäpuolella sijaitsevat korttelit 2 ja 4, niiden välistä katualuetta ja erityisaluetta.

Suunnittelualue sijaitsee valtateiden 3 ja 11 eritasoliittymän luoteispuolella, noin 3 km:n etäisyydellä Nokian kaupungin keskustasta koilliseen.

1.2 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

2 Tiivistelmä

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on voimassa olevassa asemakaavassa olevan lämpö-, käyttövesi-, tai muut porakaivot kieltävän kaavamerkinnän poistaminen. Kaavamerkinnän poistaminen parantaa alueen kehittämismahdollisuuksia, sillä se lisää alueen tonttien kiinnostavuutta. Merkinnän olemassaolon perusteet ovat poistuneet, sillä maakuntakaavassa oleva ratayhteys ei enää edellytä erilaisten kaivojen kieltämistä.

3 Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Suunnittelualueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee valtateiden 3 ja 11 eritasoliittymän luoteispuolella, noin 3 km:n etäisyydellä Nokian kaupungin keskustasta koilliseen. Suunnittelualueen pinta-ala on noin kymmenen hehtaaria. Suunnittelualue on asemakaavassa toimitilarakennusten sekä teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta. Kaava-alueen eteläosassa on lisäksi erityisaluetta. Korttelia 4 halkoo voimalinja.



Kuva 2. Kaavamuutosalue ilmakuvassa.

3.1.2 Luonnonympäristö, ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Alue on tonttimaata, jolta puusto on pääosin kaadettu. Alueella ei ole suojeltavia luontoarvoja. Lisäksi suunnittelualue sijaitsee vilkkaasti liikennöidyn Ylöjärven (valtatie 3) varrella, joten alueen arvo luonnonympäristönä on vähäinen.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaavamuutosalue on rakentumatonta tonttimaata. Lähiympäristö on rakentumassa. Korttelia 4 halkoo voimalinja.

3.1.4 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueella ei ole arvokkaita rakennetun kulttuuriympäristön kohteita tai muinaismuistoja.

3.1.5 Maanomistus

Kortteli 2 ja korttelin 4. pohjoisosa ovat Nokian kaupungin omistuksessa. Korttelin 4 eteläosan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen tontti on Purso Oy:n omistuksessa. Korttelissa 2 sijaitseva energihuollon alue on Elisa Oyj:n hallinnassa.

3.1.6 Liikenne ja tekninen huolto

Suunnittelualue sijaitsee hyvien liikenneyhteyksien varrella, Ylöjärventien (valtatie 3) ja Porintien (valtatie 11) eritasoliittymän luoteispuolella. Suunnittelualue on saavutettavissa myös jalankululla ja pyöräilyllä sekä joukkoliikenteellä.

Suunnittelualueen länsipuolella aluetta rajaa Metsolantien ja Kantokadun katualueet, joille saavutaan Juhansuonkadulta. Kortteli 4 rajautuu länsiosastaan myös Kolmenkulmantiehen. Kolmenkulmantien ja Juhansuonkadun yhteydessä on jalankulku- ja pyöräilyväylä.

Juhansuonkadulla on myös jatkovaraus valtatie 3 ylitse.

Lähimmät joukkoliikenteen reitit ovat Rounionkadulla reilun kilometrin päässä suunnittelualueelta.

Alueella on kunnallistekniikka.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa kaksi asemakaavaa, vuonna 2012 hyväksytty asemakaava ja asemakaavan muutos (26:2) sekä uudempi, vuonna 2017 hyväksytty asemakaavan muutos (26:4). Alue on merkitty asemakaavoissa toimitilarakennusten (KTY-14) sekä teollisuus- ja varastorakennusten (T-7) korttelialueeksi ja erityisalueeksi (E). Toimitilarakennusten korttelialueelle (KTY-14) saa rakentaa liike- ja toimistotiloja sekä ympäristökuvallisesti niihin verrattavia teollisuus- ja varastotiloja. Alueelle saa sijoittaa vain seuraaviin toimialoihin liittyviä paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan tiloja: Rauta- ja rakennustarvikekauppa, rakentamiseen liittyvä sisustustarvikekauppa, puutarha-alan kauppa, maa- ja metsätalouskone- ja -tarvikekauppa. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavaramyymälää. Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueelle (T-7) saa rakentaa myös toimistotiloja enintään 40 % rakennetusta kerrosalasta ja pääkäyttötarkoitukseen liittyvää liiketilaa enintään 10 % rakennetusta kerrosalasta. Kortteleiden 2 ja 4 välillä on Juhansuonkadun katualuetta. Lisäksi kaava-alueen luoteispuolella sijaitsee pieni energihuollon alue.

Kaava-alueella kiinteistön rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e=0,40$, poikkeuksena erityisalue sekä korttelin 4 toimitilarakennusten korttelialue, jossa tehokkuusluku $e=0,30$. Kortteleissa 2 ja 4 toimitilarakennusten korttelialueiden suurin sallittu kerrosluku on kolme. Kyseisille kortteleille on osoitettu merkintä met-5 5%, joka kertoo, kuinka suuri osa tontin rakennusoikeudesta saadaan enintään käyttää muun vähittäiskaupan kuin paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan kerrosalaksi. Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueille ei ole määritelty suurinta sallittua kerroslukua, mutta rakennuksen julkisivun enimmäiskorkeudeksi on määritelty 15 metriä. Toimitilarakennusten korttelialueella kortteleissa 2 ja 4 autopaikkoja on

