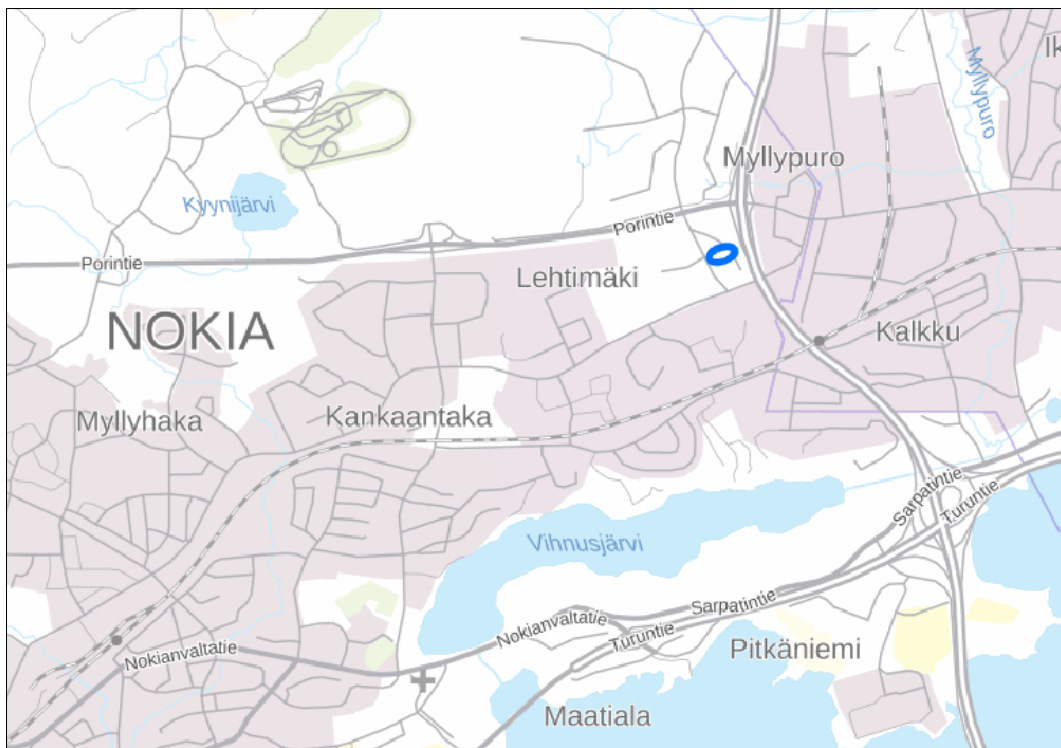


ASEMAKAAVAN SELOSTUS

KOLMENKULMANTIE 5



Kaava-alueen sijainti kartalla (Maanmittauslaitoksen taustakartta 19.4.2023)

Kaupunkikehityslautakunta 28.3.2023 § 103, 2.5.2023 § 138

Kaupunginhallitus

Kaupunginvaltuusto

NOKIAN KAUPUNKI

KAAVOITUSYKSIKKÖ

(tweb: NOK/344/2023)

1 Perus- ja tunnistetiedot

Kaavaselostus koskee 1.11.2023 päivättyä asemakaavan muutosta.

Asemakaavan muutos koskee Nokian kaupungin 16. kaupunginosan (Lehtimäki) kaavoittamatonta aluetta / kiinteistöjä 536-407-10-24 ja 536-407-24-3.

Asemakaavan muutoksella muodostuvat Nokian kaupungin 16. kaupunginosan korttelin 33 osa.

Asemakaavan yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako.

Asemakaavoituksen vireilletulosta on ilmoitettu kuulutuksella 6.4.2023

Kaavan laatija: Nokian kaupunki, kaupunkikehityspalvelut, kaavoitusyksikkö, kaavasuunnittelija Minna Aittola.

1.1 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijoittuu kiinteistöjen eteläosaan ja on pinta-alaltaan 1 0361 m². Alue sijaitsee Porintien, valtatie 3:n, Rounionkadun ja Kolmenkulmantien rajaamalla alueella, noin 3,7 km Pirkkalaistorilta koilliseen.

1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Asemakaavan seurantalomake.
- Ote ajantasa-asemakaavasta.
- Ote asemakaavan hakemistokartasta.
- Tonttijakokartta.

