

## **ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS 536-1-32-11, PIRKKALAISTIE 7-11**



Kaava-alueen sijainti kartalla. Maanmittauslaitoksen taustakartta (10.7.2024)

Kaupunkikehityslautakunta 17.9.2024 § xx, xx.xx.2024

Kaupunginhallitus

Kaupunginvaltuusto

NOKIAN KAUPUNKI

KAAVOITUSYKSIKKÖ

(tweb: NOK/873/2024)

# 1 Perus- ja tunnistetiedot

## 1.1 Tunnistetiedot

Kaavaselostus koskee 1.10.2024 päivättyä asemakaavan muutosta.

Asemakaava koskee Nokian kaupungin 1. kaupunginosan korttelin 32 tonttia 11 osoitteessa Pirkkalaistie 7-11.

Asemakaavalla muodostuu Nokian kaupungin 1. kaupunginosan korttelin 32 osa.

Asemakaavoituksen vireilletulosta on ilmoitettu kuulutuksella osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisen yhteydessä xx.xx.2024.

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

## 1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Nokian keskustassa osoitteessa Pirkkalaistie 7-11. Suunnittelualue rajautuu Pirkkalaistien ja Nokianvirran väliselle alueelle.

## 1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

#### 1.4 Luettelo kaavaa koskevista taustaselvityksistä

- Nokian kulttuuriympäristöselvitys, Selvitystyö Ahola 2010
- Nokian kulttuuriympäristöohjelma, Pirkanmaan ympäristökeskus 2001
- Nokian kumitehtaan rakennusinventointi, Sweco ympäristö Oy 2018
- Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY 2009
- Pirkanmaan maakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden päivitysinventointi, Pirkanmaan liitto 2013

## 2 Tiivistelmä

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on parantaa elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä nostamalla alueen rakennusoikeutta ja mahdollistaa uutta alueelle sopivaa rakentamista niin, että tontille tulevat rakennukset sopivat kaupunkikuvaan ja maisemaan.

## 3 Lähtökohdat

### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### 3.1.1 Suunnittelualueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Nokian keskustassa Pirkkalaistien ja Nokianvirran välisellä alueella. Suunnittelualueen pinta-ala on 10,9 hehtaaria. Suunnittelualue rajautuu pohjois- ja itäpuolella Pirkkalaistiehen ja alueen eteläpuolella Nokianvirtaan. Suunnittelualueen länsipuoli rajautuu Nokian Portin teollisuus- ja varastointialueeseen. Suunnittelualueen koillispuolella sijaitsee omakotialue.

Osa Nokian renkaiden tuotantolaitoksesta ulottuu suunnittelualueen viereisille kiinteistöille 563-1-32-10 ja 536-1-32-2. Laajan tehdaskompleksin lisäksi suunnittelualueella sijaitsee isännöitsijän asuinrakennus Hakkalinna, kumitehtaan paloasema, autotalli, sauna, muottivarasto, öljyvarasto ja pumppaamo.

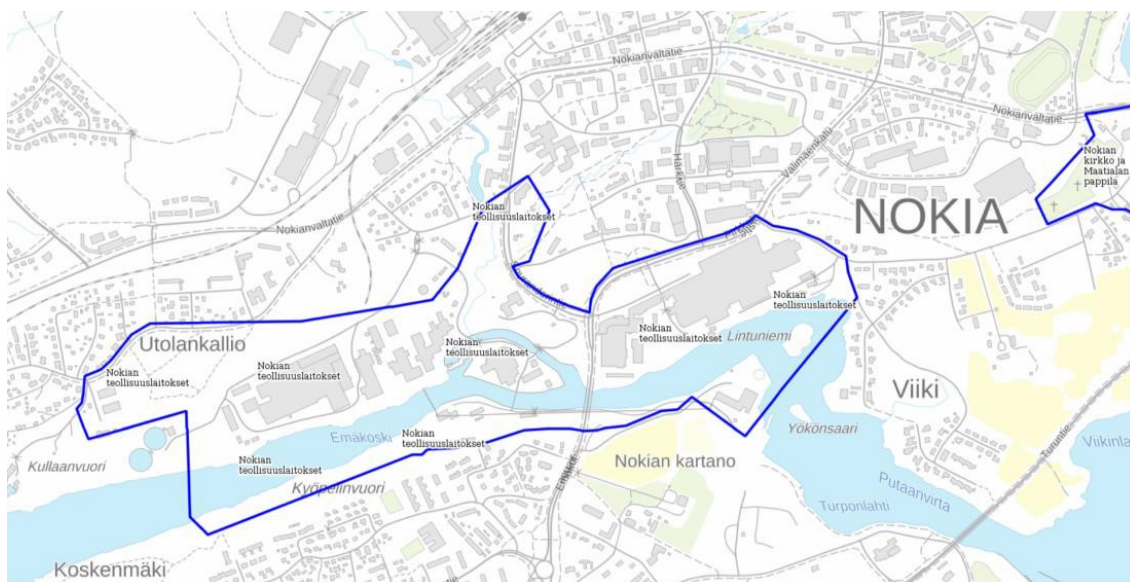
#### 3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on rakennettua ympäristöä ja alueella on toiminut jo pitkään teollisuuslaitos. Suunnittelualueen eteläpuoli rajautuu Nokianvirran vesialueeseen.

Yksittäisten puiden lisäksi luonnonympäristöä ja puustoa esiintyy ainoastaan Nokianvirran ranta-alueella.

### 3.1.3 Kulttuuriympäristö ja maisema

Suunnittelualue on osa Nokian teollisuuslaitosten valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY). Aluetta koskevat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT), joiden mukaisesti kaikessa maankäytössä tulee huolehtia, että alueen arvot säilyvät. Nokianvirran varrelle perustetut metsä- ja kumiteollisuuden tuotantolaitokset muodostavat monikerroksellisen pääosin punatiilisen rakennuskokonaisuuden.



Kuva: Nokian teollisuuslaitosten valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö kartalle rajattuna

Teollinen toiminta alueella on aloitettu jo vuonna 1904. Sweco Ympäristö Oy on laatinut syksyllä 2018 rakennusinventoinnin, jossa selvitettiin tehdasrakennusten historiaa ja tarkasteltiin rakennetun kulttuuriympäristön merkitystä kaupunkikuvassa. Rengastehtaan vanhimmat olemassa olevat rakennusosat ovat valmistuneet vuonna 1942 ja ne ovat arkkitehti Wäinö Gustav Palmqvistin suunnittelemia. Tehtaassa on alun perin ollut kolme kerrosta, mutta sitä on korotettu 1950-luvulla osittain viisikerroksiseksi. 1960-2010 välisenä aikana tehdasaluetta on laajennettu.

Tehdasrakennuksen ominaispiirteitä ovat punatiilinen julkisivu sekä pieniruutuiset ikkunat. Tehdasalueesta on muodostunut ajallisesti kerroksellinen kokonaisuus ja sillä on keskeinen rooli kaupunkikuvassa.



Kuva: Rengastehtaan pääjulkisivu.

Vuonna 1925 valmistunut arkkitehti W. G. Palmqvistin suunnittelema isännöitsijän asuinrakennus Hakkalinna on muutettu vuonna 1978 työterveysasemaksi. Rakennukseen on tehty peruskorjaus vuonna 2018 ja rakennus on asemakaavalla suojeltu.



