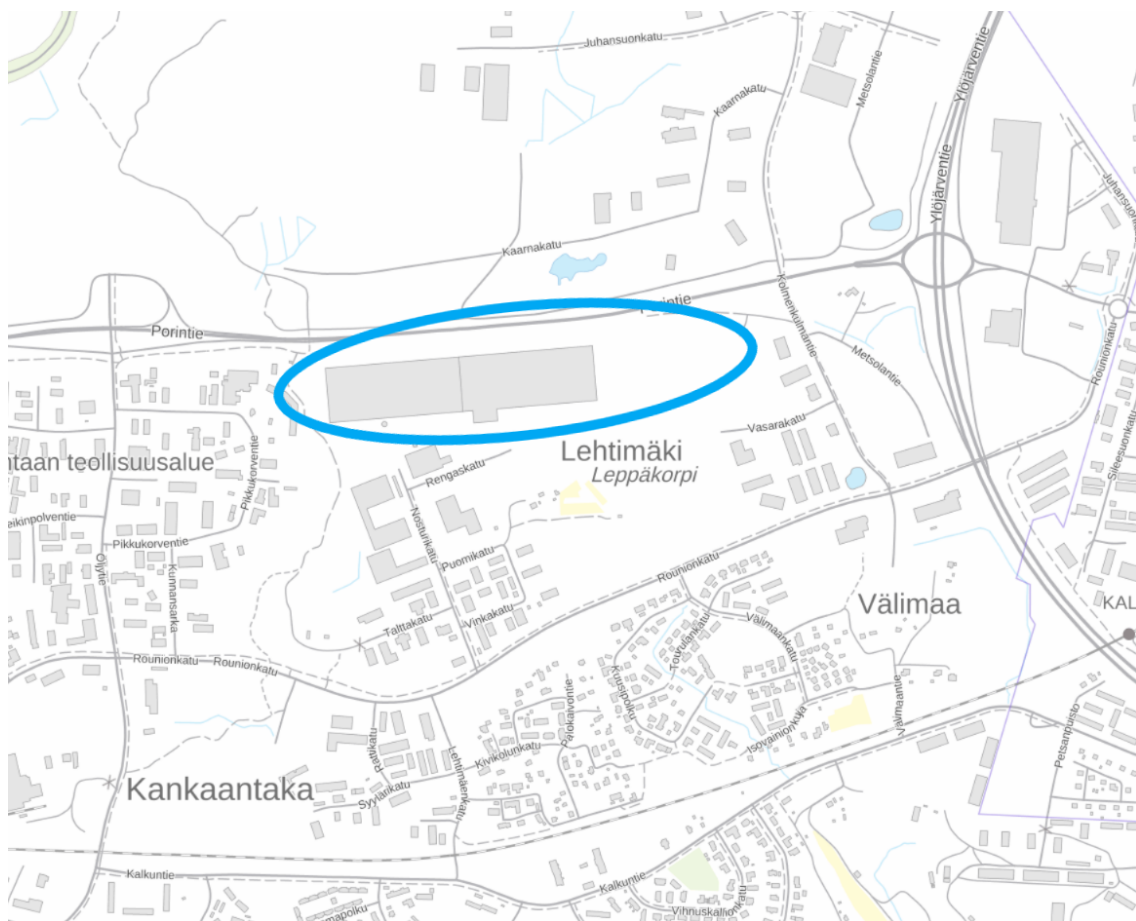


# ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

## Nosturikatu 18, Rengaskatu 4 ja Vasarakatu 3



Kaava-alueen sijainti kartalla. Maanmittauslaitoksen taustakartta (14.9.2023)

Kaupunkikehityslautakunta 19.9.2023 § 233 ja 234, 10.10.2023 § 249, xx.xx.2023

Kaupunginhallitus

Kaupunginvaltuusto

NOKIAN KAUPUNKI

KAAVOITUSYKSIKÖ

(tweb: NOK/805/2023)

# 1 Perus- ja tunnistetiedot

## 1.1 Tunnistetiedot

Kaavaselostus koskee 1.12.2023 päivättyä asemakaavan muutosta.

Asemakaava koskee Nokian kaupungin 16. kaupunginosan korttelin 28 tontteja 2, 3 ja 4 osoitteissa Nosturikatu 18, Rengaskatu 4 ja Vasarakatu 3.

Asemakaavalla muodostuu Nokian kaupungin 16. kaupunginosan korttelin 28 tontit 8 ja 9.

Asemakaavan yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako korttelin 28 tonteille 8 ja 9.

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 Lehtimäen alueella osoitteissa Nosturikatu 18, Rengaskatu 4 ja Vasarakatu 3.

## 1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Asemakaavan seurantalomake
- Ote ajantasa-asemaakavasta
- Ote asemakaavan hakemistokartasta
- Tonttijakokartta

## **2 Tiivistelmä**

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on parantaa elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä.

## **3 Lähtökohdat**

### **3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista**

#### **3.1.1 Suunnittelualueen yleiskuvaus**

Suunnittelualue sijaitsee Nokian Lehtimäen toimitila-alueella. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Porintien varren suojaviheralueeseen, lännessä Sarkapuiston virkistysalueeseen, etelässä Rengaskatuun ja Vasarakatuun sekä idässä Kolmenkulmantien varren teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeseen.

Alueen länsiosassa on vuonna 2001 rakennettu ja 2005 laajennettu teollisuus- ja varastorakennus.

Kaavamuutosalueen pinta-ala on 20,8 hehtaaria.

#### **3.1.2 Luonnonympäristö**

Alue on enimmäkseen jo rakentunutta toimitila-aluetta ja sen kasvillisuus on tontin reunoilla olevaa puustoa ja pensaita.

#### **3.1.3 Kulttuuriympäristö ja maisema**

Alueella olevat rakennukset ovat Porintietä matalammalla, mutta ne näkyvät Porinrielle. Suunnittelualuetta ympäröivällä alueella on eri-ikäisiä teollisuus- ja varastorakennuksia.