1.4 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Nokia Kolmenkulmantie muinaisjäännösinventointi 2017, Mikroliitti Oy
- Kolmenkulmantien luontoselvitys 2017, Luontoselvitys M. Ranta

2 Tiivistelmä

Asemakaavan laatimisen tavoitteena on mahdollistaa asemakaavoittamattoman alueen eteläosan rakentuminen. Tavoitteena on osoittaa alueelle toimitilarakennusten korttelialuetta. Lisäksi asemakaavalla varaudutaan pääradan rakentamiseen valtatie 3:n rinnalle.

Asemakaavan laatiminen on käynnistetty Nokian kaupungin aloitteesta.

Suunnittelualueella ei ole asemakaavaa. Kaava-alueella on voimassa Kyynejärvi-Juhansuo osayleiskaavan muutos ja laajennus, jossa kaava-alue on merkitty työpaikka-alueeksi. Pirkanmaa maakuntakaava 2040 osoittaa alueen työpaikka-alueeksi.

Kaava-aluetta ympäröi Kankaantaan ja Lehtimäen teollisuusalueet sekä Kolmenkulman alue. Kaava-alue on enimmäkseen metsäistä aluetta, jota halkoo Metsolantie. Tien varrella on kivenmurskausalue.

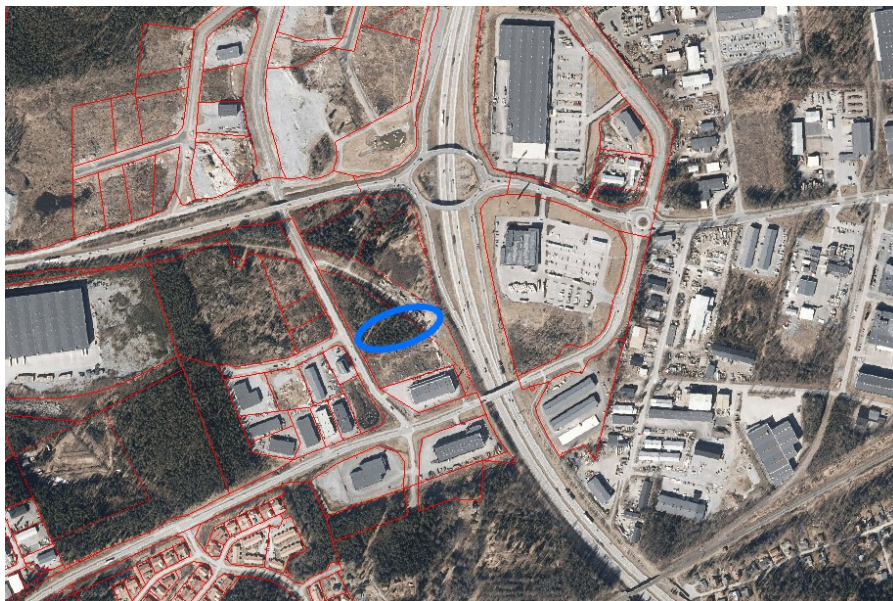
Asemakaavan luonnoksen nähtävilläolon jälkeen rakennusalan rajaa on muutettu siten, että rakennusala ei rajata tontin pohjoisosassa. Kaavakartan muihin määräyksiin on lisätty määräys, jonka mukaan rakennukset tulee sijoittaa vähintään 10 metrin etäisyydelle tontin rajasta. Näillä muutoksilla varaudutaan siihen, että asemakaava-aluetta laajennetaan suunnittelualan pohjoispuolella ja mahdollistetaan tonttitarjonnan monipuolistaminen tulevaisuudessa. Kaavaehdotuksessa alueelle on merkitty toimitilarakennusten korttelialuetta (KTY) ja valtatie 3:n varteen on osoitettu suojaviheraluetta (EV).

3 Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Suunnittelualan yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Porintien, valtatie 3:n, Rounionkadun ja Kolmenkulmantien rajaamalla alueella. Alue on enimmäkseen metsää, jota halkoo alueen eteläpuolelle, kiinteistölle 536-16-33-1 johtava Metsolantie. Tien varrella on kivenmurskausalue.



Kuva 1: Kaava-alueen rajausta merkittynä vuonna 2020 otettuun ilmapäätöseen

3.1.2 Luonnonympäristö, ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Alueelle on laadittu luontoselvitys kesällä 2017. Luontoselvityksen laati Luontoselvitys M. Ranta. Selvityksen mukaan suunnittelualueella Metsolantien länsipuolella on lehtomaista käenkaali-mustikkatyyppin kangasmetsää. Metsolantien itäpuolella on joutomaata ja Metsolantiessä on kiinni pienimuotoinen kiven louhinta- ja murskausalue.

