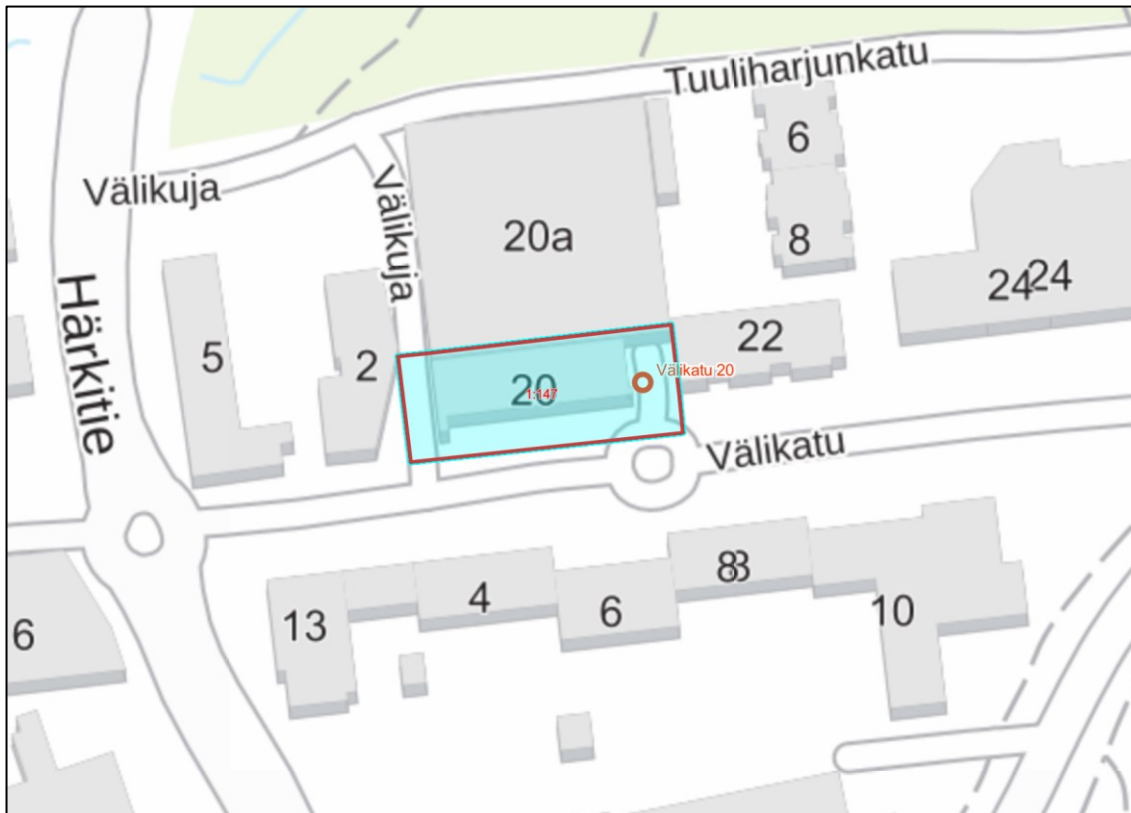


ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

1. kaupunginosa, korttelin 24 osa ja katualuetta (Välikatu 20)



Kaava-alueen sijainti kartalla (Maanmittauslaitos, taustakartta, 22.8.2025)

Kaupunkikehityslautakunta 25.3.2025 § 83,
Kaupunginhallitus
Kaupunginvaltuusto

NOKIAN KAUPUNKI
KAAVOITUSYKSIKKÖ
tweb: NOK/158/05.00.02/2025

1 Perus- ja tunnistetiedot

Asemakaavan muutos Nokian kaupungin 1. kaupunginosa, korttelin 24 osa ja katualuetta (Välikatu 20). (NOK/158/05.00.02/2025)

Kaavaselostus koskee 25.8.2025 päivättyä asemakaavan muutoksen luonnosta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu Nokian kaupungin 1. kaupunginosan korttelin 24 osa ja katualuetta.

Asemakaavoituksen vireilletulosta on ilmoitettu kuulutuksella 27.2.2025.

