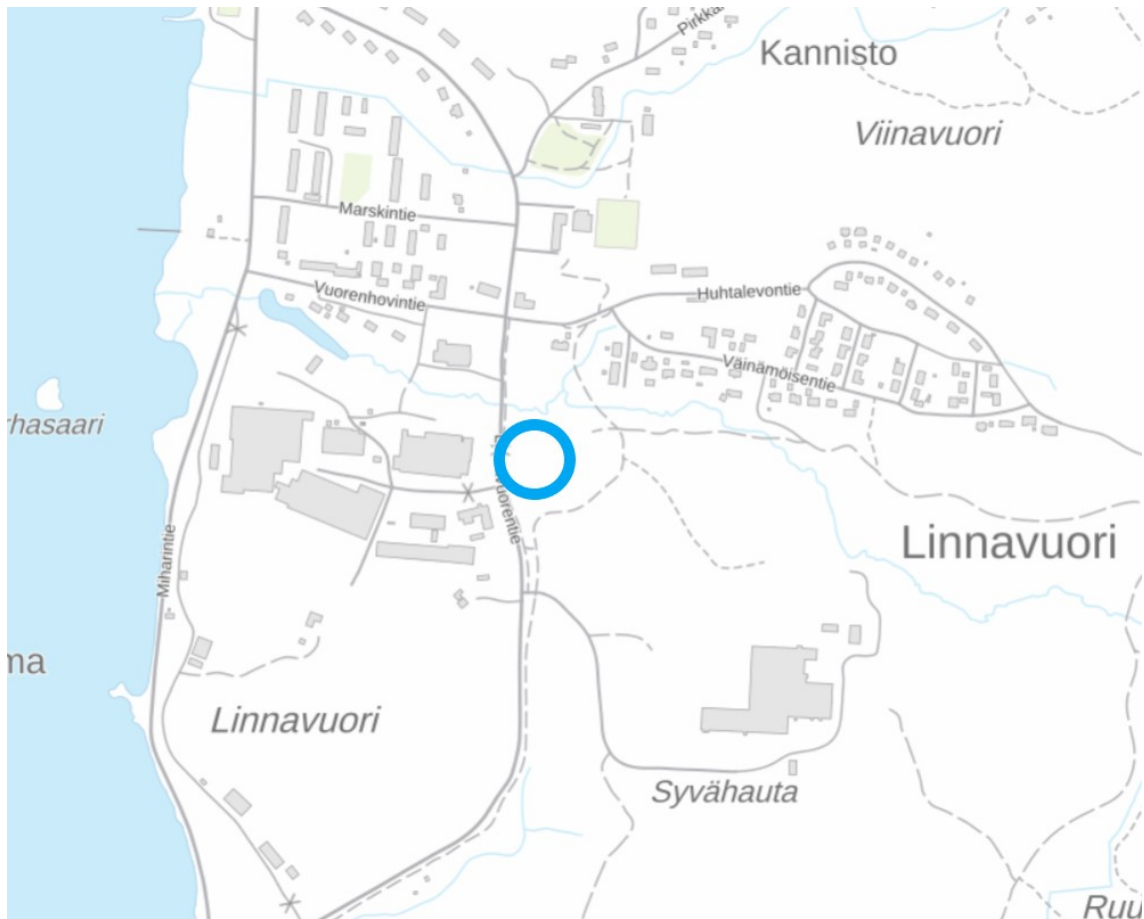


# ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

## LINNAVUORENTIE 9



Kaava-alueen sijainti kartalla. Maanmittauslaitoksen taustakartta (30.5.2023)

Kaupunkikehityslautakunta 19.9.2023 § 231 ja 232, 10.10.2023 § 248, xx.xx.xxxx

Kaupunginhallitus

Kaupunginvaltuusto

NOKIAN KAUPUNKI

KAAVOITUSYKSIKKÖ

(tweb: NOK/795/2023)

# **1 Perus- ja tunnistetiedot**

## **1.1 Tunnistetiedot**

Kaavaselostus koskee 30.11.2023 päivättyä asemakaavan muutosta.

Asemakaava koskee Nokian kaupungin 13. kaupunginosan korttelin 1 tonttijaon mukaista tonttia 6 osoitteessa 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 osoitteessa Linnavuorentie 9.

## **1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista**

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

## **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

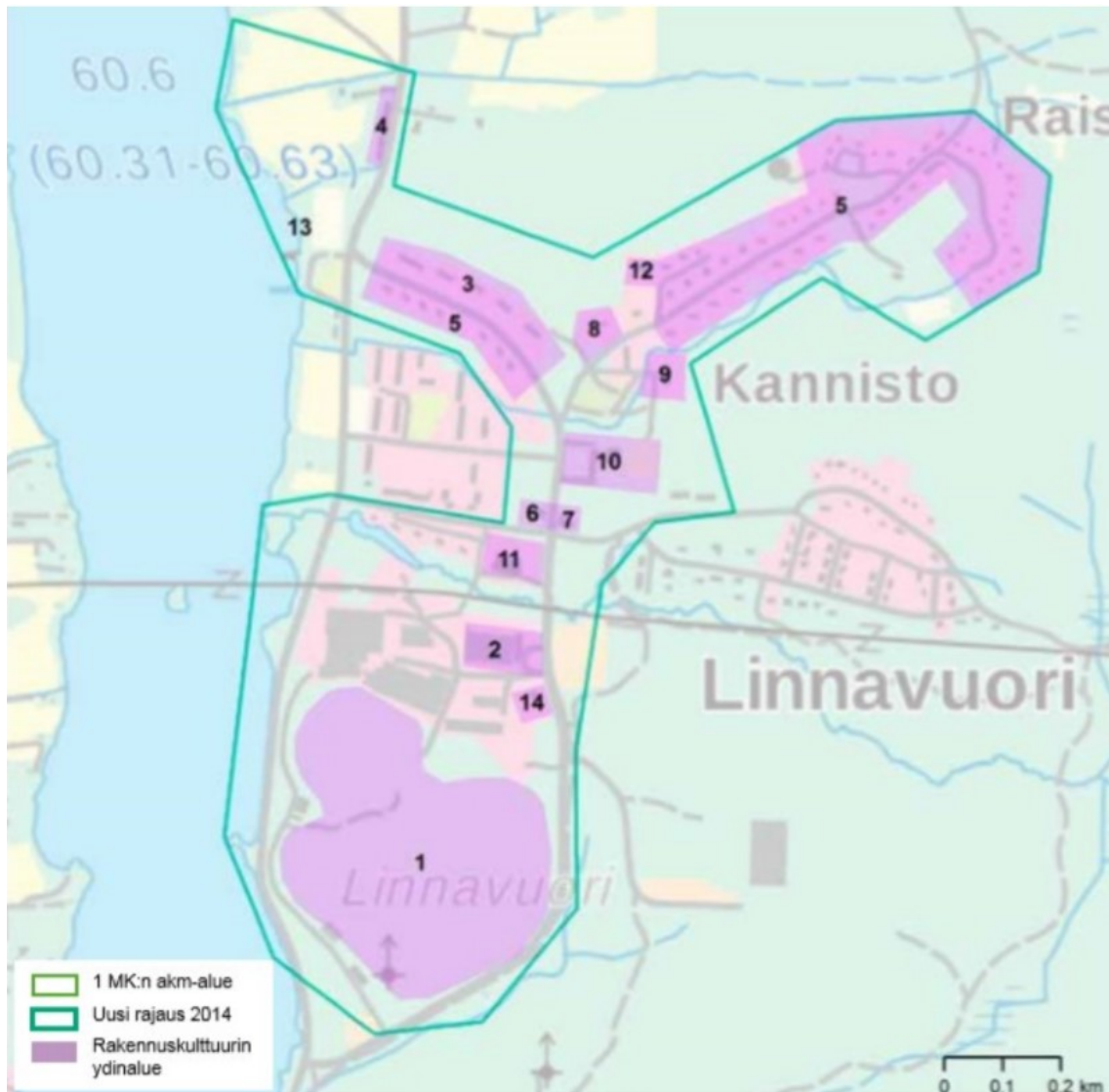
Suunnittelualue sijaitsee Nokian Linnavuorella. Suunnittelualue rajautuu lännessä Linnavuoren tehdasalueeseen, pohjoisessa lähivirkistysalueeseen ja etelässä teollisuusrakennusten korttelialueeseen. Kaavamuutosalueen pinta-ala on 17 859 m<sup>2</sup>.

