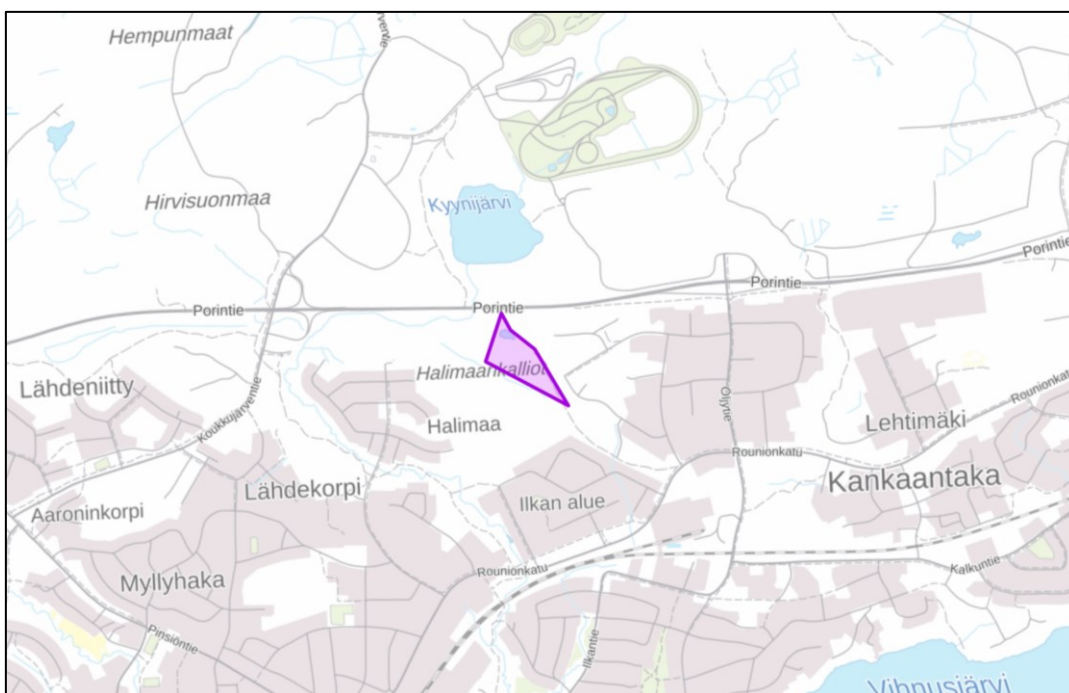


ASEMAKAAVAN SELOSTUS

ASEMAKAAVA LÄHDEKORVEN TEOLLISUUSALUEEN LAAJENNUKSEEN, KAAKKURINTIEN LÄNSIPÄÄTY



Kuva 1: Suunnittelualan likimääräinen rajausta violetilla. (Taustakartta 11.11.2024, Maanmittauslaitos, Esri Finland)

Kaupunkikehityslautakunta 15.3.2022 §71, 21.11.2023 §293, 10.12.2024 §273

Kaupunginhallitus

Kaupunginvaltuusto

NOKIAN KAUPUNKI

KAAVOITUSYKSIKKÖ

(NOK/183/2022)

1 Perus- ja tunnistetiedot

Kaavaselostus koskee 29.11.2024 päivättyä ja 17.4.2025 tarkennettua asemakaavaa.

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

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

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

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

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

1.1 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Porintien (VT 11) eteläpuolella 9. (Lähdekorpi) kaupunginosaan sijoittuvan teollisuusalueen länsireunassa Kaakkurintien päädyssä. Suunnittelualueen itäpuolella on Kankaantaan teollisuusalue.

1.2 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

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

1.3 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Alueella voimassa olevat ja ympäröivien alueiden kaavakartat
- Halimaankallion alueen yleiskaavan muutos (kaavan luonnos- ja ehdotusaineisto)
- Nokian Halimaankallion lepakkokartoitus 2019 (Luontoselvitys Metsänen, 2019)

- Nokian Halimaankallion alueen yleiskaavan muutokseen liittyvä luontoselvitys 2019-20 (Luontoselvitys Kotkansiipi, 2020)
- Hulevesiselvitys, Halimaankallion alueen yleiskaavan muutos (A-Insinöörit Civil Oy, 2019)
- Nokia, Halimaan osayleiskaava-alueen muinaisjäännösinventointi 2018 (Mikroliitti Oy, 2018)
- Tiivistelmä Natura 2000 -alueen suojeluperusteista (Suomen ympäristökeskus, karttapalvelu, 2018)
- Liikennemeluselvitys, Halimaankallion alue, Nokia (A-Insinöörit Suunnittelu Oy, 2019)
- Liito-oravaseuranta 2024, Kaakkurintien lounaispääty ja Rapinkorvenpuisto. (Nokian kaupungin ympäristönsuojeluyksikkö, 2024)

2 Tiivistelmä

2.1 Asemakaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa. Asemakaavassa pääosin puuttomalle maa-alueelle osoitetaan teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY) ja urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YU). Pohjoiselle, itäiselle ja läntiselle reuna-alueelle on osoitettu suojaviheraluetta (EV) sekä vesialue (W). Suunnittelualueen eteläinen osa muodostaa katu- ja lähivirkistysaluetta (VL).

Asemakaavalla muodostetaan Nokian kaupungin 9. kaupunginosan (Lähdekorpi) kortteli 96 ja sitovan tonttijaon mukaiset tontit 1–2. Asemakaavan suunnittelualueen pinta-ala on noin 4,02 ha, josta noin 0,93 ha:n ala muodostuu TY ja YU korttelialueista. Suunnittelualueelle on osoitettu rakennusoikeutta YU korttelialueelle 1500 k-m² ja TY korttelialueelle tehokkuusluvun $e=0,4$ mukaisesti 1 464 k-m².

Kaavaluonnoksen jälkeen käyttötarkoitusalueiden ja kaavamääräyksien rajauksia tai sijaintia on tarkistettu. Kaavamääräyksiin on lisätty s-12 merkintä, johdolle varattu alueen osa ja ajoyhteyksiltä on poistettu ohjeellisuus. TY alueella rakentamisen korkeutta ohjataan kerrosluvulla metriluvun sijaan. Lisäksi yleismääräyksiä sekä kaavaselistusta on tarkistettu ja täydennetty.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen aineistoa on tarkennettu. s-12 merkintä on poistettu W-alueelta ja hule14 merkintä on poistettu kartan W- ja EV-alueelta. Muihin

määräyksiin on lisätty kohtia hulevesiin ja W-aluetta koskeviin toimenpiteisiin liittyen. Kaavaselistusta on tarkennettu ja täydennetty tarvittavilta osin.

Kaavaehdotukseen tehdyt tarkennukset eivät muuta merkittävästi kaavan kokonaisuutta. Kaavaehdotusta ei ole tarpeen asettaa uudestaan nähtäville.

2.2 Kaavaprosessin vaiheet

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

Kaavaluonnos oli nähtävillä 30.11.2023 – 9.1.2024.

Kaavaehdotus oli nähtävillä 30.12.2024 – 29.1.2025.

3 Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Suunnittelualan yleiskuvaus

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



Kuva 2: Asemakaavan likimääräinen rajausta ilmakuvassa sinisellä. (Ortokuva 2024)

3.1.2 Luonnonympäristö ja ympäristön suojelu

3.1.2.1 Yleiskuvaus

Suunnittelualue muodostuu Halimaankallioiden ympäröivän metsäalueen itälaidasta, puuttomasta aukiosta ja ajourasta. Suunnittelualueella on lampi. Suunnittelualueesta pohjoiseen kohti Porintietä on Kynnioja ja länteen noro. Metsäpohja on pääosin melko hyväkulkuisia ja alueella on polkuja. Puista hakattu aukio muodostuu kallioisesta ja soraisesta alueesta, jota reunustaa pohjoislaidalla maavalli. Aukiolla on paikoittain tiheää pensasmaista kasvustoa tasattujen kenttien välissä. Suunnittelualueen itäpuolella on rakennettu teollisuusalue.

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



Kuva 3: Asemakaavan suunnittelualuetta kuvattuna kesällä 2023.