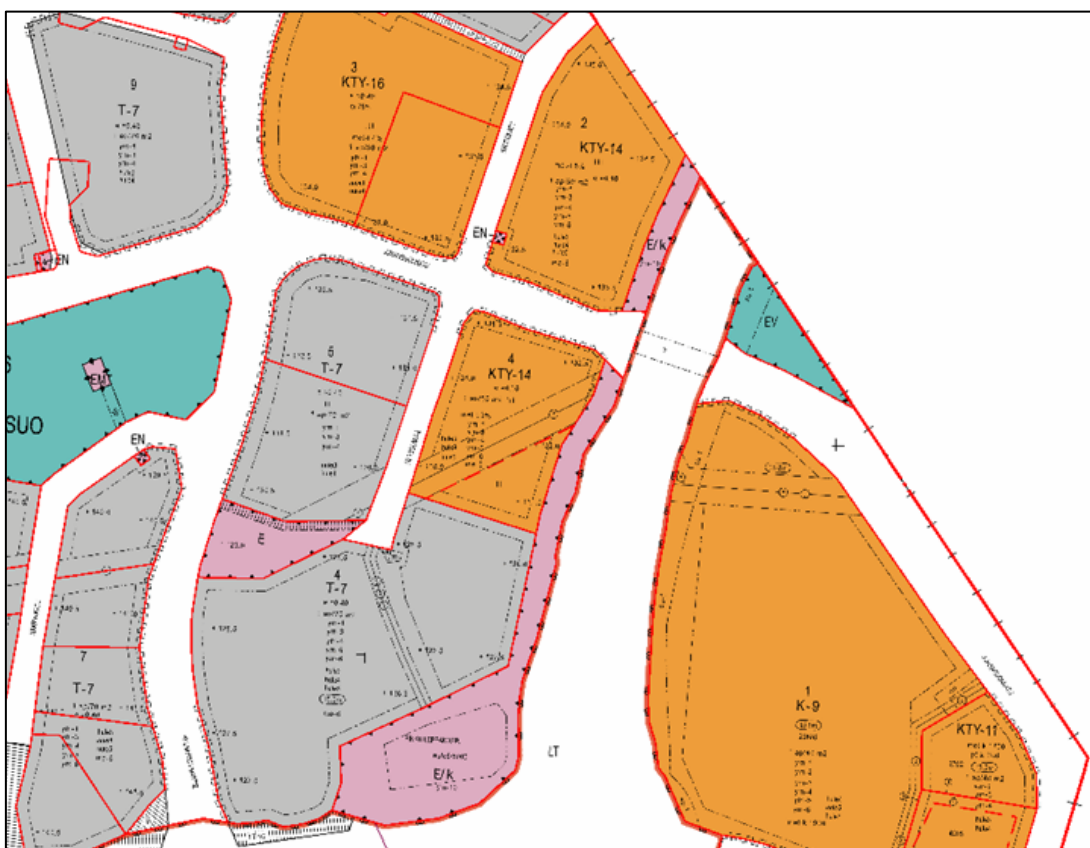
rakennettava yksi 50 kerrosalaneliömetriä kohden. Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueelle yksi autopaikka on rakennettava 70 neliömetriä kohden.

Kaikille kaava-alueen kortteleille, poissulkien erityisalue, on osoitettu merkinnät ym-1, ym-3, ym-4, ym-5 ja ym-6. Ym-1-merkintä määrittää, että rakennuksen julkisivujen tulee olla ympäristökuvallisesti korkealaatuisia. Ym-3-merkintä määrittää, että jätehuoltotilat tulee sijoittaa rakennuksen sisään tai aidattuun katokseen. Ym-4-merkinnän mukaan ulkovarastoalueet on aidattava vähintään kaksi metriä korkealla umpinaisella aidalla. Ym-5-merkintä määrittää, että mainospylvää ja muut mainoslaitteet eivät saa aiheuttaa kohtuutonta valohaittaa asutukselle, häiritä liikennemerkkien havaittavuutta, ja niiden on kohtuullisesti sopeuduttava ympäristöön. Merkintä ym-6 määrittää puolestaan, että tontilla liikkuvien ajoneuvojen valot, tonttien ulkovalaistus ja rakennusten julkisivuvalaistus eivät saa aiheuttaa liikennealueen liikennettä haittaavaa häikäisyä. Tarvittaessa haitta on estettävä aidalla. Erityisalueen korttelialue on osoitettu lisämerkinnällä /k kunnan tarpeisiin varatuksi alueeksi. Erityisalueelle on osoitettu ainoastaan määräys ym-10, joka määrittää, ettei alueelle saa sijoittaa mainoksia.

Kaikille kaava-alueen kortteleille on lisäksi osoitettu merkinnät hule3, hule4 ja hule5 sekä me-6. Hule3-merkintä määrittää, että alueelle tulee tehdä vettäläpäisemättömiltä pinnoilta tulevan huleveden viivytämiseksi ja veden laadun parantamiseksi maanpäällisiä tai maanalaisia altaita, joiden vesitilavuuden tulee olla vähintään yksi kuutiometri sataa vettäläpäisemätöntä pintaneliömetriä kohti. Altaiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Hule4-merkintä osoittaa, että kestopäällystetyillä piha-alueilla hulevedet on kerättävä sadevesiviemäröinnillä, joka on varustettu suljettavilla öljyn- ja hiekanerotuskaivoilla. Öljynerottimien tulee täyttää EN-standardin 858 I-luokan vaatimukset. Hulevesien käsittelyssä voidaan käyttää myös ohivirtausjärjestelmää, joka täyttää edellä mainitut vaatimukset. Hule5-merkintä määrittää, että tontin hulevesiä ei saa johtaa liikennealueen kuivatusjärjestelmään. Me-6-merkinnän mukaan rakennusten ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyys liikennemelua vastaan on oltava sellainen, että liikenteen aiheuttama melu liike- ja toimistotiloissa on enintään 45 dBA.

Vuonna 2012 hyväksytty asemakaava ja asemakaavan muutos osoittaa nykyisen 4 korttelin kahtena erillisenä korttelina 4 ja 6. Kortteleiden väliselle katualueelle on osoitettu merkintä, joka kuvaa katualueen rajan osaa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää. Vuonna 2017 hyväksytyssä asemakaavan muutoksessa korttelit 4 ja 6 on yhdistetty, niiden välinen katualue on poistettu ja tilalle on osoitettu johtoa varten varattu alueen osa viemäriverkostoa, vesijohtoja sekä sähkölinjoja varten. Myös korttelin 4 lävitse on osoitettu johtoa varten varattu alueen osa.

Vuoden 2012 asemakaava ja asemakaavan muutos määrittää, että kortteleiden 2-6 alueelle ei saa tehdä lämpö-, käyttövesi- tai muita porakaivoja.