Kuva: Työterveysasemana toimiva Hakkalinna kuvattuna vuonna 2018.

Nykyisenä koulutustilana toimiva entinen saunarakennus on valmistunut vuonna 1939 ja se sijoittuu lähes kiinni nykyiseen tehdaskompleksiin. Rakennuksessa on punainen aumakatto ja vaalea julkisivurappaus. Rakennus on kaksitasoinen.



Kuva: Entinen saunarakennus toimii nykyään koulutustilana.

Suunnittelualueella sijaitsee myös sota-aikana vuonna 1941 rakennettu punatiilinen paloasema sekä vuonna 1946 rakennettu autotalli. Tasakattoinen paloasema on punatiilinen ja sen keskellä on viisikerroksinen letkutorni. Aumakattoinen autotalli kytkeytyy osaksi paloasemarakennusta.



Kuva: Tehdasalueella sijaitseva paloasema.



Kuva: Vuonna 1946 rakennettu autotallirakennus.

Suunnittelualue on osa teollisuuslaitosten muodostamaa laajaa ja arkkitehtonisesti arvokasta kokonaisuutta. Nokian liikekeskuksen suuntaan avautuu maamerkkimäinen näkymä. Rakennuksen vanhimmat osat edustavat klassista punatiilitehdasrakentamista. W.G. Palmqvist on arvostettu ja kuuluisa tehdasyhdyskuntien suunnittelija, joten vanhimmilla osilla on myös suunnittelijansa tuomaa kulttuurihistoriallista arvoa. 1960-luvun laajennus edustaa puolestaan arkkitehtonisesti tasokasta modernia tehdasrakentamista

#### **3.1.4 Arkeologia**

#### **3.1.5 Maanomistus**

Suunnittelualueella Nokian Renkaat Oyj omistaa kiinteistön 536-1-32-11. Kaavoituksesta laaditaan maankäyttösopimus.

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

Alueelle on ajoliittymät Pirkkalaistieltä. Alue on kunnallistekniikan piirissä.

#### **3.1.7 Ympäristöhäiriöt**

##### **Haju**

Toiminta tehdaskiinteistöllä aiheuttaa ajoittain hajuhaittaa, joka leviää ympäristöön.

##### **Kemikaalit**

Kiinteistöllä teollisesti käsitellään ja varastoidaan vaarallisia kemikaaleja ja toiminta on kemikaalimäärien perusteella laajamittaista (turvallisuusselvityslaitos).

Konsultointivähyke on 1 km. Kiinteistöllä käsitellään palavia nesteitä sekä terveydelle ja ympäristölle vaarallisia kemikaaleja. Osa kemikaaleista on pölyräjähdysvaarallisia. Tällöin onnettomuuden vaikutukset voivat ulottua tehdasalueen ulkopuolelle.

### **Melu**

Insinööritoimisto AX-LVI Oy on laatinut syksyllä 2018 Nokian Renkaat Oyj:n Nokian tehtaan vuonna 2013 tehdyn ympäristömelumallin päivityksen. Melumallin päivityksen yhteydessä mitattiin kaikki melulähteet, tämän lisäksi malliin päivitettiin muutokset tehdasrakennuksissa sekä melulähteissä. Raportin mukaan ympäristömelussa ei ole tapahtunut merkittävää muutosta edelliseen vuonna 2013 tehtyyn selvitykseen verrattuna.

Selvimpiä ympäristömelun aiheuttajia olivat prosesseihin ja ilmanvaihtoon liittyvät kojeet ja puhaltimet. Melulähteiden aiheuttama melu on luonteeltaan tasaista, joten laskentatuloksiin ei tarvitse lisätä melun impulssimaisuudesta johtuvaa 5 dB:n korjausta. Melussa ei ollut havaittavissa kapeakaistaisuutta eli äänestäisyyttä. Korkeimmat asuinalueille lasketut päiväajan keskiäänitasot LAeq ovat noin 49...52 dB tehtaan koillisenpuoleisella asuinalueella, talojen tehtaan puoleisella seinustalla. Kyseiset keskiäänitasot ovat pienempiä kuin ohjearvo 55 dB.

Yöajan korkeimmat asuinalueille lasketut keskiäänitasot LAeq sijoittuvat samalle alueelle kuin päiväsaikaankin ja ovat noin 49...52 dB. Edellä mainitun tulkintaohjeen mukaan keskiäänitasot alittavat tai ovat korkeimmillaan yhtä suuria kuin yöajan ohjearvo 50 dB(A). Yöajan melukartta on lähes identtinen päiväajan kanssa, koska kiinteät melulähteet ovat toiminnassa 24 h/vrk ja tavaraliikenteellä on suhteellisen vähäinen merkitys kokonaismelutasoihin. Rekkojen purun ja lastauksen aikana muodostuvia meluja ei huomioitu.

### **Turvallisuus**

Nokian Renkaiden, turvallisuustiedotteen mukaan Nokian Renkailla ei ole käytössä sellaisia kemikaaleja, joista vuototilanteessa voisi koitua vaaraa ihmisten terveydelle. Suuronnettomuusvaaraksi on luokiteltu ympäristölle vaaralliset kemikaalit, joilla on suurissa määrissä vaikutusta maaperään ja vesistöön. Suuronnettomuusvaaraksi

luokitellaan myös tulipalo, joka voi muodostaa paksua nokipitoista savua. Savu voi tuulensuunnasta riippuen levitä laajalle alueelle. Nokian Renkaiden suuronnettomuusvaaran vaikutukset luokitellaan paikallisiksi, koska tuotantolaitos ei sijaitse toisen jäsenvaltion rajan läheisyydessä.

### **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 taajamatoimintojen alueeksi. 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.

Suunnittelumääräys: 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-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>.

- 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-m<sup>2</sup>, kuitenkin siten, että pelkän päivittäistavarakaupan koon alaraja on 5 000 k-m<sup>2</sup>; Akaan, Hämeenkyrön, Ikaalisten, Mänttä-Vilppulan, Oriveden, Parkanon, Sastamalan ja Virtain keskustaajamien alueella ja Mouhijärvi-Häijään alueella 5 000 k-m<sup>2</sup>, kuitenkin siten, että pelkän päivittäistavarakaupan koon alaraja on 3 000 k-m<sup>2</sup>.
- Muilla taajamatoimintojen alueilla koon alaraja on kaikkien kaupan laatujen osalta 3 000 k-m<sup>2</sup>. 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.

Suunnittelualue on osa tiivistä joukkoliikennevyöhykettä. Merkinnällä osoitetaan yhdyskuntarakenteeltaan tiiviit, tiivistettävät tai tiiviinä toteutettavat alueet, jotka tukeutuvat tehokkaaseen joukkoliikennejärjestelmään.

Suunnittelumääräys: Alueen tulee tukeutua tehokkaaseen joukkoliikennejärjestelmään sekä laadukkaisiin kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiin. Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa on pyrittävä tiiviiseen rakenteeseen, joka mahdollistaa tehokkaan joukkoliikenteen järjestämisen. Erityistä huomiota tulee kiinnittää pysäkkijärjestelyjen toimivuuteen ja saavutettavuuteen, liikenneturvallisuuteen sekä liityntäpysäköinnin tarpeisiin. Alueen suunnittelussa tulee liikenneväylien läheisyydessä kiinnittää erityistä huomiota liikenteen melun, tärinän ja ilman laadun haittojen hallintaan.