#### **3.1.4 Arkeologia**

Alueella ei ole tiedossa olevia arkeologiasia kohteita.

### **3.1.5 Maanomistus**

Suunnittelualueella Kiinteistö Oy Nokian Nosturikatu 18 omistaa kiinteistön 536-16-28-2, Kiinteistö Oy Nokian Rengaskatu 4 omistaa kiinteistön 536-16-28-3 ja Nokian Renkaat Oyj:n omistaa kiinteistön 536-16-28-4.

Kaavoituksesta laaditaan maankäyttösopimus.

### **3.1.6 Liikenne ja tekninen huolto**

Suunnittelualue rajautuu etelässä Rengaskatuun, jolta on Nosturikadun kautta yhteys Rounionkadulle ja Vasarakatuun, jolta on yhteys Kolmenkulmantielle.

Alueella voimassa olevan asemakaavan mukaan Vasarakatu ja Rengaskatu yhdistyvät suunnittelualueen eteläpuolella.

### **3.1.7 Ympäristöhäiriöt**

Melu

Alueella ja sen ympäristössä oleva teollisuus sekä Porintie 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 työpaikka-alueeksi. Merkinnällä osoitetaan seudullisesti merkittävät ja toimialarakenteeltaan monipuoliset liike- ja toimistorakentamisen tai tuotantotoimintaan varatut alueet.

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.

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 ovat seuraavat:

- Paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan osalta koon alaraja on Tampereen, Nokian, Pirkkalan, Ylöjärven, Lempäälän, Kangasalan ja Valkeakosken keskustaajamien alueella 15 000 k-m<sup>2</sup>; Akaan, Hämeenkyrön, Ikaalisten, Mänttä-Vilppulan, Oriveden, Parkanon, Sastamalan ja Virtain keskustaajamien alueella ja Mouhijärvi-Häijään alueella 7 000 k-m<sup>2</sup>.
- Muilla työpaikka-alueilla koon alaraja on paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan osalta 3 000 k-m<sup>2</sup>.

Alueen suunnittelussa on otettava huomioon, etteivät vähittäiskaupan suuryksiköt aiheuta merkittäviä haitallisia vaikutuksia seudun palveluverkon tasapainoiselle kehittämiselle.

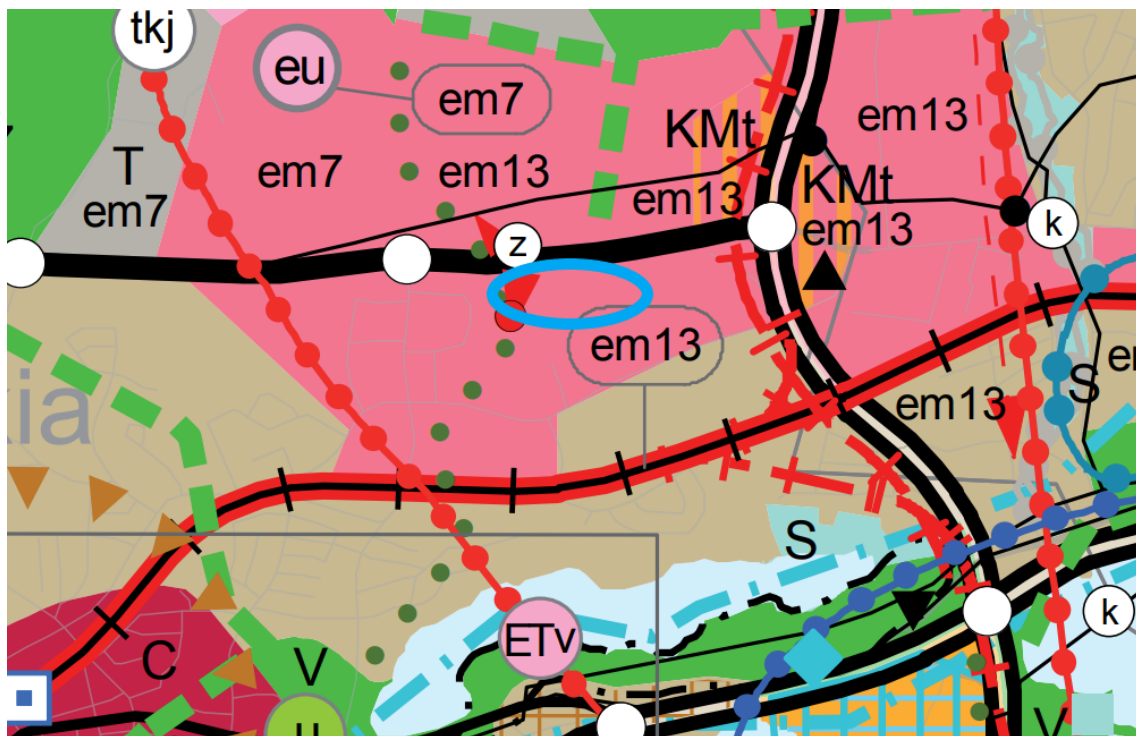
Suunnittelualue on myös osa kaupunkiseudun läntinen yritysalueiden kehittämisvyöhyke. Merkinnällä osoitetaan Tampereen ydinkaupunkiseudun länsi-eteläsuuntainen yritysaluevyöhyke. Vyöhyke ulottuu Ylöjärven Elovainiosta Kolmenkulman, Pitkäniemen, lentoaseman ja kehäteiden palvelu- ja yritysalueiden kautta Lempäälän Marjamäkeen. Marjamäestä vyöhyke jatkuu edelleen tien 130 suunnassa Valkeakoskelle. Kehittämissuositus: 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 keskustaajamaan ja kaupunkiseudun eteläisiin alakeskuksiin tulee edistää. Kolmenkulman aluetta

kehitetään erityisesti ympäristöteollisuuden ja cleantech-yritystoiminnan yritysten sijoittumisedellytyksiä suosivasti. Tien 130 varren maankäytössä tulee kiinnittää erityistä huomiota alueiden toteuttamisjärjestykseen. Aluetta tulee kehittää tiiviissä yhteistyössä kuntien ja muiden viranomaisten kanssa. Maankäytön suunnittelussa tulee edistää toimintojen saavutettavuutta kävelen, pyöräillen ja joukkoliikenteellä.