Kuva 4: Asemakaavan suunnittelualuetta kuvattuna kesällä 2023.



Kuva 5: Asemakaavan suunnittelualuetta kuvattuna kesällä 2023.



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

3.1.2.2 Natura 2000 -alue, Kaakkurijärvet

Porintien (VT 11) pohjoispuolella sijaitsee Kaakkurijärvien Natura 2000 -alue, joka on laajuudeltaan 574 ha. Kohde on järvien ja lampien muodostama tärkeä elinympäristö kaakkurille, sekä erittäin arvokas luonnontilainen pienvesiluonnon kokonaisuus. Alueen selvimpinä uhkatekijöinä on kerrottu metsätalous ja alueen virkistyskäyttö. Alueen merkitys tulee säilyttää vähintään osana verkostoa. (Natura 2000 -alueen suojeluperusteiden tiivistelmä 2018. Suomen ympäristökeskus, karttapalvelu)

3.1.2.3 Luontoselvitys

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

Luontoselvityksen mukaan selvitysalueelta löytyy liito-oravalle soveltuvaa elinympäristöä. Asemakaavan suunnittelualueelta ei ole tehty havaintoja lajista. (Luontoselvitys Kotkansiipi 2020)

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

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

Suunnittelualue rajautuu erittäin uhanlaiseen luototyyppiin. Se sijoittuu noron vaikutusalueelle, jolloin myöskään noron vesitaloutteen ei tulisi aiheuttaa muutoksia. Suunnittelualueen länsipuolella olevasta norosta kerrotaan, ettei se todennäköisesti ole vesilakikohde. Luontoselvityksessä suunnittelualueelle tai sen välittömään läheisyyteen sijoittuu neljä arvokkaaksi elinympäristöksi määritettyä aluetta. Ne ovat osa luontoarvokokonaisuutta, joka suositellaan säästettäväksi yhtenäisenä alueena rakentamiselta ja hakkuilta. (Luontoselvitys Kotkansiipi 2020) Asemakaavan suunnittelualueella arvokkaat elinympäristöt sijoittuvat aukion ulkopuolelle.

3.1.2.4 Lepakkoselvitys

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

3.1.3 Ympäristöhäiriöt

3.1.3.1 Hulevesiselvitys

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

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

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

3.1.3.2 Liikennemeluselvitys

A-insinöörit suunnittelu Oy:n toimesta on tehty liikennemeluselvitys (2019) Halimaankallion yleiskaavan muutoksen suunnittelun yhteydessä. Selvityksen taustatietona on käytetty yleiskaavamuutoksessa suunniteltuja aluevarauksia. Selvityksessä selvitysalueelle merkittävimmäksi melun lähteeksi on arvioitu Porintie (VT 11).

Selvityksessä on kerrottu, että valtioneuvoston päätöksessä 993/1992 on määritelty melun A-painotetun ekvivalenttitason $L_{A,eq}$ enimmäisarvot ulko- ja sisätiloissa.

Sovellettava alue	Melun A-painotetun ekvivalenttitason enimmäisarvo $L_{A,eq}$	
	Päiväaikaan (klo 7-22)	Yöaikaan (klo 22-7)
Ohjearvot ulkona		
Asumiseen käytettävät alueet, virkistysalueet taajamissa ja taajamien välittömässä läheisyydessä sekä hoito- tai oppilaitoksia palvelevat alueet	55 dB	45 / 50 dB*
Loma-asumiseen käytettävät alueet, leirintäalueet, taajamien ulkopuolella olevat virkistysalueet ja luonnonsuojelualueet	45 dB	40 dB
Ohjearvot sisällä		
Asuin, potilas ja majoitushuoneet	35 dB	30 dB
Opetus- ja kokoontumistilat	35 dB	-
Liike- ja toimistohuoneet	45 dB	-

*Yöohjearvo vaihtelee riippuen siitä, onko kyseessä uusi vai vanha alue. Uusilla alueilla yöohjearvo on 45 dB ja vanhoilla alueilla 50 dB. Oppilaitoksia palvelevilla alueilla ei sovelleta yöohjearvoa.

Kuva 7: Liikennemeluselvityksessä esitetty taulukko, jossa on kuvattu suurimpia sallittuja ohjearvoja (A-insinöörit suunnittelu Oy, 2019)

3.1.4 Rakennettu ympäristö

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

3.1.5 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

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

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

3.1.6 Maanomistus

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

3.1.7 Liikenne

Asemakaavan suunnittelualueella ei ole rakennettua katualuetta. Suunnittelualue rajautuu Kaakkurintien länsipäätyyn. Suunnittelualueen lähellä kulkevalta Porintieltä (VT 11) ei ole suoraa ajoyhteyttä suunnittelualueelle. Etelästä kulkee ajoura suunnittelualueen itäreunassa kohti metsälampea.

3.1.8 Tekninen huolto

Suunnittelualue sijaitsee olemassa olevan infran välittömässä läheisyydessä. Alue on olemassa olevan kunnallistekniikan reunavyöhykkeellä, jolloin se on mahdollista liittää siihen toteutuessaan.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

3.2.1.1 Maakuntakaava

Suunnittelualueella on voimassa Pirkanmaan maakuntakaava 2040, jossa suunnittelualue sijoittuu työpaikka-alueen ja taajamatoimintojen alueen rajalle.

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

- Paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan osalta koon alaraja on Tampereen, Nokian, Pirkkalan, Ylöjärven, Lempäälän, Kangasalan ja Valkeakosken keskustaajamien alueella 15 000 k-m²; Akaan, Hämeenkyrön,

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

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

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

Taajamatoimintojen alueen merkinnällä osoitetaan asumisen, kaupan ja muiden palvelujen, työpaikkojen sekä muiden taajamatoimintojen rakentamisalueet. Merkintä sisältää niihin liittyvät pääväyliä pienemmät liikennealueet, yhdyskuntateknisen huollon alueet, paikallisesti merkittävät ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomat teollisuusalueet sekä paikallisesti merkittävät virkistys- ja suojelun alueet ja ulkoilureitit. Merkintään liittyy Tampereella ja Ylöjärvellä Myllypuron Natura-alueen läheisyydessä erityismääräys em13. Taajamatoimintojen alueen merkintään liittyy suunnittelumääräys, jonka mukaan aluetta tulee suunnitella asumisen, palvelujen ja työpaikkojen sekoittuneena alueena. Erityistä huomiota tulee kiinnittää yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on edistettävä julkisten ja kaupallisten palveluiden saavutettavuutta joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn avulla. Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sovitettava ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa alueen omaleimaisuutta. Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota kulttuuriympäristön, maiseman ja luontoarvojen säilymiseen. Alueen kytkeytyvyys seudullisille virkistysalueille ja ulkoilureiteille tulee ottaa huomioon. Merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksikköjen koon alarajat ovat seuraavat:

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

Lempäälän, Kangasalan ja Valkeakosken keskustaajamien alueella 10 000 k-m², kuitenkin siten, että pelkän päivittäistavarakaupan koon alaraja on 5 000 k-m²; Akaan, Hämeenkyrön, Ikaalisten, Mänttä-Vilppulan, Oriveden, Parkanon, Sastamalan ja Virtain keskustaajamien alueella ja Mouhijärvi-Häijään alueella 5 000 k-m², kuitenkin siten, että pelkän päivittäistavarakaupan koon alaraja on 3 000 k-m².

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

Merkitykseltään seudullisella vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan myös useasta myymälästä koostuvaa vähittäiskaupan keskittymää, joka on vaikutuksiltaan verrattavissa merkitykseltään seudulliseen vähittäiskaupan suuryksikköön.