Asemakaavan muutoksen laatija: Nokian kaupunki, kaupunkikehityspalvelut, kaavoitusyksikkö, kaavasuunnittelija Markus Aittola.

1.1 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualueena on Nokian keskustassa osoitteessa Välikatu 20 sijaitseva tontti 536-1-24-5 sekä ympäröivää Välikadun ja Välikujan katualuetta. Suunnittelualueen koko on 1897 m² ja sillä olevan tontin koko 800 m². Tontilla sijaitsee vuonna 1978 rakennettu noin 1800 k-m² kokoinen ja kolmikerroksinen ravintola- ja liikerakennus.

1.2 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

1.3 Taustaselvitykset

Suunnittelualueelle on laadittu tontinkäyttöluonnos mahdollisesta tulevasta rakentamisesta. Luonnoksen on tehnyt Rejlers Oy (31.12.2024).

2 Tiivistelmä

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on tutkia kerrosluvun ja rakennusoikeuden nostamista alueella sekä sen käyttötarkoituksen muuttamista asuinkäyttöön. Rakentamisen laatuun ja sen yhteensopivuuteen Välikadun muun rakennuskannan kanssa tulee kiinnittää huomiota.

3 Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Suunnittelualueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Nokian keskustassa Välikadun varrella osoitteessa Välikatu 20. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 1897 m². Tontin eteläpuolella Välikadun toisella puolella sijaitsee Pirkkalaistoriin rajoittuva rakennusrivistö. Tontin pohjoispuolella on tonttiin rajautuvana Tuuliharjun pysäköintirakennus ja sen takana Tuuliharjunkatu. Tontin länsipuolella on Välikuja, jota pitkin on yhteys Tuuliharjunkadulle. Välikadun ympäristö on Nokian keskusta-aluetta. Alueella rakennusten katutasossa on pääosin liiketiloja.



Kuva 1. Kaavamuutosalue ilmakuvassa.

3.1.2 Luonnonympäristö, ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Alue on kokonaisuudessaan rakennettua ympäristöä, eikä sillä siten ole suojeltuja luontoarvoja. Lähin virkistysalue on suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitseva Poutunpuisto, jonka lävitse virtaa Kyyninoja.

Ympäristöhäiriöiden osalta alueella on syytä huomioida ympäröivien liikennealueiden aiheuttamaa melua. Myös Nokian renkaiden tehtaan läheisyys on huomioitava. Kaavamuutosalue sijaitsee konsultointivyöhykkeellä eli kaavasta pyydetään lausunto Turvallisuus- ja kemikaalivirastolta (Tukes).

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaavamuutosalue on rakennettua ympäristöä. Tontilla sijaitsee nykyisin vuonna 1978 rakennettu noin 1800 k-m² kokoinen ja kolmikerroksinen ravintola- ja liikerakennus.

3.1.4 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueella ei ole arvokkaita rakennetun kulttuuriympäristön kohteita tai muinaismuistoja.

3.1.5 Maanomistus

Suunnittelualueella sijaitseva tontti sekä katualueet ovat Nokian kaupungin omistuksessa. Tontilla on vuokralaisena Kiinteistö Oy Välikatu 20.

3.1.6 Liikenne ja tekninen huolto

Suunnittelualue sijaitsee hyvien liikenneyhteyksien päässä Nokian keskustassa. Se on hyvin saavutettavissa kaikilla liikkumismuodoilla. Lähimmät joukkoliikenteen pysäkit ovat Välikadun päässä Härkitiellä. Nokian matkakeskukseen on matkaa kävellen vajaan kilometrin verran.

Autoliikenteen yhteydet Välikadulle ovat Härkitien ja Välimäenkadun kautta. Välikadulla on kadunvarsipysäköintiä ja lisäksi kaava-alueen yhteydessä on Tuuliharjun pysäköintirakennus.