#### 3.1.2 Luonnonympäristö

Alue on autopaikka-alue ja sen kasvillisuus on tontin reunoilla olevaa puustoa ja pensaita. Alueen pohjoispuolella on Hietaanoja, jossa on aiemmin ollut taimenia. Suunnittelussa Hietaanoja huomioidaan potentiaalisena taimenpurona.

#### 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 rajaus vihreällä, violetti rasteri rakennuskulttuurin ydinalue. Lähde: maakuntakaava 2040.

### 3.1.4 Arkeologia

Suunnittelualueella ei ole tiedossa olevia arkeologiasia kohteita.

### 3.1.5 Maanomistus

Suunnittelualueen kiinteistön 536-13-2-3 omistaa Agco Power Oy, kiinteistön 536-418-3-49 omistaa Valmet Oyj ja kiinteistön 536-13-9901-0000 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**

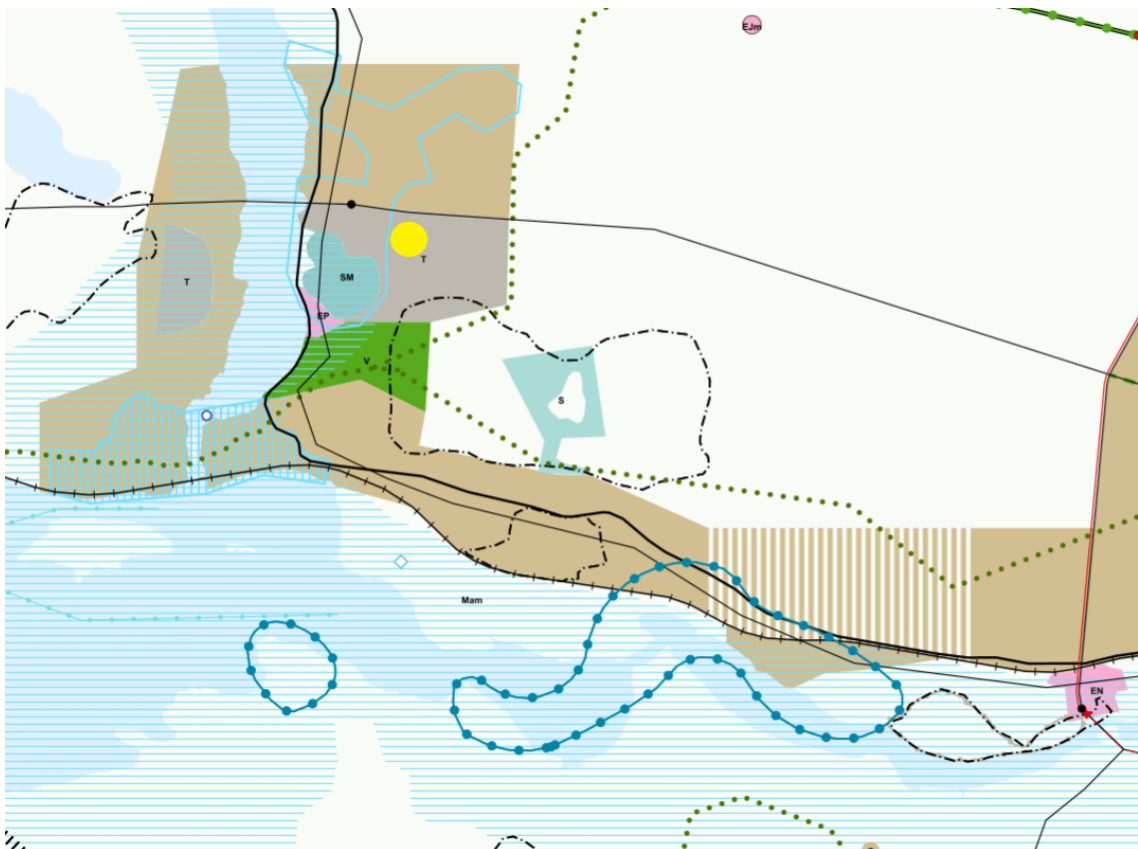
#### **3.2.1.1 Maakuntakaava**

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, Nokiolla Kaakkurijärvien Natura-alueen läheisyydessä erityismääräys em7 sekä Tampereella ja Nokiolla 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 varotoimenpiteet ja suojavyöhyke suhteessa asumiseen ja virkistysalueisiin. Alueelle ei tule sijoittaa uutta asumista. Tampereella ja Kangasalla Tarastenjärven alueella sekä Nokiolla ja Tampereella Kyynijärvi-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.

Pirkanmaan maakuntahallitus on kokouksessaan 17.4.2023 (46 §) päättänyt asettaa nähtäville Pirkanmaan vaihemaakuntakaavan luonnosvaiheen aineiston.