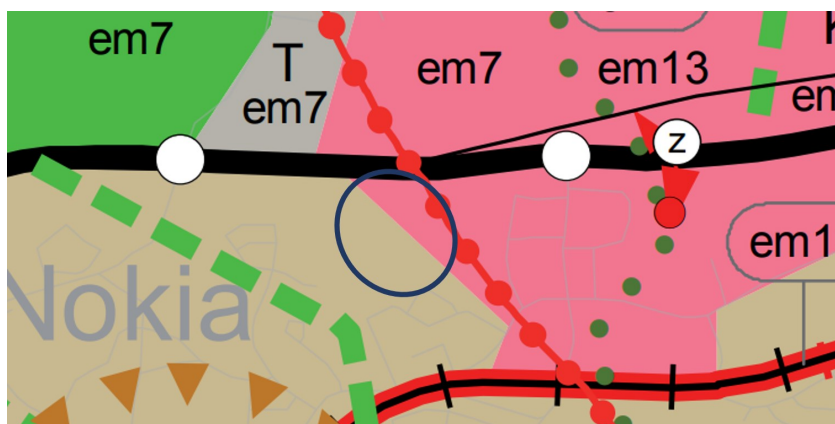
Vähittäiskaupan suuryksiköiden mitoitus ja toteutus on suunniteltava siten, etteivät ne aiheuta merkittäviä haitallisia vaikutuksia kaupan palveluverkon tasapainoiselle kehittämiselle.

Maakuntakaavassa on merkintä **kasvutaajamien kehittämisvyöhykkeestä (kk6)**.

Merkinnällä osoitetaan vyöhyke, jonka maaseutualueet sekä maa- ja metsätalousvaltaiset alueet ovat maakuntakaavan tavoitevuoden 2040 jälkeisiä potentiaalisia taajama-alueiden, väyläverkoston ja muun yhdyskuntarakenteen laajenemissuuntia ja joihin kohdistuu hajarakentamispainetta. Kasvuvyöhykkeeseen kuuluvat Akaan, Hämeenkyrön, Kangasalan, Lempäälän, Nokian, Pirkkalan, Pälkäneen, Tampereen, Valkeakosken, Vesilahden ja Ylöjärven ne alueet, joiden saavutettavuus, väestökehitys ja aluerakenne täyttävät kasvuvyöhykkeen kriteerit. Merkintä ei rajoita maa- ja metsätalouden ja niitä tukevien maaseudun elinkeinojen kehittämistä ja näihin liittyvää rakentamista. Merkintään liittyy kehittämissuositus, jonka mukaan alueen maaseutualueet sekä maa- ja metsätalousvaltaiset alueet tulee turvata tulevaisuuden yhdyskuntarakenteen laajentumisalueeksi. Alueelle suuntautuvaa asuin- ja työpaikkarakentamista on ensisijaisesti ohjattava taajama-alueille ja kyliin. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee erityistä huomiota kiinnittää liikennejärjestelyihin, erityisesti joukkoliikenteen mahdollistavaan yhdyskuntarakenteeseen, infrastruktuuriin, palvelujen saavutettavuuteen, toimiviin virkistysalueisiin sekä luonto-, maisema- ja kulttuuriympäristöarvojen turvaamiseen.

Suunnittelualue sijoittuu **kaupunkiseudun läntisen yritysalueiden kehittämisvyöhykkeen (kk2)** lähetyville. Merkinnällä osoitetaan Tampereen

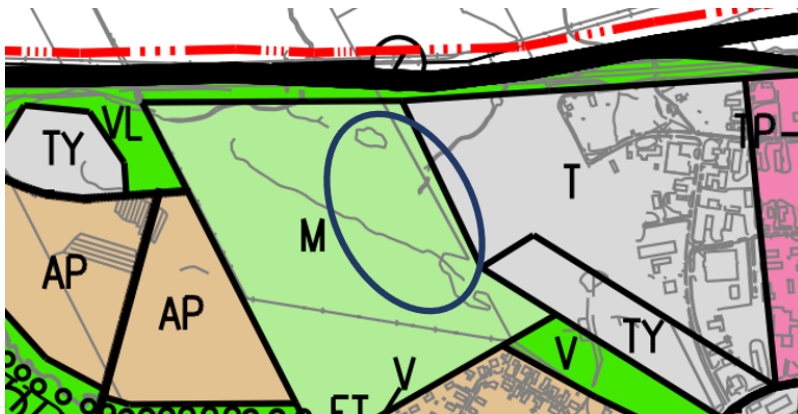
ydinkaupunkiseudun länsi-eteläsuuntainen yritysaluevyöhyke. Vyöhyke ulottuu Ylöjärven Elovainiosta Kolmenkulman, Pitkäniemen, lentoaseman ja kehäteiden palvelu- ja yritysalueiden kautta Lempäälän Marjamäkeen. Marjamäestä vyöhyke jatkuu edelleen tien 130 suunnassa Valkeakoskelle. Merkintää koskee kehittämissuositus, jonka mukaan Aluekokonaisuutta kehitetään hyvin saavutettavana, valtakunnallisesti merkittävänä ja vetovoimaisena yritysvyöhykkeenä. Suunnittelussa ja toteutuksessa tulee ottaa huomioon eheä yhdyskuntarakenne ja alueiden tarkoituksenmukainen toteutusjärjestys sekä kehän suuntainen joukkoliikenne. Lentoaseman, valtatie 3 ja 2- kehän alueella tulee kiinnittää erityistä huomiota uuden maankäytön yhteensovittamiseen viheryhteyksien ja virkistyskäytön kanssa. Lentoaseman toiminnallista kytkeytymistä Tampereen keskusta ja kaupunkiseudun eteläisiin alakeskuksiin tulee edistää. Kolmenkulman aluetta kehitetään erityisesti ympäristöteollisuuden ja cleantech-yritystoiminnan yritysten sijoittumisedellytyksiä suosivasti. Tien 130 varren maankäytössä tulee kiinnittää erityistä huomiota alueiden toteuttamisjärjestykseen. Aluetta tulee kehittää tiiviissä yhteistyössä kuntien ja muiden viranomaisten kanssa. Maankäytön suunnittelussa tulee edistää toimintojen saavutettavuutta kävellen, pyöräillen ja joukkoliikenteellä.



Kuva 8: Ote Pirkanmaan maakuntakaava 2040:stä. Suunnittelualue on merkitty viitteellisesti sinisellä.

3.2.1.2 Yleiskaava

Alueella on 2005 voimaan tullut Keskustaajaman osayleiskaava 2010 (Y-11). Yleiskaavassa suunnittelualue sijoittuu lähes kokonaan maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle (M). Suunnittelualueen reuna sijoittuu eteläpäädyssä vähäiseltä osalta teollisuus- ja varastoalueen (T), sekä teollisuusalueen, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY) reunalle. Pohjoisessa suunnittelualue on osittain lähivirkistysalueella (VL) rajautuen valtatie 3 merkintään.



Kuva 9: Ote Keskustaajaman osayleiskaavasta 2010 (Y-11). Suunnittelualueen rajausta viitteellisesti sinisellä.

3.2.1.3 Asemakaava

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

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

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, Nokian vesi Oy, Nokian kaupungin rakennus- ja

ympäristölautakunta, kaava-alueen ja siihen rajoittuvan alueen maanomistajat tai vuokraoikeudenhaltijat sekä kaikki, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin asemakaava saattaa huomattavasti vaikuttaa.

4.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaava asetetaan nähtäville luonnosvaiheessa ja ehdotusvaiheessa osallisten kuulemista ja tarvittavia lausuntoja varten.

4.2.3 Viranomaisyhteistyö

4.2.3.1 Viranomaisilta pyydettävät lausunnot

Asemakaavasta pyydetään viranomaisilta lausunnot kaavaluonnos- ja kaavaehdotusvaiheissa.

Kaavan valmistelun yhteydessä lausuntoa pyydetään Pirkanmaan ELY-keskukselta, Pirkanmaan liitolta, Nokian vesi Oy:ltä ja Rakennus- ja ympäristölautakunnalta. Tarvittaessa pyydetään myös muita lausuntoja.

4.2.3.2 Viranomaisneuvottelu

Asemakaavasta on pidetty viranomaisneuvottelu 6.11.2023.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

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

4.4 Vireilletulo

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

4.4.1 Mielenpitoet, lausunnot ja vastineet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

Mielipide 1, 7.4.2022, tiivistelmä

Mielipiteessä ilmaistaan pettymys Nokian kaupungin toimintatapoihin kaavamenettelyissä ja kyseenalaistetaan, onko kaupunkikehityslautakunnan

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

Vastine

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

Asemakaavan selostuksessa esitetään osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa kattavampi kuvaus suunnittelualueen oloista sekä suunnitelman vaikutuksien arvioinnista. Alueella ei ole kaavoituksen tiedossa olevaa vuokrasopimusta nykytilanteessa. Rakentamisen yhteydessä maanpinnan muokkauksesta mahdollisesti aiheutuvia riskejä pyritään vähentämään kaavamääräyksin kts. vastine rakennus- ja ympäristölautakunnan lausuntoon.

