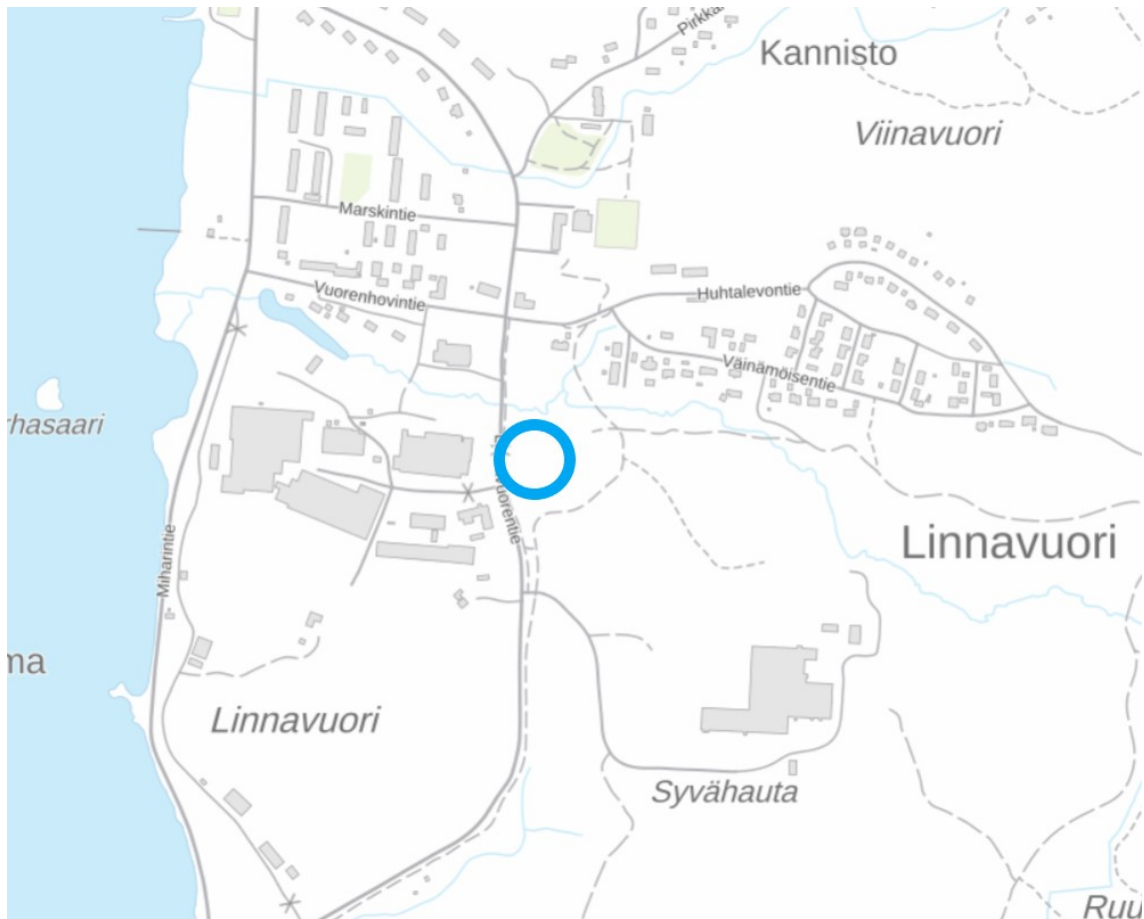


ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

LINNAVUORENTIE 9



Kaava-alueen sijainti kartalla. Maanmittauslaitoksen taustakartta (30.5.2023)

Kaupunkikehityslautakunta 19.9.2023, xx.xx.2023

Kaupunginhallitus

Kaupunginvaltuusto

NOKIAN KAUPUNKI
KAAVOITUSYKSIKKÖ
(tweb: NOK/795/2023)

1 Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Kaavaselostus koskee 3.10.2023 päivättyä asemakaavan muutosta.

Asemakaava koskee Nokian kaupungin 13. kaupunginosan korttelin 1 tonttia 6 osoitteissa Linnavuorentie 9.

Asemakaavalla muodostuu Nokian kaupungin 13. kaupunginosan korttelin 1 osa.

Asemakaavoituksen vireilletulosta on ilmoitettu kuulutuksella osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisen yhteydessä 28.9.2023.

Kaavan laatija: Nokian kaupunki, kaupunkikehityspalvelut, kaavoitusyksikkö, kaavoitusarkkitehti Johanna Fingerroos.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Nokian Linnavuorella osoitteissa Linnavuorentie 9.

1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

1.4 Luettelo kaavaa koskevista taustaselvityksistä

- Siuron-Kuljun-Linnavuoren osayleiskaava-alueen kulttuuriympäristöselvitys, Kulttuuriympäristöpalvelut Heiskanen & Luoto Oy 2019

2 Tiivistelmä

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on parantaa elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä lisäämällä rakennusoikeutta ja muuttamalla nykyisen autopaikkojen korttelialueen käyttötarkoitus teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi. Tavoitteena on että alueen uusi rakentaminen sopeutuu alueen kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin ja ajalliseen kerroksellisuuteen.

3 Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Suunnittelualan yleiskuvaus