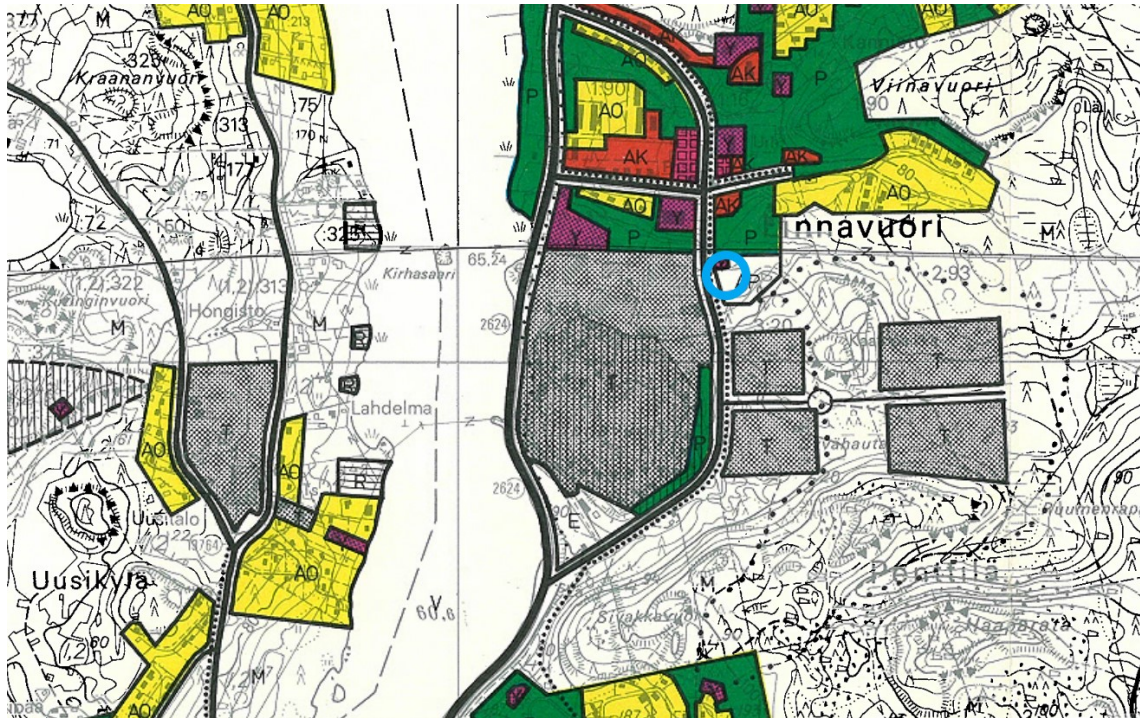
Vaihemaakuntakaavan teemana ovat elonkirjo ja energia. Vaihemaakuntakaavalla täydennetään ja muutetaan voimassa olevia Pirkanmaan maakuntakaavaa 2040.



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.

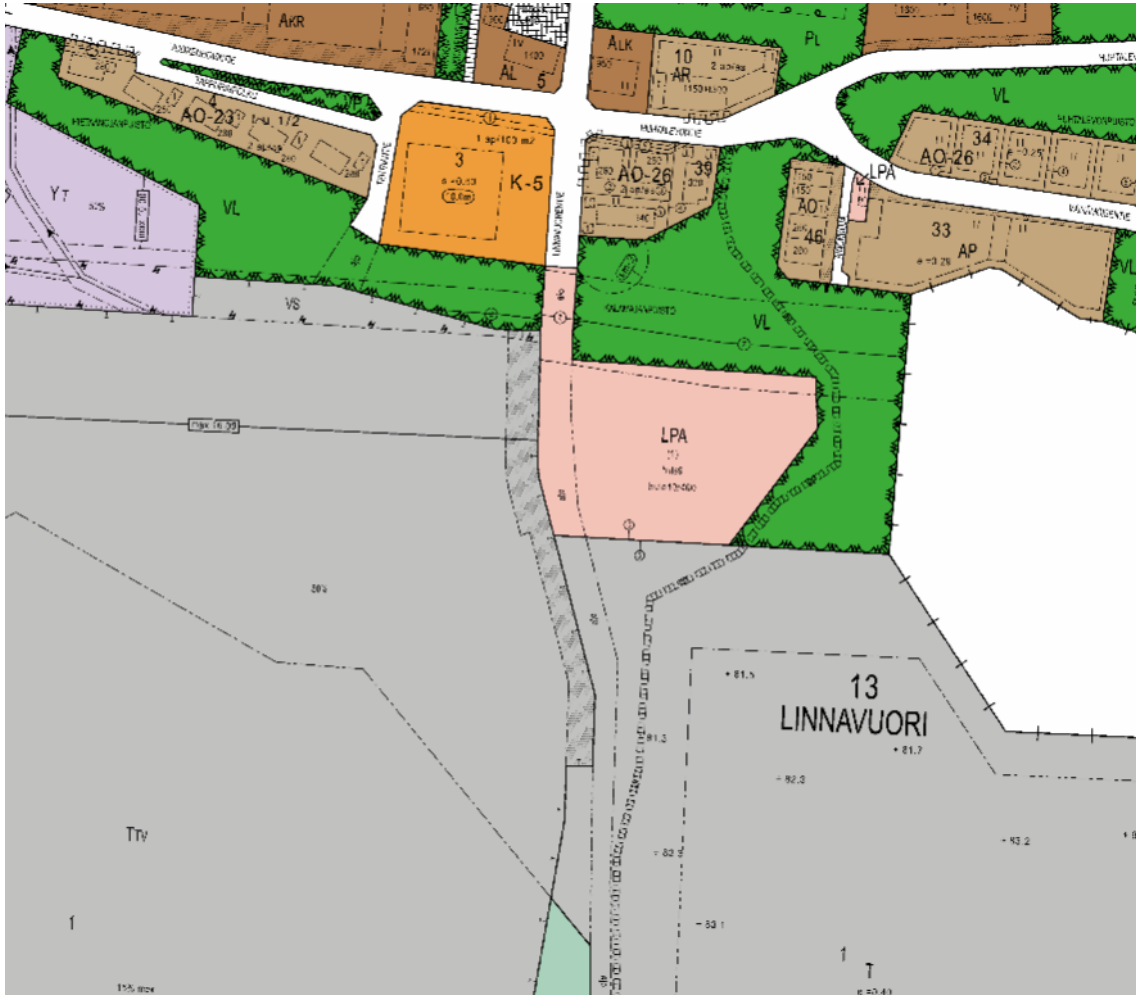


Kuva 2: Ote Siuro-Linnavuori-Kulju-taajaman osayleiskaavasta. Suunnittelualue on merkitty sinisellä ympyrällä karttaan.