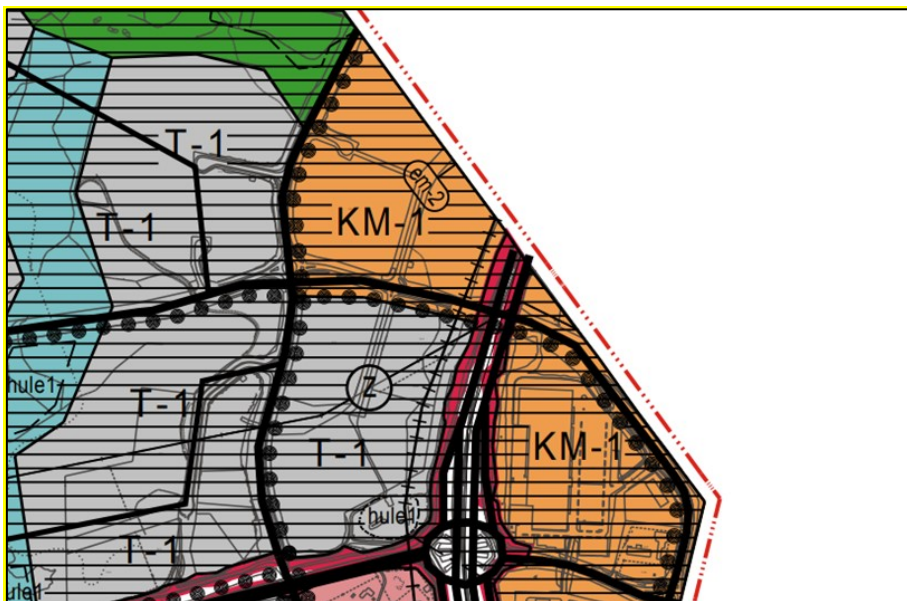
Kuva 3. Suunnittelualue ajantasakaavassa (Nokian kaupunki, ajantasakaava, 9.6.2023)

Yleiskaava

Alueella on voimassa Kyynijärvi - Juhansuo -osayleiskaavan muutos ja laajennus (kv. 13.5.2019). Kyseisessä osayleiskaavan muutoksessa suunnittelualue on pohjoisosaltaan kaupallisten palvelujen aluetta (KM-1), jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Alueille saa sijoittaa yhteensä 45 000 k-m² erikoiskauppaa. Tästä 3000 k-m² saa olla keskustahakuista erikoiskauppaa ja loput tilaa vaativaa erikoiskauppaa. Eteläosa suunnittelualueesta on Teollisuus- ja varastoaluetta (T-1). Liike- ja toimistotiloja voidaan rakentaa enintään 50 % rakennetusta kerrosalasta. Alueelle ei saa sijoittaa myyntipinta-alaltaan yli 400 m²:n suuruisia päivittäistavarakaupan myymälöitä.

Aluetta koskee myös erityismääräys-2. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja toteuttamisessa on varmistuttava siitä, etteivät Myllypuron (FI0345001) Natura-alueen valuma-alueella suoritettavat toimenpiteet yksin tai yhdessä muiden hankkeiden ja suunnitelmien kanssa merkittävästi heikennä niitä luonnonarvoja, joiden suojelemiseksi alue on sisällytetty Natura 2000 -verkostoon. Erityistä huomiota tulee kiinnittää vesitalouden ja veden laadun säilymiseen. Lupamenettelyiden yhteydessä on esitettävä hankkeen pohjalta laadittu hulevesisuunnitelma, jossa tulee esittää rakentamisen ja toiminnan aikaiset hulevesien hallintamenetelmät, hallintarakenteiden suunnitelmat sekä hulevesien hallinnan seurantasuunnitelma, jotka tulee hyväksyttävä ympäristönsuojeluviranomaisella.

Aluetta halkoo voimalinja. Alueen itäpuolella on ohjeellinen pääradan linjaus. Ohjeellisen ratalinjauksen osalta on todettu, että myöhemmällä maankäytön suunnittelulla saa vaikeuttaa sen toteuttamista.



Kuva 4. Osayleiskaavaote suunnittelualueelta (Nokian kaupunki, Kyynijärvi - Juhansuo -osayleiskaavan muutos ja laajennus, 8.6.2023)

Maakuntakaava

Pirkanmaan maakuntakaava 2040:ssä suunnittelualue on työpaikka- ja kaupallisten palvelujen aluetta, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön.

Merkinnällä osoitetaan keskusta-alueiden ulkopuoliset työpaikka-alueet, jotka yhdyskuntarakenteellisen sijaintinsa perusteella soveltuvat työpaikkatoimintojen lisäksi seudullisesti merkittävän paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan alueiksi. Merkintään liittyy Nokialla Myllypuron Natura-alueen läheisyydessä erityismääräys em13.

Suunnittelumääräys:

Merkinnän osoittamalle alueelle voidaan alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä, jotka kaupan laatu huomioon ottaen voivat perustellusta syystä sijoittua myös keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha- ja maatalouskauppaa. Vähittäiskaupan suuryksiköt on mitoitettava ja niiden toteutus on ajoitettava alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa siten, että ne kytkeytyvät ajallisesti ympäröivien työpaikka- tai taajamatoimintojen alueiden toteuttamiseen, eivätkä aiheuta merkittäviä haitallisia vaikutuksia kaupan palveluverkon tasapainoiselle

kehittämiseksi. Merkitykseltään seudullisella vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan myös useasta myymälästä koostuvaa vähittäiskaupan keskittymää, joka on vaikutuksiltaan verrattavissa merkitykseltään seudulliseen vähittäiskaupan suuryksikköön.

Alue kuuluu myös kaupunkiseudun läntiseen yritysalueiden kehittämisvyöhykkeeseen. Merkinnällä osoitetaan Tampereen ydinkaupunkiseudun länsi-eteläsuuntainen yritysaluevyöhyke. Vyöhyke ulottuu Ylöjärven Elovainiosta Kolmenkulman, Pitkänien, lentoaseman ja kehäteiden palvelu- ja yritysalueiden kautta Lempäälän Marjamäkeen. Marjamäestä vyöhyke jatkuu edelleen tien 130 suunnassa Valkeakoskelle.