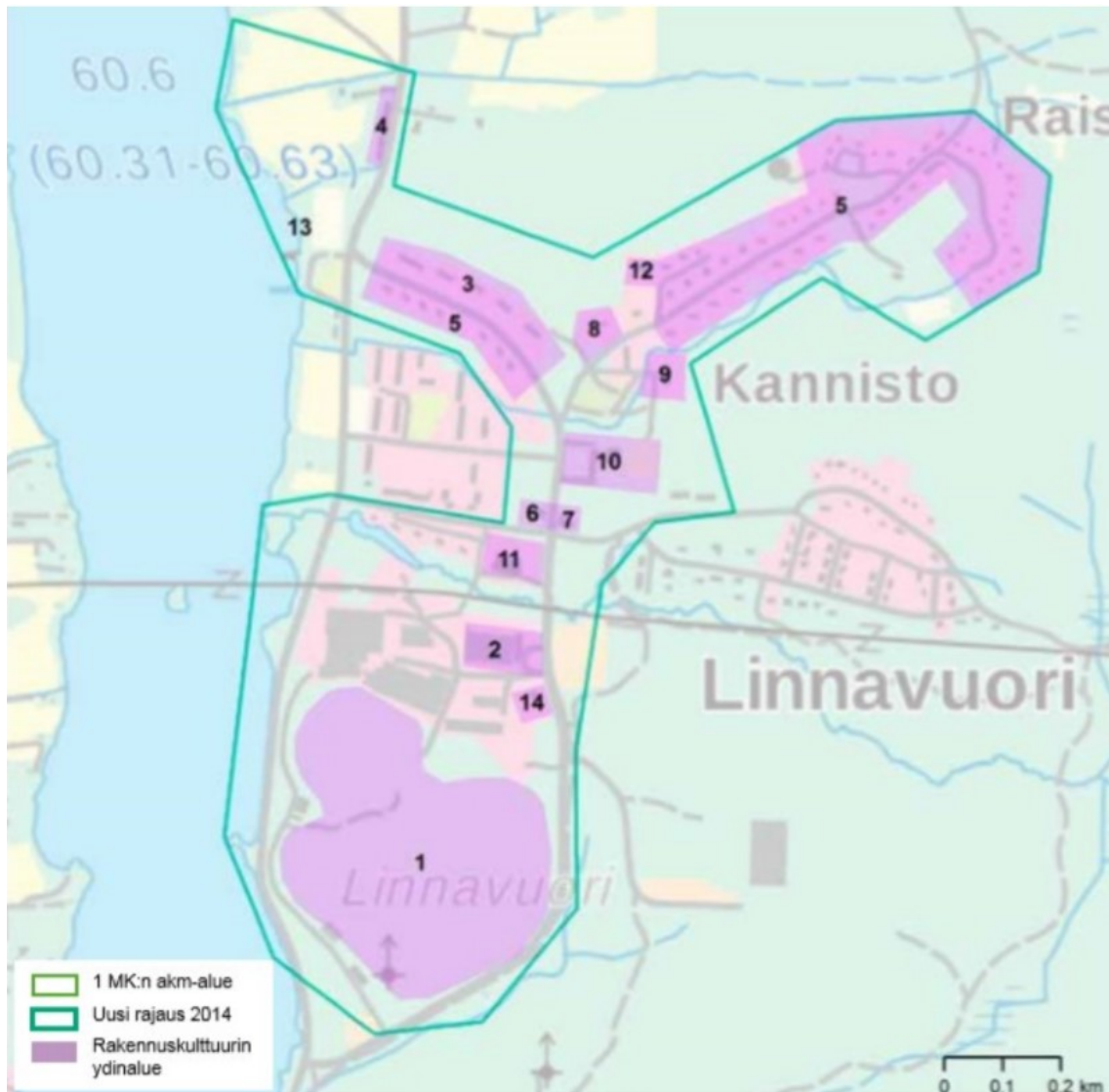
Suunnittelualue sijaitsee Nokian Linnavuorella. Suunnittelualue rajautuu lännessä Linnavuoren tehdasalueeseen, pohjoisessa lähivirkistysalueeseen ja etelässä teollisuusrakennusten korttelialueeseen. Kaavamuutosalueen pinta-ala on 17 858 m².

3.1.2 Luonnonympäristö

Alue on autopaikka-alue ja sen kasvillisuus on tontin reunoilla olevaa puustoa ja pensaita.

3.1.3 Kulttuuriympäristö ja maisema

Kulttuuriympäristöpalvelut Heiskanen & Luoto Oy:n vuonna 2019 laatiman Siuron-Kuljun-Linnavuoren osayleiskaava-alueen kulttuuriympäristöselvityksen mukaan Linnavuoren teollisuusalueella on neljä teollisuushallia ja paloasema 1940-luvulta sekä erillisinä rakennuksina koekäyttölaitos ja ilmailuvarikon konttorirakennus. Oman maisemahistoriallisen kohteen ja tunneleiden ja luolaston kalliosuojan muodostaa rautakautinen linnavuori. Linnavuori on maakunnallisesti arvokas rakennettu ympäristö. Kokonaisuus, suunnitelma ja yksittäiset rakennukset sekä ympäristöt ovat säilyttäneet alkuperäiset ominaispiirteet.



Linnavuoren alue. Maakunnallinen raja vihreällä, violetti rasteri rakennuskulttuurin ydinalue. Lähde: maakuntakaava 2040.

3.1.4 Arkeologia

Alueella ei ole tiedossa olevia arkeologiasia kohteita.

3.1.5 Maanomistus

Suunnittelualan kiinteistön 536-13-2-3 omistaa Agco Power Oy, kiinteistön 536-418-3-49 omistaa Valmet Oyj ja kiinteistön 536-13-9901-0000, joka on osa Linnavuoren katualuetta, omistaa Nokian kaupunki.

Kaavoituksesta laaditaan maankäyttösopimus.

3.1.6 Liikenne ja tekninen huolto

Suunnittelualueelta on yhteys Linnavuorentien kautta Miharintielle ja edelleen Siurontielle ja Porintielle.

3.1.7 Ympäristöhäiriöt

Melu

Alueella ja sen ympäristössä oleva teollisuus ja liikenne saattavat aiheuttaa melua alueelle.

3.2 Suunnittelutilanne

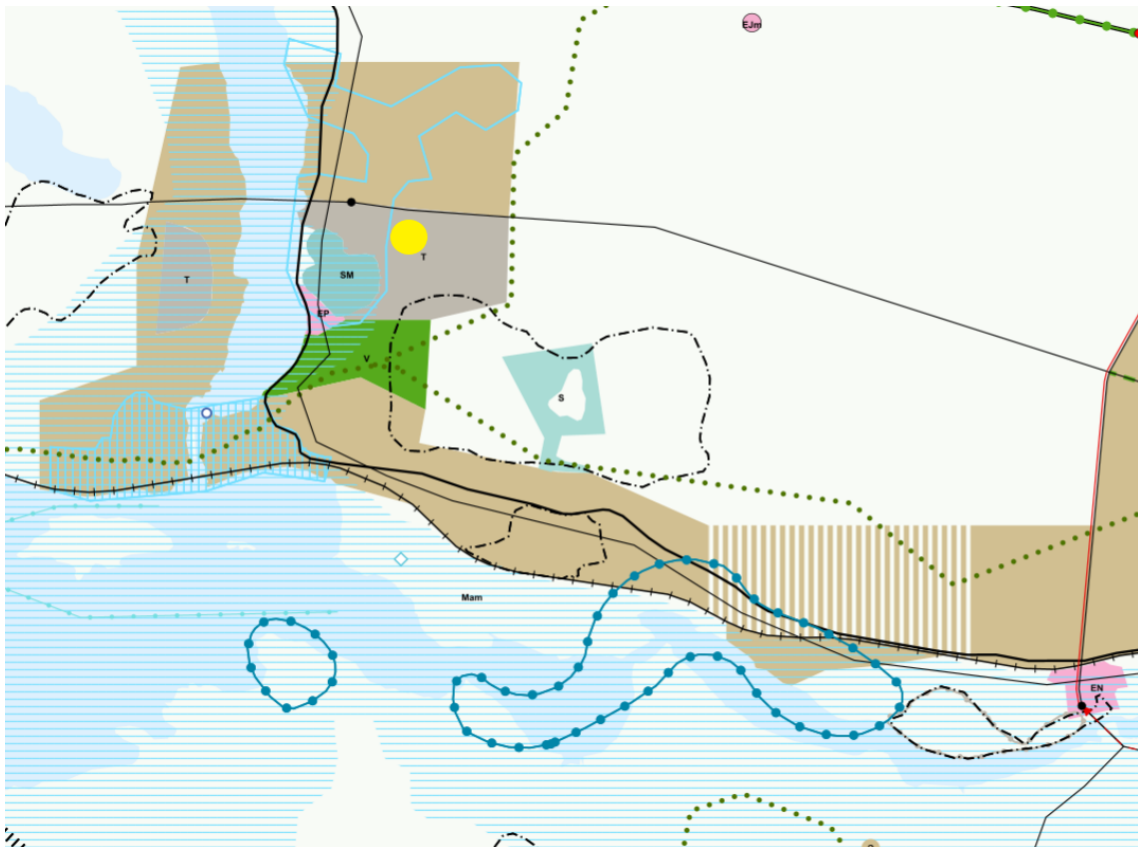
3.2.1 Kaava aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