Pohjoisessa alue rajautuu Porintiehen, joka on merkitty valtatie -merkinnällä. Valtatiet palvelevat valtakunnallista ja maakuntien välistä pitkämatkaista liikennettä.

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

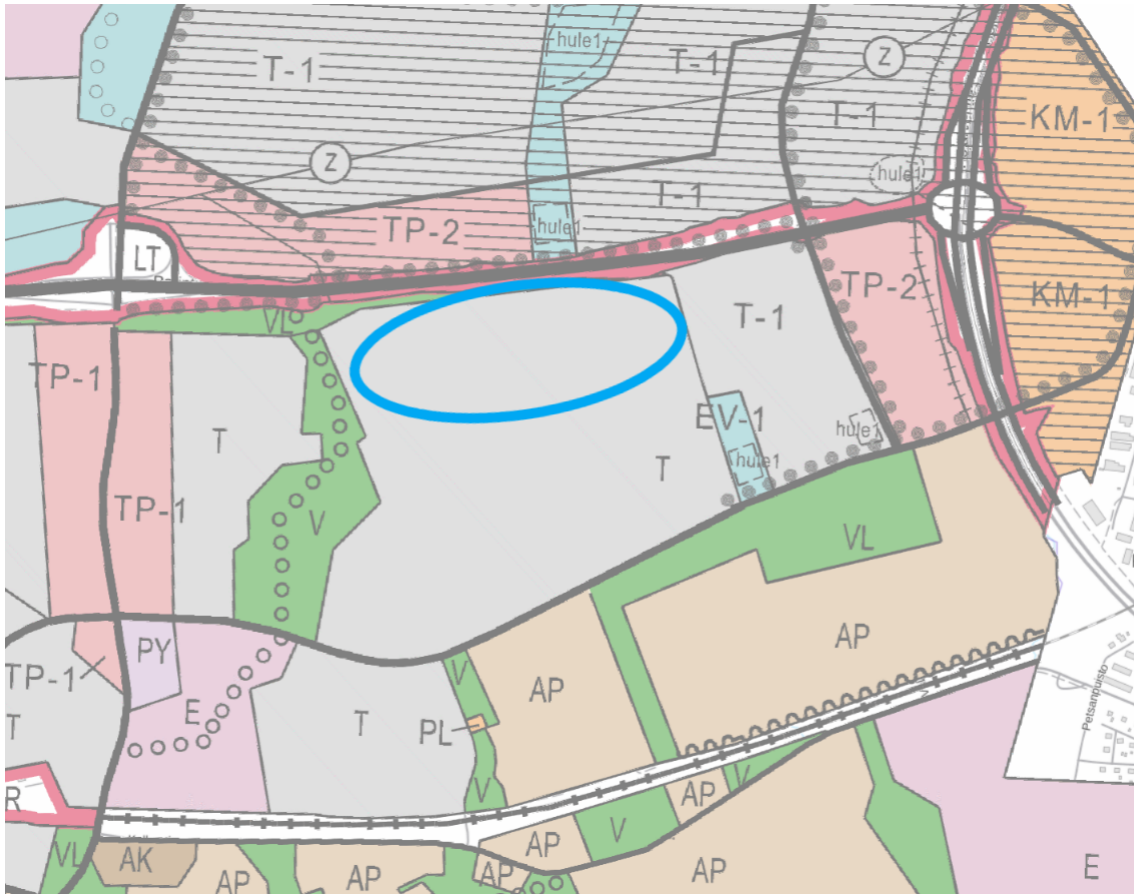
Vaihemaakuntakaavan teemana ovat elonkirjo ja energia. Vaihemaakuntakaavalla täydennetään ja muutetaan voimassa olevia Pirkanmaan maakuntakaavaa 2040.



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

### 3.2.1.2 Yleiskaava

Nokian keskustaajaman osayleiskaava 2010:ssä kaavamuuotosalue on osoitettu teollisuus ja varastoalueeksi. Aluetta sivuaa lännessä virkistysalue ja virkistysreitti. Pohjoisessa alue rajautuu Porintiehen.



Kuva 2: Ote keskustaajaman osayleiskaava 2010:stä. Suunnittelualue on merkitty sinisellä soikiolla karttaan.