Alueella on vesi- ja viemäriverkosto.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

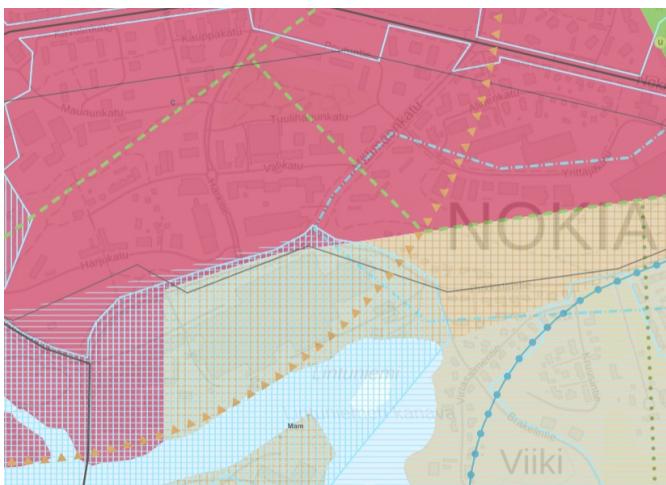
Maakuntakaava

Pirkanmaan maakuntakaava 2040:ssä suunnittelualaue on keskustatoimintojen aluetta. Merkinnällä osoitetaan valtakunnan osakeskus, kaupunkitasoiset keskukset ja Tampereen ydinkaupunkiseudun alakeskukset. Merkintä sisältää niihin liittyvät keskustamaisen asumisen ja keskustahakuisten palvelu-, työpaikka- ja muiden toimintojen alueet liikennealueineen ja puistoineen.

Suunnittelumääräys: Alueen suunnittelussa on otettava huomioon yhdyskuntarakenteen eheys, kaupunkikuvan omaleimaisuus, asuinympäristön laatu ja monipuolisuus, yhteydet seudullisille virkistysalueille, joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn toimintaedellytykset sekä liityntäpysäköinnin ja joukkoliikenteen vaihtopaikkojen kehittäminen. Alueen suunnittelussa on turvattava kulttuuriympäristöjen arvojen säilyminen. Keskustatoimintojen alueille voidaan sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Vähittäiskaupan suuryksiköt on suunniteltava keskustaympäristöön soveltuviksi. Ne on mitoitettava ja niiden toteutus on ajoitettava yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa siten, etteivät ne aiheuta merkittäviä haitallisia vaikutuksia muille keskusta-alueille tai seudun palveluverkon tasapainoiselle kehittämiselle.

Suunnittelualaue kuuluu myös Nokian tiivistettävään asemanseutuun. Merkinnällä osoitetaan yhdyskuntarakenteeltaan tiivistettävät alueet, jotka tukeutuvat ensisijaisesti raideliikenteeseen.

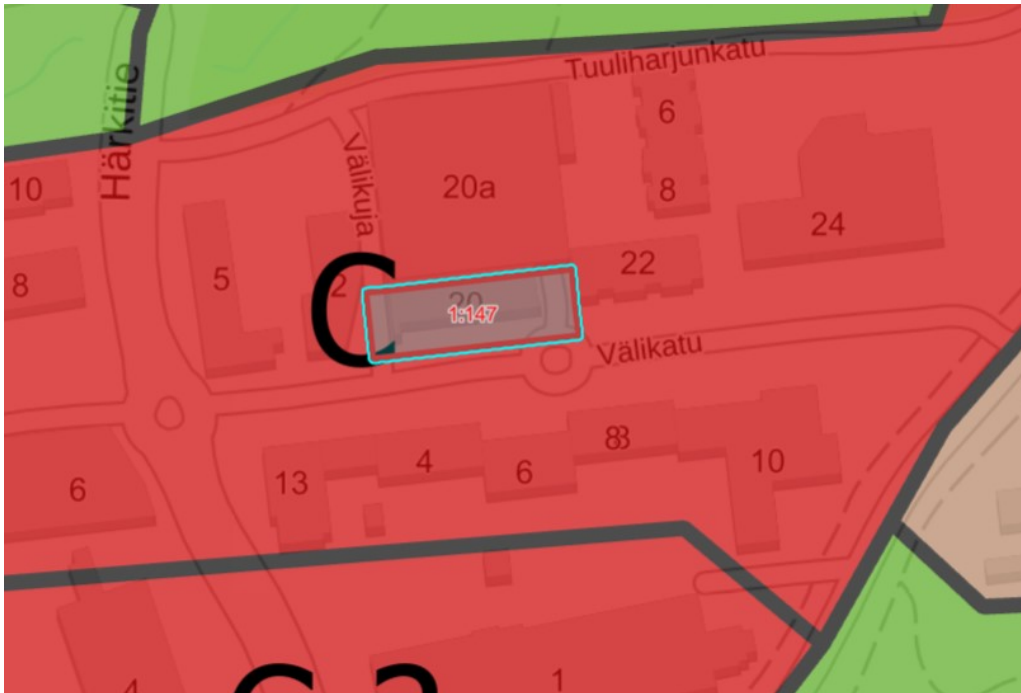
Suunnittelumääräys: Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa on pyrittävä raideliikennettä tukevaan tiiviiseen yhdyskuntarakenteeseen sekä laadukkaisiin kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiin. Tiivistettävän alueen laajuus tulee tarkentaa yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa.