Kehittämissuositus:

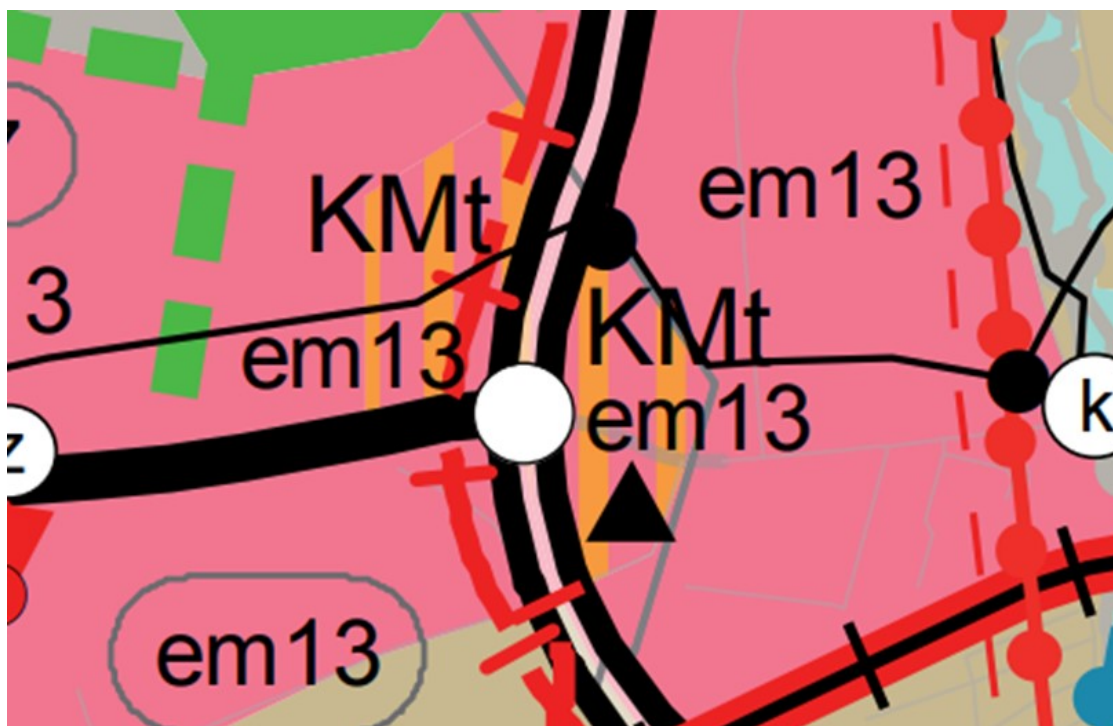
Aluekokonaisuutta kehitetään hyvin saavutettavana, valtakunnallisesti merkittävänä ja vetovoimaisena yritysvyöhykkeenä. Suunnittelussa ja toteutuksessa tulee ottaa huomioon eheä yhdyskuntarakenne ja alueiden tarkoituksenmukainen toteutusjärjestys sekä kehän suuntainen joukkoliikenne. Lentoaseman, valtatie 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 suosiavasti. 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.

Suunnittelualueen itäpuolella on maakuntakaavassa ohjeellinen pääradan linjaus. Merkinnällä osoitetaan uusi ratayhteys välillä Pirkkala–Ylöjärvi. Merkintään liittyy Tampereella, Nokialla ja Ylöjärvellä rataosalla Pirkkala–Ylöjärvi Myllypuron Natura-alueen läheisyydessä erityismääräys em13.

Suunnittelumääräys: Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee varmistua siitä, ettei radan rakentaminen tai toiminta vaaranna vedenhankintaa varten tärkeän pohjavesialueen veden laatua tai aiheuta sen määrään kohdistuvia merkittäviä

muutoksia. Vedenottamoiden toimintaedellytyksiä ei saa heikentää. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee erityistä huomiota kiinnittää luonto-, maisema- ja kulttuuriympäristöarvojen säilymiseen, ulkoilureittien ja ekologisen verkoston kannalta tärkeiden viheryhteyksien jatkuvuuden turvaamiseen sekä radasta aiheutuvien meluvaikutusten ehkäisyyn ja risteävien katujen ja teiden järjestelyihin. Maankäytön suunnittelulla tai toteutuksella ei saa estää varauksen myöhempää toteuttamista

Suunnittelualuetta halkoo Lamminpää – Lielähti – Vesilinna – Melo – Myllypuro-voimalinja (110 kV)



Kuva 5. Ote Pirkanmaan maakuntakaavasta 2040 (Pirkanmaan liiton karttapalvelu, maakuntakaava, 8.6.2023)

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Nokian kaupunki on laittanut asemakaavan muutoksen vireille parantaakseen alueen kehittämismahdollisuuksia. Nykyisessä asemakaavassa oleva lämpö-, käyttövesi-, tai muut porakaivot kieltävä kaavamerkintä rajoittaa tonttien kiinnostavuutta. Kaavamerkinnälle ei ole myöskään enää perustetta, sillä maakuntakaavassa osoitettu ratayhteys ei aseta enää rajoitteita kaivoille.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 Osalliset

Osallisia ovat naapurikiinteistöjen omistajat, Pirkanmaan ELY-keskus, Nokian kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunta, Pirkanmaan liitto, Tampereen kaupunki, Nokian Vesi Oy, Caruna Oy, Elenia Oy sekä kaikki, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa.

4.2.2 Vireilletulo

Asemakaavoituksen vireilletulosta on ilmoitettu kuulutuksella 11.5.2023.

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.

Asemakaava muutoksen vaikutusten vähäisyyden vuoksi kaavamuutos käsitellään vähäisenä kaavamuutoksena ja nähtävilläoloaika on 14 vuorokautta.

Pirkanmaan ELY-keskukselle ja Nokian kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunnalle annetaan mahdollisuus lausunnon antamiselle. Hankkeesta pyydetään mahdollisesti myös muita tarvittavia lausuntoja.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on lämpö-, käyttövesi- tai muut porakaivot kieltävän kaavamerkinnän poistaminen. Muutoin kaavamääräykset on tavoite säilyttää ennallaan.

4.4 Asemakaavaluonnos

Kaavaluonnos pidetään valmisteluvaiheen mielipiteiden kuulemista varten nähtävillä kaupungin virastotalon ilmoitustaululla ja Internetissä kaupungin kotisivulla. Asiasta kuulutetaan Nokian Uutisissa. Lisäksi asiasta ilmoitetaan kirjeitse kohdealueen maanomistajille ja naapureille. Kaavaluonnoksesta pyydetään lausunnot rakennus- ja ympäristölautakunnalta, ELY-keskukselta, Pirkanmaan liitolta, Caruna Oy:ltä, Nokian Vesi Oy:ltä ja Elenia Oy:ltä.

Kaavamuutoksen vaikutukset ovat vähäisiä, joten nähtävilläoloaika on 14 vuorokautta (MRA 27 §).

4.5 Asemakaavaehdotus

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

4.6 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

11.5.2023 vireilletulokuulutus.