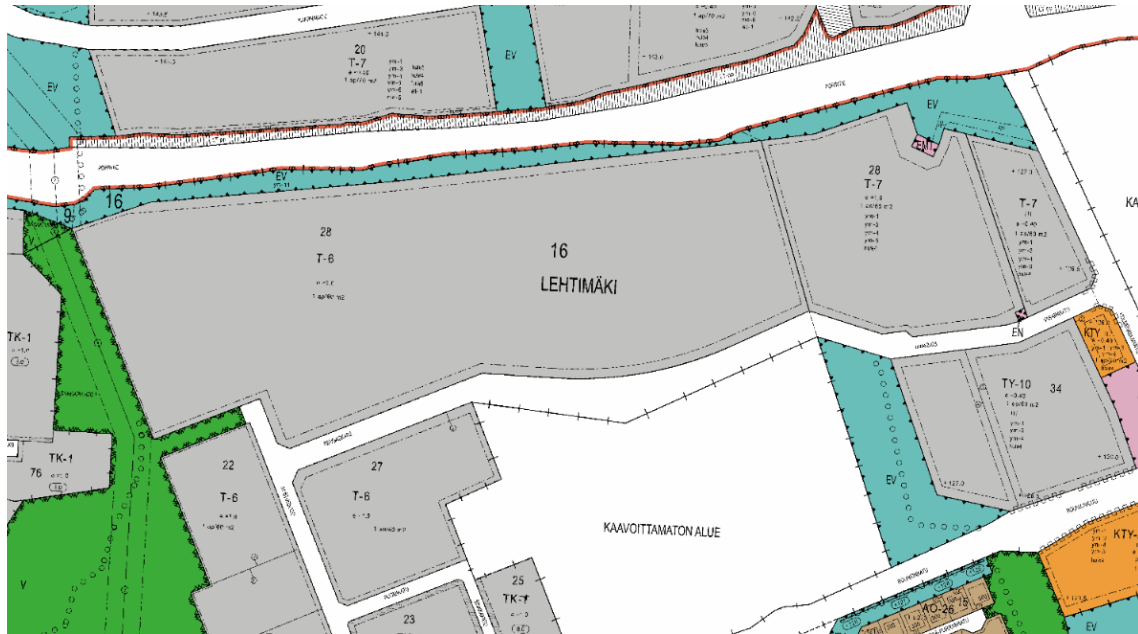
### 3.2.1.3 Asemakaava

Suunnittelualueella on kiinteistöllä 536-16-28-4 on voimassa 23.3.2020 hyväksytty asemakaava, jossa alue on merkitty teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi, jolle saa rakentaa myös toimistotiloja enintään 40 % rakennetusta kerrosalasta ja pääkäyttötarkoitukseen liittyvää liiketilaa enintään 10 % rakennetusta kerrosalasta. Tehokkuusluku on  $e = 1,0$ .

Kiinteistöillä 536-16-28-2 ja -3 on voimassa 10.5.2004 hyväksytty asemakaava, jossa alue on merkitty teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi, jolle saa rakentaa

myös liike- ja toimistotiloja enintään 50 % rakennetusta kerrosalasta sekä yhden asunnon. Tontille ei saa rakentaa erillistä asuinrakennusta. Asunnon ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden keskimääräisen ilmastöeneristävyyden ulkoa tulevaa melua vastaan on oltava vähintään 40 dBA.

Tehokkuusluku on  $e = 1,0$ .



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 sellaisella asemakaavalla, joka mahdollistaa osalle suunnittelualueesta korkean rakentamisen. Kaavamuutoksella ei ole tavoitteena nostaa alueen rakennusoikeutta.



## **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 pelastuslaitos, Tukes, Finavia Oyj, Nokian kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunta sekä kaava-alueen ja siihen rajoittuvan alueen maanomistajat tai vuokraoikeudenhaltijat ja kaikki, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa.

### **4.2.2 Vireilletulo**

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

### **4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt**

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

### **4.2.4 Viranomaisyhteistyö**

Asemakaavasta järjestettiin viranomaisneuvottelu 6.11.2023 ja pyydetään viranomaisilta lausunnot kaavaluonnos- ja kaavaehdotusvaiheissa.

## **4.3 Asemakaavan tavoitteet**

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on parantaa elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä.

## **4.4 Asemakaavaluonnos**

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

## **4.5 Kaavaluonnoksesta saadut lausunnot**

**Pirkanmaan pelastuslaitos, 9.11.2023:**

Osa asemakaavan muutosalueesta sijaitsee vaarallisia kemikaaleja käsittelevien tai varastoivien laitosten ns. konsultointivyöhykkeellä. Tällä perusteella kaavamuutoksesta tulee pyytää lausunto Turvallisuus- ja kemikaalivirasto TUKESilta.

**Vastine:**

Kaavaluonnoksesta on pyydetty ja satu lausunto Turvallisuus- ja kemikaalivirastolta.

**Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes), 07.11.2023:**

Tukes antaa lausuntonsa kemikaaliturvallisuuslainsäädännön näkökulmasta (390/2005).

Kaavamuutos alue sijaitsee Tukesin valvoman nestekaasulaitoksen Molok Oy:n (Nosturikatu 10-16) välittömässä läheisyydessä. Molok Oy:n konsultointivyöhyke on 300 m. Molok Oy:n mahdollisista onnettomuustilanteista on tehty mallinnukset ja Tukesin käytössä olevien tietojen perusteella mahdollisten onnettomuuksien vaikutusalueet eivät ulotu kaavoitettavalle alueelle. Asemakaava selostuksen mukaan muutos lisää liikennettä alueella. Tukes suosittelee katuverkoston kehittämistä voimassa olevan asemakaavan mukaisesti niin, että alueelle päästään vähintään kahta katua pitkin (kahdelta suunnalta).

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

**Perustelut**

Molok Oy: on nestekaasulaitos ja tontille on sijoitettu maapeitteinen nestekaasusäiliö. Laitoksen vaaratilanteet liittyvät letkurikkoon säiliön täyttötilanteessa tai putkistossa paineen nousun seurauksena tapahtuvaan vuotoon. Vuotanut nestekaasu voi syttyä, jolloin tulipalon lämpösäteilyn vaikutukset ulottuvat säiliön lähiympäristöön. Nestekaasusetuksen 858/2012 mukaiset suojaetäisyydet suunnittelualueeseen nähden täyttyvät.

Asemakaava selostuksen mukaan muutos lisää liikennettä alueella, mutta alueella voimassa olevan asemakaavan mukaan Vasarakatu ja Rengaskatu yhdistyvät suunnittelualueen eteläpuolella, joka toteutuessaan lisää Molok Oy:lle yhden lähestymis- ja poistumissuunnan onnettomuustilanteessa.

Molok Oy:n sijainti ole este kaavamuutokselle.

**Finavia, 8.11.2023:**

Maaston korkeus asemakaavamuutoksen alueella on noin 137 m merenpinnasta.