Suunnittelualue on osa maakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta (Mam).

Suunnittelumääräys: Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot säilyvät. Avointen maisematilojen säilymiseen ja uusien rakennuspaikkojen sijaintiin on kiinnitettävä erityistä huomiota. Maisema-alueiden kanssa päällekkäiset maakunnallisesti arvokkaat kulttuurimaisemat on esitetty kaavaselostuksen liitekartalla ”Kulttuurimaisemat”.

Osa suunnittelualueesta on osoitettu valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi. Merkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti merkittävät rakennetun kulttuuriympäristön alueet (RKY 2009). Kohdemarkinnällä osoitetaan sellaiset alueet, joiden osoittamiseen ei maakuntakaavan mittakaavan vuoksi ole tarkoituksenmukaista käyttää aluevarausmerkintää. RK-merkinnällä osoitetaan karttateknisistä syistä erillisillä kartoilla esitetyt arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt. Valtakunnallisesti merkittävät historialliset tienlinjaukset osoitetaan vht-viivamerkinnällä.

Suunnittelumääräys: Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen arvot säilyvät. Uusi rakentaminen on sopeutettava alueen kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin ja ajalliseen kerroksellisuuteen.

Lisäksi osa suunnittelualueesta kuuluu tiivistettävään asemanseutuun. Merkinnällä osoitetaan yhdyskuntarakenteeltaan tiivistettävät alueet, jotka tukeutuvat ensisijaisesti raideliikenteeseen. Suunnittelumääräys: Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa on pyrittävä raideliikennettä tukevaan tiiviiseen yhdyskuntarakenteeseen sekä laadukkaisiin kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiin. Tiivistettävän alueen laajuus tulee tarkentaa yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa.



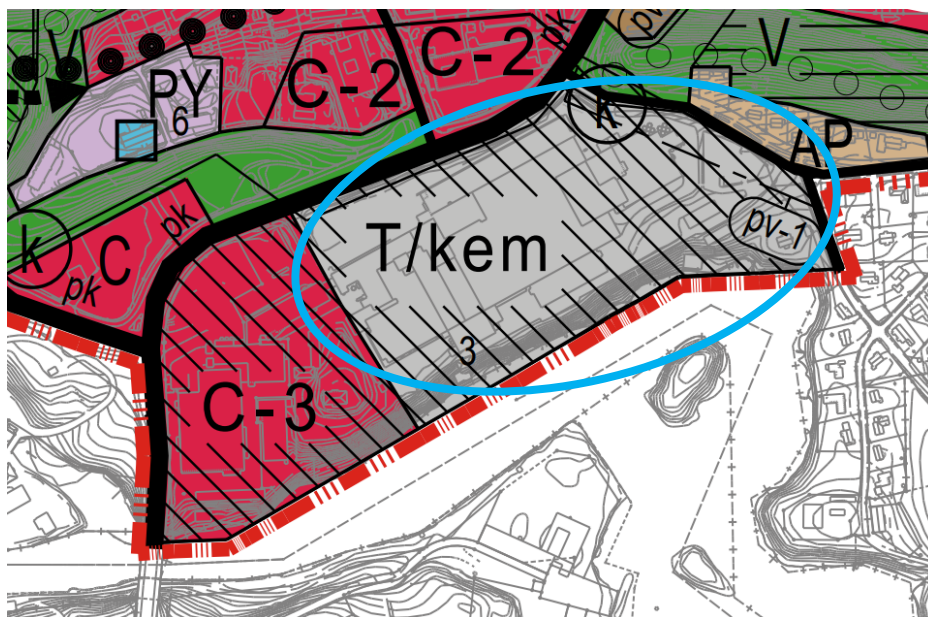
Kuva: Ote Pirkanmaan maakuntakaava 2040:stä. Suunnittelualue on merkitty sinisellä viivalla karttaan.

### 3.2.1.2 Yleiskaava

Nokian keskustan osayleiskaava 2030:ssä kaavamuutosalue on osoitettu teollisuus- ja varastoalueeksi, jolla on/jolle saa sijoittaa merkittävän, vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen (T/kem).

Suunnittelualue on osoitettu valtakunnallisesti merkittäväksi (päätös 22.12.2009) rakennetuksi kulttuuriympäristöksi. Alueen kehittämisessä, suunnittelussa ja rakentamisessa lähtökohtana on alueen arvopohjan säilyminen. Alueen käytössä tapahtuvan muutoksen on sovellettava alueen historialliseen kehitykseen ja aluetta täydennettäessä uusi ja vanha rakennuskanta on huolellisesti sovitettava yhteen. Arvokohteiden suojelutaso määritellään asemakaavoituksessa. Alueella ei saa suorittaa ilman maisematyölupaa maisemaa muuttavaa rakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä.

Lisäksi suunnittelualueen koillisosaan sivuaa vedenhankinnan kannalta tärkeän pohjavesialueen merkintä (pv-1) sekä kaasujohtoa/linjaa kuvaava merkintä.



Kuva: Ote keskustan osayleiskaava 2030:stä. Suunnittelualue on merkitty karttaan sinisellä soikiolla.

### 3.2.1.3 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 13.5.2019 hyväksytty asemakaavan muutos (1:128), jossa alue on merkitty teollisuusrakennusten korttelialueeksi, jolla on/jolle saa sijoittaa merkittävän, vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen (T/kem).

Suunnittelualueen lounaisosaan on osoitettu merkintä /s, jonka rajaamalla alueella ympäristö säilytetään.

Suunnittelualueelle on osoitettu tehokkuusluku  $e=1.1$ , joka kertoo kerrosalan suhteen tontin pinta-alaan. Alueella rakennusoikeuden määrä on osoitettu ainoastaan kolmen talousrakennuksen osalta, joiden rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä on  $300 + 300 + 160$ . Alueelle on osoitettu erikseen auton säilytyspaikan rakennusala sekä pysäköimispaikka. Lisäksi alueelle on osoitettu teknisen huollon laitetta, kuten jätevesipumppaamoja tai sähkömuuntamoja varten varattu alueen osa.

Nokianvirran varteen jäävälle alueelle on osoitettu istutettavan alueen osa. Suunnittelualueen Pirkkalaistietä reunustaville sivuille sekä Hakkalinnan rakennuksen puistokujan molemmin puolin on osoitettu säilytettävän/istutettavan puurivin merkintä.

