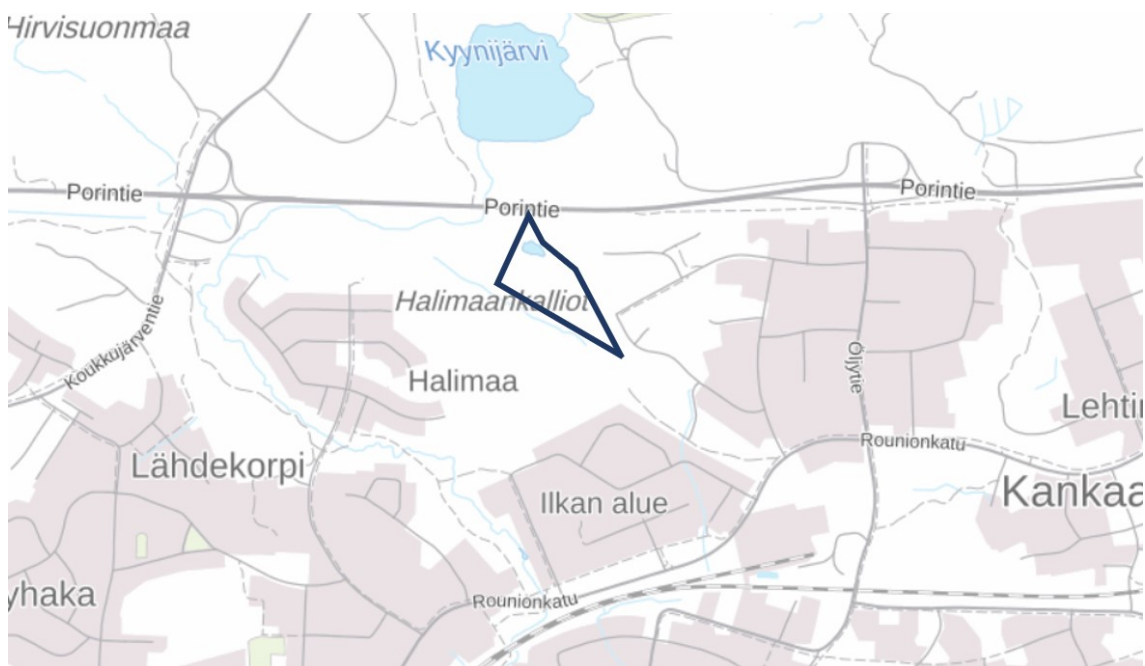


ASEMAKAAVAN SELOSTUS

ASEMAKAAVA LÄHDEKORVEN TEOLLISUUSALUEEN LAAJENNUKSEEN, KAAKKURINTIEN LÄNSIPÄÄTY



Kuva 1: Suunnittelualueen likimääräinen raja sinisellä. (Maanmittauslaitoksen taustakartta 19.10.2023).

Kaupunkikehityslautakunta 15.3.2022 §71, xx.xx.2023

Kaupunginhallitus

Kaupunginvaltuusto

NOKIAN KAUPUNKI

KAAVOITUSYKSIKKÖ

(Tweb: NOK/183/2022)

1 Perus- ja tunnistetiedot

Kaavaselostus koskee 14.11.2023 päivättyä asemakaavaa.

Asemakaava koskee Nokian kaupungin 9. kaupunginosan asemakaavoittamatonta aluetta / kiinteistöjen 536-407-2-130 ja 536-407-6-59 osia.

Asemakaavalla muodostuu Nokian kaupungin 9. kaupunginosan korttelin 96 tontit 1-2 sekä katu-, lähivirkistys-, suojaviher- ja vesialue.

Asemakaavan yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako korttelin 96 tonteille 1-2.

Asemakaavoituksen vireilletulosta on kuulutettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisen yhteydessä 24.3.2022.

Kaavan laatija: Nokian kaupunki, kaupunkikehityspalvelut, kaavoitusyksikkö, kaavoitusarkkitehti Sarianna Sievi-Korte.

1.1 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Porintien eteläpuolella 9. kaupunginosaan (Lähdekorpi) sijoittuvan teollisuusalueen länsireunassa Kaakkurintien päädyssä. Suunnittelualueen itäpuolella on Kankaantaan teollisuusalue.

2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan ”Asemakaava Lähdekorven teollisuusalueen laajennukseen, Kaakkurintien länsipääty” tarkoituksena on muodostaa korttelialue teollisuus- ja urheilurakentamiselle. Asemakaavan tavoitteena on parantaa elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä, sekä tunnistaa ja turvata asemakaavamääräyksiin teollisuusalueen reunalle sijoittuvia luontoarvoja. Asemakaava täydentää asemakaavoitettua keskustaajaman seutua.

2.1 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

2.2 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Alueella voimassa olevat ja ympäröivien alueiden kaavakartat
- Halimaankallion alueen yleiskaavan muutos (kaavan luonnos- ja ehdotusaineisto)
- Nokian Halimaankallion lepakkokartoitus 2019 (Luontoselvitys Metsänen, 2019)
- Nokian Halimaankallion alueen yleiskaavan muutokseen liittyvä luontoselvitys 2019-20 (Luontoselvitys Kotkansiipi, 2020)
- Hulevesiselvitys, Halimaankallion alueen yleiskaavan muutos (A-Insinöörit Civil Oy, 2019)
- Nokia, Halimaan osayleiskaava-alueen muinaisjäännösinventointi 2018 (Mikroliitti Oy, 2018)
- Tiivistelmä Natura 2000 -alueen suojeluperusteista (Suomen ympäristökeskus, karttapalvelu, 2018)
- Liikennemeluselvitys, Halimaankallion alue, Nokia (A-Insinöörit Suunnittelu Oy, 2019)

3 Tiivistelmä

3.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavoituksen vireilletulosta on kuulutettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillesäätämisen yhteydessä 24.3.2022.

3.2 Asemakaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa. Asemakaavan luonnoksessa pääosin puuttomalle maa-alueelle osoitetaan teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY) ja urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YU). Pohjoiselle ja itäiselle reuna-alueelle on osoitettu suojaviheraluetta (EV), sekä vesialue (W). Suunnittelualueen läntinen puoli muodostaa lähivirkistysalueen (VL). Aluevarauksien lisäksi asemakaavassa on esitetty liikenteen ja jalankulun yhteydet.

Asemakaavalla muodostetaan Nokian kaupungin 9. kaupunginosan (Lähdekorpi) kortteli 96 ja sitovan tonttijaon mukaiset tontit 1-2. Asemakaavan suunnittelualueen pinta-ala on noin 4,02 ha, josta noin 1 ha:n ala muodostuu TY ja YU korttelialueista.

Suunnittelualueelle on osoitettu rakennusoikeutta YU korttelialueelle 1500 k-m² ja TY korttelialueelle tehokkuusluvun $e=0,4$ mukaisesti noin 1610 k-m².

3.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttamisen tarkempi ajankohta ei ole tiedossa.

4 Lähtökohdat

4.1 Selvitys suunnittelualan oloista

4.1.1 Suunnittelualan yleiskuvaus

Suunnitteluala muodostuu Lähdekorven kaupunginosan teollisuusalueen (Kankaantaan teollisuusalue) länsireunalla sijaitsevasta rakentamattomasta metsäisestä alueesta, puuttomasta aukiosta, metsälamasta ja ajourasta. Koillisessa suunnitteluala rajoittuu lammen pohjoispuolelle ja kaakossa läheisten kiinteistöjen rajoja mukaillen. Lännessä suunnitteluala rajautuu metsässä sijaitsevaan noron läheisyyteen. Suunnitteluala on laajuudeltaan noin 4,02 ha.



Kuva 2: Asemakaavan likimääräinen raja-
aus ilmakuvassa sinisellä.