Suunnittelualueen maaperä on pääasiassa kivikkoista, moreenia, hienoaainekseltaan savesta hiekkaan. Suunnittelualue on noin 10 metriä ylempänä kuin valtatie 3 sen itäpuolella.

Luontoselvityksen mukaan alueelta löytyi liito-oravalle soveltuvaa elinympäristöä, mutta ei merkkejä liito-oravan oleskelusta alueelta eikä luonnonsuojelulain, metsälain, vesilain tai EU:n direktiivien tarkoittamia erityisiä luontokohteita tai lajeja, jotka tulisi huomioida alueen kaavoitusta suunniteltaessa.



Kuva 2: Kasvillisuuskartta (Luontoselvitys M. Ranta 2017) Suunnittelualueen sijainti osoitettu sinisellä ympyrällä.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella ei ole rakennuksia. Kaava-alueen ympäristö on osittain rakentunutta teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta sekä toimitilarakennusten korttelialuetta.

3.1.4 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Mikroliitti Oy on tehnyt kesällä 2017 alueen muinaisjäännösinventoinnin. Sen mukaan alueella ei havaittu mitään merkkejä kiinteistä muinaisjäännöksistä tai kulttuurihistoriallisista jäännöksistä.

3.1.5 Maanomistus

Kaava-alue on Nokian kaupungin omistuksessa.

3.1.6 Liikenne

Suunnittelualue on liikenteellisesti hyvin saavutettavissa. Kaava-alue rajautuu idässä valtatie 3:en ja lännessä Kolmenkulmantiehen. Suunnittelualueen pohjoispuolella on Porintie ja eteläpuolella Rounionkatu. Liittymät suunnittelualueelle tulee Kolmenkulmantieltä. Kolmenkulmantie on osa kokoojaketua, joka jatkuu valtatie 11:n alitse Tampereelle ja Ylöjärvelle.

Rounionkatua pitkin liikennöi Tampereen seudun joukkoliikenteen linjat 71A ja 71B Harjuniityn Tesoman välillä. Lähin pysäkki on Kolmekulmantien ja Rounionkadun risteyksessä suunnittelualueesta etelään.

Suunnittelualueelle on jalankulun- ja pyöräilyväylä Rounionkadun ja Kolmekulmantien varrella.

3.1.7 Tekninen huolto

Alueella on kunnallistekniikka.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

Suunnittelualueella on voimassa Pirkanmaan maakuntakaava 2040, jossa suunnittelualueelle on merkitty työpaikka-aluetta. Merkinnällä osoitetaan seudullisesti merkittävät ja toimialarakenteeltaan monipuoliset liike- ja toimistorakentamisen tai tuotantotoimintaan varatut alueet. Suunnittelumääräyksen mukaan 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.

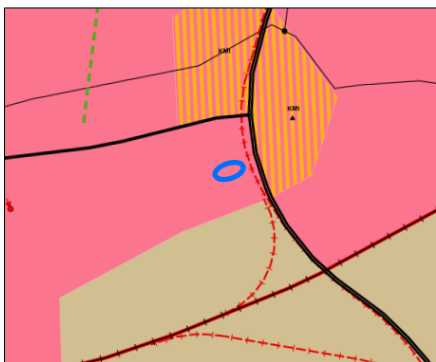
Merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksikköjen koon alarajat alueella ovat seuraavat:

Paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan osalta koon alaraja on Tampereen, Nokian, Pirkkalan, Ylöjärven, Lempäälän, Kangasalan ja Valkeakosken keskustaajamien alueella 15 000 k-m²; Alueen suunnittelussa on otettava huomioon, etteivät vähittäiskaupan suuryksiköt aiheuta merkittäviä haitallisia vaikutuksia seudun palveluverkon tasapainoiselle kehittämiselle.

Alueen itäreunaan on osoitettu ohjeellinen päärata, jolla osoitetaan uusi ratayhteys välillä Pirkkala–Ylöjärvi. Merkintään liittyy Tampereella, Nokialla ja Ylöjärvellä

rataosalla Pirkkala-Ylöjärvi. Suunnittelumääräyksen mukaan 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.

Alueelle on osoitettu kaupunkiseudun läntinen yritysalueiden kehittämisvyöhyke. 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. Kehittämissuosituksen mukaan 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 kävellen, pyöräillen ja joukkoliikenteellä.