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

Lausunto, rakennus- ja ympäristölautakunta, 20.4.2022

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

Vastine

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

4.5 Asemakaavaluonnos

Kaavaluonnos oli nähtävillä kaupungin kaupunkikehityspalveluiden ilmoitustaululla ja kaupungin verkkosivuilla 30.11.2023 – 9.1.2024.

4.5.1 Mielenpitoet, lausunnot ja vastineet kaavaluonnoksesta

Pirkanmaan ELY-keskus ilmoitti, ettei jätä lausuntoa, mutta antoi kommentteja sähköpostitse (12.1.2024).

Pirkanmaan liitto ilmoitti, ettei jätä lausuntoa (9.1.2024).

Rakennus- ja ympäristölautakunnalla ei ole huomautettavaa asemakaavaluonnoksesta (24.1.2024).

Nokian Vesi Oy, 28.11.2023

Kaavaluonnoksen alueella kulkee [– –] Nokian Vesi Oy:n runkojätevesiviemäri, jota voidaan hyödyntää alueen viemäröintiin. Lähin runkovesijohto [– –], joten alueen vesihuolto vaatisi noin 100–150 metriä uuden runkolinjan rakentamista. Lisäksi nykyinen Kaakkurintien hulevesiviemäri purkaa [– –], joten myös hulevesiviemärirunkoa olisi jatkettava ja suunniteltava uusi purkupiste.

Muodostettavista tonteista vain tontti 1 rajoittuu katualueeseen. Myös tontin 2 tulisi rajoittua katualueeseen, jotta sitä palvelevien tonttijohtojen kunnossapitovastuun raja voidaan osoittaa normaaliin tapaan tontin rajaan.

Vastine

Kaavakartan merkintöjä sekä vaikutusten arviointia on tarkistettu. Korkeuserojen takia toimiva ajoyhteys kummallekin tontille saavutetaan parhaiten korttelin länsireunalta. Kortteli on rajattu aukion alueelle, joka kapenee etelää kohti. Molempien tonttien rajaaminen katualueeseen pienentäisi tontin 1 pinta-alaa ja rakennusoikeutta huomattavasti.

Kunnallistekniikan rakentamisen ja huoltotoimenpiteiden tarkemmassa suunnittelussa tulee huomioida vaikutukset luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeään alueeseen sekä vesilakikohteeseen.

4.6 Asemakaavaehdotus

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

Kaavaehdotus oli nähtävillä 30.12.2024 – 29.1.2025.

4.6.1 Muistutukset, lausunnot ja vastineet kaavaehdotuksesta

Rakennus- ja ympäristölautakunnalla ei ole huomautettavaa asemakaavaehdotuksesta. (22.1.2025).

Pirkanmaan liitto ilmoitti, ettei anna lausuntoa ko. aineistosta. (27.1.2025)

Lausunto 1, Pirkanmaan ELY-keskus, 31.1.2025

Asemakaavalla toteutetaan pääosin puuttomalle maa-alueelle teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY) ja urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YU). Pohjoiselle, itäiselle ja läntiselle reuna-alueelle on osoitettu suojaviheraluetta (EV) sekä vesialue (W). Suunnittelualueen eteläinen osa muodostaa katu- ja lähivirkistysaluetta (VL).

Maankäyttö ja kaavoitus

Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040 (hyv. 27.3.2017) suunnittelualue sijoittuu työpaikka-alueen ja taajamatoimintojen alueelle. Alueella voimassa Keskustaajaman osayleiskaava 2010 (hyv. 29.11.2004), jossa suunnittelualue sijoittuu lähes kokonaan maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle (M). Suunnittelualueen reuna sijoittuu vähäiseltä osalta teollisuus- ja varastoalueen (T), sekä teollisuusalueen, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY) reunalle. Pohjoisessa suunnittelualue on osittain lähivirkistysalueella (VL) rajautuen valtatie merkintään. Suunnittelualueella ei ole asemakaavaa, mutta se rajautuu idässä asemakaavoitettuun alueeseen.

Luontoarvot

Pirkanmaan ELY-keskus on antanut kaavaluonnosvaiheessa sähköpostikommentin, jossa on esitetty tarkennuksia luontokohteiden (luo ja W) kaavamerkintöihin. Pirkanmaan ELY-keskus katsoo, että kaikilta osin sähköpostikommentin sisältö ei ole

siirtynyt kaavamerkintöihin. Vesialueen (W) osalta asemakaavaehdotuksessa on yleismääräyksissä esitetty kielto hulevesien johtamisesta alueelle. Pirkanmaan ELY-keskus katsoo, että kaavamääräystä tulee edelleen tarkentaa siten, ettei vesialueelle voida osoittaa myöskään kaivuutoimia tai muita vesitaloutta heikentäviä toimia.

Hulevedet

Hulevesien hallinnan suunnittelussa on käytetty Halimaankallion alueen yleiskaavamuutoksen yhteydessä laadittua hulevesiselvitystä (2019). Selvitykseen perustuen asemakaavatyössä on tunnistettu riskejä, joita muuttunut maankäyttö voi alueella hulevesien osalta aiheuttaa. Pirkanmaan ELY-keskus kuitenkin huomauttaa, että vaikutusten arvioinnin pohjana käytettyä selvitystä ei ole laadittu suunnittelualueen hulevesien hallintaan ja suunnitelmaa olisi hyvä täsmentää vastaamaan nykyistä kaava-aluetta. Lisäksi laskelmissa tulisi ottaa huomioon valuma-alueitasoisesti hulevesien viivytystarve ja huomioida ilmastonmuutoksesta aiheutuvat vaikutukset.

Asemakaavassa tai kaavaselostuksessa ei ole osoitettu alueita hulevesille tai niiden johtamisreiteille. Kaava-alue on pieni, mutta luontokohteiden vuoksi hulevesiin on syytä kiinnittää erityistä huomiota. Kaavaselostuksessa on viittaus tarpeesta alueen rakentamisaikaiseen hulevesien hallintaan. Pirkanmaan ELY-keskus katsoo, että on hyvä, että rakentamisaikainen riski on tunnistettu, koska rakentamisen aikaiset vaikutukset hulevesiin ovat merkittävät ja niitä tulee välttää. Hulevesien hallintarakenteiden toteutumien tulee varmistaa ennen rakentamisen aloittamista.

Kaavamerkinnot

Pirkanmaan ELY-keskus katsoo, että kaavamerkintöjen osalta kaavaan tulee tehdä joitain tarkennuksia. Luontokohteita osoittavien merkintöjen osalta ELY-keskuksen jo luonnosvaiheeseen esitetyt tarkennukset voisi tuoda yleismääräysten sijaan suoraan kaavamerkintään, jolloin kaavamerkintä olisi kuvaavampi.

Asemakaavassa on merkintä hule14, jolla osoitetaan alueita, joilla alueen pinnanmuotoja, kasvillisuutta tai pintojen läpäisevyyttä ei saa muuttaa siten, että hulevesimäärät kasvavat tai hulevesien laatu heikkenee. Hule14 merkintä on kaavakartassa osoitettu suojaviheralueen (EV) kohdalle sekä vesialueen (W) kohdalle. Pirkanmaan ELY-keskus kannustaa pohtimaan vaihtoehtoja merkintää kuvaamaan

hulevesien hallintaa näillä alueilla tai siirtämään hule14-merkinnän sisällön yleismääräyksiin. Kaavakarttaa luettaessa voi tehdä virheellisen tulkinnan, että nimenomaan hule14-merkinnällä osoitetut alueet on osoitettu hulevesien viivytysalueiksi.