5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Voimassaoleviin asemakaavoihin nähden ainoa muutos kaavamääräyksissä on se, että lämpö-, käyttövesi- tai muut porakaivot kieltävä kaavamerkintä poistetaan.

Asemakaavan muutoksella alueen kaavamääräykset säilyvät muutoin ennallaan.

Asemakaavan muutoksen luonnoksessa alueella on nykyisen kaavatilanteen tapaan toimitilarakennusten (KTY-14), teollisuus- ja varastorakennusten (T-7) korttelialuetta, erityisaluetta (E), energihuollon aluetta (EN) ja katualuetta.

Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e=0,40$ korttelin 2 KTY-14-alueella sekä korttelin 4 T-7-alueella. Korttelin 4 KTY-14-alueella tehokkuusluku on 0,30. Kortteleissa 2 ja 4 toimitilarakennusten korttelialueiden suurin sallittu kerrosluku on kolme. Kyseisille kortteleille on osoitettu merkintä met-5 5%, joka kertoo, kuinka suuri osa tontin rakennusoikeudesta saadaan enintään käyttää muun vähittäiskaupan kuin paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan kerrosalaksi.

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueille ei ole määritelty suurinta sallittua kerroslukua, mutta rakennuksen julkisivun enimmäiskorkeudeksi on määritelty 15 metriä. Toimitilarakennusten korttelialueella kortteleissa 2 ja 4 autopaikkoja on rakennettava yksi 50 kerrosalaneliömetriä kohden. Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueelle yksi autopaikka on rakennettava 70 neliömetriä kohden.

Koko kaava-alueelle, poissulkien erityisalue, on osoitettu merkinnät ym-1, ym-3, ym-4, ym-5 ja ym-6. Ym-1-merkintä määrittää, että rakennuksen julkisivujen tulee olla ympäristökuvallisesti korkealaatuisia. Ym-3-merkintä määrittää, että jätehuoltotilat tulee sijoittaa rakennuksen sisään tai aidattuun katokseen. Ym-4-merkinnän mukaan ulkovarastoalueet on aidattava vähintään kaksi metriä korkealla umpinaisella aidalla. Ym-5-merkintä määrittää, että mainospylväät ja muut mainoslaitteet eivät saa aiheuttaa kohtuutonta valohaittaa asutukselle, häiritä liikennemerkkien havaittavuutta, ja niiden on kohtuullisesti sopeuduttava ympäristöön. Merkintä ym-6 määrittää puolestaan, että tontilla liikkuvien ajoneuvojen valot, tonttien ulkovalaistus

ja rakennusten julkisivuvalaistus eivät saa aiheuttaa liikennealueen liikennettä haittaavaa häikäisyä. Tarvittaessa haitta on estettävä aidalla.

Erityisalueen korttelialue (E) on osoitettu lisämerkinnällä /k kunnan tarpeisiin varatuksi alueeksi. Erityisalueelle on osoitettu lisäksi määräys ym-10, joka määrittää, ettei alueelle saa sijoittaa mainoksia.

Kaikille kaava-alueen kortteleille on lisäksi osoitettu merkinnät hule3, hule4 ja hule5 sekä me-6. Hule3-merkintä määrittää, että alueelle tulee tehdä vettäläpäisemättömiltä pinnoilta tulevan huleveden viivyttämiseksi ja veden laadun parantamiseksi maanpäällisiä tai maanalaisia altaita, joiden vesitilavuuden tulee olla vähintään yksi kuutiometri sataa vettäläpäisemätöntä pintaneliometriä kohti. Altaiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Hule4-merkintä osoittaa, että kestopäällystetyillä piha-alueilla hulevedet on kerättävä sadevesiviemäröinnillä, joka on varustettu suljettavilla öljyn- ja hiekanerotuskaivoilla. Öljynerottimien tulee täyttää EN-standardin 858 I-luokan vaatimukset. Hulevesien käsittelyssä voidaan käyttää myös ohivirtausjärjestelmää, joka täyttää edellä mainitut vaatimukset. Hule5-merkintä määrittää, että tontin hulevesiä ei saa johtaa liikennealueen kuivatusjärjestelmään. Me-6-merkinnän mukaan rakennusten ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava sellainen, että liikenteen aiheuttama melu liike- ja toimistotiloissa on enintään 45 dBA.

5.2 Kaavan vaikutukset

Kaavamuutoksen aiheuttamat vaikutukset ovat vähäisiä. Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia rakennettuun ympäristöön, sillä kyseessä on rakentamaton alue.

Alueella ei ole suojeltavia luontoarvoja. Alueen puusto on pääosin poistettu.

Lämpö-, käyttövesi- tai muut porakaivot kieltävän kaavamerkinnän poisto lisää alueen kiinnostavuutta, koska esimerkiksi maalämpökaivojen toteuttaminen on jatkossa mahdollista.

6 Asemakaavan toteutus

Kaava voidaan toteuttaa sen saatua lainvoiman. Asemakaavan toteuttamisen aikataulu ei ole tiedossa.

Nokia 9.6.2023

Markus Aittola
Kaavasuunnittelija

Kari Stenlund
Maankäyttöjohtaja

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Hanke

26. (Juhansuo) kaupunginosa, korttelit 2 ja 4. Kolmenkulman alue, Kantokadun ja Metsolantien itäpuolella (tweb: NOK/488/05.00.02/2023)

Aloite

Asemakaavan muutos on laitettu vireille kaupungin toimesta.

Suunnittelualue

Suunnittelualueena on Kolmenkulman alueella, Kolmenkulmantien, Kantokadun ja Metsolantien itäpuolella olevat korttelit 2 ja 4.



Kuva: Sijaintikartta, jossa suunnittelualue esitetty sinisellä rajauksella (Maanmittauslaitos, taustakartta, 9.6.2023)

Lähtötiedot ja nykytilanne

Maanomistus

Kortteli 2 ja korttelin 4. pohjoisosa ovat Nokian kaupungin omistuksessa. Korttelin 4 tontti 1 on Purso Oy:n omistuksessa. Korttelissa 2 oleva energiahuollon alue on Elisa Oyj:n hallinnassa.

Maakuntakaava

Pirkanmaan maakuntakaava 2040:ssä suunnittelualue on Työpaikka- ja kaupallisten palvelujen aluetta, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Merkinnällä osoitetaan keskusta-alueiden ulkopuoliset työpaikka-alueet, jotka yhdyskuntarakenteellisen sijaintinsa perusteella soveltuvat työpaikkatoimintojen lisäksi seudullisesti merkittävän paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan alueiksi. Merkintään liittyy Nokialla Myllypuron Natura-alueen läheisyydessä erityismääräys em13.