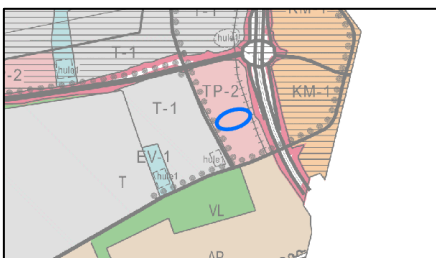


Kuva 3: Ote Pirkanmaan maakuntakaava 2040:stä. Suunnittelualueen sijainti ositettu karttaan sinisellä ympyrällä.

Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Kyynejärvi-Juhansuo osayleiskaavan muutos ja laajennus vuodelta 2019, jossa suunnittelualueelle on osoitettu työpaikka-alue (TP-2).

Kaavamääräyksen mukaan alueelle saa sijoittaa liike- ja toimistotiloja sekä ympäristökuvallisesti näihin verrattavia teollisuus- ja varastotiloja. Teollisuus- ja varastotiloja voidaan rakentaa enintään 50 % rakennetusta kerrosalasta. Alueelle ei saa sijoittaa myyntipinta-alaltaan yli 400 m²:n suuruisia päivittäistavarakaupan myymälöitä.



Kuva 4: Ote Kyynejärvi – Juhansuo osayleiskaavan muutoksesta ja laajennuksesta. Suunnittelualueen sijainti ositettu karttaan sinisellä ympyrällä.

Asemakaava

Kaava-alueella ei ole asemakaavaa.

Alueen eteläpuolella on voimassa 9.11.2020 hyväksytty asemakaava, jossa on osoitettu toimitilarakennusten korttelialuetta (KTY) sekä suojaviheraluetta (EV). Länsipuolella on voimassa 17.3.2008 ja 23.3.2020 hyväksytty asemakaava. Länsipuolella, Kolmenkulmankadun toisella puolella on toimitilarakennusten korttelialue (KTY). erityisalue (E) ja energiahuollon alue (EN). Pohjoispuolella on kaavoittamatonta

aluetta. Porintien pohjoispuolella voimassa 12.12.2017 hyväksytty asemakaava, jossa Porintien vastakkainen puoli on merkitty teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T-7). Tontille saa rakentaa myös toimistotiloja enintään 40 % rakennetusta kerrosalasta ja pääkäyttö-tarkoitukseen liittyvää liiketilaa enintään 10 % rakennetusta kerrosalasta. Pohjoispuolella on myös voimassa 20.8.2012 hyväksytty asemakaava, jossa alue on merkitty erityisalueeksi, joka on varattu kunnan tarpeisiin. (E/k). Alueen itäpuolella Ylöjärventien/valtatie 3:n toisella puolella on voimassa 23.3.2009 hyväksytty asemakaava, jossa alue on merkitty toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY).



Kuva 5: Ote ajantasa-asemakaavasta. Suunnittelualueen sijainti osoitettu karttaan sinisellä ympyrällä.

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan laatimisen tavoitteena on mahdollistaa asemakaavoittamattoman alueen eteläosan rakentuminen ja varautua pääradan rakentamiseen valtatie 3:n rinnalle.

4.1.1 Osalliset

Osallisia ovat naapurikiinteistöjen omistajat, Pirkanmaan ELY-keskus, Väylävirasto, Pirkanmaan pelastuslaitos, Pirkanmaan liitto, Nokian kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunta sekä kaikki, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa.

4.1.2 Vireilletulo

Asemakaavamuutos on laitettu Nokian kaupungin aloitteesta.

Asemakaavoituksen vireilletulosta on ilmoitettu kuulutuksella 6.4.2023.

4.1.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavan muutos asetetaan nähtäville luonnosvaiheessa ja ehdotusvaiheessa osallisten kuulemista ja tarvittavia lausuntoja varten.

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

Luonnoksesta saatu palaute huomioidaan asemakaavan ehdotusta valmisteltaessa.

4.2 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan laatimisen tavoitteena on mahdollistaa asemakaavoittamattoman alueen eteläosan rakentuminen. Tavoitteena on osoittaa alueelle toimitilarakennusten korttelialuetta. Lisäksi asemakaavalla varaudutaan pääradan rakentamiseen valtatie 3:n rinnalle.

4.3 Asemakaavaluonnos

Kaavaluonnos pidetään laatimisvaiheen mielipiteiden kuulemista varten nähtävillä kaupungin virastotalon ilmoitustaululla ja Internetissä kaupungin kotisivulla 11.5. - 12.6.2023. Asiasta kuulutetaan Nokian Uutisissa. Lisäksi asiasta ilmoitetaan kirjeitse kohdealueen maanomistajille ja naapureille. Kaavaluonnoksesta pyydetään lausunnot Rakennus- ja ympäristölautakunnalta, ELY-keskukselta, Pirkanmaan liitolta, Pirkanmaan maakuntamuseolta, Väylävirastolta ja Pirkanmaan pelastuslaitos.