3.2.1.1 Maakuntakaava

Suunnittelualueella on voimassa Pirkanmaan maakuntakaava 2040, jossa suunnittelualue on merkitty teollisuus- ja varastoalueeksi. Merkinnällä osoitetaan seudullisesti merkittävät tai muuten laajat teollisuus-, logistiikka- ja varastotoimintojen alueet. Merkintään liittyy Parkanosssa Ahvenuksen Natura-alueen läheisyydessä erityismääräys em1, Nokialla Kaakkurijärvien Natura-alueen läheisyydessä erityismääräys em7 sekä Tampereella ja Nokialla Myllypuron Natura-alueen läheisyydessä erityismääräys em13. Alueen suunnittelumääräyksen mukaan alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota tarkoituksenmukaiseen toteutusjärjestykseen. Erityistä huomiota on kiinnitettävä toiminnan ympäristövaikutusten hallintaan sekä alueen saavutettavuuteen rautateitse tai raskailla ajoneuvoilla. Taajamarakenteessa sijaitsevilla teollisuus- ja varastoalueilla on yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa otettava huomioon riittävät varoimenpiteet ja suojavyöhyke suhteessa asumiseen ja virkistysalueisiin. Alueelle ei tule sijoittaa uutta asumista. Tampereella ja Kangasalla Tarastenjärven alueella sekä Nokialla ja Tampereella Kyyinjärvi-Juhansuon alueella voidaan käsitellä myös jäteluokituksen saaneita materiaaleja. Suunnittelusuositus: Uudet vaarallisia kemikaaleja valmistavat tai varastoivat laitokset, joita koskee EU-direktiivi 2012/18/EU (SEVESO III-direktiivi), tulee ensisijaisesti ohjata näille alueille.

Suunnittelualue on osittain osa maakunnallisesti merkittävää Linnavuoren rakennettua kulttuuriympäristöä. Merkinällä osoitetaan maakunnallisesti merkittävät rakennetun kulttuuriympäristön alueet. Alueen suunnittelumääräyksen mukaan alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä tulee turvata ja edistää alueen kaupunkikuvan ja rakennusperinnön arvojen säilymistä ja edelleen kehittämistä. Uusi rakentaminen on sopeutettava alueen kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin ja ajalliseen kerroksellisuuteen.

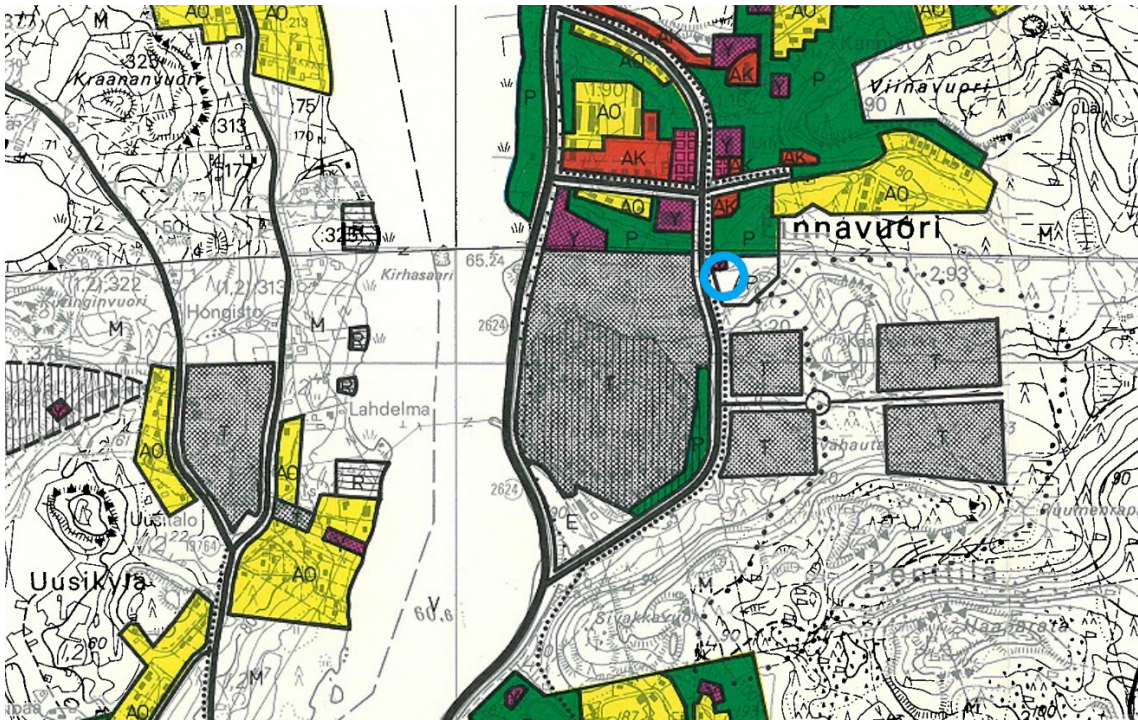
Pirkanmaan maakuntahallitus on kokouksessaan 17.4.2023 (46 §) päättänyt asettaa nähtäville Pirkanmaan vaihemaakuntakaavan luonnosvaiheen aineiston. Vaihemaakuntakaavan teemana ovat elonkirjo ja energia. Vaihemaakuntakaavalla täydennetään ja muutetaan voimassa olevia Pirkanmaan maakuntakaavaa 2040.