Vastine lausuntoon 1

Kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen saadusta kaavalausunnosta on keskusteltu Pirkanmaan ELY-keskuksen kanssa. Historiallisten ilmakuvien perusteella voidaan olettaa, että lampi olisi muodostunut alueella tehdyn kaivuutyön jälkeen. Lampi näkyy suunnilleen 2000-luvun vaihteen ilmakuvissa. Keskustelussa päädyttiin siihen, että vesilain määräyksiä ei ole tarpeen soveltaa kaavaan. Vesialue on kuitenkin yhä todettu direktiivilajien mahdolliseksi elinympäristöksi, joten asemakaavan muihin määräyksiin on lisätty määräys selvittää uhanalaisten tai tiukkaa suojelua edellyttävien eliölajien esiintyminen ennen luonnontilaisuutta muuttaviin toimenpiteisiin ryhtymistä. Vesialueen ympäristö tulee säilyttää yleisilmeeltään luonnonmukaisena. Asemakaavan muihin määräyksiin on tarkennettu hulevesiä koskevia määräyksiä. Pidempien tarkentavien kaavamääräyksen sijoittaminen muihin määräyksiin edistää seliteosan luettavuutta ja erilaisten indeksien määrä kaavamerkinnöissä pysyy maltillisena.

4.7 Hyväksyminen

Kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen aineistoa on tarkennettu. s-12 merkintä (Alueella ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, jotka muuttavat luonnonympäristöä tai veden virtaamaa tai laatua.) on poistettu W-alueelta. hule14 -merkintä on poistettu W- ja EV-alueelta. Katualueen rajaan sekä katualueen rajan osaan, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää on tehty teknisluonteiset tarkennukset. Muihin määräyksiin on tehty seuraavat lisäykset:

Rakentamisluvan yhteydessä tulee esittää suunnitelma hulevesien käsittelystä.

EV-alueen pinnanmuotoja, kasvillisuutta tai pintojen läpäisevyyttä ei saa muuttaa siten, että hulevesimäärät kasvavat tai hulevesien laatu heikkenee.

Vesialueella tulee selvittää uhanalaisten tai tiukkaa suojelua edellyttävien eliölajien esiintyminen ennen luonnontilaisuutta muuttaviin toimenpiteisiin ryhtymistä. Vesialueen ympäristö tulee säilyttää yleisilmeeltään luonnonmukaisena.

Asemakaavan W-alueelle tai sen välittömään ympäristöön ei saa johtaa hulevesiä hallitsemattomasti. (Aiempaa määräystä on tarkennettu vähäisesti)

Kaavaselostusta on tarkennettu ja täydennetty tarvittavilta osin. Kaavaselostuksen taustatietojen luetteloon ja vaikutusten arviointiin on täydennetty tieto lähiympäristöön tehdystä liito-oravaseurannasta.

Kaavaehdotukseen tehdyt tarkennukset eivät muuta merkittävästi asemakaavan kokonaisuutta. Kaavaehdotusta ei ole tarpeen asettaa uudestaan nähtäville.

Asemakaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto. Päätökseen voi valittamalla hakea muutosta 30 päivän kuluessa.

4.8 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Kaavoittaminen on käynnistetty Nokian kaupungin aloitteesta.

15.3.2022	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kaupunkikehityslautakunnan käsittelyssä
24.3.2022	Kuulutus vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettaminen
21.11.2023	Kaavaluonnos kaupunkikehityslautakunnan käsittelyssä
30.11.2023	Kaavaluonnoksen asettaminen nähtäville (nähtävilläoloaika 30.11.2023 – 9.1.2024)
10.12.2024	Kaavaehdotus kaupunkikehityslautakunnan käsittelyssä
30.12.2024	Kaavaehdotuksen asettaminen nähtäville (nähtävilläoloaika 30.12.2024 – 29.1.2025)

5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne ja kaavamääräykset

Kaavan rakenteen kuvaus on päivitetty tarkennetun kaavaehdotuksen mukaiseksi.

Asemakaavassa on;

Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY). Rakennusala sijoittuu alueen koillispuolelle. Korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeutta tehokkuusluvun $e = 0,4$ mukaisesti noin 1464 k-m^2 . Suurin sallittu kerrosluku on kaksi (II). Korttelialueelle on asetettu asemakaavamääräys maanpinnan likimääräisestä korkeusasemasta (+ 132.5 m) ja määritetty istutettava

alueen osa. Korttelialueen läpi kulkee ajoyhteys (ajo (96/1-2)) sekä johdolle varattu alueen osa. Tontilla liikkuvien ajoneuvojen valot, tonttien ulkovalaistus ja rakennusten julkisivuvalaistus eivät saa aiheuttaa liikennealueen liikennettä haittaavaa häikäisyä. Tarvittaessa haitta on estettävä aidalla (ym-6).

Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YU), jolla on rakennusoikeutta 1500 k-m². Rakennusala sijoittuu alueen koillispuolelle. Korttelialue on laajuudeltaan noin 5679 m² ja suurin sallittu kerrosluku on yksi. Rakennuksien julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan enimmäiskorkeus rakennusta ympäröivän maaston keskikorkeuteen nähden on 12 m. Korttelialueelle on asetettu asemakaavamääräys maanpinnan likimääräisestä korkeusasemasta (+ 135 m) ja määritetty istutettavan alueen osa. Tontilla liikkuvien ajoneuvojen valot, tonttien ulkovalaistus ja rakennusten julkisivuvalaistus eivät saa aiheuttaa liikennealueen liikennettä haittaavaa häikäisyä. Tarvittaessa haitta on estettävä aidalla (ym-6).

Korttelialueet muodostavat 9. kaupunginosan laajennuksen ja korttelin 96. Asemakaavassa on kaksi tonttia sitovalla tonttijaolla. Asemakaavalla muodostuu kaupunginosan uusi raja.

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

Korttelialueiden lisäksi asemakaavassa on vesialuetta (W), suojaviheraluetta (EV) ja lähivirkistysaluetta (VL). Alueilla on osa-alueen raja, jolla merkitään luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue (luo).

Muita määräyksiä:

Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta muodostuvia hulevesiä on viivytettävä siten, että viivytystilavuus on 1 m³/100 m² läpäisemätöntä pintaa kohti. Alueella muodostuvat kattovedet voidaan johtaa painanteiden kautta maastoon, mutta päällyste- ja



Kuva 10: Asemakaavan käyttötarkoituksalueiden rajaukset sinisellä (Ortokuva 2024)

Asemakaavassa suunnittelualueelle on osoitettu teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia sekä urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue. Hulevesiselvityksessä on annettu suosituksia hulevesiä koskevista kaavamääräyksistä. Ympäristön nykytilan luonne säilyy samankaltaisena metsän alueella. Luontoselvityksen (Luontoselvitys Kotkansiipi 2020) mukaiset kohdealueet sijaitsevat suunnittelualueen reunamalla tai suunnittelualueella niihin ei kohdistu merkittävästi muuttuvaa maankäyttöä. Asemakaava ohjaa maankäyttöä yleiskaavaa tarkemmin suunnittelualueella. Rakentaminen laajentaa itäistä teollisuusaluetta yhdellä korttelilla. Asemakaava täsmentää uuden rakentamisen lisäksi metsäalueen käyttötarkoitusta yksityiskohtaisemmin.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY). Korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeutta tehokkuusluvun $e = 0,4$ mukaisesti noin 1464 k-m^2 . Korttelialue on laajuudeltaan noin 3660 m^2 . Suurin sallittu kerrosluku on kaksi.

Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YU), jolla on rakennusoikeutta 1500 k-m² ja suurin sallittu kerrosluku on yksi. Korttelialue on laajuudeltaan noin 5679 m².

5.3.2 Muut alueet

Asemakaavassa korttelin ympärillä on suojaviheraluetta (EV), lähivirkistysaluetta (VL), vesialuetta (W) ja katualuetta.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja yhdyskuntarakenteeseen

Suunnittelualueella ei sijaitse rakennuksia. Kortteli sijoittuu rakennetun teollisuusalueen välittömään läheisyyteen. Asemakaavan mukaisella rakentamisella laajennetaan osittain viereisen teollisuusalueen mukaista käyttötarkoitusta. Asemakaavassa rakennusalat sijoittuvat muokatun maapohjan alueelle.