Suunnittelumääräys:

Merkinnän osoittamalle alueelle voidaan alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä, jotka kaupan laatu huomioon ottaen voivat perustellusta syystä sijoittua myös keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha- ja maatalouskauppaa. Vähittäiskaupan suuryksiköt on mitoitettava ja niiden toteutus on ajoitettava alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa siten, että ne kytkeytyvät ajallisesti ympäröivien työpaikka- tai taajamatoimintojen alueiden toteuttamiseen, eivätkä aiheuta merkittäviä haitallisia vaikutuksia kaupan palveluverkon tasapainoiselle kehittämiselle. Merkitykseltään seudullisella vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan myös useasta myymälästä koostuvaa vähittäiskaupan keskittymää, joka on vaikutuksiltaan verrattavissa merkitykseltään seudulliseen vähittäiskaupan suuryksikköön.

Alue kuuluu myös 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.

Kehittämissuositus:

TÄÄLLÄ SYNTYY  TTA.

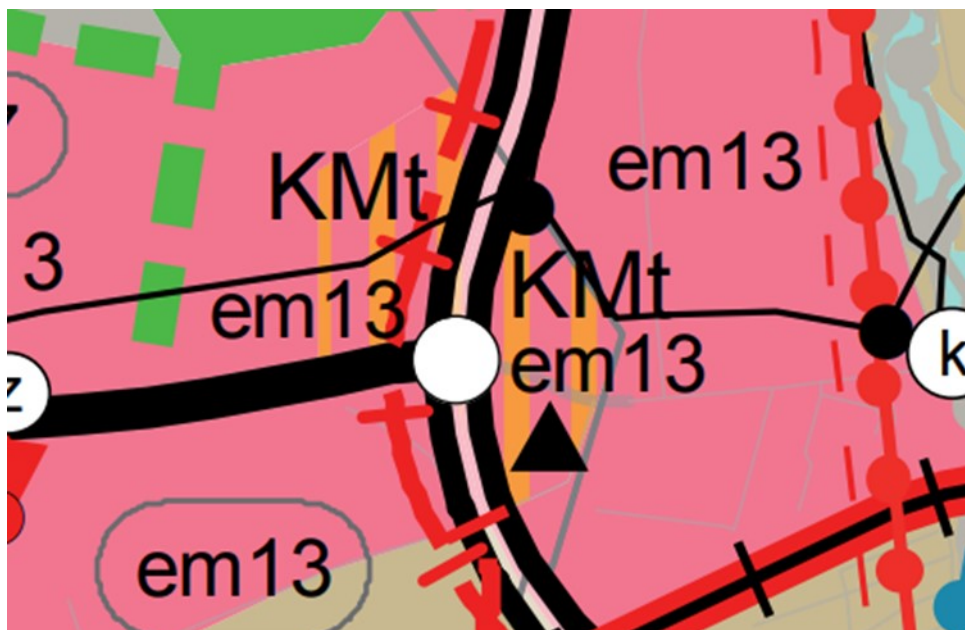
Aluekokonaisuutta kehitetään hyvin saavutettavana, valtakunnallisesti merkittävänä ja vetovoimaisena yritysvyöhykkeenä. Suunnittelussa ja toteutuksessa tulee ottaa huomioon eheä yhdyskuntarakenne ja alueiden tarkoituksenmukainen toteutusjärjestys sekä kehän suuntainen joukkoliikenne. Lentoaseman, valtatie 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.

Suunnittelualueen itäpuolella on maakuntakaavassa ohjeellinen pääradan linjaus. Merkinnällä osoitetaan uusi ratayhteys välillä Pirkkala–Ylöjärvi. Merkintään liittyy Tampereella, Nokialla ja Ylöjärvellä rataosalla Pirkkala–Ylöjärvi Myllypuron Natura-alueen läheisyydessä erityismääräys em13.

Suunnittelumääräys: Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee varmistua siitä, ettei radan rakentaminen tai toiminta vaaranna vedenhankintaa varten tärkeän pohjavesialueen veden laatua tai aiheuta sen määrään kohdistuvia merkittäviä muutoksia. Vedenottamoiden toimintaedellytyksiä ei saa heikentää.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee erityistä huomiota kiinnittää luonto-, maisema- ja kulttuuriympäristöarvojen säilymiseen, ulkoilureittien ja ekologisen verkoston kannalta tärkeiden viheryhteyksien jatkuvuuden turvaamiseen sekä radasta aiheutuvien meluvaikutusten ehkäisyyn ja risteävien katujen ja teiden järjestelyihin. Maankäytön suunnittelulla tai toteutuksella ei saa estää varauksen myöhempää toteuttamista

Suunnittelualueutta halkoo Lamminpää – Lielähti – Vesilinna – Melo – Myllypurovoimalinja (110 kV)



Kuva: Maakuntakaava-alue (Pirkanmaanliiton karttapalvelu, maakuntakaava, 8.6.2023)