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, Turvallisuus- ja kemikaalivirasto, 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 Agco Power Oy: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 järjestettiin 7.11.2023 Mrl 66 §:n mukainen aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu ja kaavamuutoksesta 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 varistorakennusten korttelialueeksi. Tavoitteena on että alueen uusi rakentaminen sopeutuu alueen kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin ja ajalliseen kerroksellisuuteen.

### **4.4 Asemakaavaluonnos**

Kaavaluonnos oli nähtävillä kaupungin kaupunkikehityspalveluiden ilmoitustaululla ja kaupungin verkkosivuilla 19.10. - 20.11.2023.

### **4.5 Lausunnot kaavaluonnoksesta**

#### **Nokian Vesi Oy, 19.10.2023:**

Kaavamuuotosalueella kulkevat runkovesijohto, runkojätevesiviemäri sekä hulevesiviemäri, joille on kullekin varattava kaavoituksessa rasitealue, joka on 3 metriä putkilinjan keskeltä kumpaankin suuntaan.

#### **Vastine:**

Kaavakartalle on merkitty rasitteet johdoille.

#### **Pirkanmaan pelastuslaitos, 9.11.2023:**

Pirkanmaan pelastuslaitoksella ei ole huomautettavaa.

#### **Turvallisuus- ja kemikaalivirasto, 06.11.2023:**

Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes) on tutustunut yllä mainittuun lausuntopyyntöönne.

Tukes antaa lausuntonsa kemikaaliturvallisuuslainsäädännön näkökulmasta (390/2005).

#### **Tukesin näkemyksen mukaan kaavamuutokselle ei ole estettä käytössä olevien selvitysten ja valvontatietojen perusteella.**

Kaavamuuotosalue sijaitsee Agco Power Oy:n (lupalaitos) konsultointivyöhykkeellä ja kaavoitettavalla alueella sijaitsee myös ko. yrityksen kiinteistö.

Tukesin käytössä olevien tietojen perusteella mahdollisten onnettomuuksien vaikutusalueet eivät ulotu kaavoitettavalle alueelle. Tukesin tiedossa ei ole myöskään muutoksia, jotka vaikuttaisivat kaavoitettavaan alueeseen.

OAS:ssä on kirjoitettu "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." **Tukes pyytää huomioimaan, että mikäli kaavamuutosalueella olisi tarkoitus harjoittaa kemikaalien käsittelyä ja varastointia, kaavamääräyksissä tulisi mainita kaavan soveltuvuudesta kemikaalitoiminnalle.** Lähimmät asuinrakennukset sijaitsevat lähimmillään noin 100 metrin etäisyydellä kaavamuutosalueesta, joten **jos kaava-alueella harjoitettaisiin kemikaalitoimintaa, saattaa mahdollisten onnettomuuksien vaikutusalueet asettaa rajoituksia.**

*Tukes on kemikaaliturvallisuuslainsäädännön toimivaltainen viranomainen ja antaa lausuntonsa perustuen ko. lainsäädäntöön. Kemikaaliturvallisuuslainsäädännön perusteella lausunnossa huomioidaan kemikaaleista aiheutuva tulipalon lämpösäteily, räjähdyksen painevaikutukset ja heitteet sekä kemikaalikaasujen leviäminen. Kemikaaliturvallisuuslainsäädännön mukaan epätodennäköisiä onnettomuuksia ei tarvitse ottaa huomioon tuotantolaitoksen sijoitusta koskevia suojaetäisyyksiä määrättäessä (856/2012 3 §). Tukes muistuttaa, että epätodennäköisten onnettomuuksien seurausten arviointi on tehty pelastustoimen suunnittelua varten. Tukesin lupakäsittelyssä ja valvonnassa arvioidaan onnettomuuksien ehkäisyn ja seurausten hallinnan riittävyttä ja voidaan asettaa vaatimuksia näiden parantamiseksi. Kaavoitettaessa Tukesin valvonnassa olevien kemikaalilaitosten ympäristöä, tulee pyytää lausunto myös pelastusviranomaiselta.*

**Vastine:**

Kaavamuutoksella ei ole tavoitteena mahdollistaa kaavamuutosalueelle kemikaalien käsittelyä ja varastointia harjoitettavaa toimintaa.

**Rakennus- ja ympäristölautakunta, 15.11.2023:**

Ennen kaavaehdotuksen laatimista tulee kaavan vaikutus alueen melutasoon selvittää mallintamalla. Erityisesti tulee selvittää yhteismelutaso alueen muiden toimintojen kanssa sekä henkilöliikenteen ja raskaan liikenteen vaikutukset päivällä ja yöllä. Myös rakennustekniikan (mm. puhaltimet) vaikutukset tulee ottaa huomioon mallinnuksessa.

Kaavaehdotuksessa tulee Hietaanoja ottaa huomioon potentiaalisena taimenpurona.

**Vastine:**

Kaavamuutoksen mahdollistama rakentaminen ei vaikuta melutasoon alueella, koska toiminta tapahtuu sisätilassa. Lisäksi uusi rakennus muodostaa suojaa jo olemassa olevan teollisuusalueen ja asumisen välille. Rakentamisen tarkemmassa suunnittelussa voidaan huomioida melulähteiden sijoittaminen ja suuntaus. Rakennuslupavaiheessa osoitetaan melumallilla vaikutukset lähiympäristöön.

Kaavamääräyksiin on lisätty määräys, jonka mukaan rakennusluvan yhteydessä tulee esittää suunnitelma hulevesien käsittelystä.

**Pirkanmaan maakuntamuseo, 02.11.2023:**

Pirkanmaan maakuntamuseolta pyydetään lausuntoa otsikossa mainittuun asemakaavahankkeeseen. Tavoitteena on parantaa elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä lisäämällä rakennusoikeutta ja muuttamalla nykyisen autopaikkojen korttelialueen käyttötarkoitus teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi sopeuttaen uusi rakentaminen alueen kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin ja ajalliseen kerroksellisuuteen. Tutustuttuaan hankkeeseen maakuntamuseo toteaa seuraavaa.

Suunnittelualue käsittää Linnavuorentien tiealuetta sekä sen itäpuolella sijaitsevan laajan asfaltoidun parkkialueen. Osa suunnittelualueesta on Pirkanmaan 2040 maakuntakaavassa osoitettu osaksi Linnavuoren maakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (peruste: *Pirkanmaan maakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt 2016*, Pirkanmaan liitto). Aluetta koskevan 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.