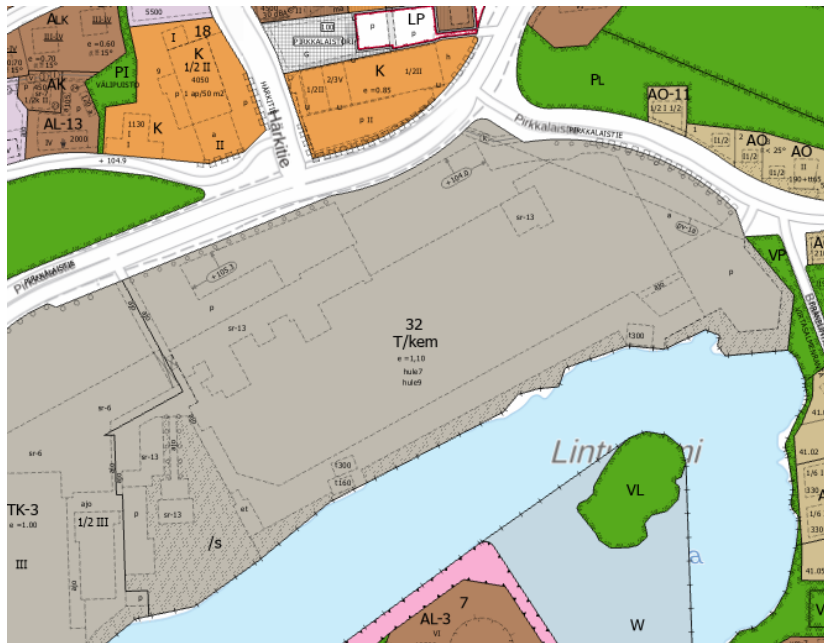
Suunnittelualueelle on osoitettu useampi ajoyhteys. Pohjoisessa suunnittelualueetta halkoo johtoa varten varattu alueen osa, jossa k-kirjain merkitsee kaasujohtoa. Suunnittelualueen koillispuolella Pirkkalaistien varteen on osoitettu katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Suunnittelualueella sijaitsee kolme suojelumerkinnällä osoitettua rakennusta (sr-13). Merkinnällä osoitetaan kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus, jota ei saa purkaa. Korjaus- ja muutostöissä tulee huolehtia, että rakennuksen arkkitehtoniset ja kaupunkikuvalliset arvot säilyvät.

Suunnittelualueen koillisosaan on osoitettu vedenhankinnalle tärkeän pohjavesialueen rajan merkintä pv-1a. Rakentamistoimenpiteet ja alueelle sijoitettava toiminta eivät saa aiheuttaa vaaraa pohjaveden laadulle. Alueella ei saa irrallaan varastoida tai säilyttää pohjavettä likaavia tai pohjaveden laatuun vaikuttavia aineita. Alueelle ei saa sijoittaa maanalaisia öljy- tai kemikaalivarastoja. Rakentaminen ei saa aiheuttaa haitallista pohjaveden pinnan alenemista. Alueella ei saa rakennuksiin tehdä kellarikerrosta.

Lisäksi alueelle on osoitettu merkinnät hule7 ja hule9. Hule7-merkinnän mukaan alueelle tulee tehdä vettäläpäisemättömiltä pinnoilta tulevan huleveden viivyttämiseksi ja veden laadun parantamiseksi maanpäällisiä tai maanalaisia altaita, joiden vesitilavuuden tulee olla vähintään puolitoista kuutiometriä sataa vettäläpäisemätöntä pintaneliometriä kohti. Altaiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

Hule9-merkinnän mukaan kestopäällystetyillä pysäköintialueilla 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.



Kuva: 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 nostamalla alueen rakennusoikeutta ja mahdollistaa uutta alueelle sopivaa rakentamista niin, että tontille tulevat rakennukset sopivat kaupunkikuvaan ja maisemaan.

### 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, Pirkanmaan liitto, Tukes, Pirkanmaan pelastuslaitos, Elenia Oy, Gasgrid Finland Oy, Nokia vesi Oy, 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 xx.xx.2024.

#### **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 on järjestetty viranomaisneuvottelu ja siitä pyydetään viranomaisilta lausunnot kaavaluonnos- ja kaavaehdotusvaiheissa.

#### **4.3 Asemakaavan tavoitteet**

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on parantaa elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä nostamalla alueen rakennusoikeutta ja mahdollistaa uutta alueelle sopivaa rakentamista niin, että tontille tulevat rakennukset sopivat kaupunkikuvaan ja maisemaan.

#### **4.4 Asemakaavaluonnos**

Kaavaluonnos oli nähtävillä kaupungin kaupunkikehityspalveluiden ilmoitustaululla ja kaupungin verkkosivuilla xx.xx. - xx.xx.2024 ja siitä pyydettiin lausunnot.

#### **4.5 Lausunnot ja mielipiteet asemakaavaluonnoksesta**

Täydennetään.

#### 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

17.10.2024 osallistumis- ja arviointisuunnitelma kaupunkikehityslautakunnassa

xx.xx.2024 kuulutus vireilletulosta

xx.xx.2024 kaavaluonnos kaupunkikehityslautakunnassa

xx.xx. - xx.xx.2024 kaavaluonnos nähtävillä

xx.xx.2024 kaavaehdotus kaupunkikehityslautakunnassa

xx.xx. - xx.xx.202x kaavaehdotus nähtävillä

## 5 Asemakaavan kuvaus

### 5.1 Kaavan rakenne

Kaavaluonnoksessa on;

Kaavamuutosalue on merkitty teollisuusrakennusten korttelialueeksi, jolla on/ jolle saa sijoittaa merkittävän, vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen (T/kem), rakennusoikeus on 131 093 k-m<sup>2</sup> (e=1,2) m<sup>2</sup> ja sen lisäksi talousrakennuksille merkittyjen erillisten rakennusalojen yhteenlaskettu rakennusoikeus on 760 m<sup>2</sup>.

Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema on 105,3 Pirkkalaistien varressa rakentumattomalla rakennusosalalla.

Hakkalinnan ympäristö on merkitty alueeksi, jolla ympäristö säilytetään.

Tontin reunassa Pirkkalaistien varrella on säilytettävä/istutettava puurivi.

Tontin reunassa Pirkkalaistien varressa on kaasujohtoa varten varattu alueen osa.

Muut määräykset:

Tontti 1-32-11 on osa Nokian teollisuuslaitosten valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen arvot säilyvät. Uusi rakentaminen on sopeutettava alueen

kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin ja ajalliseen kerroksellisuuteen julkisivujen massoittelemalla, värien ja materiaalien osalta. Julkisivujen laatuun on kiinnitettävä erityistä huomiota. Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää punatiiltä tai vastaavaa.

Hakkalinnan muotopuutarhan ominaispiirteet on säilytettävä.

Korttelialueella olevan autopaikkamäärän lisäksi on uutta rakentamista varten tehtävä vähintään 1 autopaikka / 260 kerrosalaneliömetriä. Autopaikkoja voidaan sijoittaa myös tontin ulkopuolelle. Tontin ulkopuolelle sijoitettavista autopaikoista tulee olla tehtynä sopimus ennen rakennusluvan hakemista.

Autopaikat saa tehdä kaavassa tehokkuusluvulla määrätyn rakennusoikeuden lisäksi, ja autopaikkoja saa rakentaa enintään kolmelle päällekkäiselle tasolle.

Pysäköintirakennuksen julkisivujen tulee olla kaupunkikuvallisesti laadukkaita.

Maaperän pilaantuneisuus tulee selvittää rakennushankekohtaisesti ja alueen maaperä on kunnostettava ja jätteet poistettava ympäristöviranomaisten hyväksymällä tavalla ennen rakennus- tai muiden töiden aloittamista. Alueella mahdollisesti oleva pilaantunut maaperä on puhdistettava alle valtioneuvoston asetuksen 214/2007 mukaisen alemman ohjearvon.

## **5.2 Kaavan vaikutukset**

### **5.2.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja kulttuuriperintöön**

Suunnittelualue on osa Nokian teollisuuslaitosten valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä. Kaavamääräyksen mukaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen arvot säilyvät. Uusi rakentaminen on sopeutettava alueen kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin ja ajalliseen kerroksellisuuteen.