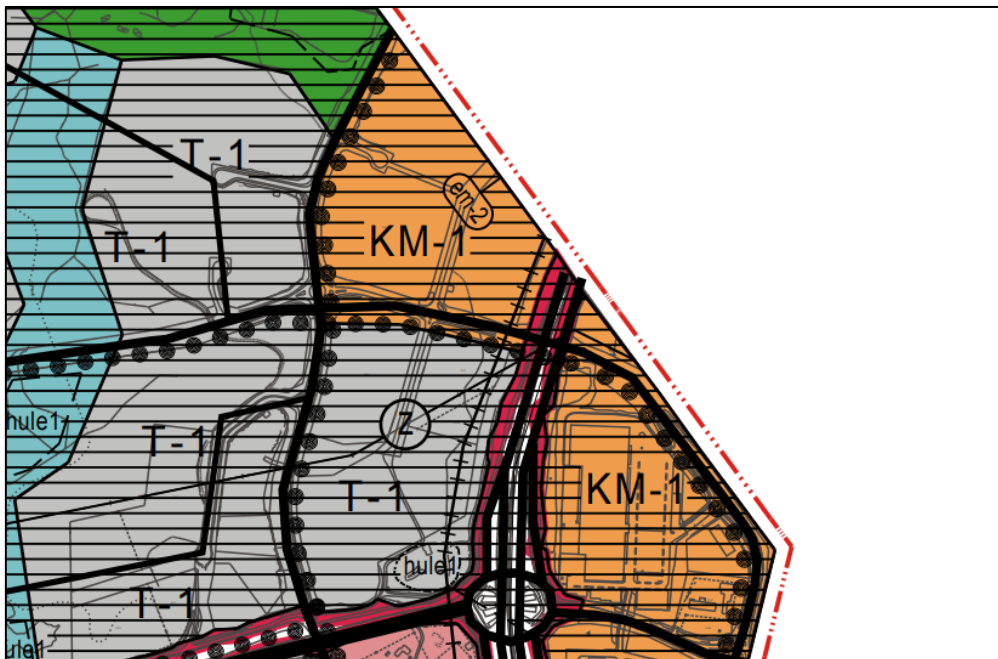
Yleiskaava

Alueella on voimassa Kyynijärvi - Juhansuo -osayleiskaavan muutos ja laajennus (kv. 13.5.2019). Kyseisessä osayleiskaavan muutoksessa suunnitteluala on pohjoisosaltaan kaupallisten palvelujen aluetta (KM-1), jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Alueille saa sijoittaa yhteensä 45 000 k-m² erikoiskauppaa. Tästä 3000 k-m² saa olla keskustahakuista erikoiskauppaa ja loput tilaa vaativaa erikoiskauppaa. Eteläosa suunnittelualueesta on Teollisuus- ja varastoaluetta (T-1). Liike- ja toimistotiloja voidaan rakentaa enintään 50 % rakennetusta kerrosalasta. Alueelle ei saa sijoittaa myyntipinta-alaltaan yli 400 m²:n suuruisia päivittäistavarakaupan myymälöitä.

Aluetta koskee myös erityismääräys-2. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja toteuttamisessa on varmistuttava siitä, etteivät Myllypuron (FI0345001) Natura-alueen valuma-alueella suoritettavat toimenpiteet yksin tai yhdessä muiden hankkeiden ja suunnitelmien kanssa merkittävästi heikennä niitä luonnonarvoja, joiden suojelemiseksi alue on sisällytetty Natura 2000 -verkostoon. Erityistä huomiota tulee kiinnittää vesitalouden ja veden laadun säilymiseen. Lupamenettelyiden yhteydessä on esitettävä hankkeen pohjalta laadittu hulevesisuunnitelma, jossa tulee esittää rakentamisen ja toiminnan aikaiset hulevesien hallintamenetelmät, hallintarakenteiden suunnitelmat sekä hulevesien hallinnan seurantasuunnitelma, jotka tulee hyväksyttävä ympäristönsuojeluviranomaisella.

TÄÄLLÄ SYNTYY  TTA.

Aluetta halkoo voimalinja. Alueen itäpuolella on ohjeellinen pääradan linjaus. Ohjeellisen ratalinjauksen osalta on todettu, että myöhemmällä maankäytön suunnittelulla saa vaikeuttaa sen toteuttamista.



Kuva: Osayleiskaavaote suunnittelualueelta (Nokian kaupunki, Kynijärvi - Juhansuo -osayleiskaavan muutos ja laajennus, 8.6.2023)

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa kaksi asemakaavaa, vuonna 2012 hyväksytty asemakaava ja asemakaavan muutos (26:2) sekä uudempi, vuonna 2017 hyväksytty asemakaavan muutos (26:4). Alue on merkitty asemakaavoissa toimitilarakennusten (KTY-14) sekä teollisuus- ja varistorakennusten (T-7) korttelialueeksi ja erityisalueeksi (E). Toimitilarakennusten korttelialueelle (KTY-14) saa rakentaa liike- ja toimistotiloja sekä ympäristökuvallisesti niihin verrattavia teollisuus- ja varastotiloja. Alueelle saa sijoittaa vain seuraaviin toimialoihin liittyviä paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan tiloja: Rauta- ja rakennustarvikekauppa, rakentamiseen liittyvä sisustustarvikekauppa, puutarha-alan kauppa, maa- ja metsätaloustekniikka- ja -tarvikekauppa. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavaramyymälää. Teollisuus- ja varistorakennusten korttelialueelle (T-7) saa rakentaa myös toimistotiloja enintään 40 % rakennetusta kerrosalasta ja pääkäyttötarkoitukseen liittyvää liiketilaa enintään 10 % rakennetusta kerrosalasta.

Kortteleiden 2 ja 4 välillä on Juhansuonkadun katualuetta. Lisäksi kaava-alueen luoteispuolella sijaitsee pieni energihuollon alue.

Kaava-alueella kiinteistön rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e=0,40$, poikkeuksena erityisalue sekä korttelin 4 toimitilarakennusten korttelialue, jossa tehokkuusluku $e=0,30$. Kortteleissa 2 ja 4 toimitilarakennusten korttelialueiden suurin sallittu kerrosluku on kolme. Kyseisille kortteleille on osoitettu merkintä met-5 5%, joka kertoo, kuinka suuri osa tontin rakennusoikeudesta saadaan enintään käyttäen muun vähittäiskaupan kuin paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan kerrosalaksi. Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueille ei ole määritelty suurinta sallittua kerroslukua, mutta rakennuksen julkisivun enimmäiskorkeudeksi on määritelty 15 metriä. Toimitilarakennusten korttelialueella kortteleissa 2 ja 4 autopaikkoja on rakennettava yksi 50 kerrosalaneliömetriä kohden. Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueelle yksi autopaikka on rakennettava 70 neliömetriä kohden.

Kaikille kaava-alueen kortteleille, poissulkien erityisalue, on osoitettu merkinnät ym-1, ym-3, ym-4, ym-5 ja ym-6. Ym-1-merkintä määrittää, että rakennuksen julkisivujen tulee olla ympäristökuvallisesti korkealaatuisia. Ym-3-merkintä määrittää, että jätehuoltotilat tulee sijoittaa rakennuksen sisään tai aidattuun katokseen. Ym-4-merkinnän mukaan ulkovarastoalueet on aidattava vähintään kaksi metriä korkealla umpinaisella aidalla. Ym-5-merkintä määrittää, että mainospylvää ja muut mainoslaitteet eivät saa aiheuttaa kohtuutonta valohaittaa asutukselle, häiritä liikennemerkkien havaittavuutta, ja niiden on kohtuullisesti sopeuduttava ympäristöön. Merkintä ym-6 määrittää puolestaan, että tontilla liikkuvien ajoneuvojen valot, tonttien ulkovalaistus ja rakennusten julkisivuvalaistus eivät saa aiheuttaa liikennealueen liikennettä haittaavaa häikäisyä. Tarvittaessa haitta on estettävä aidalla. Erityisalueen korttelialue on osoitettu lisämerkinnällä /k kunnan tarpeisiin varatuksi alueeksi. Erityisalueelle on osoitettu ainoastaan määräys ym-10, joka määrittää, ettei alueelle saa sijoittaa mainoksia.