Asemakaavalla täydennetään keskustaajamaan sijoittuvaa kaupunkirakennetta. Laajemmin tarkasteltuna suuri osa metsää ympäröivästä alueesta on asemakaavoitettua aluetta.

Asemakaava-alueen kunnallistekniikan järjestäminen edellyttää katualueen ja vesisekä viemärintiverkoston laajentamista tai muokkaamista.

5.4.2 Vaikutukset maisemaan ja rakennettuun kulttuuriympäristöön

Suunnittelualueella ei ole olemassa olevia rakennuksia. Suunnittelualueen itäpuolella on Kankaantaan teollisuusalue. Urheilurakennuksia palvelevan korttelialueen rakentaminen sopii kaupunkikuvallisesti teollisuusalueen yhteyteen. Kortteliin 96 kohdistuvat asemakaavamääräykset mahdollistavat korkeamman rakentamisen kuin viereisen teollisuusalueen vallitsevat määräykset.

5.4.3 Vaikutukset elinkeinoelämään ja palveluihin

Asemakaavalla parannetaan elinkeinoelämän ja palveluiden toimintaedellytyksiä. Korttelialueet mahdollistavat uusia toimintoja alueelle.

5.4.4 Vaikutukset liikenteeseen

Suunniteltua korttelia varten on rakennettava uusi katualue, joka yhdistyy käytössä olevaan Kaakkurintien katualueeseen. Uusi kadun osa kytkeytyy olemassa olevaan katujen mutkaan (Kaakkurintie ja Juurakkotie) eikä aiheuta merkittäviä muutoksia nykyisen liikenteen kulkuun lähialueella. Suunnittelualan läheisyydessä on kävelyn- ja pyöräilyn väylä lyhyellä osuudella Kaakkurintien vierellä. Asemakaavan mukainen rakentaminen lisää liikennettä suunnittelualueella.

5.4.5 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöihin

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

5.4.6 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöihin

Muuttuva maankäyttö painottuu kallioiselle aukiolle, jossa luonnonmukaista kasvustoa on vain paikoitellen. Luonnon ja eliöiden elinympäristöjen näkökulmasta merkittävimmät alueet on osoitettu asemakaavassa luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeän alueen merkinnällä (luo). Kyseinen merkintä rajautuu rakennettavaksi osoitettujen korttelialueiden (TY ja YU) reunoille. Merkintä mukailee metsän reuna-alueita ja puuttoman aukion sijoittumista on tarkasteltu pohjakartan sekä vuoden 2024 ortokuvien tietoja hyödyntäen yleiskaavatarkastelun lisäksi. Aukion aluetta ei ole arvioitu arvokkaaksi elinympäristöksi.

Suunnittelualan koillisreunalla olevalla jalankululle ja huoltoajolle varatulla yhteydellä merkitään olemassa oleva ajoura, jolloin yhteys ei aiheuta huomattavia muutoksia olosuhteisiin. Asemakaavassa osoitettu rakentaminen lisää todennäköisesti alueen käyttötarkoituksen mukaista tavanomaista häiriötä liikenteen ja äänien määrässä. Asemakaava aiheuttaa todennäköisesti muutoksia valaistusolosuhteisiin aukion alueella, mutta se sijoittuu olemassa olevan rakennetun alueen välittömään läheisyyteen. Ulkoilureitin tarkempi sijoittuminen sekä valaistusolosuhteet tulee sovittaa ympäristön arvoihin.

Hulevesiä ja melua koskevat selvitykset eivät vastaa täysin asemakaavan suunnittelutilannetta. Hulevesiselvityksessä on mainittu ehdotuksia kaavamääräyksiin liittyen. Vesien hallintaa ja vesistön arvojen säilymistä edistetään lisäksi rakentamisen ohjauksella. Rakentaminen korttelialueilla on osoitettu aukion eteläpuolelle välttämällä kallioon kohdistuvia muokkauksia aukion pohjoislaidalla. Lisäksi asemakaavassa on huomioitu alueen etelästä pohjoissuuntaan nousevat maanpinnan muodot määräämällä maanpinnan likimääräinen korkeusasema korttelialueella.

Metsälampeen kohdistuvien haitallisten vaikutusten välttämiseksi asemakaavalla ohjataan hulevesien hallintaa sekä toimenpiteitä kaavamääräyksiin.

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

Kunnallistekniikan rakentamisen ja huoltotoimenpiteiden tarkemmassa suunnittelussa tulee huomioida vaikutukset luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeään alueeseen sekä vesilakikohteeseen.

Nokian kaupungin ympäristönsuojeluyksikkö on tehnyt liito-oravaseurannan suunnittelualueen eteläkärkeen ja alueen eteläpuolelle Rapinkorvenpuiston alueelle vuonna 2024. Raportissa on kuvattu suunnittelualueen läntiselle puustoiselle alueelle kulkuyhteys ja suunnittelualueen lähellä on liito-oravalle soveltuvaa elinympäristöä. Suunnittelualueella suurinta osaa puustoisesta alueesta koskee merkintä luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeästä alueesta (luo).

5.4.7 Vaikutukset ilmastoon

Kaupunkirakenteen tiivistäminen olemassa olevan infran ja pääosin asemakaavoitetun rakennetun alueen äärellä on ilmastönäkökulmasta kestävämpää rakentamista.

Työpaikka- ja elinkeinoalueiden sekä palvelutarjonnan näkökulmasta alueen sijoittuminen keskustaajamaan mahdollistaa myös lyhyempiä siirtymämatkoja.

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

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

5.4.8 Taloudelliset vaikutukset

Kaavan mukainen rakentaminen kasvattaa kunnallistekniikan rakennus- ja huoltotarvetta. Asemakaava sijoittuu kuitenkin olemassa olevan verkoston välittömään yhteyteen.

Korttelin rakentaminen tukee elinkeinoelämän kehittymistä alueella.

Suunnittelualue on nykyisin Nokian kaupungin omistuksessa, jolloin tonttien myymisestä tai vuokraamisesta kaupunki saa tuloja.

5.4.9 Yleiskaavalliset vaikutukset

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

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

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



Kuva 11: Ote Halimaankallion alueen yleiskaavan muutoksen ehdotuksesta (Nokian kaupunki, A-Insinöörit Civil Oy, 2020). Asemakaavan suunnittelualue on merkitty viitteellisesti sinisellä soikiolla.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

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

5.6 Nimistö

Suunnittelualueelle muodostuu nimistöä katualueelle. Uusi katualue yhdistyy Kaakkurintiehen.

6 Asemakaavan toteutus

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Toteutuksen tarkempi ajankohta ei ole tiedossa.