### **5.2.2 Vaikutukset asumiseen**

Nokian Renkaat käsittelee kiinteistöllään palavia nesteitä sekä terveydelle ja ympäristölle vaarallisia kemikaaleja. Osa kemikaaleista on pölyräjähdysvaarallisia.

Tällöin onnettomuuden vaikutukset voivat ulottua tehdasalueen ulkopuolelle. Nokian Renkaiden konsultointivyöhyke on 1 km, jonka sisällä sijaitsee useita asuinrakennuksia. Lähimmät asuinrakennukset ovat Pirkkalaistien ja Brakelintien risteyksen ympäristössä sekä Harjukadulla noin 70 metrin päässä suunnittelualueelta.

Pirkkalaistien ja Brakelintien risteyksen ympäristössä on pientaloja 1910-luvulta 2010-luvulle ja Harjukadulla vuonna 2013 valmistunut asuinkerrostalo.

### **5.2.3 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja kaupunkikuvaan**

Nokia on kehittynyt kaupungiksi juuri Nokianvirran varren teollisuuden ympärille ja niissä edelleen jatkuva teollinen toiminta ja näkyminen kaupunkikuvassa ovat tärkeä osa Nokian historiaa ja identiteettiä. Teollisuusrakennukset muodostavat Nokian keskustaan Pirkkalaistien varteen monikerroksellisen pääosin punatiilisen rakennuskokonaisuuden, joka näkyy myös Nokianvirran yli sen toiselle puolelle.

Ahtaalla tontilla kaupungin keskustassa toimiminen on haastavaa toimintojen järjestelyjen kannalta, mutta kaavamuutoksella ja rakennusten hyvällä suunnittelulla pyritään mahdollisimman hyvään lopputulokseen.

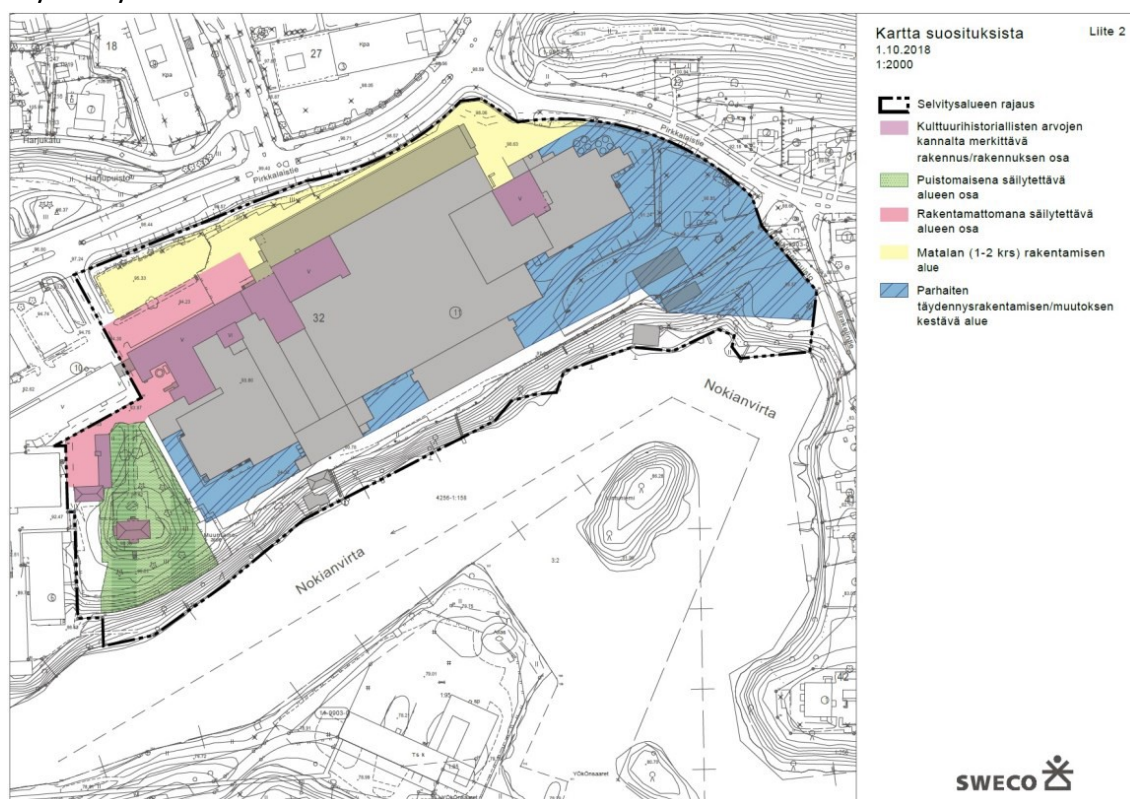
Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa tehtaan tuotantotilojen laajentamien olemassa olevan tehdasrakennuksen ja Pirkkalaistein välissä siirtämällä ja laajentamalla voimassa olevassa asemakaavassa olevaa, mutta vielä rakentumatonta rakennusala ja lisäksi laajentamalla vielä rakentumatonta rakennusala tehdaskiinteistön kaakkoiskulmassa.

Sweco Ympäristö Oy:n syksyllä 2018 kaavamuutosalueen rakennuksista laatiman rakennusinventoinnin mukaan lisärakentamien nähdään mahdollisena kummassakin kohdassa. Pirkkalaistien puoleisella julkisivulla suositus on rakentaa korkeintaan kahteen kerrokseen ja jättää pihatila olemassa olevan tehdasrakennuksen ja laajennuksen välissä avoimeksi. Kaakkoiskulman laajennus sijoittuu alueelle, joka kestää parhaiten laajentamista ja täydennysrakentamista.

Kaavamuutoksen mahdollistama tuotantotilojen laajennus Pirkkalaistien puoleisella julkisivulla peittää julkisivua suunnilleen saman verran voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna Emäkoskentien suunnasta ja Pirkkalaitietä pitkin katsottuna.

Tehdaskiinteistön pihasta katsottuna rakentaminen tulee lähemmäs olemassa olevan suojellun rakennuksen seinää jättäen laajennuksen kuitenkin irti siitä niin että, rakennuksia on mahdollista huoltaa ja kulkea niiden väliin jäävässä noin 8 metrin levyisessä pihatilassa.

Kaavamuutosalueen koillisosassa kaavamuutoksessa rakennusala jatkuu muotti ja öljyvaraston kaakkoispuolelle ja on aluetta, joka Sweco Ympäristö Oy:n syksyllä 2018 laatiman rakennusinventoinnin mukaan kestää parhaiten laajentamista ja täydennysrakentamista.



Kuva: Kartta suosituksista

Kaavamuutosalueen asemakaavassa on merkitty suojeltavaksi:

- tuotantorakennuksen 1940-luvulla rakennettu ja 1950-luvulla korotettu osa
- vuonna 1925 valmistunut tehtaan isännöitsijän asuinrakennus
- Hakkalinna, joka muutettiin työterveysasemaksi vuonna 1978
- tuotantorakennuksen alkuperäinen 1940-luvun osa, jonka on suunnitellut arkkitehti W.G. Palmqvist

- tuotantorakennuksen luoteisjulkisivun viisikerroksiset tornit. Tornit ovat osa Arkkitehtien Anja ja Aarno Hakasen suunnittelemaa 1960-luvun laajennusta, joka edustaa arkkitehtonisesti tasokasta modernia tehdasrakentamista ja sijoittuu luontevasti vanhemman tehdasalueen rinnalle, mutta on osittain jäänyt myöhempien laajennusten peittoon.
- kumitehtaan paloasema, joka on rakennettu vuonna 1941
- autotalli, joka on rakennettu vuonna 1946.