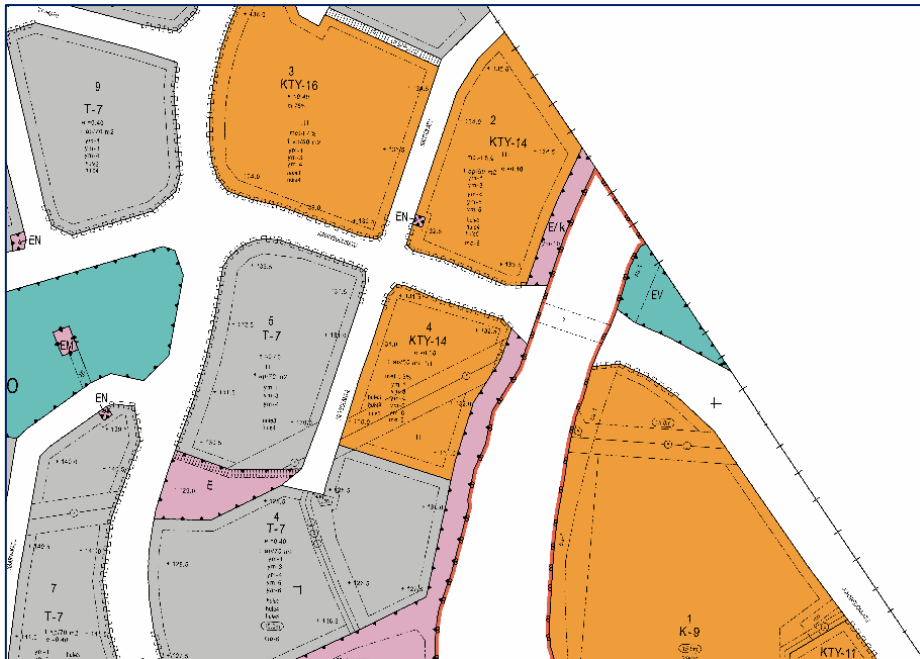
Kaikille kaava-alueen kortteleille on lisäksi osoitettu merkinnät hule3, hule4 ja hule5 sekä me-6. Hule3-merkintä määrittää, että alueelle tulee tehdä vettäläpäisemättömiltä pinnoilta tulevan huleveden viivyttämiseksi ja veden laadun parantamiseksi maanpäällisiä tai maanalaisia altaita, joiden vesitilavuuden tulee olla vähintään yksi kuutiometri sataa vettäläpäisemättömää pintaneliömetriä kohti. Altaiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Hule4-merkintä osoittaa, että kestopäällystetyillä piha-alueilla hulevedet on kerättävä

TÄÄLLÄ SYNTYY  TTA.

sadevesiviemäröinnillä, joka on varustettu suljettavilla öljyn- ja hiekanerotuskaivoilla. Öljynerottimien tulee täyttää EN-standardin 858 I-luokan vaatimukset. Hulevesien käsittelyssä voidaan käyttää myös ohivirtausjärjestelmää, joka täyttää edellä mainitut vaatimukset. Hule5-merkintä määrittää, että tontin hulevesiä ei saa johtaa liikennealueen kuivatusjärjestelmään. Me-6-merkinnän mukaan rakennusten ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava sellainen, että liikenteen aiheuttama melu liike- ja toimistotiloissa on enintään 45 dBA.

Vuonna 2012 hyväksytty asemakaava ja asemakaavan muutos osoittaa nykyisen 4 korttelin kahtena erillisenä korttelina 4 ja 6. Kortteleiden väliselle katualueelle on osoitettu merkintä, joka kuvaa katualueen rajan osaa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää. Vuonna 2017 hyväksytyssä asemakaavan muutoksessa korttelit 4 ja 6 on yhdistetty, niiden välinen katualue on poistettu ja tilalle on osoitettu johtoa varten varattu alueen osa viemäriverkostoa, vesijohtoja sekä sähkölinjoja varten. Myös korttelin 4 lävitse on osoitettu johtoa varten varattu alueen osa.

Vuoden 2012 asemakaava ja asemakaavan muutos määrittää, että kortteleiden 2-6 alueelle ei saa tehdä lämpö-, käyttövesi- tai muita porakaivoja.



Kuva: Ote ajantasaa-asemakaavasta suunnittelualueella (Nokian kaupunki, ajantasakaava, 8.6.2023)

Tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena lämpö-, käyttövesi-, tai muut porakaivot kieltävän kaavamerkinnän poistaminen. Kaavamerkinnän poistaminen parantaa alueen kehittämismahdollisuuksia. Merkinnän olemassaolon perusteet ovat poistuneet.

Osalliset

Osallisia ovat naapurikiinteistöjen omistajat, Pirkanmaan ELY-keskus, Nokian kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunta, Pirkanmaan liitto, Tampereen kaupunki, Nokian Vesi Oy, Caruna Oy, Elenia Oy sekä kaikki, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa.

Osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Asemakaavoituksen vireilletulosta on ilmoitettu kuulutuksella 11.5.2023.

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. 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 14 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 kaupunkikehityslautakunta. Päätöksestä ilmoitetaan kuulutuksella kaupungin internet-sivuilla ja virallisella ilmoitustaululla.

Kaavan vaikutusten arviointi

Asemakaavan vaikutukset arvioidaan MRL 9 §:n ja MRA 1 §:n edellyttämällä tavalla.

Käsittelyaikataulu

Asemakaavan muutoksen luonnos asetetaan nähtäville heinä-elokuussa 2023.

Tavoitteena on asettaa kaavaehdotus nähtäville syksyn 2023 aikana ja hyväksyä kaavamuutos talvella 2023–2024.

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 9.6.2023

Markus Aittola
kaavasuunnittelija