4.3.1 Asemakaavaluonnoksesta saadut lausunnot ja mielipiteet

Nokian kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunta (14.6.2023 § 64)

Rakennus- ja ympäristölautakunnalla ei ole huomautettavaa kaavaluonnoksesta.

ELY-keskus (21.6.2023)

ELY-keskuksella ei ole tarvetta lausua Nokian Kolmenkulmantien asemakaavamuutoksen luonnoksesta.

Pirkanmaan liitto (26.5.2023)

Pirkanmaan liitolle on lähetetty lausuntopyyntö otsikon kaavasta. Lausunto on pyydetty toimittamaan 19.6.2023 mennessä. Aineistoon tutustumisen jälkeen totean, että Pirkanmaan liitto ei anna lausuntoa ko. aineistosta.

Pirkanmaan maakuntamuseo (23.5.2023)

Pirkanmaan maakuntamuseolta pyydetään lausuntoa otsikossa mainitusta hankkeesta. Maakuntamuseo on tutustunut hankkeen aineistoon ja toteaa, ettei sillä ole asiasta huomautettavaa. Mikäli hanke etenee kaavaluonnoksessa esitettyjen periaatteiden mukaisesti, kaavaehdotuksesta ei ole välttämätöntä pyytää maakuntamuseon lausuntoa.

Lausunnoissa ei ollut huomautettavaa. Hankkeesta ei jätetty mielipiteitä.

4.4 Asemakaavaehdotus

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

4.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

6.4.2023 vireilletulokuulutus.

28.3.2023 kaupunkikehityslautakunta päätti asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville.

6.4.2023 osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville.

2.5.2023 Kaupunkikehityslautakunta päättää asettaa 20.4.2023 päivätyn kaavaluonnoksen nähtäville ja pyytää siitä tarvittavat lausunnot.

11.5.-12.6.2023 Kaavaluonnos oli nähtävillä.

5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Kaavaluonnoksessa suunnittelualueelle on osoitettu toimitilarakennusten korttelialuetta (KTY) sekä suunnittelualueen itäosaan suojaviheraluetta (EV). Toimitilarakennusten korttelialueen pinta-ala on noin 9175 m².

5.2 Aluevaraukset

5.2.1 Korttelialueet

Toimitilarakennusten korttelialueen (KTY) rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e = 0.40$ ja 40 % rakennusoikeudesta saadaan käyttää myymälätiloja varten. Suurin sallittu kerrosluku on kolme (III). Tontille on osoitettu rakennusala.

Autopaikkoja on rakennettava 1 jokaista 40 kerrosalaneliömetriä kohden. Kaava-alueelle on osoitettu määräys, jonka mukaan rakennukset tulee sijoittaa vähintään 10 metrin etäisyydelle tontin rajasta.

Hulevesien hallinnasta on annettu kaksi määräystä. Kestopäälystetyillä 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 (hule-4). Lisäksi on määrätty, että tontin hulevesiä ei saa johtaa liikennealueen kuivatusjärjestelmään (hule-5).

Rakentamisesta, sen laadusta ja sijoittumisesta on annettu seuraavat määräykset: Rakennuksen julkisivujen tulee olla ympäristökuvallisesti korkealaatuisia (ym-1). Jätehuoltotilat tulee sijoittaa rakennuksen sisään tai aidattuun katokseen (ym-3). Ulkovarastoalueet on aidattava vähintään kaksi metriä korkealla umpinaisella aidalla (ym-4). Mainospylväät ja muut mainoslaitteet eivät saa aiheuttaa kohtuutonta valohaittaa asutukselle, häiritä liikennemerkkien havaittavuutta, ja niiden on kohtuullisesti sopeuduttava ympäristöön (ym-5). Tontilla liikkuvien ajoneuvojen valot, tonttien ulkovalaistus ja rakennusten julkisivuvalaistus eivät saa aiheuttaa liikennealueen liikennettä haittaavaa häikäisyä. Tarvittaessa haitta on estettävä aidalla (ym-6).