Tulevat laajennukset tulevat muuttamaan aluetta ja näkyvät kaupunkikuvassa, mutta samalla ne edesauttavat alueella pitkään jatkuneen teollisen toiminnan jatkumista ja kehittymistä ja sitä kautta rakennuskannan hyvää ylläpitoa alueella.

Hakkalinnaa ympäröivä puutarha puukujineen on merkitty alueeksi, jolla ympäristö säilytetään. Tehdasrakennuksen pihapiirissä on lisäksi saunarakennus vuodelta 1939. Sen toimii nykyään koulutustila ja kellarissa on käytöstä poistettu pesula. Saunarakennus on yksi tehtaan pihapiirin pienistä säilyneistä rakennuksista, mutta tehdasalueen pihapiirin järjestelyjen myötä sen tehtaanpuoleinen julkisivu on jäänyt suurelta osin peittoon maan ja tukimuurin taakse. Rakennuksen sijainti vain noin neljän metrin etäisyydellä tehdasrakennuksesta ja tehtaan ympäri kiertävän ajoyhteyden vieressä heikentää rakennuksen käyttö- ja ylläpitomahdollisuuksia.

### **Kulttuuriperintö**

Kaava-alueelta ei tunneta kiinteitä muinaisjäännöksiä, eikä muita arkeologisia kulttuuriperintökohteita.

### **Rakennusoikeus**

Tontin koko on 109 244 m<sup>2</sup> ja kaavaluonnoksessa tehokkuusluvulla  $e=1,2$  tontin rakennusoikeus on 131 093 m<sup>2</sup> ja sen lisäksi talousrakennuksille merkittyjen erillisten rakennusalojen yhteenlaskettu rakennusoikeus on 760 m<sup>2</sup>.

#### **5.2.4 Vaikutukset alueen infraan**

Kaavamuutos ei edellytä muutoksia kunnallisteknisiin verkostoihin, ympäröiviin katuihin eikä liittymiin alueelle.

#### **5.2.5 Vaikutukset liikenteeseen**

Kiinteistöiltä on liittymät Pirkkalaistielle sekä pohjoiseen että itään. Kaavamuutos ei aiheuta muutoksia liikenteen reitteihin. Kaavamuutoksen mahdollistaman

lisärakentamisen vaikutuksesta liikennemäärä saattaa kasvaa, mutta se jakautuu tasaisesti ympäri vuorokauden ja se aiheuttama muutos kokonaisliikennemäärään alueella on pieni.

### **Pysäköinti**

Autopaikat kiinteistöllä ovat tehokkaassa käytössä, koska toimintaa on kolmessa vuorossa ympäri vuorokauden. Voimassa oleva asemakaava sallii pysäköinnin rakentamisen kolmeen tasoon olemassa olevan tuotantorakennuksen itäpuolelle. Pysäköintiä ei kuitenkaan ole toteutettu kuin maantasolle. Kaavamuutoksen mahdollistama tuotantotilan rakentaminen ko. kohtaan sekä olemassa olevan tuotantorakennuksen ja Pirkkalaistien väliin aiheuttaa tarpeen järjestää korvaavaa paikoitusta muualla. Korvaavat autopaikat voidaan järjestää Nokian Renkaiden omistaman Nokian portin alueella kaavamuutosalueen länsipuolella tai toteuttamalla autopaikkoja useampaan kerrokseen kaavamuutosalueella rakennusalueella.

Korttelin 32 ulkopuolella Nokian Renkaiden käytössä on tällä hetkellä 94 autopaikkaa (Pirkkalaistien ja Harjukadun välissä, Harju-Centerin pysäköintialueella ja Souranderintien eteläpuolella). Pirkkalaistien ja Harjukadun väliselle LPA-alueelle on mahdollista rakentaa lisää autopaikkoja ja vuokrata ne Nokian kaupungilta.

### **5.2.6 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön**

Suurin osa alueesta on lähes puutonta ja ennestään muokattua rakennettua teollisuusaluetta. Alueella ei ole suojeltuja alueita tai luontokohteita. Alueella on kasivillisuutta yksittäisiä puita ja pysäköintialueita reunustavia nurmialueita lukuun ottamatta vain rannan tuntumassa ja terveysaseman ympäristössä. Kaavamuutoksessa istutettavaksi merkityt alueet säilyvät ennallaan.

### **Vesistöt**

Kaavamuutosalue rajautuu etelässä Nokianvirtaan. Voimassa olevassa asemakaavassa Nokianvirran ranta on osoitettu suurimmaksi osaksi istutettavaksi alueeksi noin 10 – 15 metrin leveydeltä. Kaavamuutoksella ei osoiteta muutoksia tähän alueeseen eikä sillä ole vaikutuksia Nokianvirtaan.

### **5.2.7 Taloudelliset vaikutukset**

Kaavamuutoksella parannetaan yrityksen toimintaedellytyksiä ja laajentamismahdollisuuksia, joka tuo lisää investointeja ja työpaikkoja alueelle sekä rakentamisen että rakennuksen käytön aikana. Rakennuksen arvo on myös siinä pitkään jatkunut toiminta ja kaavamuutos edesauttaa toiminnan jatkumista ja sen prosessien kehittämistä.

### **5.3 Nimistö**

Asemakaavalla ei muodostu uutta nimistöä.

## **6 Asemakaavan toteutus**

### **6.1 Toteuttaminen ja ajoitus**

Tarkempi aikataulu ei ole asemakaavaa tehtäessä tiedossa.

Nokia 1.10.2024

**Johanna Fingerroos**

Kaavoitusarkkitehti

**Kari Stenlund**

Maankäyttöjohtaja

## OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

### Hanke

Asemakaavan muutos Nokian kaupungin 1. kaupunginosan, korttelin 32 tontti 11

(Tweb: NOK/873/2024)

### Aloite

Kaavamuutos on käynnistetty Nokian Renkaat Oyj:n aloitteesta.

### Suunnittelualue

Kaavamuutos koskee tonttia, joka sijaitsee osoitteessa Pirkkalaistie 7-11.



Suunnittelualueen sijainti merkittynä sinisellä viivalla kartalla (Maanmittauslaitos, taustakartta, 11.7.2024).

## **Lähtötiedot ja suunnittelualue**

### **Maanomistus**

Suunnittelualueella Nokian Renkaat Oyj omistaa kiinteistön 536-1-32-11.  
Kaavoituksesta laaditaan maankäyttösopimus.

### **Maakuntakaava**

Suunnittelualueella on voimassa Pirkanmaan maakuntakaava 2040, jossa suunnittelualue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi. 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.

Suunnittelumääräys: 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-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>.
- 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-m<sup>2</sup>, kuitenkin siten, että pelkän päivittäistavarakaupan koon alaraja on 5 000 k-m<sup>2</sup>;

Akaan, Hämeenkyrön, Ikaalisten, Mänttä-Vilppulan, Oriveden, Parkanon, Sastamalan ja Virtain keskustaajamien alueella ja Mouhijärvi-Häijään alueella 5 000 k-m<sup>2</sup>, kuitenkin siten, että pelkän päivittäistavarakaupan koon alaraja on 3 000 k-m<sup>2</sup>.