4.1.2 Luonnonympäristö

Suunnitteluala muodostuu Halimaankallioiden ympäröivän metsäalueen itälaidasta, puuttomasta aukiosta ja ajourasta. Suunnitteluala-
ueella on lampi. Suunnitteluala-
ueesta pohjoiseen kohti Porintietä on Kynnioja ja länteen noro. Metsäpohja on pääosin melko hyväkulkuis-
ta ja alueella on polkuja. Hakattu aukio muodostuu kallioisesta ja soraisesta
alueesta, jota reunustaa pohjoislaidalla maavalli. Aukiolla on paikoittain tiheää
pensasmaista kasvustoa tasattujen kenttien välissä.

Halimaankallion alueen yleiskaavamuutoksen suunnittelun yhteydessä on tehty luontoselvitys. Suuri osa selvitysalueesta on kalliometsää, jonka vallitsevana puulajina on mänty. Vedenjuoksu-uoman varrella on tiheää sekametsää. Kallioilla on jäkälää ja sammalta. Maastosta on havaittavissa kallioiden lisäksi myös soistumia ja kankaita. (Luontoselvitys Kotkansiipi 2020)

Suunnittelualueen itäpuolella on rakennettu teollisuusalue.



Kuva 3: Asemakaavan suunnittelualueita kuvattuna kesällä 2023.



Kuva 4: Asemakaavan suunnittelualueita kuvattuna kesällä 2023.



Kuva 5: Asemakaavan suunnittelualuetta kuvattuna kesällä 2023.

4.1.3 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Halimaankallion yleiskaavan muutoksen laadinnan yhteydessä on tehty luontoselvitys (Luontoselvitys Kotkansiipi 2020) ja lepakkoselvitys (Luontoselvitys Metsänen 2019).

Luontoselvityksen (Luontoselvitys Kotkansiipi 2020) mukaan kaava-alueelta ja sen ympäristöstä löytyy liito-oravalle soveltuvaa elinympäristöä. Asemakaavan suunnittelualueelta ei ole tehty havaintoja lajista.

Metsälampi sekä suunnittelualueen läheisyyteen sijoittuva Kyynioja on luokiteltu vesilakikohteiksi, jolloin niihin ei tule kohdistaa mitään kaivuutoimintaa. Ne tarjoavat myös mahdollisen elinympäristön osalle EU:n luontodirektiivin IV-liitteen lajeista. Kyyniojan ympäristössä on tehty havaintoja uhanalaisista lajeista. Nämä tulee ottaa huomioon ojituksen ja hulevesien johtamisen suunnittelussa. (Luontoselvitys Kotkansiipi 2020)

Raportin mukaan selvitysalueetta ei pidetä linnustollisesti erityisen merkittävänä. Alueella kuitenkin pesii uhanalaisia metsälajeja. Arvokkaiden elinympäristöjen ja riittävän laajojen metsäalueiden säilyttäminen hyödyttää linnustoa. (Luontoselvitys Kotkansiipi 2020)

Suunnittelualue rajautuu erittäin uhanlaiseen luototyyppiin. Se sijoittuu noron vaikutusalueelle, jolloin myöskään noron vesitalouteen ei tulisi aiheuttaa muutoksia. Suunnittelualueen länsipuolella olevasta norosta kerrotaan, ettei se todennäköisesti

ole vesilakikohde. Luontoselvityksessä suunnittelualueelle tai sen välittömään läheisyyteen sijoittuu neljä arvokkaaksi elinympäristöksi määritettyä aluetta. Ne ovat osa luontoarvokokonaisuutta, joka suositellaan säästettäväksi yhtenäisenä alueena rakentamiselta ja hakkuilta. (Luontoselvitys Kotkansiipi 2020) Suunnittelualueella arvokkaat elinympäristöt sijoittuvat hakatun aukion ulkopuolelle.

Suunnittelualueelle sijoittuu lepakkoselvityksen mukaan II- ja III-luokan alueita. Alueille ei suositella toimia, jotka voivat heikentää alueiden ominaispiirteitä lepakoiden näkökulmasta. Alueilla ei suositella puuston kaatamista ja lineaariset maisemaelementit sekä ajouran varrella oleva puusto tulisi säilyttää. Siirtymäreiteillä suosituksena on puuston säilyttäminen, riittävän yhtenäinen puusto ja mahdolliset kulku-urat tulisi pitää varjoisina. Lepakoille tärkeitä alueita ja siirtymäreittejä ei tulisi valaista talvikauden ulkopuolella. (Luontoselvitys Metsänen 2019)



Kuva 6: Halimaankallion osayleiskaavan muutoksen (Nokian kaupunki, A-Insinöörit Civil Oy 2020) laadinnan yhteydessä määritetty luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeän alueen (luo) raja-
pohjakartalla. Luonto- ja lepakkoselvitystä on käytetty Halimaankallion alueen osayleiskaavan
suunnittelun tausta-aineistona.

4.1.4 Hulevedet

Asemakaava lukeutuu Halimaankallion alueen yleiskaavamuutoksen laatimisen yhteydessä tehdyn hulevesiselvityksen (A-Insinöörit Civil Oy 2019) selvitysalueeseen. Aukion ympäristöön on sijoittunut suunnitelmassa teollisuus- ja varastointialue. Asemakaavan suunnittelualue sijoittuu pääosin selvityksen valuma-alueelle kaksi ja lammesta luoteen suuntaan alueelle yksi.

Hulevesien kasvamiseen saattaa sisältyä riskejä soistuneen alueen välityskykyyn liittyen. Ennakoituna haittana on hulevesien laadun heikkeneminen, jos niitä ei käsitellä. Hulevesiä ei tule johtaa lampeen ja hallitsemattomina rakentamisen aikaiset hulevedet muodostavat riskin myös purolle ja Kyyniojalle. Valuma-alueen yksi suojaamiseksi rakentamisen aikaisia hulevesiä ei tulisi johtaa sinne muilta valuma-alueilta. Alueen kaksi osalta hulevesien hallinta tulisi huomioida toteutuksen järjestyksessä. Rakentamisajalla voi olla voimakkaampi vaikutus hulevesien laatuun ja laajuuteen kuin lopputilanteella. (A-Insinöörit Civil Oy 2019)

Kyyniojan ympäristöön ei ole esitetty muuttuvaa maankäyttöä. Selvityksessä on arvioitu, ettei valuma-alueelle yksi todennäköisesti aiheudu merkittävää muutosta hulevesien osalta. Alueella kaksi hulevesien määrän voidaan olettaa kasvavan ja niiden laadun heikkenevän käsittelemättöminä. Selvityksen mukaan: ”Haittavaikutuksia voidaan ehkäistä keräämällä teollisuus- ja varastoalueen kattovedet erillisinä ja johtamalla ne suoraan maastoon pidättävien painanteiden kautta. Sen sijaan päällyste-/liikennöitävien alueiden hulevedet kerätään erillisviemäröinnillä ja johdetaan imeytyspainanteeseen. Imeytyspainanteiden kautta hulevedet voidaan johtaa Puroon. Hulevesimäärät tulevat valuma-alueella joka tapauksessa kasvamaan. Hulevesiä ei saa johtaa Lampeen, sillä tämä vaarantaisi suojeltavan luonnon.” (A-Insinöörit Civil Oy 2019)

4.1.5 Natura 2000 -alue, Kaakkurijärvet

Porintien pohjoispuolella sijaitsee Kaakkurijärvien Natura 2000 -alue, joka on laajuudeltaan 574 ha. Kohde on järvien ja lampien muodostama tärkeä elinympäristö kaakkurille, sekä erittäin arvokas luonnontilainen pienvesiluonnon kokonaisuus. Alueen selvimpinä uhkatekijöinä on kerrottu metsätalous ja alueen virkistyskäyttö. Alueen merkitys tulee säilyttää vähintään osana verkostoa. (Natura 2000 -alueen suojeluperusteiden tiivistelmä 2018. Suomen ympäristökeskus, karttapalvelu)

4.1.6 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella ei ole rakennuksia. Puuton aukio on maaston osalta muokattua ympäristöä. Aukiolla on murskekasoja ja kallion muokkauksesta aiheutuneita jälkiä. Aukion pohjoislaidalla on maavalli.