Alue sijaitsee Tampere-Pirkkalan lentoaseman kartiopinnalla, jonka mukaan esteen ylimmän kohdan on alitettava pinta 264 AMSL.

Finavia lausuu, että kaavamuutosluonnoksessa esitetty rakennuksen enimmäiskorkeus on lentoaseman esterajoituspintojen puolesta toteutettavissa.

Asemakaavakohde sijaitsee noin 10 km etäisyydellä Tampere-Pirkkalan lentoaseman pohjoispuolella. Kohteen sijainnin vuoksi Finavia muistuttaa, että sekä pysyvien että tilapäisten rakennusten, rakennelmien ja laitteiden pystyttämiseen on haettava ilmailulain 158 § mukainen lentoestelupa, mikäli esteen korkeus ylittää 30 m maan- tai vedenpinnasta. Lisätietoa lentoesteluvasta: <https://www.traficom.fi/fi/asioi-kanssamme/hae-lupaa-lentoesteelle>.

**Vastine:**

Tiedoksi jatkosuunnitteluun.

**Rakennus- ja ympäristölautakunta, 15.11.2023:**

Kaavamääräys, joka koskee enimmäiskorkeuden ylittämistä, tulee yksilöidä alueellisesti tarkemmin johtuen yhtenäisen rakennusalan hyvin suuresta pinta-alasta.

**Vastine:**

Kaavaehdotuksessa suunnitelmaa on tarkennettu rakentamisen enimmäiskorkeuksien osalta.

**Telia Towers Finland Oy, 2.11.2023:**

Asemakaava-alueen läheisyydessä sijaitsee Telia Towers Finland Oy:n tukiasemat Pikkukorpi sekä Kankaantausta. Telia Towers Finland Oy tulkitsee kaavaluonnosta siten että asemakaavan muutos ei vaikuta kyseisiin tukiasemiin, tai asemille kulkemiseen.

**Vastine:**

Asemakaavan muutos ei vaikuta kyseisiin tukiasemiin, tai asemille kulkemiseen.

**Nokian vesi Oy, 6.11.2023:**

Jos rakennuksen korkean osan yläosaan on tarpeen saada vettä, saattaa olla tarvetta kiinteistökohtaiselle paineenkorotukselle. Alueen verkostopaine on 3 baaria ja sillä rakennuksen yläosaan saadaan paineeksi alle 1 baaria. Sammutusjärjestelmä vaatii siis vesisäiliöt tai paineenkorotuksen.

**Vastine:**

Tiedoksi jatkosuunnitteluun.

**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;

Teollisuusrakennusten korttelialue T-7 (207 944 m<sup>2</sup>).

Tontille saa rakentaa myös toimistotiloja enintään 40 % rakennetusta kerrosalasta ja pääkäyttötarkoitukseen liittyvää liiketilaa enintään 10 % rakennetusta kerrosalasta.

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan on  $e = 1.0$ .

Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan enimmäiskorkeus rakennusta ympäröivän maaston keskikorkeuteen nähden saa olla 28 metriä tontilla 8 ja 15, 28 tai 40 metriä tontilla 9.

Kestopäällystetyillä piha-alueilla hulevedet on kerättävä sadevesiviemäröinnillä, joka on varustettu suljettavilla öljyn- ja hiekanerotuskaivoilla. Öljynerottimien tulee täyttää EN-standardin 858 I-luokan vaatimukset. Hulevesien käsittelyssä voidaan käyttää myös ohivirtausjärjestelmää, joka täyttää edellä mainitut vaatimukset.

Jätehuoltotilat tulee sijoittaa rakennuksen sisään tai aidattuun katokseen.

Ulkovarastoalueet on aidattava vähintään kaksi metriä korkealla umpinaisella aidalla.

Tontilla liikkuvien ajoneuvojen valot, tonttien ulkovalaistus ja rakennusten julkisivuvalaistus eivät saa aiheuttaa liikennealueen liikennettä haittaavaa häikäisyä. Tarvittaessa haitta on estettävä aidalla.

Korttelin 28 tonttien 8 ja 9 rajalla on tonttien yhteisessä käytössä oleva ajoyhteys, jonka käyttöä ei saa rajoittaa aidoilla tai porteilla.

T-7 -korttelialueella autopaikkoja on toteutettava 1 autopaikka/260 kerrosalaneliömetriä.

## **5.2 Kaavan vaikutukset**

### **5.2.1 Vaikutukset asumiseen**

Lähimmät asuinrakennukset sijaitsevat lähimmillään noin 400 metrin etäisyydellä kaavamuutosalueesta, Rounionkadun eteläpuolella. Kaavamuutoksella alueen käyttötarkoitus ei muutu.

### **5.2.2 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja kaupunkikuvaan**

Suunnittelualueen länsiosassa on vuonna 2001 rakennettu ja 2005 laajennettu Nokian Renkaat Oyj:n teollisuus- ja varistorakennus. Ympäriällä on eri-ikäisiä teollisuus- ja varistorakennuksia.

Kaavamuutoksen alueelle mahdollistama rakentaminen sopeutuu ympäröivään Lehtimäen toimitila-alueen rakentamiseen ja vaikka kaavamuutos alueen rakentamien osalla alueella on korkeampaa kuin ympäröivät rakennukset, sopii kuitenkin alueen ja Porintien vastakkaisen puolen rakentamisen mittakaavaan. Kaavamuutoksen mahdollistama rakentaminen näkyy Porintielle ja saattaa näkyä Kolmenkulman alueelle ja Nokian keskustan suuntaan.

### **5.2.3 Vaikutukset liikenteeseen**

Suunnittelualue rajautuu etelässä Rengaskatuun, jolta on Nosturikadun kautta yhteys Rounionkadulle ja Vasarakatuun, jolta on yhteys Kolmenkulmantielle.

Alueella voimassa olevan asemakaavan mukaan Vasarakatu ja Rengaskatu yhdistyvät suunnittelualueen eteläpuolella.