Kuva 2. Ote Pirkanmaan maakuntakaava 2040:stä, jossa suunnittelualaue punaisella keskustatoimintojen alueella.

Yleiskaava

Nokian keskustan osayleiskaavassa 2030 kaavamuutosalue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C).

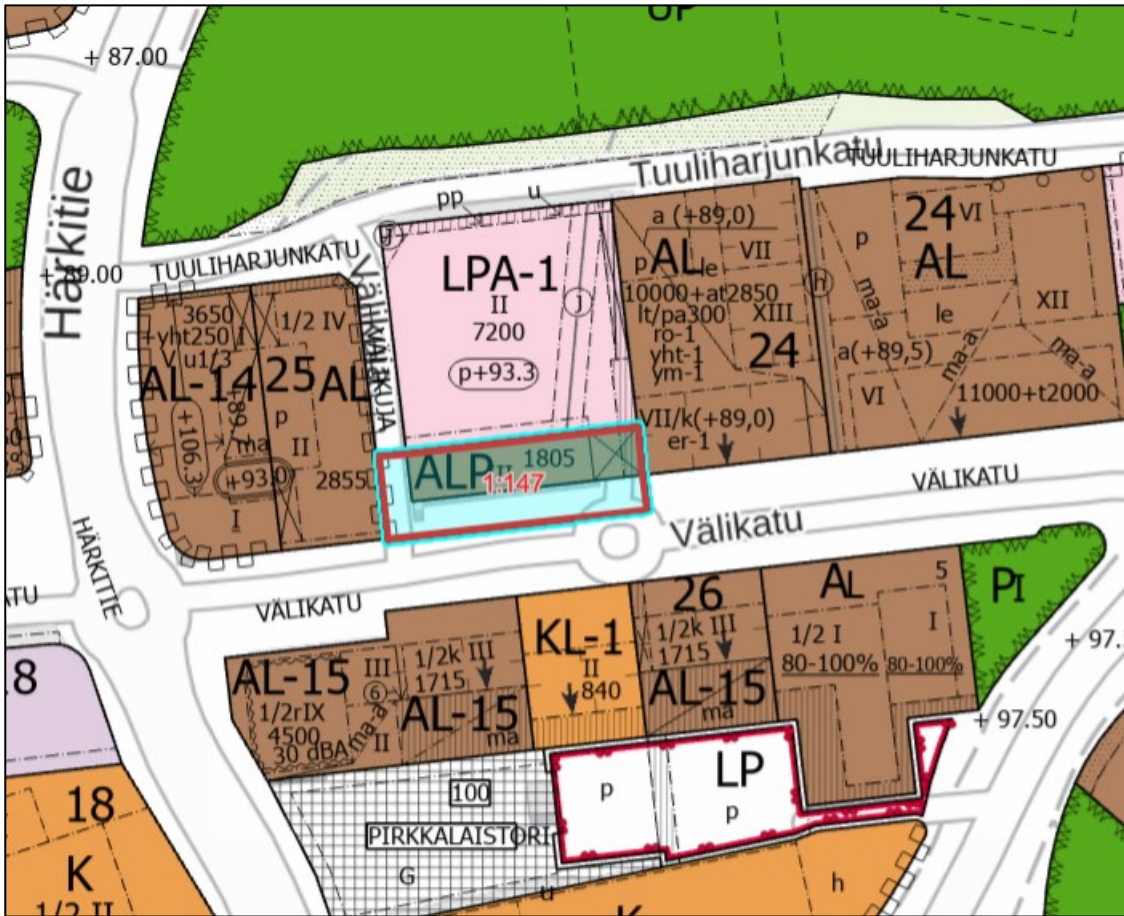


Kuva 3. Ote Keskustan osayleiskaava 2030:stä, jossa suunnittelualue oleva tontti on C-alue, eli keskustatoimintojen aluetta.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa vuonna 1987 vahvistettu asemakaavan (1:61), jossa korttelin 24 tontti 5, on liikerakennusten ja autopaikkojen korttelialuetta (ALP), jossa p-merkinnällä osoitetulle alueelle saa rakentaa autopaikkoja kahteen tasoon. Lisäksi suunnittelualueeseen kuuluu myös eri asemakaavojen mukaista katualuetta.

ALP-tontin rakennusoikeudeksi on osoitettu 1805 k-m² ja suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi 3. Tontin itäreunalle on osoitettu alueenosa, jonka kohdalla rakennukseen on jätettävä kulkuaukko.



Kuva 4. Ote suunnittelualan ajantasa-asemakaavasta.

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja tavoitteet

Asemakaavan muuttaminen on käynnistetty tontin vuokralaisena olevan Kiinteistö Oy Välikatu 20:n aloitteesta. Alue on Nokian kaupungin omistuksessa.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on tutkia kerrosluvun ja rakennusoikeuden nostamista alueella sekä sen käyttötarkoituksen muuttamista asuinkäyttöön. Rakentamisen laatuun ja sen yhteensopivuuteen Välikadun muun rakennuskannan kanssa tulee kiinnittää huomiota. Lisäksi katutasoon toteutettavan liiketilojen määrän tulee olla riittävä Välikadun keskustamaiseen ympäristöön nähden.