- Muilla taajamatoimintojen alueilla koon alaraja on kaikkien kaupan laatujen osalta 3 000 k-m<sup>2</sup>. 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.

Suunnittelualue on osa tiivistä joukkoliikennevyöhykettä. Merkinnällä osoitetaan yhdyskuntarakenteeltaan tiiviit, tiivistettävät tai tiiviinä toteutettavat alueet, jotka tukeutuvat tehokkaaseen joukkoliikennejärjestelmään.

Suunnittelumääräys: Alueen tulee tukeutua tehokkaaseen joukkoliikennejärjestelmään sekä laadukkaisiin kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiin. Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa on pyrittävä tiiviiseen rakenteeseen, joka mahdollistaa tehokkaan joukkoliikenteen järjestämisen. Erityistä huomiota tulee kiinnittää pysäkkijärjestelyjen toimivuuteen ja saavutettavuuteen, liikenneturvallisuuteen sekä liityntäpysäköinnin tarpeisiin. Alueen suunnittelussa tulee liikenneväylien läheisyydessä kiinnittää erityistä huomiota liikenteen melun, tärinän ja ilman laadun haittojen hallintaan.

Suunnittelualue on osa maakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta (Mam).

Suunnittelumääräys: Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot säilyvät. Avointen maisematilojen säilymiseen ja uusien rakennuspaikkojen sijaintiin on kiinnitettävä erityistä huomiota. Maisema-alueiden kanssa päällekkäiset maakunnallisesti arvokkaat kulttuurimaisemat on esitetty kaavaselostuksen liitekartalla ”Kulttuurimaisemat”.

Osa suunnittelualueesta on osoitettu valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi. Merkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti merkittävät rakennetun kulttuuriympäristön alueet (RKY 2009). Kohdemerkinällä osoitetaan

sellaiset alueet, joiden osoittamiseen ei maakuntakaavan mittakaavan vuoksi ole tarkoituksenmukaista käyttää aluevarausmerkintää. RK-merkinnällä osoitetaan karttateknisistä syistä erillisillä kartoilla esitetyt arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt. Valtakunnallisesti merkittävät historialliset tienlinjaukset osoitetaan vht-viivamerkinnällä.

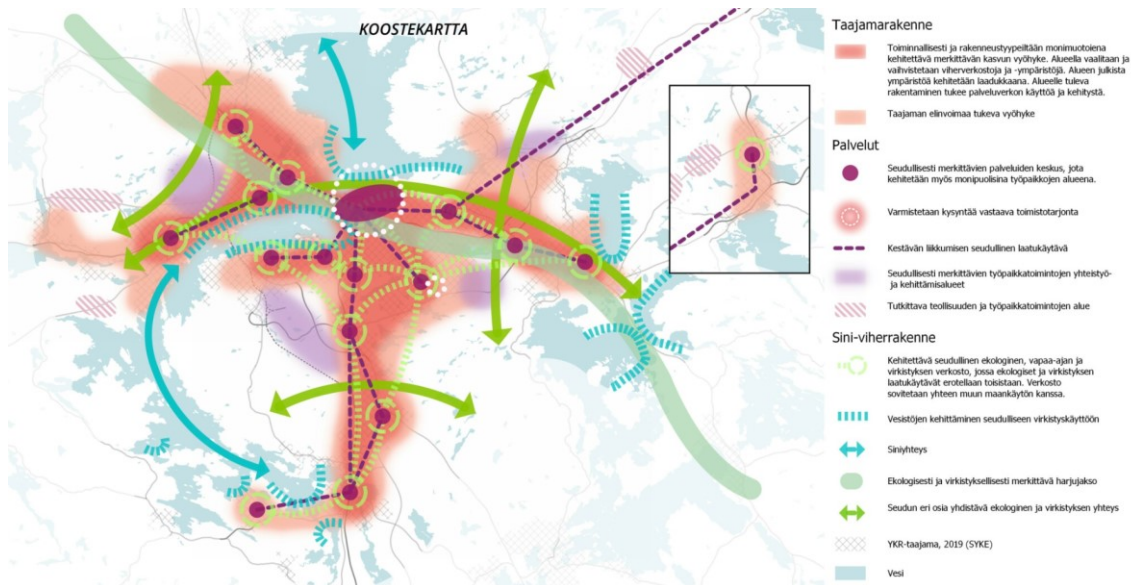
Suunnittelumääräys: Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen arvot säilyvät. Uusi rakentaminen on sopeutettava alueen kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin ja ajalliseen kerroksellisuuteen.

Lisäksi osa suunnittelualueesta kuuluu tiivistettävään asemanseutuun. Merkinnällä osoitetaan yhdyskuntarakenteeltaan tiivistettävät alueet, jotka tukeutuvat ensisijaisesti raideliikenteeseen. Suunnittelumääräys: Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa on pyrittävä raideliikennettä tukevaan tiiviiseen yhdyskuntarakenteeseen sekä laadukkaisiin kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiin. Tiivistettävän alueen laajuus tulee tarkentaa yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa.



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

Pirkanmaan maakuntahallitus on kokouksessaan 18.3.2024 päättänyt pyytää viranomaisilta lausunnot Pirkanmaan vaihemaakuntakaavan viranomaisehdotuksen aineistosta. Vaihemaakuntakaavan teemana ovat elonkirjo ja energia. Vaihemaakuntakaavalla täydennetään ja muutetaan voimassa olevia Pirkanmaan maakuntakaavaa 2040 (hyväksytty. 27.3.2017) ja Keski-Suomen maakuntakaavaa (hyväksytty. 1.12.2017). Lausuntoaika on ollut 3.5.2024 asti. Asukkaille kaavaehdotus on tulossa nähtäville myöhemmin tänä vuonna.



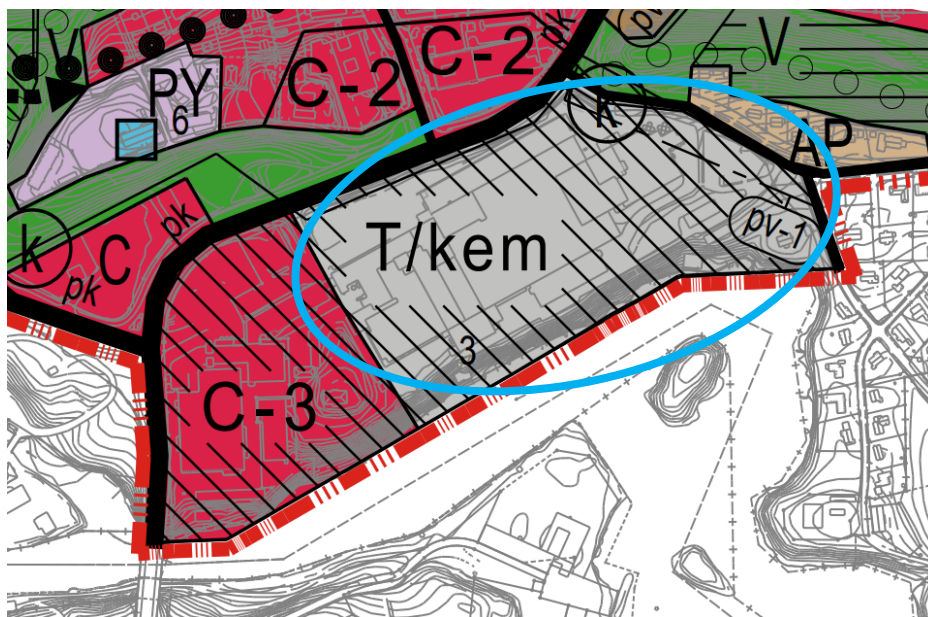
Kuva: Ote Rakennesuunnitelman 2040+ koostekartasta

## Yleiskaava

Nokian keskustan osayleiskaava 2030:ssä kaavamuutosalue on osoitettu teollisuus- ja varastoalueeksi, jolla on/jolle saa sijoittaa merkittävän, vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen (T/kem).