Alueelle ei saa sijoittaa maankäyttö- ja rakennuslain 71a §:n mukaista vähittäiskaupan suuryksikköä eikä myyntipinta-alaltaan yli 400 m² suuruista päivittäistavarakaupan myymälää. Rakennusala on osoitettu korttelialueen länsiosaan. KTY-korttelialueella enintään 50 % kerrosalasta voidaan rakentaa teollisuus- ja varastotiloja. Mainostornit on sijoitettava rakennusalueelle. Rakennusalan ja EV-alueen väliselle piha-alueelle ei saa sijoittaa pysyviä rakennelmia.

Suojaviheralueen (EV) itäosaan on osoitettu maantien suoja-alueeksi varattu alueen osa (su-3). Määräyksen mukaan alueelle ei saa sijoittaa rakennuksia, rakennelmia eikä mainoksia. Alueelle saa sijoittaa suoja-aitoja ja -valleja. Alueella ei saa muuttaa maanpinnan muotoa eikä tehdä ojitusta tai muuta kaivutyötä siten, että muutoksesta voi aiheutua vaaraa liikenneturvallisuudelle tai haittaa tienpidolle. Muissa määräyksissä on lisäksi määrätty, että hulevesiratkaisusta ja muista toimenpiteistä su-3-alueella tulee pyytää ELY-keskuksen lausunto.

5.3 Kaavan vaikutukset

5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaava-alueen ympäristö on osittain rakentunutta teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta sekä toimitilarakennusten korttelialuetta. Kaava-alueen rakentuminen täydentää rakennettua ympäristöä. Asemakaavan myötä alueen rakennusoikeus kasvaa 3 670 k-m²:llä. Alueelle tuleva rakentaminen saattaa näkyä valtatie 3:lle, sillä alue on noin 10 metriä valtatieä korkeammalla.

5.3.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Alueella ei ole havaittu suojeltavia luontoarvoja. Alueella on lehtomaista metsää sekä joutomaata. Alueen rakentuessa valtaosa suunnittelualan luonnosta tulee häviämään.

5.3.3 Taloudelliset vaikutukset

Kaupunki saa toimitilarakennusten korttelialueelle muodostuvan tontin myymisestä myyntituloja.

5.3.4 Muut vaikutukset

Alueen rakentuminen lisää työpaikkoja ja mahdollisesti palveluja alueelle. Kaava-alueelle ei kuitenkaan saa sijoittaa maankäyttö- ja rakennuslain 71a §:n mukaista vähittäiskaupan suuryksikköä eikä myyntipinta-alaltaan yli 400 m² suuruista päivittäistavarakaupan myymälää.

Asemakaavan mahdollistaman lisärakentamisen vaikutuksesta liikennemäärä alueella kasvaa, mutta sen aiheuttama muutos alueen kokonaisliikenne-määrään ei ole merkittävä.

Asemakaavalla varaudutaan pääradan rakentamiseen valtatie 3:n rinnalle.

Rakennusala on rajattu siten, että kaava-alueen rakentuminen ei estä tai haittaa pääradan rakentamista.

6 Asemakaavan toteutus

Asemakaava voidaan toteuttaa, kun asemakaava saa lainvoiman. Tarkempi rakentamisaikataulu ei ole tiedossa.