Tulevan rakentamisen osalta tulee huomioida esimerkiksi meluntorjunta.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 Osalliset

Osallisia ovat naapurikiinteistöjen omistajat, Pirkanmaan ELY-keskus, Nokian kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunta, Turvallisuus- ja kemikaalivirasto Tukes sekä kaikki, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa.

4.2.2 Vireilletulo

Asemakaavan muutos on kuulutettu vireille 27.2.2025.

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 3.4.2025. Siitä pyydettiin lausuntoa Nokian kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunnalta, Tukesilta ja Pirkanmaan ELY-keskukselta. Rakennus- ja ympäristölautakunnalla sekä Tukes antoivat lausunnot. Muistutuksia ei jätetty.

Nokian rakennus- ja ympäristölautakunnan lausunto:

”Suunnittelualueelle on laadittava meluselvitys tai vaihtoehtoisesti annettava kaavassa määräys sisällyttää meluselvitys rakentamislupahakemukseen.”

Kaavoituksen vastaus:

Kaavaluonnokseen on osoitettu määräys, jonka mukaan rakentamisluvassa tulee esittää meluselvitys.

Tukesin lausunto:

”Nokian kaupunki on käynnistänyt kiinteistön vuokralaisen aloitteesta asemakaavan muutoksen

Välikatu 20:n alueella, jossa suunnitellaan asuinrakentamista 190 metrin etäisyydelle Nokian Renkaat Oyj:n tuotantolaitoksesta. Laitoksessa harjoitetaan laajamittaista vaarallisten kemikaalien käsittelyä ja varastointia. Tukes antaa lausuntonsa kemikaaliturvallisuuslainsäädännön näkökulmasta (390/2005).