Nokia 17.4.2025

Sarianna Sievi-Korte

Kaavoitusarkkitehti

Kari Stenlund

Maankäyttöjohtaja

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Hanke

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

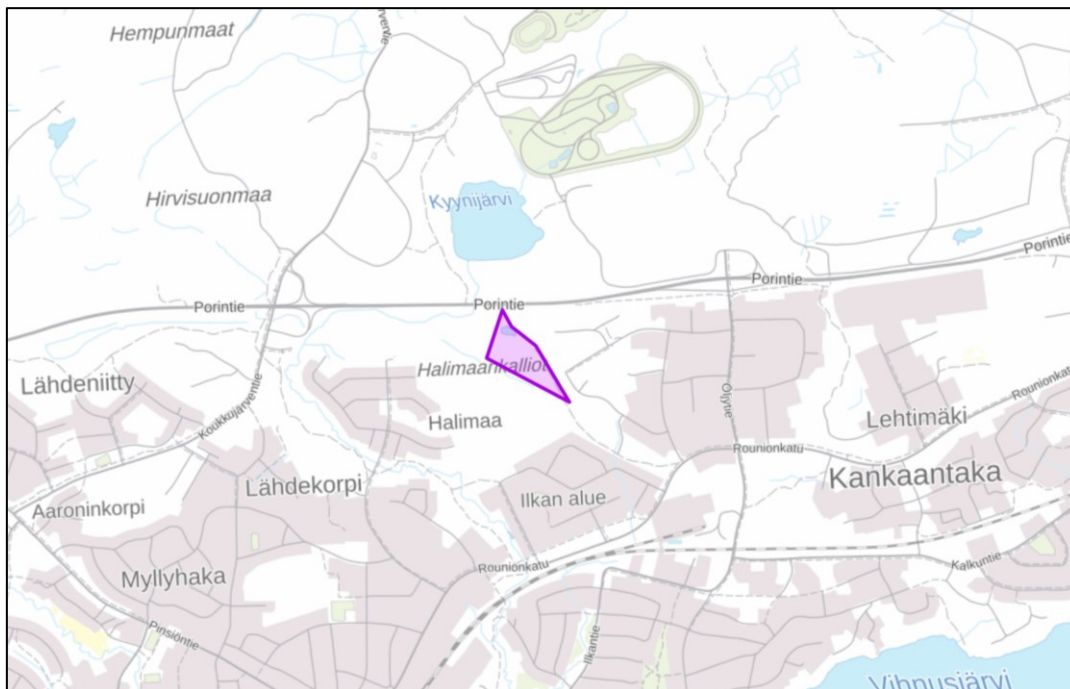
(Dnro: NOK/183/2022)

Aloite

Asemakaavoitus on käynnistetty Nokian kaupungin aloitteesta.

Suunnittelualue

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



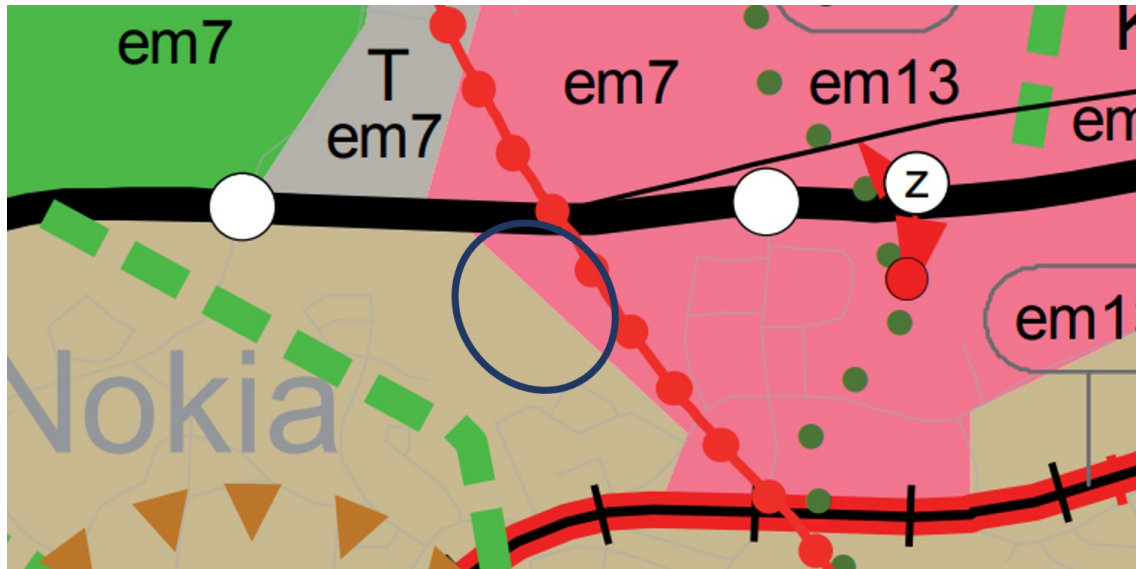
Kuva 1: Suunnittelualueen likimääräinen rajausta violetilla. (Taustakartta 11.11.2024, Maanmittauslaitos, Esri Finland)

Lähtötiedot ja nykytilanne

Maanomistus

Suunnittelualue on Nokian kaupungin omistuksessa.

Maakuntakaava



Kuva 2: Ote Pirkanmaan maakuntakaava 2040:stä. Suunnittelualue on merkitty viitteellisesti sinisellä soikiolla.

Suunnittelualueella on voimassa Pirkanmaan maakuntakaava 2040, jossa suunnittelualue sijoittuu työpaikka-alueen ja taajamatoimintojen alueen rajalle.

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

- Paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan osalta koon alaraja on Tampereen, Nokian, Pirkkalan, Ylöjärven, Lempäälän, Kangasalan ja

Valkeakosken keskustaajamien alueella 15 000 k-m²; Akaan, Hämeenkyrön, Ikaalisten, Mänttä-Vilppulan, Oriveden, Parkanon, Sastamalan ja Virtain keskustaajamien alueella ja Mouhijärvi-Häijään alueella 7 000 k-m².

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

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

Taajamatoimintojen alueen merkinnällä osoitetaan asumisen, kaupan ja muiden palvelujen, työpaikkojen sekä muiden taajamatoimintojen rakentamisalueet. Merkintä sisältää niihin liittyvät pääväyliä pienemmät liikennealueet, yhdyskuntateknisen huollon alueet, paikallisesti merkittävät ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomat teollisuusalueet sekä paikallisesti merkittävät virkistys- ja suojelun alueet ja ulkoilureitit. Merkintään liittyy Tampereella ja Ylöjärvellä Myllypuron Natura-alueen läheisyydessä erityismääräys em13. Taajamatoimintojen alueen merkintään liittyy suunnittelumääräys, jonka mukaan aluetta tulee suunnitella asumisen, palvelujen ja työpaikkojen sekoittuneena alueena. Erityistä huomiota tulee kiinnittää yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on edistettävä julkisten ja kaupallisten palveluiden saavutettavuutta joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn avulla. Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sovitettava ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa alueen omaleimaisuutta. Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota kulttuuriympäristön, maiseman ja luontoarvojen säilymiseen. Alueen kytkeytyvyys seudullisille virkistysalueille ja ulkoilureiteille tulee ottaa huomioon. Merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksikköjen koon alarajat ovat seuraavat:

- Paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan osalta koon alaraja on Tampereen, Nokian, Pirkkalan, Ylöjärven, Lempäälän, Kangasalan ja Valkeakosken keskustaajamien alueella 15 000 k-m²; Akaan, Hämeenkyrön, Ikaalisten, Mänttä-Vilppulan, Oriveden, Parkanon, Sastamalan ja Virtain keskustaajamien alueella ja Mouhijärvi-Häijään alueella 7 000 k-m².
- Keskustahakuksen kaupan eli päivittäistavarakaupan ja muun erikoistavaran kaupan osalta koon alaraja on Tampereen, Nokian, Pirkkalan, Ylöjärven, Lempäälän, Kangasalan ja Valkeakosken keskustaajamien alueella 10 000 k-

m², kuitenkin siten, että pelkän päivittäistavarakaupan koon alaraja on 5 000 k-m²; Akaan, Hämeenkyrön, Ikaalisten, Mänttä-Vilppulan, Oriveden, Parkanon, Sastamalan ja Virtain keskustaajamien alueella ja Mouhijärvi-Häijään alueella 5 000 k-m², kuitenkin siten, että pelkän päivittäistavarakaupan koon alaraja on 3 000 k-m².

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

Merkitykseltään seudullisella vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan myös useasta myymälästä koostuvaa vähittäiskaupan keskittymää, joka on vaikutuksiltaan verrattavissa merkitykseltään seudulliseen vähittäiskaupan suuryksikköön. Vähittäiskaupan suuryksiköiden mitoitus ja toteutus on suunniteltava siten, etteivät ne aiheuta merkittäviä haitallisia vaikutuksia kaupan palveluverkon tasapainoiselle kehittämiselle.

Maakuntakaavassa on merkintä **kasvutaajamien kehittämisvyöhykkeestä (kk6)**.