Alueelta on lisäksi käytössä osayleiskaavan uudistamista varten laadittu selvitys *Siuron-Kuljun-Linnavuoren osayleiskaava-alueen kulttuuriympäristöselvitys*

(Kulttuuriympäristöpalvelut Heiskanen & Luoto Oy, 2019). Selvitysten mukaan alue on pääosin 1940- ja 1950-lukujen aikana rakentunut kokonaisuus, joka käsittää Valtion lentokonetehtaan Linnavuoren moottoritehtaan ja sen työvälle suunnitellun asuinalueen. Linnavuorentie muodostaa yhdyskunnan pääkadun, jonka varrelle 1940-luvulla rakentuivat väljästi yhdyskunnan keskeiset rakennukset.

Suunnittelualan välittömässä läheisyydessä, Linnavuorentien länsipuolella sijaitsevat yhdyskunnan keskeisiin rakennuksiin kuuluvat, 1940-luvulla valmistuneet tehtaan vapaa-ajan keskus Vuorenhovi, teollisuushallin ja hallinto-osan käsittävä Halli 2 sekä paloasema, jonka letkutorniin on sijoitettu tehdasalueille tyypilliseen tapaan kello. Funktionalismin piirteitä omaavat, 1-2-kerroksiset rakennukset ovat ilmeeltään yhtenäiset. Niiden julkisivuissa on vaaleankellertävä roiskerappaus, ikkunapuitteet ja karmit ovat tummat. Lisäksi julkisivuissa on käytetty mm. rappauskoristelua ja klinkkerilaatoitusta. Tehdasalueen pääjulkisivun muodostavat rakennukset on arkkitehtuurin ja rakennusmateriaalien osalta suunniteltu ja toteutettu korkealaatuisesti. Rakennukset on myös maakuntakaavan selvityksessä nostettu alueen rakennuskulttuurin ydinkohteiksi.

Pirkanmaan maakuntamuseo katsoo, että hanke on lähtökohtaisesti mahdollinen, eikä siihen rakennetun ympäristön tai maiseman osalta kohdistu lisäselvitystarpeita. Olemassa olevat maakuntakaavaa ja yleiskaavaa varten laaditut yleispiirteiset selvitykset tarjoavat riittävät tiedot hankkeen rakennettuun ympäristöön kohdistuvien vaikutusten arvioimiseksi.

Kaavaluonnoksessa alueen pääkäyttötarkoitukseksi on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (T) ja lähes koko nykyinen parkkialue ja sen itäreunaan jäävä pieni luonnontilainen alue on osoitettu rakennusalaksi. Rakennusoikeuden määrä on osoitettu tehokkuusluvulla  $e = 0,7$  (kerrosalan suhde tontin pinta-alaan) ja uudisrakennuksen enimmäiskorkeudeksi on asetettu 20 m. Lisäksi on edellytetty, että uudisrakennuksen julkisivujen tulee olla ympäristökuvallisesti korkealaatuisia (ym-1). Kaavan mukaista rakentamista on havainnollistettu kahdella viitekuvalla, joista toisessa pohjakartalle on hahmoteltu uudisrakennuksen ala ja toiseen uusi hallirakennus viistoilmakuvaan.

Pirkanmaan maakuntamuseo katsoo, että kaavaratkaisussa tulisi huomioida paremmin Linnavuoren kaupunkikuvalle tyypillinen väljä katulinjasta sisäänvedetty rakentamistapa osoittamalla uudisrakennusala selvästi sisemmäksi tontille, irti Linnavuorentien katulinjasta. Teollisuusaluetta on täydennetty 1950-luvun jälkeen useasti, mutta rakentaminen ei ole aiemmin sijoittunut pääkadun ja sen edustavaksi pääjulkisivuksi suunniteltujen rakennusten tuntumaan. Käytettävissä olevan aineiston pohjalta ei ole mahdollista arvioida uudisrakentamisen vaikutuksia maakunnallisesti merkittävään Linnavuoren rakennettuun kulttuuriympäristöön.

Aineistoa tulisi täydentää Linnavuorentiellä kulkijan näkökulmasta laadituilla havainnekuvilla tai kuvaupotuksilla, joissa näkyisi uudisrakennuksen lisäksi myös tien länsipuolen rakennuksia. Kuvien perusteella tulisi pystyä arvioimaan mm. soveltuuko uudisrakentaminen olemassa olevan rakennuskannan mittakaavaan ja asettuuko uudisrakentaminen katunäkymässä vanhojen rakennusten suhteen hallitsevaan vai alisteiseen asemaan. Selostusta tulisi myös täydentää sanallisella kuvauksella sekä mahdollisesti muutamilla esimerkkikuvilla, jotka havainnollistaisivat mitä tarkoitetaan teollisuusrakennusten yhteydessä ympäristökuvallisesti korkealaatuisilla julkisivuilla.

Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta maakuntamuseolla ei ole hankkeesta huomautettavaa.

Aineistoja tulisi vielä täydentää ja korjata edellä kuvatuilla tavoilla. Hankkeen ehdotusvaiheen aineisto pyydetään toimittamaan Pirkanmaan maakuntamuseolle lausuntoa varten.

**Vastine:**

Rakennusala on siirretty kauemmas entisen Linnavuorentien katualueesta ja kaavaselostukseen liitetään havainnekuvat ja vaikutusten arviointia on täydennetty uuden rakentamisen vaikutuksista.

**Pirkanmaan liitto, 30.10.2023:**

Pirkanmaan liitto ei anna tässä vaiheessa virallista lausuntoa kaavaluonnosaineistosta.

#### **4.6 Asemakaavaehdotus**

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

#### **4.7 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset**

19.9.2023 osallistumis- ja arviointisuunnitelma kaupunkikehityslautakunnassa

28.9.2023 kuulutus vireilletulosta

28.9.2023 - 12.10.2023 osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä

10.10.2023 kaavaluonnos kaupunkikehityslautakunnassa

19.10. - 20.11.2023 kaavaluonnos nähtävillä

xx.xx.xxxx kaavaehdotus kaupunkikehityslautakunnassa

## **5 Asemakaavan kuvaus**

### **5.1 Kaavan rakenne**

Kaavaluonnoksessa on;

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.

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

Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan enimmäiskorkeus rakennusta ympäröivän maaston keskikorkeuteen nähden on 16 metriä.

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.