Kuva 1: Ote Pirkanmaan maakuntakaava 2040:stä. Suunnittelualue on merkitty keltaisella pisteellä karttaan.

3.2.1.2 Yleiskaava

Suunnittelualueen länsiosa on merkitty pysäköintialueeksi oikeusvaikutuksettomaan Siuro-Linnavuori-Kulju-taajaman osayleiskaavaan vuodelta 1982.

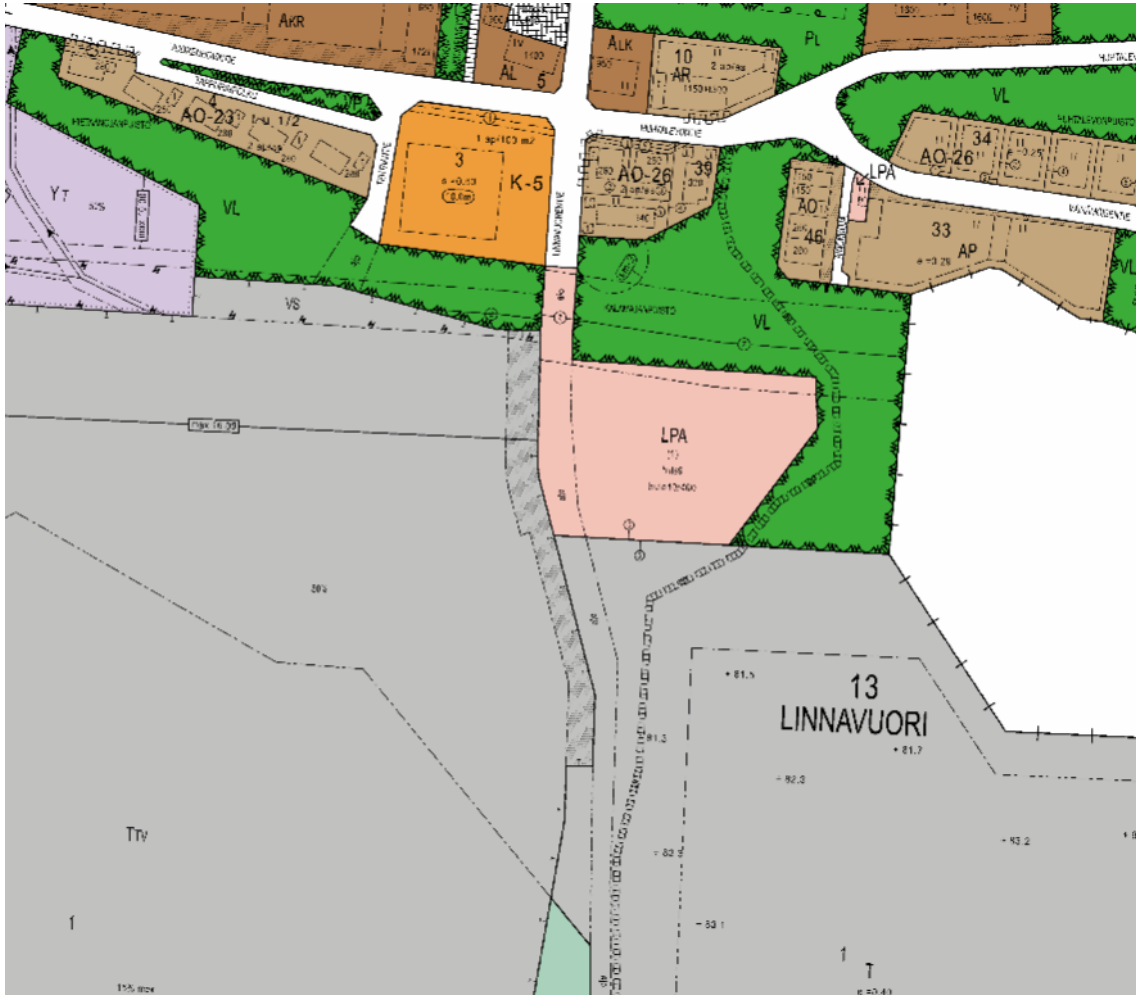


Kuva 2: Ote Siuro-Linnavuori-Kulju-taajaman osayleiskaavasta. Suunnittelualue on merkitty sinisellä ympyrällä karttaan.

Siuro – Linnavuori – Kulju ja Lukkila – Hautamoisio osayleiskaavojen muutos 7.10.2020 on tullut vireille Siuro – Linnavuori – Kulju ja Lukkila – Hautamoisio osayleiskaavojen muutos. Osayleiskaavan muutoksen tavoitteena on kehittää alueelle yhtenäinen yleispiirteinen oikeusvaikutteinen maankäytön suunnitelma, joka esittää alueen elinkeinojen, asumisen, palvelujen ja liikenteen kehittämismahdollisuudet. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tai kaavaluonnosta ei vielä ole ollut nähtävillä.

3.2.1.3 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 23.4.2012 hyväksytty asemakaava, jossa alue on merkitty autopaikkojen korttelialueeksi.



Kuva 3: Ote ajantasa-asemakaavasta

3.2.1.4 Rakennusjärjestys

Nokian kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty valtuustossa 22.10.2001.

3.2.1.5 Pohjakartta

Pohjakarttana on kaupungin kaupunkimittauksen ylläpitämä pohjakartta.

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on parantaa elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä lisäämällä rakennusoikeutta ja muuttamalla nykyisen autopaikkojen korttelialueen käyttötarkoitus teollisuus- ja varistorakennusten korttelialueeksi. Tavoitteena on että alueen uusi rakentaminen sopeutuu alueen kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin ja ajalliseen kerroksellisuuteen.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

Asemakaavan laatimisvaiheet, osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen on kuvattu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

4.2.1 Osalliset

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

4.2.2 Vireilletulo

Asemakaava on laitettu vireille Nokian Renkaat Oyj:n aloitteesta. Asemakaavoituksen vireilletulosta on ilmoitettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisen yhteydessä 28.9.2023.

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaava asetetaan nähtäville luonnosvaiheessa ja ehdotusvaiheessa osallisten kuulemista ja tarvittavia lausuntoja varten. Kaavaluonnoksesta saatu palaute huomioidaan asemakaavan ehdotusta valmisteltaessa.

4.2.4 Viranomaisyhteistyö

Asemakaavasta järjestetään viranomaisneuvottelu ja pyydetään viranomaisilta lausunnot kaavaluonnos- ja kaavaehdotusvaiheissa.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on parantaa elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä lisäämällä rakennusoikeutta ja muuttamalla nykyisen

autopaikkojen korttelialueen käyttötarkoitus teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi. Tavoitteena on että alueen uusi rakentaminen sopeutuu alueen kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin ja ajalliseen kerroksellisuuteen.