Kaavamuutos lisää liikennettä alueella, mutta alueen katuverkko kestää muutoksia melko hyvin.

#### **5.2.4 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön**

Kaavamuutosalue on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta, joka on suurimmalta osalta jo rakentunutta. Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta luonnon ympäristöön.

#### **5.2.5 Taloudelliset vaikutukset**

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

#### **5.2.6 Muut vaikutukset**

#### **5.3 Nimistö**

Asemakaavalla ei muodostu uutta nimistöä.

## **6 Asemakaavan toteutus**

### **6.1 Toteuttaminen ja ajoitus**

Tarkempi aikataulu ei ole asemakaavaa tehtäessä tiedossa.

Nokia 1.12.2023

**Johanna Fingerroos**

Kaavoitusarkkitehti

**Kari Stenlund**

Maankäyttöjohtaja

## OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

### HANKE

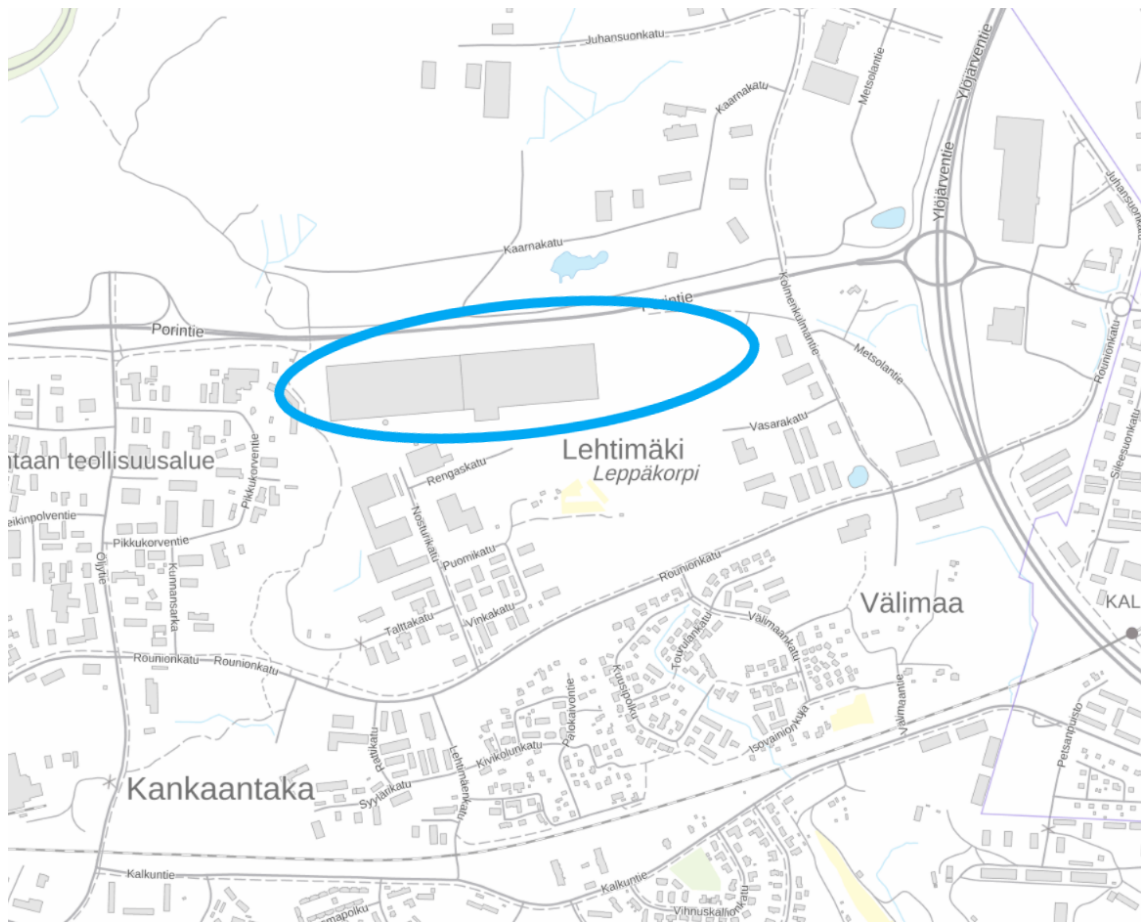
Asemakaavan muutos Nokian kaupungin 16. kaupunginosan, korttelin 28 osa  
(Tweb: NOK/805/2023)

### ALOITE

Kaavamuutos on käynnistetty Nokian Renkaat Oy:n aloitteesta.

### SUUNNITTELUALUE

Kaavamuutos koskee tontteja, joka sijaitsevat osoitteessa Nosturikatu 18, Rengaskatu 4 ja Vasarakatu 3, Nokia.



Suunnittelualueen sijainti ympäröitynä kartalla (Maanmittauslaitos, taustakartta, 14.9.2023).

## LÄHTOTIEDOT JA SUUNNITTELUALUE

### MAANOMISTUS

Suunnittelualueella Kiinteistö Oy Nokian Nosturikatu 18 omistaa kiinteistön 536-16-28-2, Kiinteistö Oy Nokian Rengaskatu 4 omistaa kiinteistön 536-16-28-3 ja Nokian Renkaat Oyj:n omistaa kiinteistön 536-16-28-4.

Kaavoituksesta laaditaan maankäyttösopimus.

### MAAKUNTAKAAVA

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

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.

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 ovat seuraavat:

- Paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan osalta koon alaraja on Tampereen, Nokian, Pirkkalan, Ylöjärven, Lempäälän, Kangasalan ja Valkeakosken keskustaajamien alueella 15 000 k-m<sup>2</sup>; Akaan, Hämeenkyrön, Ikaalisten, Mänttä-Vilppulan, Oriveden, Parkanon, Sastamalan ja Virtain keskustaajamien alueella ja Mouhijärvi-Häijään alueella 7 000 k-m<sup>2</sup>.
- Muilla työpaikka-alueilla koon alaraja on paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan osalta 3 000 k-m<sup>2</sup>.