4.1.7 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueella ei ole tiedossa kiinteitä muinaismuistoja, arkeologisia kohteita tai rakennetun kulttuuriympäristön kohteita.

Suunnittelualue lukeutuu Halimaan osayleiskaava-alueen muinaisjäännösinventoinnin (Mikroliitti Oy, 2018) selvitysalueeseen.

4.1.8 Maanomistus

Suunnittelualueella kiinteistöt 536-407-2-130 ja 536-407-6-59 omistaa Nokian kaupunki.

4.1.9 Liikenne

Suunnittelualueella ei ole rakennettua katuverkostoa. Suunnittelualue rajautuu Kaakkurintien länsipäätyyn. Suunnittelualueen lähellä kulkevalta Porintieltä (Vt 11) ei ole suoraa ajoyhteyttä suunnittelualueelle. Etelästä kulkee ajoura suunnittelualueen itäreunassa kohti metsälampea.

4.1.10 Tekninen huolto

Suunnittelualueen pohjoispuolella kulkee Porintie ja itäreunassa alue rajautuu Kaakkurintien päätyyn ja rakennettuun katuverkostoon. Suunnittelualue sijaitsee olemassa olevien huoltoväylien ja infran välittömässä läheisyydessä. Kaavan mukainen rakentaminen edellyttää infran rakentamista alueelle.

4.2 Suunnittelutilanne

4.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

4.2.1.1 Maakuntakaava

Suunnittelualueella on voimassa Pirkanmaan maakuntakaava 2040, jossa suunnittelualue sijoittuu Työpaikka-alueen ja Taajamatoimintojen alueen rajalle.

Työpaikka-alueen merkinnällä osoitetaan seudullisesti merkittävät ja toimialarakenteeltaan monipuoliset liike- ja toimistorakentamisen tai tuotantotoimintaan varatut alueet. Merkintää koskevan suunnittelumääräyksen mukaisesti alueen suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota tarkoituksenmukaiseen toteutusjärjestykseen ja yhdyskuntarakenteen eheyteen sekä joukkoliikenteen järjestelyihin ja toimiviin kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiin. Alueelle ei tule osoittaa merkittävää määrää uutta asumista eikä asumiseen saa kohdistua merkittäviä ympäristöhäiriöitä. Tampereen Pärrinmaan, Pirkkalan Linnakallion ja lentoaseman läheisellä työpaikka-alueella tulee alueiden suunnittelussa ottaa huomioon lentoesterajoituspinnat ilmailumääräyksen AGA M3-6 mukaisesti. Merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksikköjen koon alarajat ovat seuraavat:

Paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan osalta koon alaraja on Tampereen, Nokian, Pirkkalan, Ylöjärven, Lempäälän, Kangasalan ja Valkeakosken keskustaajamien alueella 15 000 k-m²; Akaan, Hämeenkyrön, Ikaalisten, Mänttä-Vilppulan, Oriveden, Parkanon, Sastamalan ja Virtain keskustaajamien alueella ja Mouhijärvi-Häijään alueella 7 000 k-m².

Muilla työpaikka-alueilla koon alaraja on paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan osalta 3 000 k-m².

Alueen suunnittelussa on otettava huomioon, etteivät vähittäiskaupan suuryksiköt aiheuta merkittäviä haitallisia vaikutuksia seudun palveluverkon tasapainoiselle kehittämiselle. Työpaikka-alueen merkintään liittyy Nokialla Kaakkurijärvien Natura-alueen läheisyydessä erityismääräys em7, Tampereella, Nokialla ja Ylöjärvellä Myllypuron Natura-alueen läheisyydessä erityismääräys em13 ja Ylöjärvellä Perkonmäen Natura-alueen läheisyydessä erityismääräys em15.

Taajamatoimintojen alueen 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 virkistysten ja suojelun alueet ja ulkoilureitit. Merkintään liittyy Tampereella ja Ylöjärvellä Myllypuron Natura-alueen läheisyydessä erityismääräys em13. Taajamatoimintojen alueen 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. Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sovittava 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, Pirkkalan, Ylöjärven, Lempäälän, Kangasalan ja Valkeakosken keskustaajamien alueella 15 000 k-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 päivittäistavarakaupan 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.

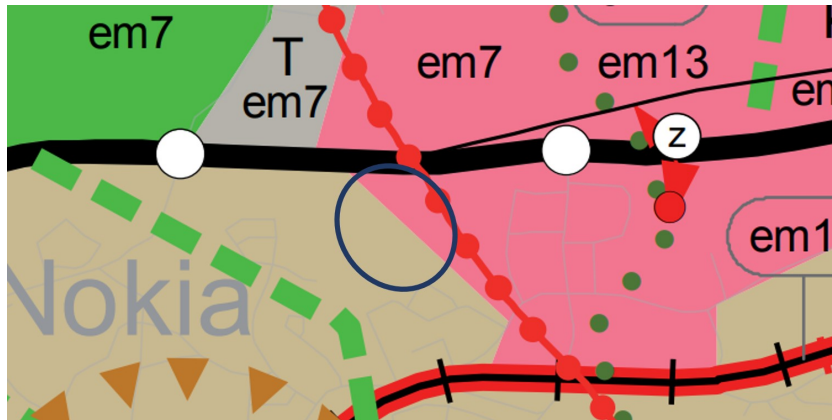
Muilla taajamatoimintojen alueilla koon alaraja on kaikkien kaupan laatujen osalta 3 000 k-m².

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.

Maakuntakaavassa on merkintä kasvutaajamien kehittämisvyöhykkeestä (kk6). 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. 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 liikennejärjestelyihin, erityisesti joukkoliikenteen mahdollistavaan yhdyskuntarakenteeseen, infrastruktuuriin, palvelujen saavutettavuuteen, toimiviin virkistysalueisiin sekä luonto-, maisema- ja kulttuuriympäristöarvojen turvaamiseen.

Suunnittelualue sijoittuu kaupunkiseudun läntisen yrittämisalueiden kehittämisvyöhykkeen (kk2) lähetyville. 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. Merkintää koskee kehittämissuositus, jonka mukaan Aluekokonaisuutta kehitetään hyvin saavutettavana, valtakunnallisesti merkittävänä ja vetovoimaisena yritysaluevyöhykkeenä. 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.

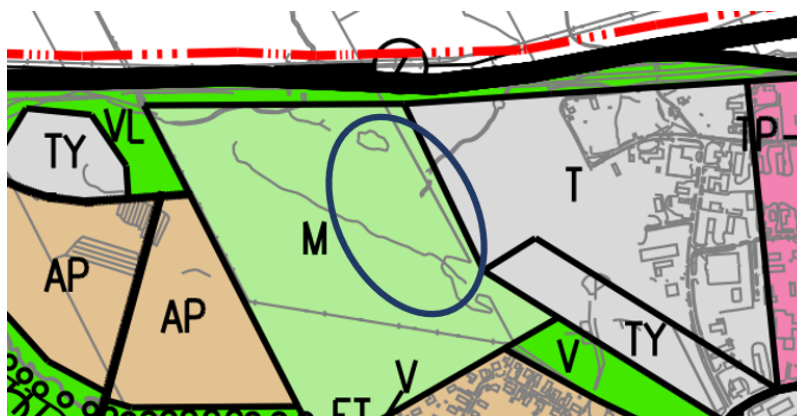


Kuva 7: Ote Pirkanmaan maakuntakaava 2040:stä. Suunnittelualue on merkitty viitteellisesti sinisellä.

4.2.1.2 Yleiskaava

Alueella on 2005 voimaan tullut Keskustaajaman osayleiskaava 2010 (Y-11).