Suunnittelualue on osoitettu valtakunnallisesti merkittäväksi (päätös 22.12.2009) rakennetuksi kulttuuriympäristöksi. Alueen kehittämisessä, suunnittelussa ja rakentamisessa lähtökohtana on alueen arvopohjan säilyminen. Alueen käytössä tapahtuvan muutoksen on sovellettava alueen historialliseen kehitykseen ja aluetta täydennettäessä uusi ja vanha rakennuskanta on huolellisesti sovitettava yhteen. Arvokohteiden suojelutaso määritellään asemakaavoituksessa. Alueella ei saa suorittaa ilman maisematyölupaa maisemaa muuttavaa rakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä.

Lisäksi suunnittelualueen koillisosaan sivuaa vedenhankinnan kannalta tärkeän pohjavesialueen merkintä (pv-1) sekä kaasujohtoa/linjaa kuvaava merkintä.



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

### Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 13.5.2019 hyväksytty asemakaavan muutos (1:128), jossa alue on merkitty teollisuusrakennusten korttelialueeksi, jolla on/jolle saa sijoittaa merkittävän, vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen (T/kem).

Suunnittelualueen lounaisosaan on osoitettu merkintä /s, jonka rajaamalla alueella ympäristö säilytetään.

Suunnittelualueelle on osoitettu tehokkuusluku  $e=0.1$ , joka kertoo kerrosalan suhteen tontin pinta-alaan. Alueella rakennusoikeuden määrä on osoitettu ainoastaan kolmen talousrakennuksen osalta, joiden rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä on  $300 + 300 + 160$ . Alueelle on osoitettu erikseen auton säilytyspaikan rakennusala sekä pysäköimispaikka. Lisäksi alueelle on osoitettu teknisen huollon laitetta, kuten jätevesipumppaamoja tai sähkömuuntamoja varten varattu alueen osa.

Nokianvirran varteen jäävälle alueelle on osoitettu istutettavan alueen osa. Suunnittelualueen Pirkkalaistietä reunustaville sivuille sekä Hakkalinnan rakennuksen puistokujan molemmin puolin on osoitettu säilytettävän/istutettavan puurivin merkintä.

Suunnittelualueelle on osoitettu useampi ajoyhteys. Pohjoisessa suunnittelualueetta halkoo johtoa varten varattu alueen osa, jossa k-kirjain merkitsee kaasujohtoa. Suunnittelualueen koillispuolella Pirkkalaistien varteen on osoitettu katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

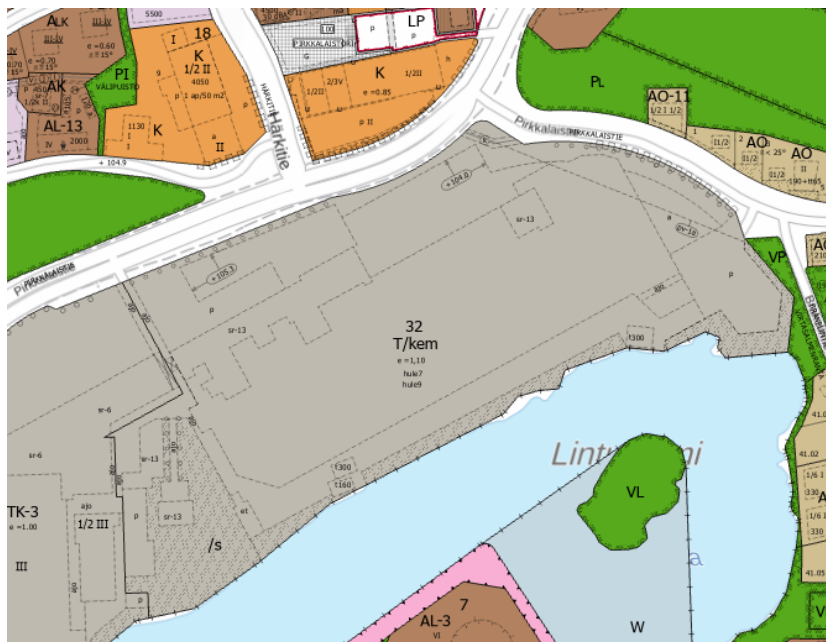
Suunnittelualueella sijaitsee kolme suojelumerkinnällä osoitettua rakennusta (sr-13). Merkinnällä osoitetaan kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus, jota ei saa purkaa. Korjaus- ja muutostöissä tulee huolehtia, että rakennuksen arkkitehtoniset ja kaupunkikuvalliset arvot säilyvät.

Suunnittelualueen koillisosaan on osoitettu vedenhankinnalle tärkeän pohjavesialueen rajan merkintä pv-1a. Rakentamistoimenpiteet ja alueelle sijoitettava toiminta eivät saa aiheuttaa vaaraa pohjaveden laadulle. Alueella ei saa irrallaan varastoida tai säilyttää pohjavettä likaavia tai pohjaveden laatuun vaikuttavia aineita. Alueelle ei saa sijoittaa maanalaisia öljy- tai kemikaalivarastoja. Rakentaminen ei saa aiheuttaa haitallista pohjaveden pinnan alenemista. Alueella ei saa rakennuksiin tehdä kellarikerrosta.

Lisäksi alueelle on osoitettu merkinnät hule7 ja hule9. Hule7-merkinnän mukaan alueelle tulee tehdä vettäläpäisemättömiltä pinnoilta tulevan huleveden viivyttämiseksi ja veden laadun parantamiseksi maanpäällisiä tai maanalaisia altaita, joiden vesitilavuuden tulee olla vähintään puolitoista kuutiometriä sataa vettäläpäisemätöntä pintaneliometriä kohti. Altaiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

Hule9-merkinnän mukaan kestopäällystetyillä pysäköintialueilla 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.



Kuva: Ote ajantasa-asemakaavasta.

### Tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on parantaa elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä nostamalla alueen rakennusoikeutta ja mahdollistaa uutta alueelle sopivaa rakentamista niin, että tontille tulevat rakennukset sopivat kaupunkikuvaan ja maisemaan.

### Osalliset

Osallisia ovat Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan maakuntamuseo, Pirkanmaan liitto, Tukes, Pirkanmaan pelastuslaitos, Nokia vesi Oy, Gasgrid Finland Oy, 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, 63 §:n ja MRA 1 §:n edellyttämällä tavalla.

#### **Käsittelyaikataulu**

Kaavaehdotus on tavoitteena valmistella syksyn 2024 aikana ja hyväksyä kaava syksyllä 2025.

#### **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 1.10.2024

Johanna Fingerroos  
kaavoitusarkkitehti