Nokia 1.11.2023

Minna Aittola

Kaavasuunnittelija

Kari Stenlund

Maankäyttöjohtaja

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Hanke

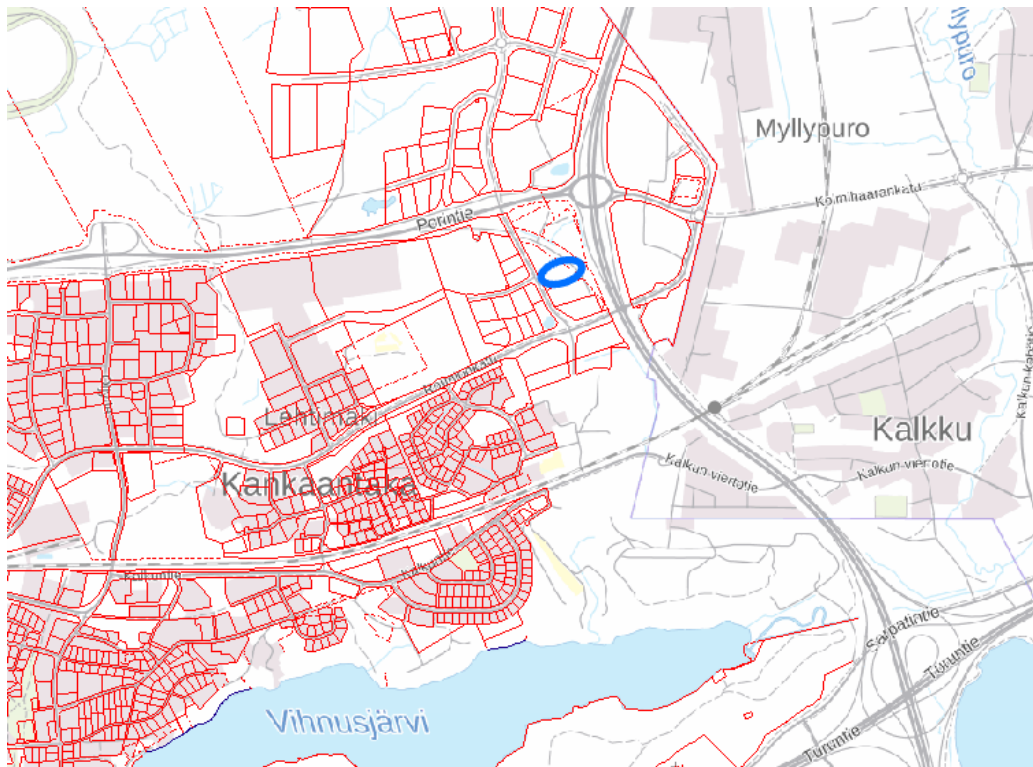
Asemakaava koskee Nokian kaupungin 16. kaupunginosan (Lehtimäki) kaavoittamatonta aluetta/ kiinteistöjä 536-407-10-24 ja 536-407-24-3 (tweb: NOK/344/2023)

Aloite

Asemakaavan laatiminen on käynnistetty Nokian kaupungin aloitteesta.

Suunnittelualue

Suunnittelualue sijoittuu kiinteistöjen eteläosaan ja on pinta-alaltaan noin hehtaarin. Alue sijaitsee Porintien, valtatie 3:n, Rounionkadun ja Kolmenkulmantien rajaamalla alueella, noin 3,7 km Pirkkalaistorilta koilliseen.



Kuva: Kaava-alueen sijainti kartalla (Maanmittauslaitoksen taustakartta 20.3.2023)

Lähtötiedot ja nykytilanne

Maanomistus

Kaava-alue on Nokian kaupungin omistuksessa.

Maakuntakaava

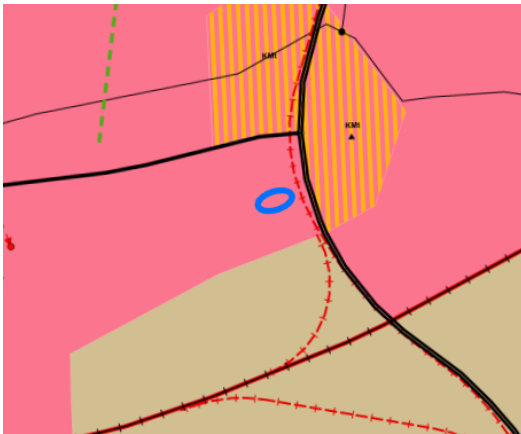
Suunnittelualueella on voimassa Pirkanmaan maakuntakaava 2040, jossa suunnittelualueelle on merkitty työpaikka-alueita. Merkinnällä osoitetaan seudullisesti merkittävät ja toimialarakenteeltaan monipuoliset liike- ja toimistorakentamisen tai tuotantotoimintaan varatut alueet. Suunnittelumääräyksen mukaan 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 Pärinmaan, Pirkkalan Linnakallion ja lentoaseman läheisellä työpaikka-alueella tulee alueiden suunnittelussa ottaa huomioon lentoesterajoituspinnat ilmailumääräyksen AGA M3-6 mukaisesti.

Merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksikköjen koon alarajat alueella 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; Alueen suunnittelussa on otettava huomioon, etteivät vähittäiskaupan suuryksiköt aiheuta merkittäviä haitallisia vaikutuksia seudun palveluverkon tasapainoiselle kehittämiselle.

Alueen itäreunaan on osoitettu ohjeellinen päärata, jolla osoitetaan uusi ratayhteys välillä Pirkkala–Ylöjärvi. Merkintään liittyy Tampereella, Nokiolla ja Ylöjärvellä rataosalla Pirkkala–Ylöjärvi. Suunnittelumääräyksen mukaan 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.

Alueelle on osoitettu kaupunkiseudun läntinen yritysalueiden kehittämisvyöhyke. 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. Kehittämissuosituksen 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 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 kävellen, pyöräillen ja joukkoliikenteellä.