Yleiskaavassa suunnittelualue sijoittuu lähes kokonaan maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle (M). Suunnittelualueen reuna sijoittuu eteläpäädyssä vähäiseltä osalta teollisuus- ja varastoalueen (T), sekä teollisuusalueen, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY) reunalle. Pohjoisessa suunnittelualue on osittain lähivirkistysalueella (VL) rajautuen valtatie merkintään.



Kuva 8: Ote Keskustaajaman osayleiskaavasta 2010 (Y-11). Suunnittelualueen rajausta viitteellisesti sinisellä.

4.2.1.3 Asemakaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa asemakaavaa. Suunnittelualue rajautuu asemakaavoitettuun alueeseen itäpuolelta.

4.2.1.4 Rakennusjärjestys

Nokian kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty valtuustossa 22.10.2001.

4.2.1.5 Pohjakartta

Pohjakarttana on kaupungin kaupunkimittauksen ylläpitämä pohjakartta.

5 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

5.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan tarkoituksena on tarkastella Lähdekorven teollisuusalueen länsireunalle kohdistuvaa maankäyttöä. Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa teollisuus- ja urheilurakentamista suunnittelualueen rakentamattomalla aukiolla ja osoittaa luontoarvoja tukevia asemakaavamerkintöjä aukiota ympäröiville metsäalueille.

5.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Suunnittelu on käynnistetty Nokian kaupungin toimesta.

15.3.2022 osallistumis- ja arviointisuunnitelma kaupunkikehityslautakunnan käsittelyssä

24.3.2022 kuulutus vireilletulosta ja OAS nähtäville asettaminen
xx.xx.xxxx kaavaluonnos kaupunkikehityslautakunnan käsittelyssä

5.3 Osallistuminen ja yhteistyö

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

5.3.1 Osalliset

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

vuokraoikeudenhaltijat sekä kaikki, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin asemakaava saattaa huomattavasti vaikuttaa.

5.3.2 Vireilletulo

Asemakaava on laitettu vireille Nokian kaupungin aloitteesta. Asemakaavoituksen vireilletulosta on ilmoitettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisen yhteydessä 24.3.2022.

5.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidetään nähtävillä koko kaavaprosessin ajan. Asemakaavaluonnos asetetaan nähtäville 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.

5.3.4 Mielipiteet, lausunnot ja vastineet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 24.3.2022.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta vastaanotettiin yksi mielipide ja yksi lausunto:

Mielipide 1, 7.4.2022, tiivistelmä

Mielipiteessä ilmaistaan pettymys Nokian kaupungin toimintatapoihin kaavamenettelyissä ja kyseenalaistetaan, onko kaupunkikehityslautakunnan päätöksenteossa ollut käytettävissä riittävästi taustatietoa alueen olosuhteista ja

arvoista (mm. lumipeite on estänyt ympäristön kunnollista havainnointia, alueella on tapahtunut maanmuokkaustöitä ja onko alueen toiminnasta tietoa) tai onko kohteeseen muutoin tutustuttu henkilökohtaisesti jalkautumalla maastoon. Mielipiteen mukaan alueella on tapahtunut toimenpiteitä, kuten räjäytyksiä päätöksissä mukana olevien tietämättä. Päätöksen katsotaan olleen riittämättömän tiedon varassa ja ilmaistaan pettymys kokonaisuuteen menettelytavoissa tällä alueella. Mielipiteessä korostetaan, ettei Halimaankallion alueen yleiskaavan muutos (ehdotus 2021) ole lainvoimainen. Oletuksena on kaupungin eteneminen laajemmalla alueella pala kerrallaan, kuten tämän asemakaavan kohdalla. Nokian kaupunkia kehoitetaan pohtimaan arvojaan, sekä luonnon ja ihmisten hyvinvoinnin painoarvoa suhteessa rahan arvoon. Luonnon puolustaminen on kaupungin ja kaupunkilaisten käsissä. Mielipiteessä asemakaavalla kuvataan olevan laaja-alainen vaikutus lähialueisiin. Rakennukset pienentävät luontoalueen merkitystä ja tämä alue toimii puskurina Kankaantaan teollisuusalueen sekä kallioisen metsän välillä. Mielipiteessä ilmaistaan, ettei kulutettua rahaa tule käyttää perusteluna ja luonto korjaa aikanaan jo vaurioituneet alueet. Mielipiteessä kerrotaan, että kyseessä on ikaikainen peruskallio, jota ei tulisi tuhota tulevilta sukupolvilta. Toisaalta tuodaan esiin, että kehitys ja yrittäjyyden parantaminen on tärkeää, sekä alueella on ymmärrettävästi liikenneyhteyksiin perustuvia arvoja. Alue tulisi kuitenkin jättää näistä huolimatta rakentamatta. Menetetyt verorahat korvaantuvat käyttäjien hyvinvoinnilla. Hiilinielun lisäksi tietoisuus keskustan lähellä olevasta lähiluonnosta on jo itseisarvo. Mielipiteessä ilmaistaan myös huoli siitä, että alueen rakentuminen viestii kaupungin tahtotilasta ja on alku rakentaa koko Porintien eteläpuolinen alue. Alueen tulee kuulua ihmisille luonnossa.

Vastine

29.5.2023 kaupunginhallitus on päättänyt keskeyttää vireillä olleen Halimaan alueen yleiskaavan valmistelun. Suunnittelualueella on vuonna 2005 voimaan tullut yleiskaava. Keskeytyneen Halimaan alueen yleiskaavan selvitysaineistoa hyödynnetään tämän asemakaavan taustatietona. Toistaiseksi Nokian kaupungilla ei ole tämän asemakaavan lisäksi vireillä muita asemakaavahankkeita keskeytyneen Halimaankallion alueen yleiskaavan muutoksen suunnittelualueella.

Asemakaavan selostuksessa esitetään osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa kattavampi kuvaus suunnittelualueen oloista sekä suunnitelman vaikutuksien

arvioinnista. Alueella ei ole kaavoituksen tiedossa olevaa vuokrasopimusta nykytilanteessa. Rakentamisen yhteydessä maanpinnan muokkauksesta mahdollisesti aiheutuvia riskejä pyritään vähentämään kaavamääräyksiin kts. vastine rakennus- ja ympäristölautakunnan lausuntoon.

Suunnittelualue sijoittuu keskustaajamaan. Suunnittelualueelle sijoittuvat korttelialueet täydentävät kaupunkirakennetta hyödyntäen olemassa olevaa aukiota. Asemakaavan ympäristövaikutuksia arvioidaan asemakaavan selostuksessa hyödyntäen tehtyjä selvityksiä sekä KILVA-työkalua. Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa teollisuus- ja urheilurakentamista suunnittelualueen rakentamattomalle aukealle maa-alueelle ja osoittaa luontoarvoja tukevia asemakaavamerkintöjä aukiota ympäröiville metsäalueille. Asemakaava ohjaa maankäyttöä yleiskaavaa yksityiskohtaisemmilla määräyksillä.

Lausunto, rakennus- ja ympäristölautakunta, 20.4.2022

Kaavoituksen tavoitteen mukaisesti teollisuusalueen laajennus tulee rajata puuttomaksi hakatulle alueelle. Asemakaavoituksessa, alueen korkeuserot huomioon ottaen, teollisuustontin tasaamisen vaikutukset läheisen lammen vesitasapainoon tulee arvioida ja muutoinkin huomioida hulevesien johtamissuunta.

Vastine

Asemakaavaluonnoksessa korttelialueet mukailevat nykyistä aukiota. Asemakaavaluonnoksessa on pyritty huomioimaan ja vähentämään maaston muokkauksesta aiheutuvia mahdollisia riskejä asettamalla kaavamääräyksiä hulevesille, maanpinnan likimääräiselle korkeudelle, sekä rajaamalla rakentamisen mahdollistavat korttelialueet etäämmälle aukion pohjoisreunalla sijaitsevasta kallioista. Asemakaavan taustatietona hulevesien osalta on käytetty selvitystä: Halimaankallion alueen yleiskaavamuutos – Hulevesiselvitys (A-Insinöörit Civil Oy 2019).