Tuotantolaitokselle on laissa vaarallisten kemikaalien ja räjähteiden käsittelyn turvallisuudesta säädetty lupavelvoite. Varastoitujen kemikaalien vaaraominaisuuksien ja määrien perusteella laitokselta on edellytetty myös turvallisuusselvityksen laatimista. Turvallisuusselvityksessä (2021) yritys on kuvannut turvallisuusjohtamisjärjestelmän suuronnettomuuksien ehkäisemiseksi ja niiden seurausten rajoittamiseksi. Toiminnassa tunnistettuja onnettomuuksia, joilla voi olla vaikutuksia lähialueen ihmisille ovat muun muassa:

1. Laaja tulipalo,
2. Rikin palamisessa muodostuvat rikin oksidit ja näistä muodostuva rikkihappo oksidien päästessä kosketuksiin veden kanssa, sekä
3. Noen pölyräjähdykset.

Laajan tulipalon sattuessa toiminnanharjoittaja on arvioinut, että tulipalossa syntyvät myrkylliset savukaasut leviäisivät vallitsevan tuulen suunnan perusteella Nokian keskustaan, jolloin vaarassa olisi noin 6 000 asukasta sekä keskustassa asioivat ihmiset. Nokipölyräjähdysten vaikutuksia laitoksen ulkopuolelle ei ole arvioitu. Pidetään todennäköisenä, että pölyräjähdyksillä on lähinnä paikallisia vaikutuksia.

Nokian Renkaiden tuotantolaitos on suojattu lähes kokonaan automaattisilla sammutuslaitteistoilla. Tavanomaisen rakennuspalon kehittyminen ympäröiville toiminoille vaaraa aiheuttavaksi laajaksi tulipaloksi on siksi epätodennäköistä. Tulipalon sattuessa aiheuttavat vaaraa erityisesti savukaasuissa syaanivety, häkä ja rikin oksidit. Muiden kemikaalionnettomuuksien ei arvioida aiheuttavan merkittävää vaaraa ihmisten terveydelle.

Aiemmassa kaavamuutoksessa (Kartanonranta) kunta on teettänyt laskennallisen onnettomuusseurausanalyysin, joka on arvioinut vakavan tulipalon todennäköisyyttä sekä savukaasujen käyttäytymistä ja vaikutuksia noin 150 metrin etäisyydelle laitoksesta etelään. Analyysissä arvoitiin, että laitoksen suurista tulipaloista ei aiheudu merkittävää vaaraa 150 metrin etäisyydelle.

Tukes katsoo, että kunnan tulee selvittää turvallisen elinympäristön toteutuminen suunnittelualueella. Tässä voidaan hyödyntää aiemmin laadittuja onnettomuusvaikutusten analyyssejä, kunhan niissä huomioidaan nykyisen suunnittelualueen maastonmuodot ja korkeuksien erot suhteessa onnettomuusvaikutusten lähteeseen. Aiempi kaavamuutosalue sijaitsi

korkeuserojen vuoksi huomattavasti alempana laitoksen alueeseen nähden, etelän suunnassa.”

Kaavoituksen vastaus:

Lausunto ei ole täysin linjassa aiempien Välikadun alueen hankkeiden lausuntojen kanssa. Viimeisimpänä on hyväksytty Nokian uimahallin tontin asemakaavan muutos 20.3.2023. Kyseiselle tontille on valmisteltu hyvin vastaavanlainen asuinrakentamiseen liittyvä asemakaavan muutos. Kyseisen kaavan yhteydessä Tukesin lausunnossa 23.11.2022 todettiin seuraavasti:

”Muutosalueelle suunnitelluista rakennuksista on etäisyyttä Nokian Renkaat Oy:n tehdasrakennukseen n. 200 metriä ja alueen ympärillä on entuudestaan asuintaloja. Tukes on aiemmissa lausunnoissaan (kuten esim. 14.11.2018, nro 6041/36/2018) todennut, ettei vastaavalle etäisyydelle suunnitelluista muutoksista ole huomauttamista, kunhan alueelle ei sijoiteta sellaisia toimintoja, joiden evakuoiminen on vaikeaa poikkeustilanteissa. Nokian renkaat Oy:n vaarallisten kemikaalien käsittelystä ja varastoinnista ei Tukesin tietojen perusteella aiheudu suoranaista vaaraa suunnittelualueelle. Laitoksen vaarallisten kemikaalien käsittelyyn ja varastointiin liittyvä suuronnettomuusvaara aiheutuu ympäristölle vaarallisista lisäaineista, joita käytetään kumimassan valmistuksessa.