4.4 Asemakaavaluonnos

Kaavaluonnos asetetaan nähtäville kaupungin kaupunkikehityspalveluiden ilmoitustaululle ja kaupungin verkkosivuille ja siitä pyydetään tarvittavat lausunnot.

4.5 Asemakaavaehdotus

Kaavaehdotus asetetaan nähtäville kaupunkikehityspalveluiden ilmoitustaululle ja internetissä kaupungin kotisivulle. Kaavaehdotuksesta pyydetään tarvittavat lausunnot. Kuulemiskirjeet lähetetään muissa kunnissa asuville maanomistajille.

4.6 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

19.9.2023 osallistumis- ja arviointisuunnitelma kaupunkikehityslautakunnassa

28.9.2023 kuulutus vireilletulosta

xx.xx.2022 kaavaluonnos kaupunkikehityslautakunnassa

5 Asemakaavan kuvaus

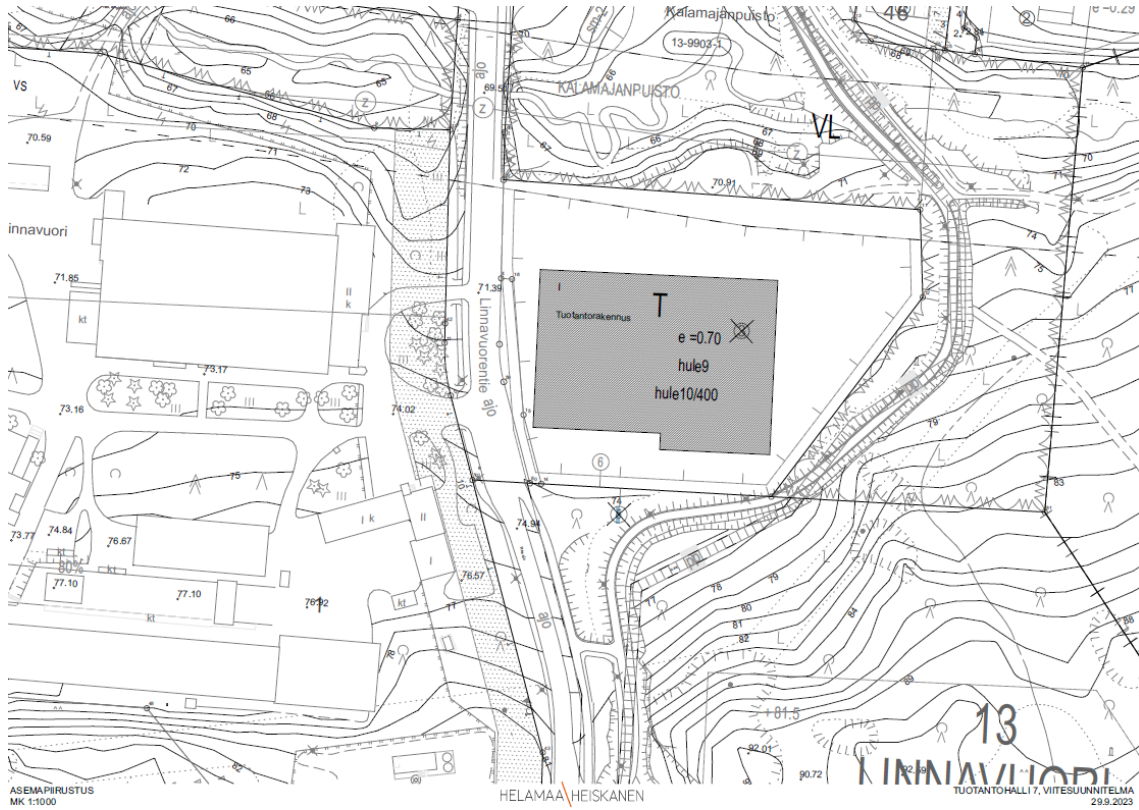
5.1 Kaavan rakenne

Kaavaluonnoksessa on;

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan on $e = 0,7$.

5.2 Viitesuunnitelma





HAVAINNEKUVA
MK

HELAMAA HEISKANEN

TUOTANTOHALLI 7, VIITESUUNNITELMA
29.9.2023

5.3 Kaavan vaikutukset

5.3.1 Vaikutukset asumiseen

Lähimmät asuinrakennukset sijaitsevat lähimmillään noin 100 metrin etäisyydellä kaavamuutosalueesta, kaavamuutosalueen pohjoispuolella, Huhtalevontien ja Väinämöisentie varrella. Kaavamuutoksen mahdollistama toiminta tapahtuu sisätilassa.

5.3.2 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja kaupunkikuvaan

Suunnittelualueella ei ole rakennuksia. Alue on länsireunassa pieneltä osin osa maakunnallisesti merkittävää Linnavuoren rakennettua kulttuuriympäristöä, jonka suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä tulee turvata ja edistää alueen kaupunkikuvan ja rakennusperinnön arvojen säilymistä ja edelleen kehittämistä. Uusi rakentaminen on sopeutettava alueen kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin ja ajalliseen kerroksellisuuteen.

Toiminnan laajentaminen alkuperäisen tehdasalueen reunalle ja sen ulkopuolelle jättää väljyyttä alkuperäiselle tehdasalueelle ja samalla mahdollistaa alueella toiminnan kehittämisen, mikä osaltaan edesauttaa olemassa olevienkin rakennusten toiminnassa ja kunnossa pitoa.

5.3.3 Vaikutukset liikenteeseen

Suunnittelualueelta on yhteys Linnavuorentien kautta Miharintielle. Kaavamuutos saattaa lisätä liikennettä alueella, mutta alueen katuverkko kestää muutoksia melko hyvin.

5.3.4 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Suunnittelualue on jo rakennettua autopaikka-aluetta. Alueen kasvillisuus on alueen reunoilla olevaa puustoa ja pensaita. Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta luonnon ympäristöön.

5.3.5 Taloudelliset vaikutukset

Kaavamuutoksella parannetaan yrityksen toimintaedellytyksiä ja laajentamismahdollisuuksia, joka tuo lisää investointeja ja työpaikkoja alueelle.

5.3.6 Muut vaikutukset

5.4 Nimistö

Asemakaavalla ei muodostu uutta nimistöä.

6 Asemakaavan toteutus

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Tarkempi aikataulu ei ole asemakaavaa tehtäessä tiedossa.