5.3.5 Viranomaisyhteistyö

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

5.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa teollisuus- ja urheilurakentamista suunnittelualueen rakentamattomalla aukiolla ja osoittaa luontoarvoja tukevia asemakaavamerkintöjä aukiota ympäröiville metsäalueille.

5.5 Asemakaavaluonnos

Kaavaluonnos asetetaan nähtäville kaupungin kaupunkikehityspalveluiden ilmoitustaululle ja kaupungin verkkosivuille.

Lausunnot ja mielipiteet asemakaavaluonnoksesta täydennetään asemakaavan selostukseen.

5.6 Asemakaavaehdotus

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

5.7 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

24.3.2022 Vireilletulosta on kuulutettu Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon yhteydessä.

6 Asemakaavan kuvaus

6.1 Kaavan rakenne

Asemakaavan luonnoksessa on;

Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY). Korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeutta tehokkuusluvun $e = 0,4$ mukaisesti noin 1610 k-m^2 . Rakennuksien julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan enimmäiskorkeus rakennusta ympäröivän maaston keskikorkeuteen nähden on 12 m. Korttelialueelle on asetettu asemakaavamääräys maanpinnan likimääräisestä korkeusasemasta (+ 132.5 m) ja määritetty istutettava alueen osa. Korttelialueen läpi kulkee ohjeellinen ajoyhteys (ajo), jonka kautta YU korttelialueen tontilla on yhteys katualueeseen. Tontilla liikkuvien ajoneuvojen valot, tonttien

ulkovalaistus ja rakennusten julkisivuvalaistus eivät saa aiheuttaa liikennealueen liikennettä haittaavaa häikäisyä. Tarvittaessa haitta on estettävä aidalla (ym-6).

Urheilurakennuksia palveleva korttelialue (YU), jolla on rakennusoikeutta 1500 k-m². Korttelialue on laajuudeltaan noin 5980 m² ja suurin sallittu kerroshkorkeus on yksi. Rakennuksien julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan enimmäiskorkeus rakennusta ympäröivän maaston keskikorkeuteen nähden on 12 m. Korttelialueelle on asetettu asemakaavamääräys maanpinnan likimääräisestä korkeusasemasta (+ 135 m) ja määritetty istutettavan alueen osa. Tontilla liikkuvien ajoneuvojen valot, tonttien ulkovalaistus ja rakennusten julkisivuvalaistus eivät saa aiheuttaa liikennealueen liikennettä haittaavaa häikäisyä. Tarvittaessa haitta on estettävä aidalla (ym-6).

Korttelialueet muodostavat 9. kaupunginosan laajennuksen ja korttelin 96. Asemakaavassa on kaksi tonttia sitovalla tonttijaolla.

Katualue sijoittuu Kaakkurintien pätyyn. Katualue risteää ohjeellisen alueen sisäiselle jalankululle varatun alueen osan, jolla huoltoajo on sallittu (jk/h) kanssa. Alueen osa sijoittuu EV alueelle. Jalankululle varatulta alueen osalta sekä katualueesta länteen lähtee ulkoilureitti. Katualueen itälaidalla on katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvoliittymää. Autopaikkoja tulee osoittaa 1 ap / 100 k-m² YU sekä TY korttelialueilla.

Korttelialueiden lisäksi on vesialue (W), suojaviheralue (EV) ja lähivirkistysalue (VL). Kaavaluonnoksessa on osa-alueen rajausta, jolla merkitään luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue (luo). W ja EV alueita koskee määräys (hule-14), jonka mukaan alueen pinnanmuotoja, kasvillisuutta tai pintojen läpäisevyyttä ei saa muuttaa siten, että vesimäärät kasvavat tai hulevesien laatu heikkenee.

Yleismääräyksenä hulevesiin liittyen on, että VL alueen pinnanmuotoja ei saa muuttaa siten, että hulevesivaluma asemakaavan W alueelle tai sen välittömään ympäristöön lisääntyy. Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta muodostuvia hulevesiä on viivytettävä siten, että viivytystilavuus on 1 m³/100 m² läpäisemätöntä pintaa kohti. Alueella muodostuvat kattovedet voidaan johtaa painanteiden kautta maastoon, mutta päällyste- ja liikennealueiden hulevedet tulee kerätä viemäröinnillä ja johtaa

imeytyspainanteen kautta maastoon. Lisäksi alueelta ei saa johtaa mitään hulevesiä asemakaavan W-alueelle tai sen välittömään ympäristöön.

Yksityiskohtaisessa suunnittelussa ja toteuttamisessa on huolehdittava siitä, että rakentaminen ja muu toiminta eivät merkittävästi heikennä Natura 2000-verkostoon kuuluvan Kaakkurinjärvien valinnan perusteina olevia luontoarvoja.

6.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Suunnittelualueella rakentaminen on osoitettu alueelle, johon ei kohdistu merkittäviä arvoja luo-aluerajauksen mukaan. Asemakaavassa suunnittelualueelle on osoitettu teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia sekä urheilurakennuksia palveleva korttelialue. Hulevesiselvityksessä on annettu suosituksia hulevesiä koskevista kaavamääräyksistä. Ympäristön nykytilan luonne säilyy samankaltaisena metsän alueella. Luontoselvityksen (Luontoselvitys Kotkansiipi 2020) mukaiset kohdealueet sijaitsevat suunnittelualueen reunamalla tai suunnittelualueella niihin ei kohdistu oleellisesti muuttuvaa maankäyttöä. Asemakaava ohjaa maankäyttöä yleiskaavaa tarkemmin suunnittelualueella.

6.3 Aluevaraukset

6.3.1 Korttelialueet

Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY). Korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeutta tehokkuusluvun $e = 0,4$ mukaisesti noin 1610 k-m^2 . Korttelialue on laajuudeltaan noin 4025 m^2 .

Urheilurakennuksia palveleva korttelialue (YU), jolla on rakennusoikeutta 1500 k-m^2 ja suurin sallittu kerroskorkeus on yksi. Korttelialue on laajuudeltaan noin 5980 m^2 .

6.3.2 Muut alueet

Asemakaavaluonnoksessa korttelia ympäröi suojaviheralue (EV), lähivirkistysalue (VL), vesialue (W) ja katualue.

6.4 Kaavan vaikutukset

6.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Suunnittelualueella ei sijaitse rakennuksia. Kortteli sijoittuu rakennetun teollisuusalueen välittömään läheisyyteen. Asemakaavaluonnoksen mukaisella

rakentamisella laajennetaan osittain viereisen teollisuusalueen mukaista käyttötarkoitusta. Asemakaavassa rakentaminen sijoittuu muokatun maapohjan alueelle.

6.4.2 Vaikutukset liikenteeseen

Suunniteltua korttelia varten on rakennettava uusi katualue, joka yhdistyy käytössä olevaan Kaakkurintien katualueeseen. Uusi kadun osa kytkeytyy olemassa olevaan katujen mutkaan (Kaakkurintie ja Juurakkotie) eikä aiheuta merkittäviä muutoksia nykyisen liikenteen kulkuun lähialueella. Suunnittelualueen läheisyydessä on kävelyn- ja pyöräilyn väylä lyhyellä osuudella Kaakkurintien vierellä. Asemakaavan mukainen rakentaminen lisää liikennettä, mutta Korttelialueiden koko ja määrä eivät anna viitteitä erityisen merkittävään liikennemäärän kasvuun lähialueilla.

6.4.3 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja kaupunkikuvaan

Asemakaavan mahdollistama rakentaminen on tyypiltään yhtenevää lähialueen muun rakennetun ympäristön kanssa. Asemakaavalla täydennetään keskustaaajamaan sijoittuvaa kaupunkirakennetta. Laajemmin tarkasteltuna suuri osa metsää ympäröivästä alueesta on asemakaavoitettua aluetta.