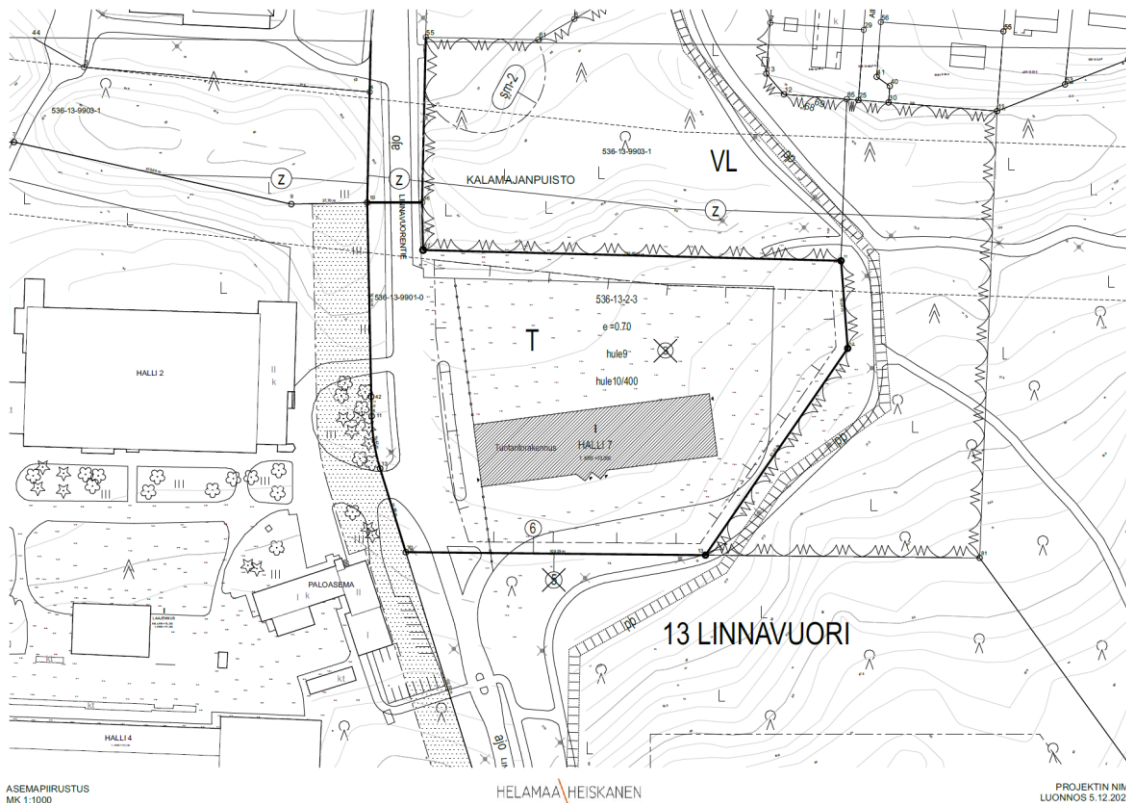
Rakennuksen julkisivujen tulee olla ympäristökuvallisesti korkealaatuisia.

T-korttelialueella autopaikkoja on toteutettava 1 autopaikka/200 kerrosalaneliömetriä.

Autopaikkoja voidaan sijoittaa myös tontin 6 ulkopuolelle. Tontin ulkopuolelle sijoitettavista autopaikoista tulee olla tehtynä sopimus ennen rakennusluvan hakemista.

Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää suunnitelma hulevesien käsittelystä. Alueella mahdollisesti oleva pilaantunut maaperä on puhdistettava alle valtioneuvoston asetuksen 214/2007 mukaisen alemman ohjearvon.

## 5.2 Viitesuunnitelma



Kuva 4: Viitesuunnitelman asemapiirros





HAIWANNEKUVA 1

HELAMAA HEISKANEN

23032 AGCO Power Oy, Tuotantohalli 7  
5.12.2023

Kuva 5: Viitesuunnitelma, näkymä etelästä pohjoiseen, kaavamuuotosalue kuvan oikeassa reunassa



HAIWANNEKUVA 2

HELAMAA HEISKANEN

23032 AGCO Power Oy, Tuotantohalli 7  
5.12.2023

Kuva 6: Viitesuunnitelma, näkymä pohjoisesta etelään

### **5.3 Kaavan vaikutukset**

#### **5.3.1 Vaikutukset asumiseen**

Lähimmät asuinrakennukset sijaitsevat lähimmillään noin 100 metrin etäisyydellä kaavamuutosalueesta, kaavamuutosalueen pohjoispuolella, Huhtalevontien ja Väinämöisentien varrella. Kaavamuutoksen mahdollistama rakentaminen ei vaikuta melutasoon alueella, koska toiminta tapahtuu sisätilassa. Lisäksi uusi rakennus muodostaa suojaa jo olemassa olevan teollisuusalueen ja asumisen välille.

#### **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.

Vaikka rakentaminen on mittakaavaltaan suurta ja sen muoto määräytyy pitkälti rakennuksessa tapahtuvan toiminnan ehdoilla, se voidaan sopeuttaa alueella olemassa oleviin rakennuksiin julkisivun värien ja aukotusten avulla.

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.

Kaavamuutosalueelta poistuvat autopaikat sijoitetaan osittain alueen eteläpuolelle tontille 5. Kaavamuutosalueelle suunniteltu toiminta on pitkälle automatisoitua ja siten työntekijöiden autopaikkojen tarve on pienempi kuin ympäröivällä alueella.

### **5.3.4 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön**

Suunnittelualue on jo rakennettua autopaikka-aluetta. Alueen kasvillisuus on alueen reunoilla olevaa puustoa ja pensaita.

Alueen pohjoispuolella on Hietaanoja, jossa on aiemmin ollut taimenia. Hietaanoja huomioidaan potentiaalisena taimenpurona.

### **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 30.11.2023

**Johanna Fingerroos**

Kaavoitusarkkitehti

**Kari Stenlund**

Maankäyttöjohtaja

## OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

### HANKE

Asemakaavan muutos Nokian kaupungin 13. kaupunginosan, korttelin 1 tonttijaon mukaista tonttia 6 osoitteessa Linnavuorentie 9.