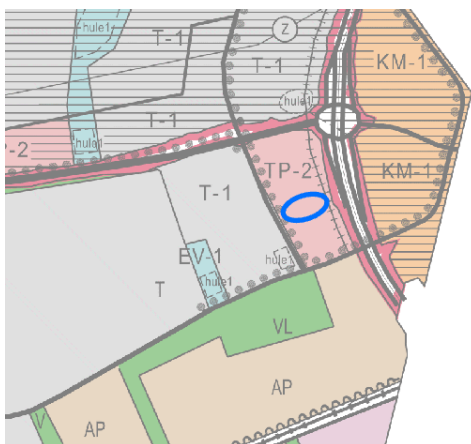


Kuva: Ote Pirkanmaan maakuntakaava 2040:stä. Suunnittelualue rajattu karttaan sinisellä.

Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Kyynejärvi-Juhansuo osayleiskaavan muutos ja laajennus vuodelta 2019, jossa suunnittelualueelle on osoitettu työpaikka-alue (TP-2). Kaavamääräyksen mukaan alueelle saa sijoittaa liike- ja toimistotiloja sekä ympäristökuvallisesti näihin verrattavia teollisuus- ja varastotiloja. Teollisuus- ja

varastotiloja voidaan rakentaa enintään 50 % rakennetusta kerrosalasta. Alueelle ei saa sijoittaa myyntipinta-alaltaan yli 400 m²:n suuruisia päivittäistavarakaupan myymälöitä.



Kuva: Ote Kynijärvi – Juhansuo osayleiskaavan muutoksesta ja laajennuksesta. Suunnittelualue rajattu karttaan sinisellä.

Asemakaava

Kaava-alueella ei ole asemakaavaa.

Alueen eteläpuolella on voimassa 9.11.2020 hyväksytty asemakaava, jossa on osoitettu toimitilarakennusten korttelialuetta (KTY) sekä suojaviheraluetta (EV). Länsipuolella on voimassa 17.3.2008 ja 23.3.2020 hyväksytty asemakaava. Länsipuolella, Kolmenkulmankadun toisella puolella on toimitilarakennusten korttelialue (KTY). erityisalue (E) ja energiahuollon alue (EN). Pohjoispuolella on kaavoittamatonta aluetta. Porintien pohjoispuolella voimassa 12.12.2017 hyväksytty asemakaava, jossa Porintien vastakkainen puoli on merkitty teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T-7). Tontille saa rakentaa myös toimistotiloja enintään 40 % rakennetusta kerrosalasta ja pääkäyttö-tarkoitukseen liittyvää liiketilaa enintään 10 % rakennetusta kerrosalasta. Pohjoispuolella on myös voimassa 20.8.2012 hyväksytty asemakaava, jossa alue on merkitty erityisalueeksi, joka on varattu kunnan tarpeisiin. (E/k). Alueen itäpuolella Ylöjärventien/valtatie 3:n toisella puolella on voimassa 23.3.2009 hyväksytty asemakaava, jossa alue on merkitty toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY).



Kuva: Ote ajantasa-asemakaavasta. Suunnittelualue rajattu karttaan sinisellä.

Tavoitteet

Asemakaavan laatimisen tavoitteena on mahdollistaa asemakaavoittamattoman alueen eteläosan rakentuminen. Tavoitteena on osoittaa alueelle toimitilarakennusten korttelialuetta. Lisäksi asemakaavalla varaudutaan pääradan rakentamiseen valtatie 3:n rinnalle.

Osalliset

Osallisia ovat naapurikiinteistöjen omistajat, Pirkanmaan ELY-keskus, Väylävirasto, Pirkanmaan pelastuslaitos, Nokian kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunta sekä kaikki, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa.

Osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Asemakaavoituksen vireilletulosta ilmoitetaan kuulutuksella osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisen 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 sekä Pirkanmaan ELY-keskukselle. 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 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 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 ollut nähtävillä 11.5.-12.6.2023 ja tavoitteena on hyväksyä kaava alkuvuodesta 2024.

Valmistelu

Kaavamuutos laaditaan Nokian kaupungin kaavoitusyksikössä. Suunnittelijana toimii kaavasuunnittelija Minna Aittola (p. 044 486 0991), jolta saa tarvittaessa lisätietoja hankkeesta. Osoite: Nokian kaupunki, kaavoitusyksikkö, PL 2, 37101 Nokia.
Sähköpostiosoite: etunimi.sukunimi@nokiankaupunki.fi

Nokialla 1.11.2023

Minna Aittola
kaavasuunnittelija