Nokia 3.10.2023

Johanna Fingerroos

Kaavoitusarkkitehti

Kari Stenlund

Maankäyttöjohtaja

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

HANKE

Asemakaavan muutos Nokian kaupungin 13. kaupunginosan, korttelin 2 osa

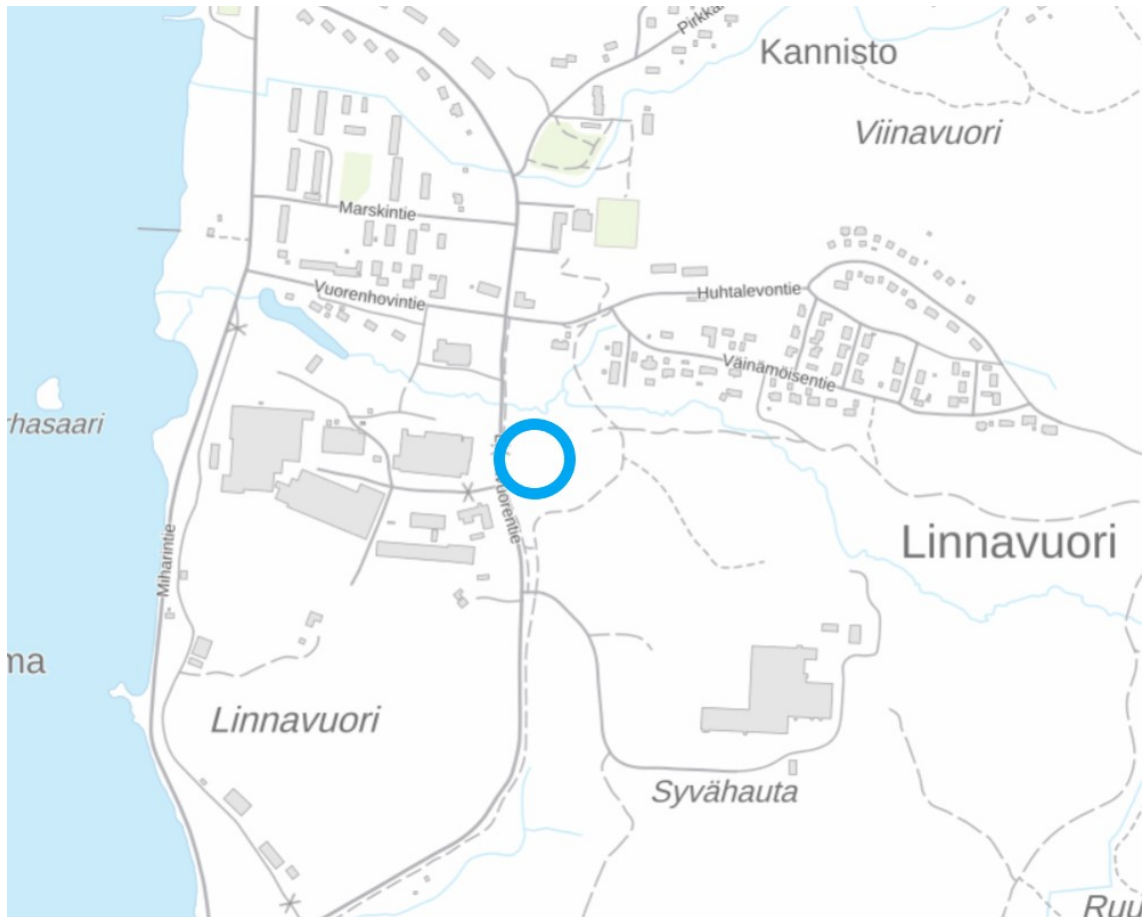
Tweb: NOK/795/2023

ALOITE

Kaavamuutos on käynnistetty Agco Power Oy:n aloitteesta.

SUUNNITTELUALUE

Kaavamuutos koskee tonttia, joka sijaitsee osoitteessa Linnavuorentie 9.



Suunnittelualueen sijainti ympyröitynä kartalla (Maanmittauslaitos, taustakartta, 30.5.2023).