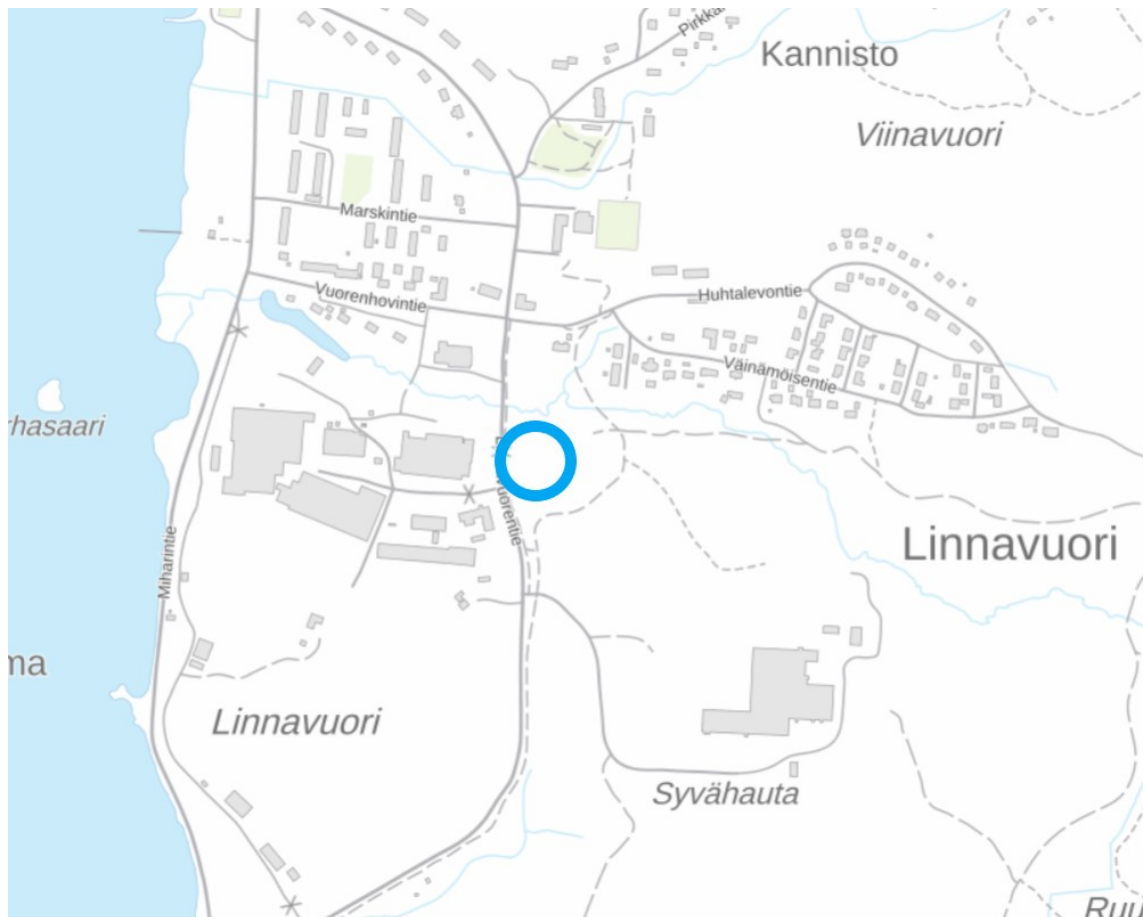
Tweb: NOK/795/2023

### 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

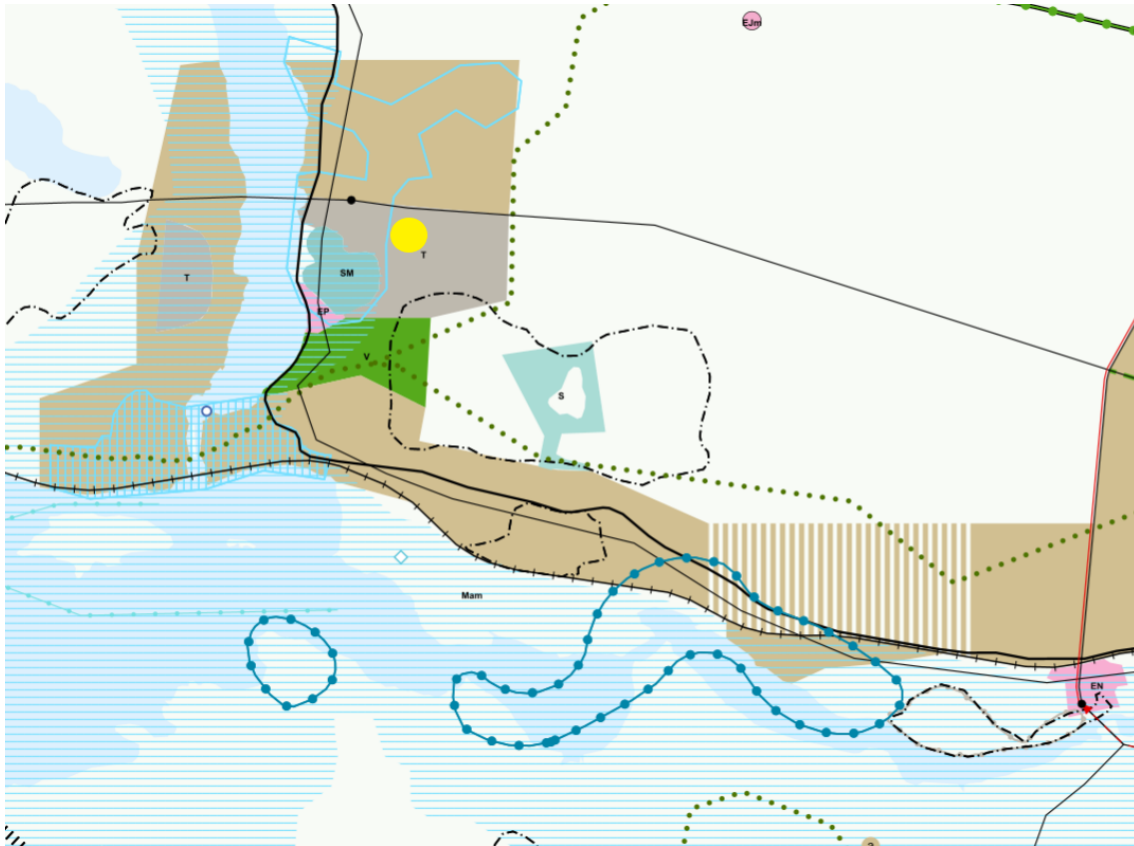
### MAANOMISTUS

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 Parkanos 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.