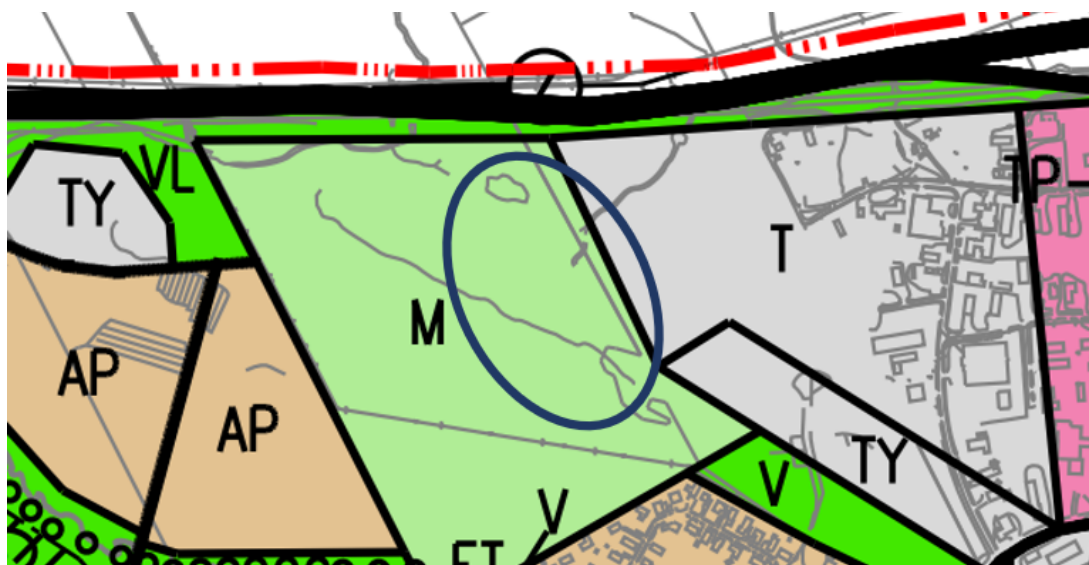
Merkinnällä osoitetaan vyöhyke, jonka maaseutualueet sekä maa- ja metsätalousvaltaiset alueet ovat maakuntakaavan tavoitevuoden 2040 jälkeisiä potentiaalisia taajama-alueiden, väyläverkoston ja muun yhdyskuntarakenteen laajenemissuuntia ja joihin kohdistuu hajarakentamispainetta. Kasvuvyöhykkeeseen kuuluvat Akaan, Hämeenkyrön, Kangasalan, Lempäälän, Nokian, Pirkkalan, Pälkäneen, Tampereen, Valkeakosken, Vesilahden ja Ylöjärven ne alueet, joiden saavutettavuus, väestökehitys ja aluerakenne täyttävät kasvuvyöhykkeen kriteerit. Merkintä ei rajoita maa- ja metsätalouden ja niitä tukevien maaseudun elinkeinojen kehittämistä ja näihin liittyvää rakentamista. Merkintään liittyy kehittämissuositus, jonka mukaan alueen maaseutualueet sekä maa- ja metsätalousvaltaiset alueet tulee turvata tulevaisuuden yhdyskuntarakenteen laajentumisalueeksi. Alueelle suuntautuvaa asuin- ja työpaikkarakentamista on ensisijaisesti ohjattava taajama-alueille ja kyliin. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee erityistä huomiota kiinnittää liikennejärjestelyihin, erityisesti joukkoliikenteen mahdollistavaan yhdyskuntarakenteeseen, infrastruktuuriin, palvelujen saavutettavuuteen, toimiviin virkistysalueisiin sekä luonto-, maisema- ja kulttuuriympäristöarvojen turvaamiseen.

Suunnittelualue sijoittuu **kaupunkiseudun läntisen yritysalueiden kehittämisvyöhykkeen (kk2)** lähetyville. Merkinnällä osoitetaan Tampereen ydinkaupunkiseudun länsi-eteläsuuntainen yritysaluevyöhyke. Vyöhyke ulottuu Ylöjärven Elovainiosta Kolmenkulman, Pitkäniemen, lentoaseman ja kehäteiden palvelu- ja yritysalueiden kautta Lempäälän Marjamäkeen. Marjamäestä vyöhyke

jatkuu edelleen tien 130 suunnassa Valkeakoskelle. Merkintää koskee kehittämissuositus, jonka mukaan Aluekokonaisuutta kehitetään hyvin saavutettavana, valtakunnallisesti merkittävänä ja vetovoimaisena yritysvyöhykkeenä. Suunnittelussa ja toteutuksessa tulee ottaa huomioon eheä yhdyskuntarakenne ja alueiden tarkoituksenmukainen toteutusjärjestys sekä kehän suuntainen joukkoliikenne. Lentoaseman, valtatie 3 ja 2- kehän alueella tulee kiinnittää erityistä huomiota uuden maankäytön yhteensovittamiseen viheryhteyksien ja virkistyskäytön kanssa. Lentoaseman toiminnallista kytkeytymistä Tampereen keskusta ja kaupunkiseudun eteläisiin alakeskuksiin tulee edistää. Kolmenkulman aluetta kehitetään erityisesti ympäristöteollisuuden ja cleantech-yritystoiminnan yritysten sijoittumisedellytyksiä suosivasti. Tien 130 varren maankäytössä tulee kiinnittää erityistä huomiota alueiden toteuttamisjärjestykseen. Aluetta tulee kehittää tiiviissä yhteistyössä kuntien ja muiden viranomaisien kanssa. Maankäytön suunnittelussa tulee edistää toimintojen saavutettavuutta kävelen, pyöräillen ja joukkoliikenteellä.

Yleiskaava

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



Kuva 3: Ote Keskustaajaman osayleiskaavasta 2010 (Y-11). Suunnittelualueen raja on merkitty viitteellisesti sinisellä soikiolla.

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



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

Asemakaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa.

Tavoitteet

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

Osalliset

Osallisia ovat Pirkanmaan ELY-keskus, Nokian vesi Oy, Nokian kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunta, kaava-alueen ja siihen rajoittuvan alueen maanomistajat tai vuokraoikeudenhaltijat sekä kaikki, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin asemakaava saattaa huomattavasti vaikuttaa.

Osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidetään nähtävillä koko kaavaprosessin ajan.

Asemakaavaluonnos asetetaan nähtäville kaupunkikehityspalveluiden ilmoitustaululle ja internetiin kaupungin kotisivulle. Osallisilla on oikeus jättää mielipide luonnoksesta nähtävilläolon aikana. Nähtävilläolosta tiedotetaan lehtikuulutuksella Nokian Uutisissa. Lisäksi asiasta ilmoitetaan kirjeitse kohdealueen naapurikiinteistöjen omistajille. Kaavaluonnoksesta pyydetään tarvittavat lausunnot. Luonnoksesta saatu palaute huomioidaan asemakaavan ehdotusta valmisteltaessa.

Asemakaavaehdotus asetetaan nähtäville vähintään 30 päivän ajaksi. Osallisilla on oikeus jättää muistutus kaavaehdotuksesta nähtävilläolon aikana. Nähtävilläolosta tiedotetaan kaupungin internet-sivuilla ja virallisella ilmoitustaululla. Lisäksi kaavasta tiedotetaan kirjein muussa kunnassa asuvia maanomistajia. Kaavaehdotuksesta pyydetään tarvittavat lausunnot.

Asemakaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto. Päätöksestä ilmoitetaan kuulutuksella kaupungin internet-sivuilla ja virallisella ilmoitustaululla. Kaupunginvaltuuston päätökseen voi hakea muutosta valittamalla 30 päivän kuluessa.

Kaavan vaikutusten arviointi

Asemakaavan vaikutukset arvioidaan AKL 9 §:n ja MRA 1 §:n edellyttämällä tavalla.

Käsittelyaikataulu

Asemakaava on tavoitteena hyväksyä vuoden 2025 aikana.

Valmistelu

Asemakaava laaditaan Nokian kaupungin kaavoitusyksikössä. Suunnittelijana toimii kaavoitusarkkitehti Sarianna Sievi-Korte (p. 0401927750), jolta saa tarvittaessa lisätietoja hankkeesta. Osoite: Nokian kaupunki, kaavoitusyksikkö, PL 2, 37101 Nokia. Sähköpostiosoite: etunimi.sukunimi@nokiankaupunki.fi

Nokialla 17.4.2025

Sarianna Sievi-Korte
kaavoitusarkkitehti

TÄÄLLÄ SYNTYY  TTA.