Asemakaavassa osoitettu rakentaminen on kaavamääräyksien osalta tavanomaista teollisuusrakentamista Nokian kaupungin alueella. Urheilurakennuksia palvelevan korttelialueen rakentaminen sopii kaupunkikuvallisesti teollisuusalueen yhteyteen. Kortteliin 96 kohdistuvat asemakaavamääräykset mahdollistavat hieman korkeamman rakentamisen kuin viereisen teollisuusalueen vallitsevat määräykset.

6.4.4 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Muuttuva maankäyttö painottuu kallioiselle aukiolle, jossa luonnonmukaista kasvustoa on vain paikoitellen. Luonnon ja eliöiden elinympäristöjen näkökulmasta merkittävimmät alueet on osoitettu asemakaavassa luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeän alueen merkinnällä (luo). Kyseinen merkintä rajautuu rakennettavaksi osoitettujen korttelialueiden (TY ja YU) reunoille. Merkintä mukailee metsän reuna-alueita ja puuttoman aukion sijoittumista on tarkasteltu pohjakartan tietoja hyödyntäen yleiskaavatarkastelun lisäksi. Aukion aluetta ei ole arvioitu arvokkaaksi elinympäristöksi.

Asemakaavassa rakennusalat on ohjattu alueelle, joka ei ole eliöiden osalta erityisen merkittävää elinympäristöä. Luontoselvitykseen (Luontoselvitys kotkansiipi 2020), lepakkoselvitykseen (Luontoselvitys Metsänen 2019) ja yleiskaavalliseen tarkasteluun perustuen kortteli rajautuu keskeisten arvojen mukaisesti. Luonnonympäristöön saattaa kohdistua vähäistä haittaa metsän ja aukion reuna-alueella.

Suunnittelualueen koillisreunalle merkitty ajoyhteys perustuu olemassa olevaan ajouraan, jolloin yhteys ei aiheuta huomattavia muutoksia olosuhteisiin. Asemakaavassa osoitettu rakentaminen lisää todennäköisesti alueen käyttötarkoituksen mukaista tavanomaista häiriötä liikenteen ja äänien määrässä. Asemakaava aiheuttaa muutoksia valaistusolosuhteisiin aukion alueella, mutta sijoittuu olemassa olevan yhdyskuntarakenteen välittömään läheisyyteen. Ulkoilureitin tarkempi sijoittuminen sekä valaistusolosuhteet tulee sovittaa ympäristön arvoihin.

Hulevesiselvityksessä on mainittu ehdotuksia kaavamääräyksiin liittyen. Vesien hallintaa ja vesistön arvojen säilymistä edistetään lisäksi rakentamisen ohjauksella. Rakentaminen korttelialueilla on osoitettu aukion eteläpuolelle välttämällä kallioon kohdistuvia muutoksia aukion pohjoislaidalla. Lisäksi asemakaavassa on huomioitu alueen etelästä pohjoisuuntaan nousevat maanpinnan muodot määräämällä maanpinnan vähimmäiskorkeus korttelialueella.

Korttelia varten on rakennettava uusi päätyvä katu, joka sijoittuu pääasiallisesti puuttomalle alueelle. Korttelialueen käyttötarkoituksen mukaisesti moottoriliikenteen voidaan olettaa lisääntyvän alueella.

Kaakkurijärvien Natura 2000 -alue sijaitsee yli kahden kilometrin etäisyydellä suunnittelualueesta ja kohteiden välillä on valtatie. Asemakaavan luonnoksessa on urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue ja teollisuutta, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Voidaan olettaa, ettei asemakaava aiheuta välitöntä häiriötä Natura 2000 -alueelle. Yksityiskohtaisessa suunnittelussa ja toteuttamisessa on huolehdittava siitä, että rakentaminen ja muu toiminta eivät merkittävästi heikennä Natura 2000-verkoston kuuluvan Kaakkurinjärvien valinnan perusteina olevia luontoarvoja.

6.4.5 Vaikutukset ilmastoon

Kaupunkirakenteen tiivistäminen olemassa olevan infran ja pääosin asemakaavoitetun rakennetun alueen äärellä on ilmastonäkökulmasta kestävämpää rakentamista. Työpaikka- ja elinkeinoalueiden sekä palvelutarjonnan näkökulmasta alueen sijoittuminen keskustaajamaan mahdollistaa myös lyhyempiä siirtymämatkoja.

Suunnitelma on käyty läpi ELY-keskuksen laatiman ja ylläpitämän KILVA - ilmastokestävän kaavoituksen tarkistuslistan avulla. Listauksen mukaan suunnitelman ilmastokestävyys painottuu luonnonvarojen käytön minimointiin. Suunnitelman vahvuutena on ilmastoriskeille alttiiden ominaispiirteiden tunnistaminen. Parannettavaa sen sijaan olisi mm., ettei suunnitelmassa ole tarkasteltu kestävä elämäntavan mahdollistamista ja kulutuksen päästöjen minimoimista kaikilta osin. Työkalun tuloksien mukaisesti myös äärevöityviin sääoloihin liittyviä riskejä olisi mahdollista ottaa huomioon kattavammin.

Alueella merkittävä ominaispiirre on maanpinnan kallioiset muodot ja vesien kulkeutuminen, sekä näihin kohdistuvien riskien hallinta. Alueen viherrakennetta ei muuteta merkittävästi ja osa puuttoman aukion alueesta on osoitettu suojaviheralueelle kallion säilyttämiseksi rakentamisen ja luonnon sekä vesistön reunavyöhykkeellä.

6.4.6 Vaikutukset ihmisiin, sekä sosiaaliset ja kulttuurilliset vaikutukset

Alueella on hyvinvointiin ja viihtymiseen liittyviä arvoja ulkoilualueena. Asemakaavan laadinnalla turvataan keskeisten luontoalueiden säilyttäminen. Asemakaavassa osoitettu merkittävästi muuttuva maankäyttö ei rajaudu asuinalueisiin eikä suunnitelma edellytä mittavia hakkuita. Asemakaava ei kohdista näiden kautta huomattavaa muutosta alueen virkistyskäyttöön. Korttelin rakentuminen saattaa lisätä palveluita alueelle ja asemakaavassa oleva lähivirkistysalue sekä ulkoilureitti edistävät virkistyskäyttöä.

6.4.7 Taloudelliset vaikutukset

Kaavaluonnoksen mukainen rakentaminen kasvattaa katujen rakennus- ja huoltotarvetta vähäiseltä osuudelta. Katualueen jatkaminen sijoittuu kuitenkin olemassa olevan verkoston välittömään yhteyteen. Korttelin rakentaminen tukee yrittäjyyttä ja liiketoimintaa alueella. Suunnittelualue on nykyisin Nokian kaupungin omistuksessa, jolloin tonttien myymisestä tai vuokraamisesta kaupunki saa tuloja.

6.5 Yleiskaavalliset vaikutukset

Asemakaava ei ole voimassa olevan yleiskaavan mukainen, jossa suunnittelualue on osoitettu pääosin maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M). Suunnittelualueutta koskien Halimaankallion alueen yleiskaavan muutoksen ehdotus on ollut nähtävillä 3.3. – 6.4.2021. Kaupunginhallitus on päättänyt keskeyttää Halimaan alueen yleiskaavan muutoksen valmistelun 29.5.2023.