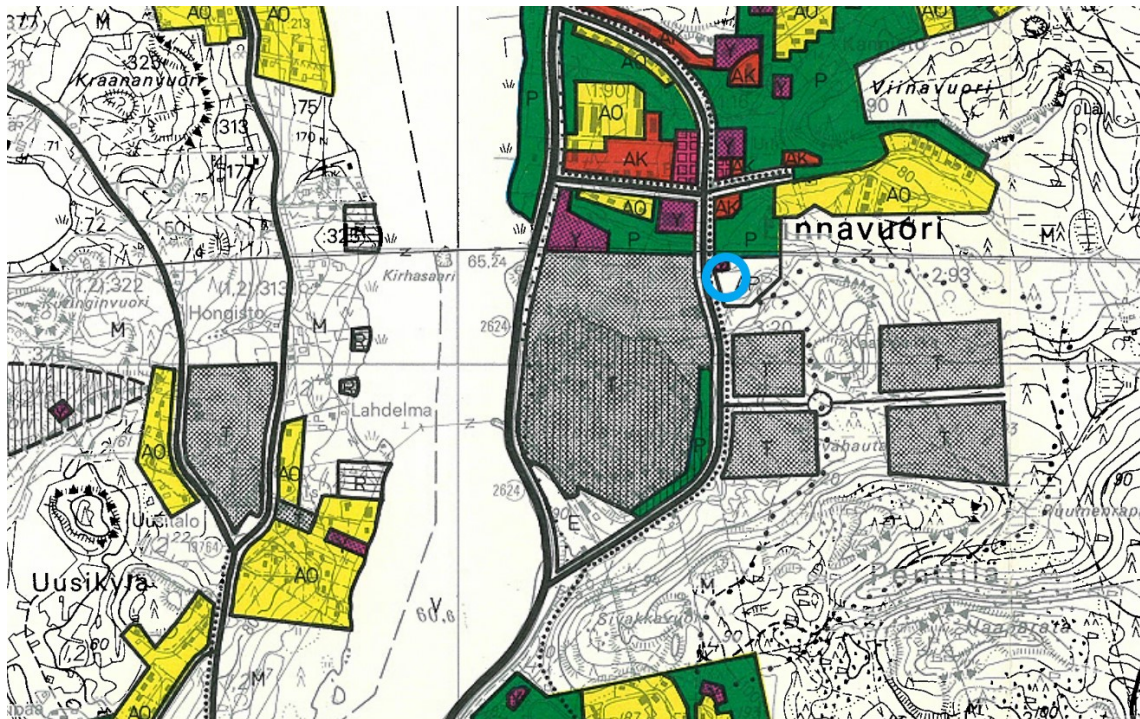
Suunnittelualue on osittain osa maakunnallisesti merkittävää Linnavuoren rakennettua kulttuuriympäristöä. Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti merkittävät rakennetun kulttuuriympäristön alueet. Alueen suunnittelumääräyksen mukaan alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä 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.

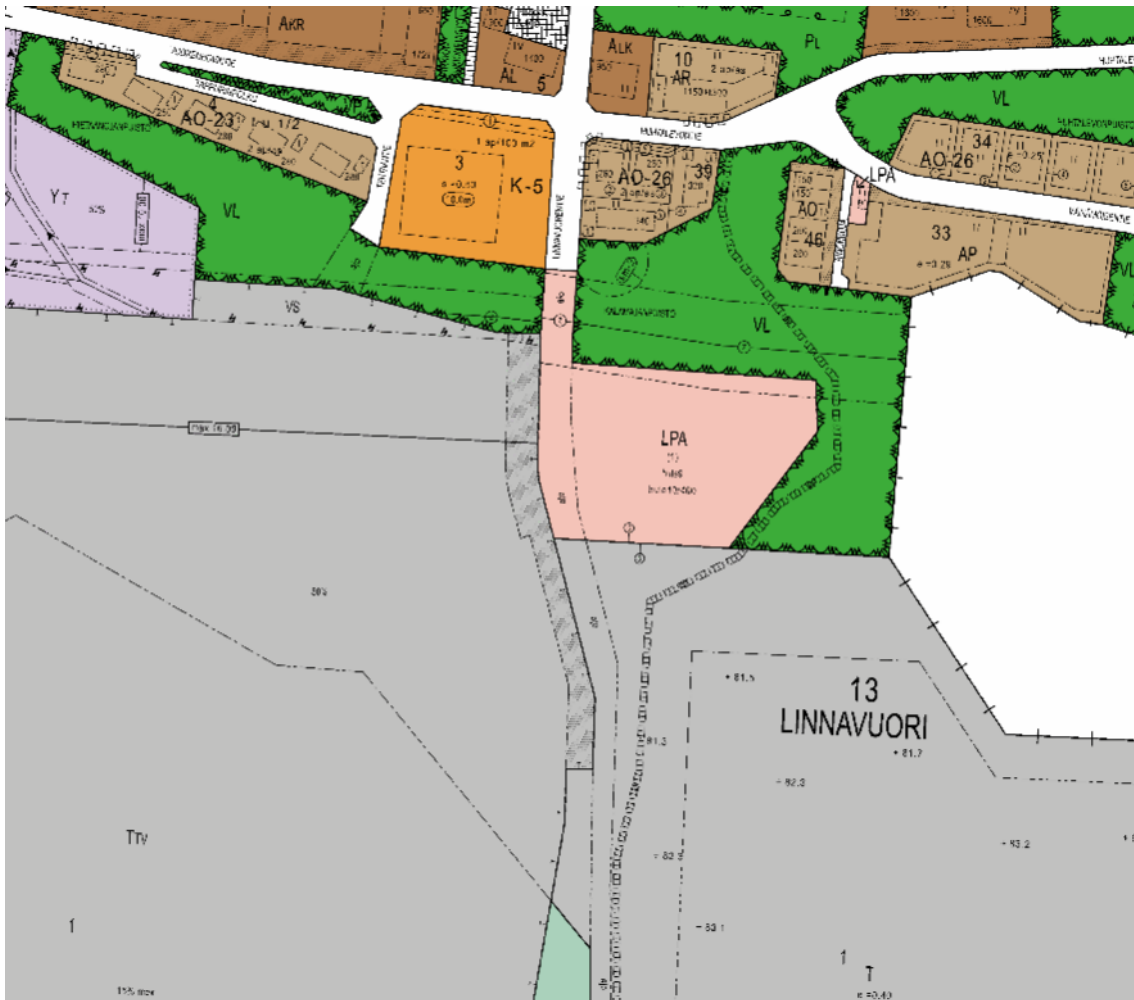


Kuva 17: Ote Siuro-Linnavuori-Kulju-taajaman osayleiskaavasta. Suunnittelualue on merkitty sinisellä ympyrällä karttaan.

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, Turvallisuus- ja kemikaalivirasto, 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 30.11.2023  
Johanna Fingerroos  
kaavoitusarkkitehti