LÄHTOTIEDOT JA SUUNNITTELUALUE

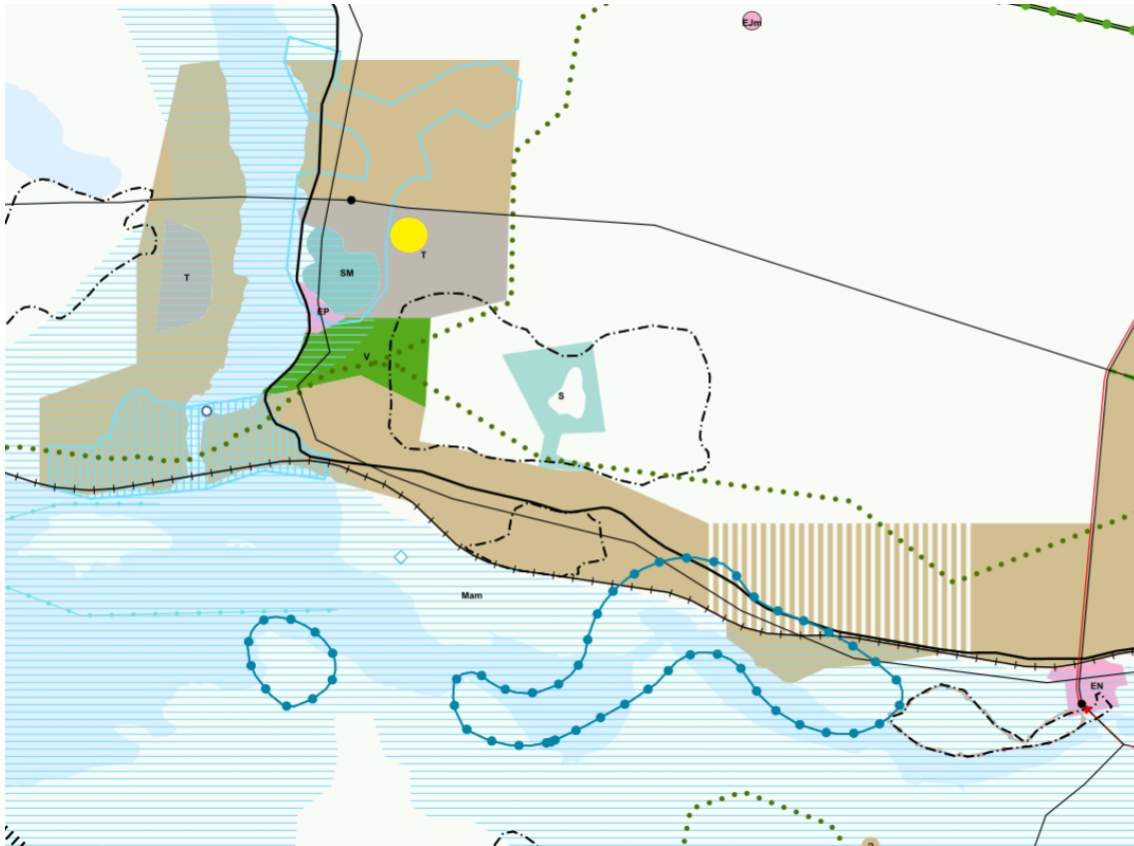
MAANOMISTUS

Suunnittelualan kiinteistön 536-13-2-3 omistaa Agco Power Oy, kiinteistön 536-418-3-49 omistaa Valmet Oyj ja kiinteistön 536-13-9901-0000, joka on osa Linnavuoren katualuetta, omistaa Nokian kaupunki. Kaavoituksesta laaditaan maankäyttösopimus.

MAAKUNTAKAAVA

Suunnittelualueella on voimassa Pirkanmaan maakuntakaava 2040, jossa suunnittelualue on merkitty teollisuus- ja varastoalueeksi. Merkinnällä osoitetaan seudullisesti merkittävät tai muuten laajat teollisuus-, logistiikka- ja varastotoimintojen alueet. Merkintään liittyy Parkanossa Ahvenuksen Natura-alueen läheisyydessä erityismääräys em1, Nokialla Kaakkurijärvien Natura-alueen läheisyydessä erityismääräys em7 sekä Tampereella ja Nokialla Myllypuron Natura-alueen läheisyydessä erityismääräys em13. Alueen suunnittelumääräyksen mukaan alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota tarkoituksenmukaiseen toteutusjärjestykseen. Erityistä huomiota on kiinnitettävä toiminnan ympäristövaikutusten hallintaan sekä alueen saavutettavuuteen rautateitse tai raskailta ajoneuvoilla. Taajamarakenteessa sijaitsevilla teollisuus- ja varastoalueilla on yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa otettava huomioon riittävät varoimenpiteet ja suojavyöhyke suhteessa asumiseen ja virkistysalueisiin. Alueelle ei tule sijoittaa uutta asumista. Tampereella ja Kangasalla Tarastenjärven alueella sekä Nokialla ja Tampereella Kynijärvi-Juhansuon alueella voidaan käsitellä myös jäteluokituksen saaneita materiaaleja. Suunnittelusuositus: Uudet vaarallisia kemikaaleja valmistavat tai varastoivat laitokset, joita koskee EU-direktiivi 2012/18/EU (SEVESO III-direktiivi), tulee ensisijaisesti ohjata näille alueille.

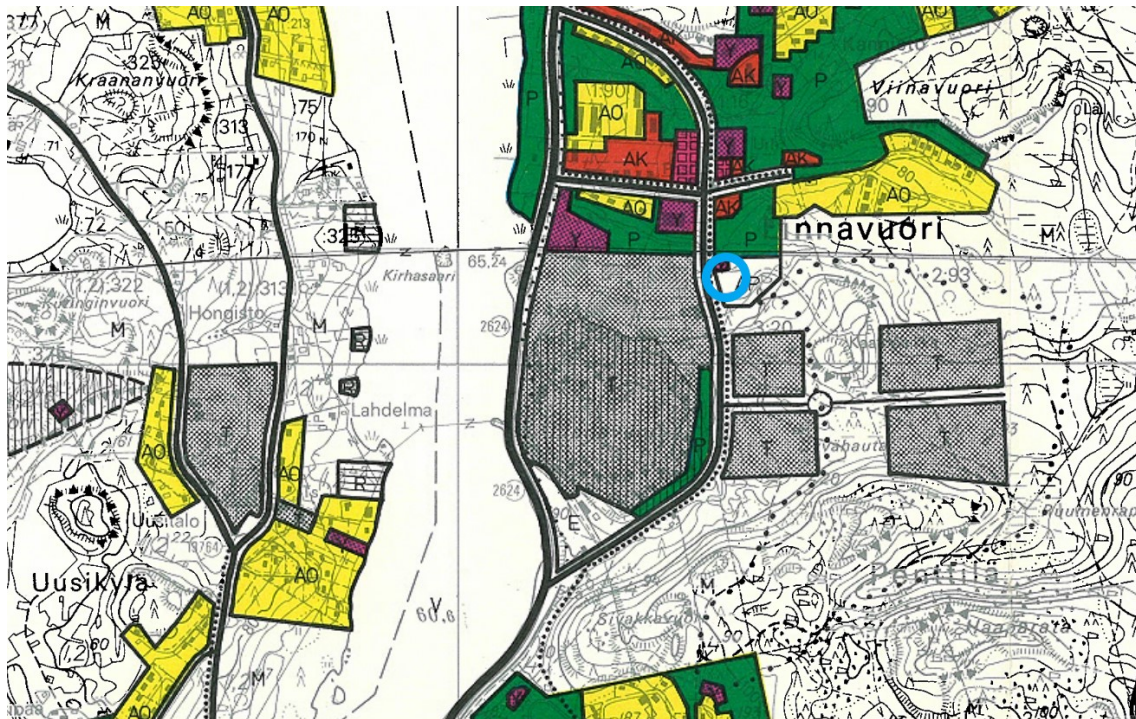
Suunnittelualue on osittain osa maakunnallisesti merkittävää Linnavuoren rakennettua kulttuuriympäristöä. Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti merkittävät rakennetun kulttuuriympäristön alueet. Alueen suunnittelumääräyksen mukaan alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä tulee turvata ja edistää alueen kaupunkikuvan ja rakennusperinnön arvojen säilymistä ja edelleen kehittämistä. Uusi rakentaminen on sopeutettava alueen kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin ja ajalliseen kerroksellisuuteen.



Kuva: Ote Pirkanmaan maakuntakaava 2040:stä. Suunnittelualue on merkitty keltaisella pisteellä karttaan.

YLEISKAAVA

Suunnittelualan länsiosa on merkitty pysäköintialueeksi oikeusvaikutuksettomaan Siuro-Linnavuori-Kulju-taajaman osayleiskaavaan vuodelta 1982.