Asemakaavan laadinnassa on hyödynnetty taustatietona yleiskaavamuutoksen yhteydessä tehtyjä selvityksiä ja suunnitelmaa asemakaava-alueen osalta. Yleiskaavamuutoksen aineistoissa suunnittelualue on todettu soveltuvaksi ympäristöhäiriötä aiheuttamattomalle teollisuudelle, vesialueelle, suojaviheralueelle ja virkistysalueelle. Asemakaavan ja yleiskaavan mukainen teollisuustoiminta sopii lähialueen maankäyttöön ja suunnitelmilla otetaan huomioon korttelialuetta ympäröivän metsäalueen arvoja. Urheilurakentamista palveleva korttelialue soveltuu kaupunkikuvallisesti teollisuusrakentamisen reuna-alueelle. Asemakaava mukailee suunnittelualueen aikaisempaa kehitystä ja olosuhteita. Suunniteltu käyttötarkoitus täydentää aluetta heikentämättä merkittävästi alueen olemassa olevia arvoja. Rakentamista ohjataan olemassa olevalle aukiolle, jossa kasvustoa on niukasti.

Asemakaavalla tarkennetaan alueelle sijoittuvia ympäristön arvoja koskevia merkintöjä ja käyttötarkoitusalueita. Voimassa olevassa yleiskaavassa (Y-11) suunnittelualue sijoittuu maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle. Asemakaavalla metsäinen alue puolestaan osoitetaan suojaviheralueeksi, vesistöksi ja lähivirkistysalueeksi. Asemakaavan merkinnät edesauttavat metsäiselle alueelle sijoittuvien arvojen säilymistä asemakaavan suunnittelualueella.



Kuva 9: Ote Halimaankallion alueen yleiskaavan muutoksen ehdotuksesta (Nokian kaupunki, A-Insinööri Civil Oy, 2020). Asemakaavan suunnittelualue on merkitty viitteellisesti sinisellä viivalla.

6.6 Ympäristön häiriötekijät

Suunnittelualue sijoittuu valtatie 11 ja teollisuusalueen rajaamalle maa-alueelle. Suunnittelualueelle saattaa kantautua melua näiltä alueilta. Halimaankallion yleiskaavan suunnittelun yhteydessä on tehty meluselvitys. Meluselvityksen (A-Insinöörit Suunnittelu Oy 2019) ennusteen mukaisesti melu painottuu valtatie 11 läheisyyteen ja näin ollen suunnittelualueen pohjoisosaan.

6.7 Nimistö

Suunnittelualueelle muodostuu nimistöä katualueelle. Uusi katualue yhdistyy Kaakkurintiehen.

7 Asemakaavan toteutus

7.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Toteutuksen tarkempi ajankohta ei ole tiedossa.

Nokia 14.11.2023

Sarianna Sievi-Korte

Kaavoitusarkkitehti

Kari Stenlund

Maankäyttöjohtaja

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Hanke

Asemakaava Nokian kaupungin 9. kaupunginosan asemakaavoittamaton alue / kiinteistöjen 536-407-2-130 ja 536-407-6-59 osat.

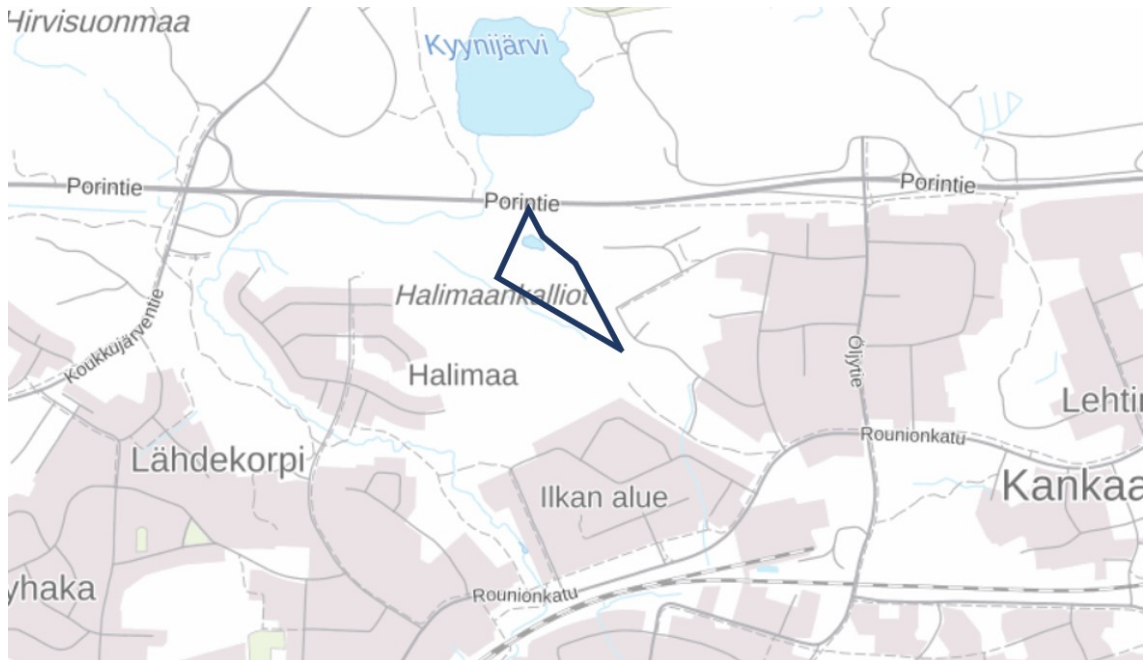
(Dnro NOK/183/2022)

Aloite

Asemakaavoitus on käynnistetty Nokian kaupungin aloitteesta.

Suunnittelualue

Asemakaava koskee Nokian kaupungin 9. kaupunginosan asemakaavoittamatonta aluetta / kiinteistöjen 536-407-2-130 ja 536-407-6-59 osia. Suunnittelualue sijoittuu 9. kaupunginosassa (Lähdekorpi) sijaitsevan teollisuusalueen länsireunaan Kaakkurintien päätyyn.



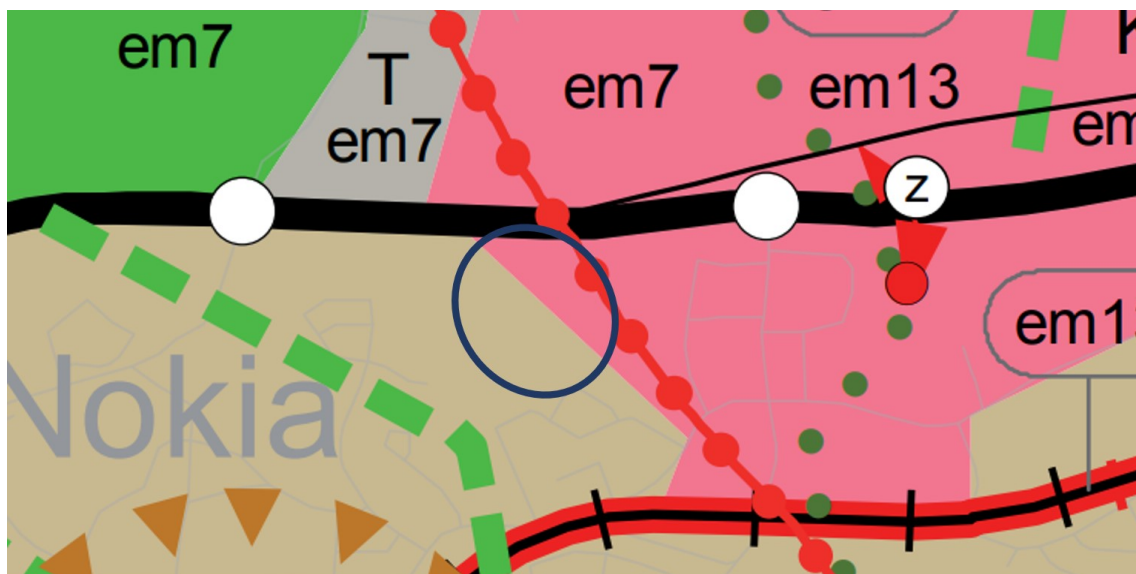
Kuva 1: Suunnittelualueen likimääräinen raja. (Maanmittauslaitoksen taustakartta, 19.10.2023).

Lähtötiedot ja nykytilanne

Maanomistus

Suunnittelualueella kiinteistöt 536-407-2-130 ja 536-407-6-59 omistaa Nokian kaupunki.