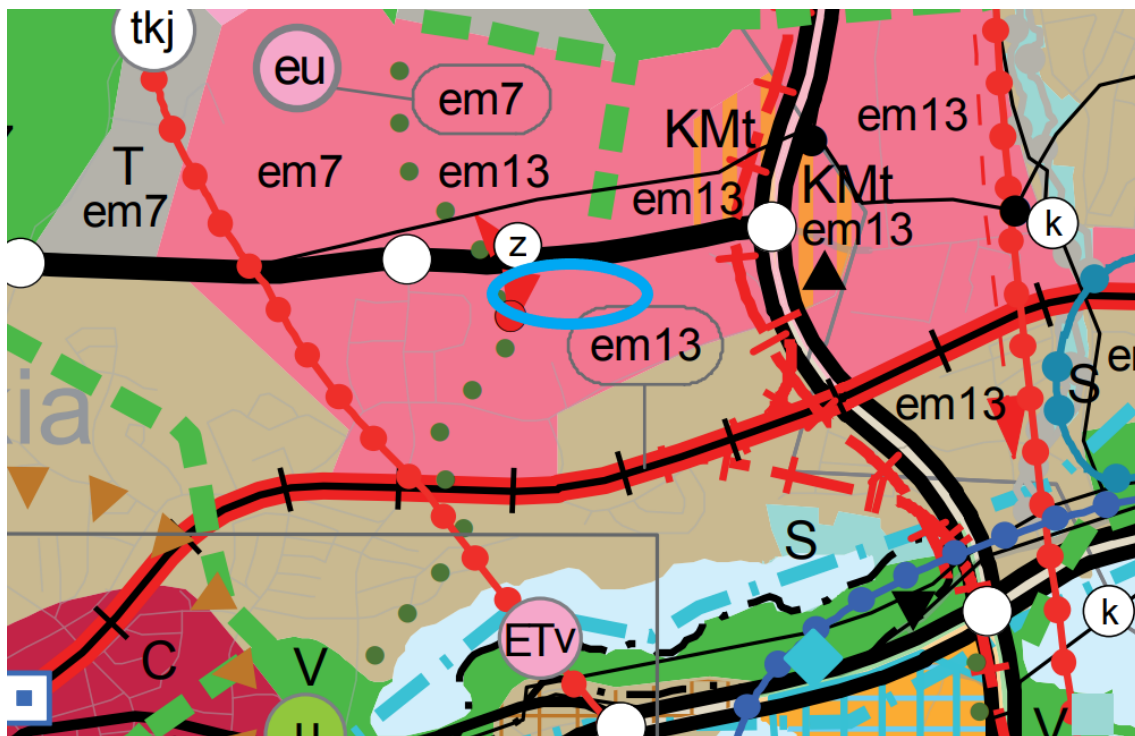


Alueen suunnittelussa on otettava huomioon, etteivät vähittäiskaupan suuryksiköt aiheuta merkittäviä haitallisia vaikutuksia seudun palveluverkon tasapainoiselle kehittämiselle.

Suunnittelualue on myös osa 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. Kehittämissuositus: 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.

Pohjoisessa alue rajautuu Porintiehen, joka on merkitty valtatie -merkinnällä. Valtatiet palvelevat valtakunnallista ja maakuntien välistä pitkämatkaista liikennettä.

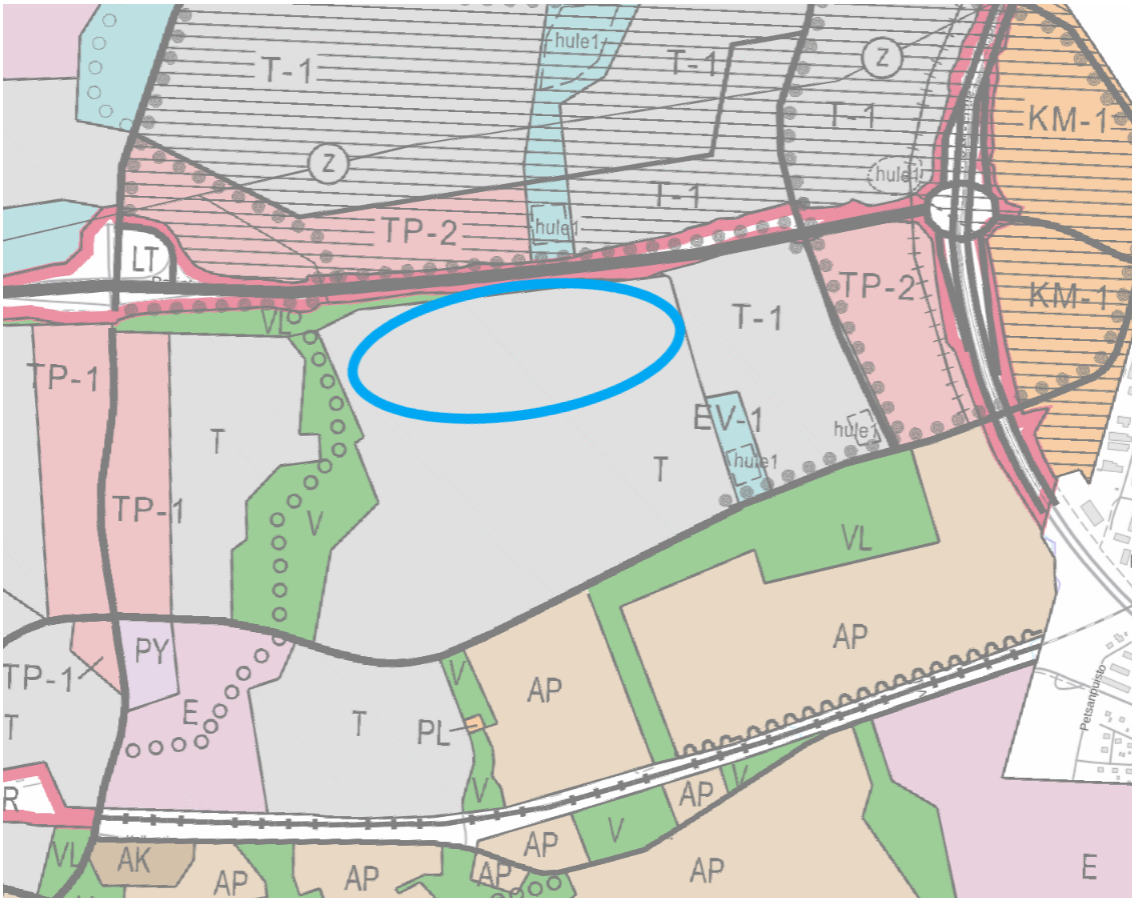
Pirkanmaan maakuntahallitus on kokouksessaan 17.4.2023 (46 §) päättänyt asettaa nähtäville Pirkanmaan vaihemaakuntakaavan luonnosvaiheen aineiston. Vaihemaakuntakaavan teemana ovat elonkirjo ja energia. Vaihemaakuntakaavalla täydennetään ja muutetaan voimassa olevia Pirkanmaan maakuntakaavaa 2040.