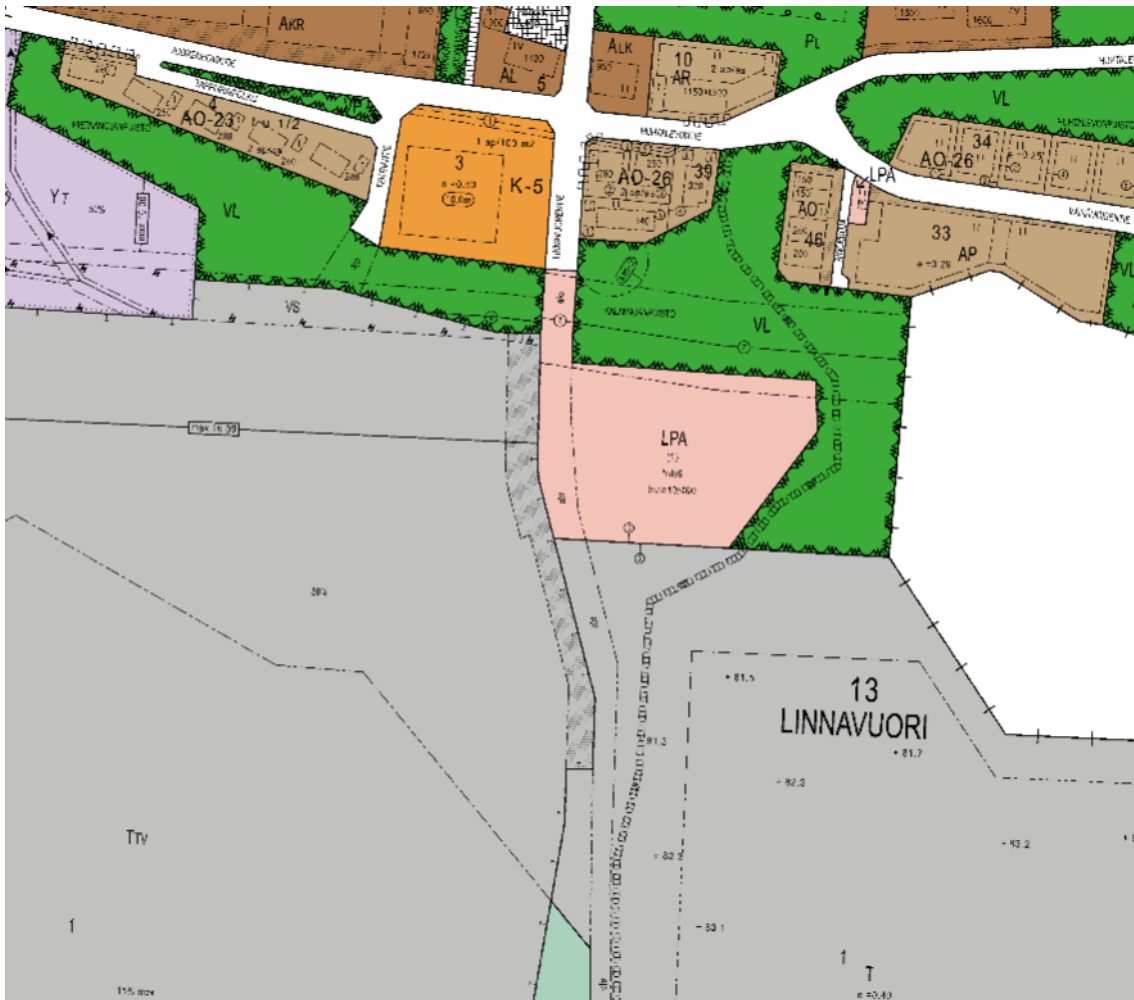


Kuva 17: Ote Siuro-Linnavuori-Kulju-taajaman osayleiskaavasta. Suunnittelualue on merkitty sinisellä ympyrällä karttaan.

Siuro – Linnavuori – Kulju ja Lukkila – Hautamoisio osayleiskaavojen muutos 7.10.2020 on tullut vireille Siuro – Linnavuori – Kulju ja Lukkila – Hautamoisio osayleiskaavojen muutos. Osayleiskaavan muutoksen tavoitteena on kehittää alueelle yhtenäinen yleispiirteinen oikeusvaikutteinen maankäytön suunnitelma, joka esittää alueen elinkeinojen, asumisen, palvelujen ja liikenteen kehittämismahdollisuudet. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tai kaavaluonnosta ei vielä ole ollut nähtävillä.

ASEMAKAAVA

Suunnittelualueella on voimassa 23.4.2012 hyväksytty asemakaava, jossa alue on merkitty autopaikkojen korttelialueeksi.



Kuva: Ote ajantasa-asemakaavasta.

TAVOITTEET

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on parantaa elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä lisäämällä rakennusoikeutta ja muuttamalla nykyisen autopaikkojen korttelialueen käyttötarkoitus teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi. Tavoitteena on että alueen uusi rakentaminen sopeutuu alueen kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin ja ajalliseen kerroksellisuuteen.

OSALLISET

Osallisia ovat Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan maakuntamuseo, Nokia vesi Oy, Pirkanmaan pelastuslaitos, Nokian kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunta sekä kaava-alueen ja siihen rajoittuvan alueen maanomistajat tai vuokraoikeudenhaltijat ja

kaikki, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa.

OSALLISTUMISEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

Asemakaavoituksen vireilletulosta on kuulutettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisen yhteydessä 28.9.2023.

Asemakaavaluonnos asetetaan nähtäville kaupunkikehityspalveluiden ilmoitustaululle ja internetiin kaupungin kotisivulle. Osallisilla on oikeus kertoa mielipide kaavaluonnoksesta nähtävilläolon aikana. Kaavaluonnoksesta pyydetään tarvittavat lausunnot.

Asemakaavaehdotus asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi. Osallisilla on oikeus jättää muistutus kaavaehdotuksesta nähtävilläolon aikana. Kaavaehdotuksesta pyydetään tarvittavat lausunnot.

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto. Päätöksestä ilmoitetaan kuulutuksella kaupungin internet-sivuilla ja virallisella ilmoitustaululla. Kaupunginvaltuuston päätökseen voi hakea muutosta valittamalla 30 päivän kuluessa.

KAAVAN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

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

KÄSITTELYAIKATAULU

Kaavaluonnos on tavoitteena valmistella syksyn 2023 aikana ja hyväksyä kaava vuonna 2024.

VALMISTELU

Kaavamuutos laaditaan Nokian kaupungin kaavoitusyksikössä. Suunnittelijana toimii kaavoitusarkkitehti Johanna Fingerroos (p. 040 133 4235), jolta saa tarvittaessa lisätietoja hankkeesta. Osoite: Nokian kaupunki, kaavoitusyksikkö, PL 2, 37101 Nokia. Sähköpostiosoite: etunimi.sukunimi@nokiankaupunki.fi

Nokialla 3.10.2023
Johanna Fingerroos
kaavoitusarkkitehti