Maakuntakaava



Kuva 2: Ote Pirkanmaan maakuntakaava 2040:stä ja suunnittelualueen raja.

Suunnittelualueella on voimassa Pirkanmaan maakuntakaava 2040, jossa suunnittelualue sijoittuu Työpaikka-alueen ja Taajamatoimintojen alueen rajalle. Työpaikka-alueen merkinnällä osoitetaan seudullisesti merkittävät ja toimialarakenteeltaan monipuoliset liike- ja toimistorakentamisen tai tuotantotoimintaan varatut alueet. Merkintää koskevan suunnittelumääräyksen mukaisesti alueen suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota tarkoituksenmukaiseen toteutusjärjestykseen ja yhdyskuntarakenteen eheyteen sekä joukkoliikenteen järjestelyihin ja toimiviin kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiin. Alueelle ei tule osoittaa merkittävää määrää uutta asumista eikä asumiseen saa kohdistua merkittäviä ympäristöhäiriöitä. Tampereen Pärrinmaan, Pirkkalan Linnakallion ja lentoaseman läheisellä työpaikka-alueella tulee alueiden suunnittelussa ottaa huomioon lentoesterajoituspinnaat ilmailumääräyksen AGA M3-6 mukaisesti. Merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksikköjen koon alarajat ovat seuraavat:

TÄÄLLÄ SYNTYY  TTA.

Paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan osalta koon alaraja on Tampereen, Nokian, Pirkkalan, Ylöjärven, Lempäälän, Kangasalan ja Valkeakosken keskustaajamien alueella 15 000 k-m²; Akaan, Hämeenkyrön, Ikaalisten, Mänttä-Vilppulan, Oriveden, Parkanon, Sastamalan ja Virtain keskustaajamien alueella ja Mouhijärvi-Häijään alueella 7 000 k-m².

Muilla työpaikka-alueilla koon alaraja on paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan osalta 3 000 k-m².

Alueen suunnittelussa on otettava huomioon, etteivät vähittäiskaupan suuryksiköt aiheuta merkittäviä haitallisia vaikutuksia seudun palveluverkon tasapainoiselle kehittämiselle. Työpaikka-alueen merkintään liittyy Nokialla Kaakkurijärvien Natura-alueen läheisyydessä erityismääräys em7, Tampereella, Nokialla ja Ylöjärvellä Myllypuron Natura-alueen läheisyydessä erityismääräys em13 ja Ylöjärvellä Perkonmäen Natura-alueen läheisyydessä erityismääräys em15.

Taajamatoimintojen alueen 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. Taajamatoimintojen alueen 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. 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, Pirkkalan, Ylöjärven, Lempäälän, Kangasalan ja Valkeakosken keskustaajamien alueella 15 000 k-m²; Akaan, Hämeenkyrön, Ikaalisten,

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

Keskustahakuksen 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 päivittäistavarakaupan 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.

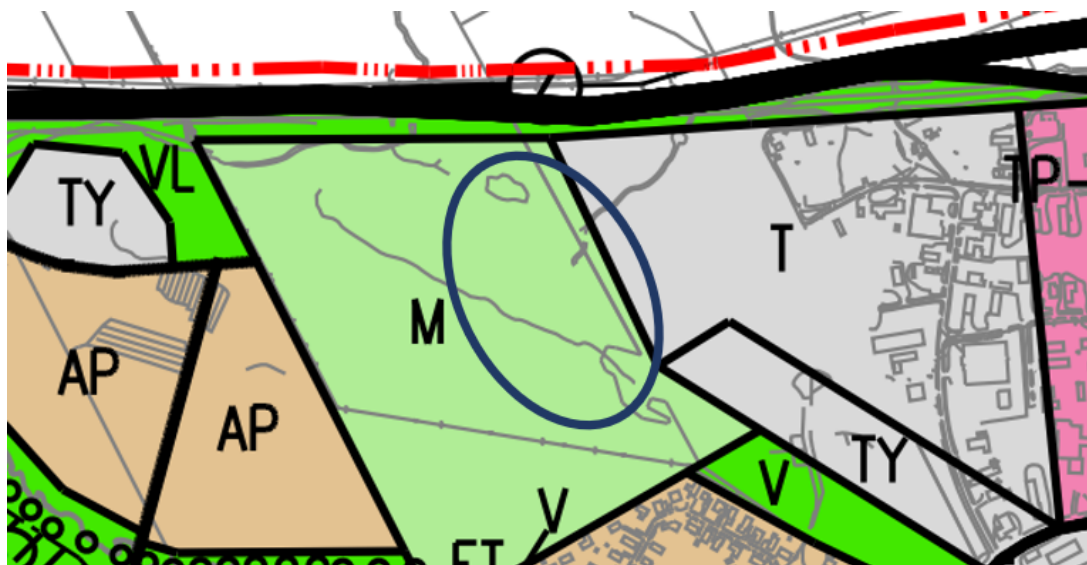
Maakuntakaavassa on merkintä kasvutaajamien kehittämisvyöhykkeestä (kk6). Merkinnällä osoitetaan vyöhyke, jonka maaseutualueet sekä maa- ja metsätalousvaltaiset alueet ovat maakuntakaavan tavoitevuoden 2040 jälkeisiä potentiaalisia taajama-alueiden, väyläverkoston ja muun yhdyskuntarakenteen laajenemissuuntia 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. 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 liikennejärjestelyihin, erityisesti joukkoliikenteen mahdollistavaan

yhdyskuntarakenteeseen, infrastruktuuriin, palvelujen saavutettavuuteen, toimiviin virkistysalueisiin sekä luonto-, maisema- ja kulttuuriympäristöarvojen turvaamiseen.

Suunnittelualue sijoittuu kaupunkiseudun läntisen yrittämisalueiden kehittämisvyöhykeen (kk2) lähetyville. 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. Merkintää koskee kehittämissuositus, jonka mukaan Aluekokonaisuutta kehitetään hyvin saavutettavana, valtakunnallisesti merkittävänä ja vetovoimaisena yritysaluevyöhykkeenä. 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 kävellen, pyöräillen ja joukkoliikenteellä.

Yleiskaava

Alueella on 2005 voimaan tullut Keskustaajaman osayleiskaava 2010 (Y-11). Yleiskaavassa suunnittelualue sijoittuu lähes kokonaan maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle (M). Suunnittelualueen reuna sijoittuu eteläpäädyssä vähäiseltä osalta teollisuus- ja varastoalueen (T), sekä teollisuusalueen, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY) reunalle. Pohjoisessa suunnittelualue on osittain lähivirkistysalueella (VL) rajautuen valtatie merkintään.



Kuva 3: Ote Keskustaajaman osayleiskaavasta 2010 (Y-11). Suunnittelualueen rajausta viitteellisesti sinisellä.

29.5.2023 kaupunginhallitus on päättänyt keskeyttää suunnittelualueelle sijoittuvan Halimaankallion alueen yleiskaavan muutoksen valmistelun.



Kuva 4: Ote Halimaankallion alueen yleiskaavan muutoksen ehdotuksesta (Nokian kaupunki, A-Insinöörit Civil Oy, 2020). Asemakaavan suunnittelualue on merkitty viitteellisesti sinisellä viivalla.

Asemakaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa.

Tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa teollisuus- ja urheilurakentamista suunnittelualueen rakentamattomalla aukiolla ja osoittaa luontoarvoja tukevia asemakaavamerkintöjä aukiota ympäröiville metsäalueille.

Osalliset

Osallisia ovat Pirkanmaan ELY-keskus, Nokian vesi Oy, Nokian kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunta, 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 nähtäville 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

Asemakaava on tavoitteena hyväksyä vuoden 2024 aikana.

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: etunimi.sukunimi@nokiankaupunki.fi

Nokialla 14.11.2023

Sarianna Sievi-Korte
kaavoitusarkkitehti