Kuva: Ote Pirkanmaan maakuntakaava 2040:stä. Suunnittelualue on merkitty sinisellä soikiolla karttaan.

### YLEISKAAVA

Nokian keskustaajaman osayleiskaava 2010:ssä kaavamuuotosalue on osoitettu teollisuus ja varastoalueeksi. Aluetta sivuaa lännessä virkistysalue ja virkistysreitti. Pohjoisessa alue rajautuu Porintiehen.



Kuva: Ote keskustaajaman osayleiskaava 2010:stä. Suunnittelualue on merkitty sinisellä soikiolla karttaan.

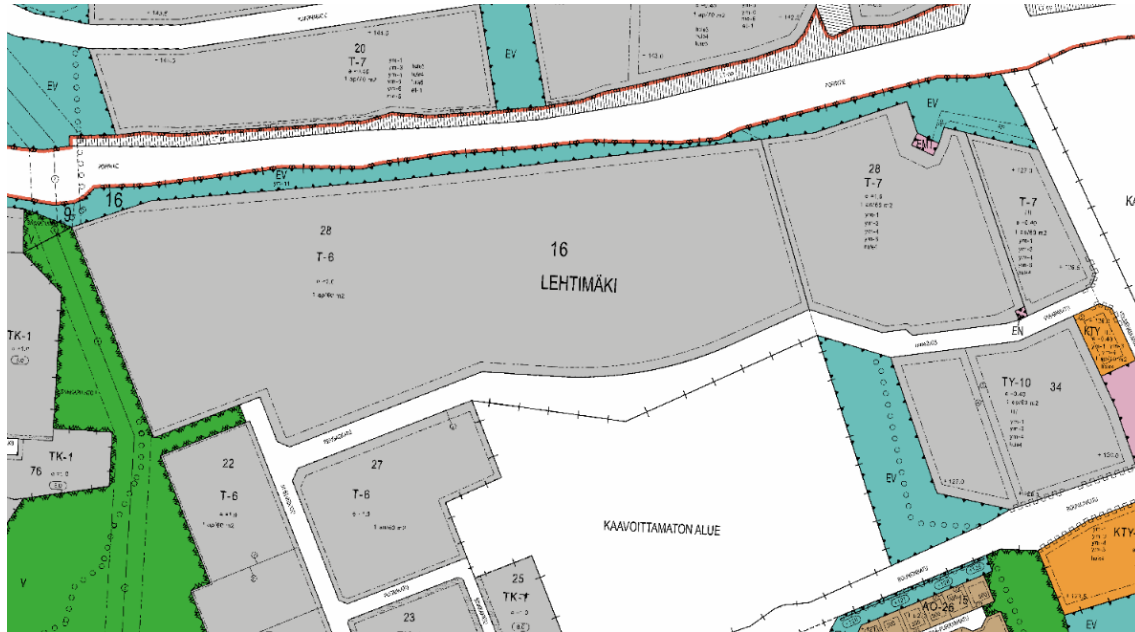
### **ASEMAKAAVA**

Suunnittelualueella on kiinteistöllä 536-16-28-4 on voimassa 23.3.2020 hyväksytty asemakaava, jossa alue on merkitty teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi, jolle saa rakentaa myös toimistotiloja enintään 40 % rakennetusta kerrosalasta ja pääkäyttötarkoitukseen liittyvää liiketilaa enintään 10 % rakennetusta kerrosalasta. Tehokkuusluku on  $e = 1,0$ .

Kiinteistöillä 536-16-28-2 ja -3 on voimassa 10.5.2004 hyväksytty asemakaava, jossa alue on merkitty teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi, jolle saa rakentaa myös liike- ja toimistotiloja enintään 50 % rakennetusta kerrosalasta sekä yhden asunnon. Tontille ei saa rakentaa erillistä asuinrakennusta. Asunnon ulkoseinien sekä

ikkunoiden ja muiden rakenteiden keskimääräisen ilmajääneristävyyden ulkoa tulevaa melua vastaan on oltava vähintään 40 dBA.

Tehokkuusluku on  $e = 1,0$ .



Kuva: Ote ajantasa-aseenakaavasta.

### TAVOITTEET

Asemenakaavan muutoksen tavoitteena on parantaa elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä.

### OSALLISET

Osallisia ovat Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan pelastuslaitos, Tukes, Finavia Oyj, 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 kuulutetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisen yhteydessä.

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 keväällä 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 1.12.2023

Johanna Fingerroos  
kaavoitusarkkitehti