Kuten Tukesin 11.2.2020 antamassa lausunnossa (73/36/2020) todetaan, voivat kumin valmistuksessa sellaisenaan vaarattomat aineet ja valmiit tuotteet muodostaa tulipalossa vaaraa aiheuttavia kemikaaleja, kuten häkää, rikin oksideja ja vetysyanidia. Sopivissa sääolosuhteissa savukaasuja voi kulkeutua asuintalojen suuntaan. Täten Tukes suosittelee, että suunnittelualueen uudet rakennukset ja asuinhuoneistot varustetaan helposti pysäytettävillä ilmanvaihtoratkaisuilla.”

Nyt annetussa lausunnossa on viitattu tehtaan eteläpuolella sijaitsevaan Kartanonrannan alueeseen Välikadun alueen sijaan. Aiempien Välikadun hankkeiden perusteella tämän kaavamutoksen osalta ei myöskään ole tulkittu olevan ongelmaa. Tukesin lausuntoa tullaan pyytämään uudestaan suunnittelun edetessä.

4.3 Asemakaavaluonnos

Asemakaavaluonnos asetetaan nähtäville kaupunkikehityspalveluiden ilmoitustaululle ja internetiin kaupungin kotisivulle. Osallisilla on oikeus jättää mielipide luonnoksesta nähtävilläolon aikana. Nähtävilläolosta tiedotetaan lehtikuulutuksella Nokian Uutisissa. Lisäksi asiasta ilmoitetaan kirjeitse kohdealueen naapurikiinteistöjen omistajille sekä Pirkanmaan ELY-keskukselle. Kaavaluonnoksesta pyydetään lausunto Nokian kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunnalta,

Tukesilta ja Pirkanmaan ELY-keskukselta. Lisäksi pyydetään tarvittaessa myös muita lausuntoja. Luonnoksesta saatu palaute huomioidaan asemakaavan ehdotusta valmisteltaessa.

4.4 Asemakaavaehdotus

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.

4.5 Hyväksyminen

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto. Päätöksestä ilmoitetaan kuulutuksella kaupungin internet-sivuilla ja virallisella ilmoitustaululla.

Kaupunginvaltuuston päätökseen voi hakea muutosta valittamalla 30 päivän kuluessa.

4.6 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

27.2.2025 Asemakaavan muutos kuulutettiin vireille.

3.4.2025 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettu nähtäville.

5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne ja kaavamääräykset

Asemakaavan muutoksen luonnoksessa suunnittelualan tonttia 536-1-24-5 on laajennettu nykyiseen nähden hieman Välikadun katualueen puolelle. Tontin käyttötarkoitukseksi on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL). Tontin kokonaisrakennusoikeudeksi on osoitettu 3700 k-m². Tontin rakennusoikeus jakautuu kahdelle erilliselle rakennusalueelle, joille on osoitettu oma sallittu kerroslukunsa. Länsipuolen rakennusalan korkein sallittu kerrosluku on 5 (V) ja itäpuolen rakennusalan 7 (VII). Molemmille rakennusaloille on lisäksi sallittu kellarikerros k-lisämerkinnällä. Molemmilla rakennusaloilla on myös vaatimus rakentaa julkisivu kiinni Välikadun puoleiseen rakennusalan rajaan.

Tontin itäosaan on luonnoksessa osoitettu nykyisen kaavan mukaisesti ajoyhteys Tuuliharjun pysäköintirakennukseen. Itäosan rakennusalan alle on osoitettu mahdollisuus maanalaiselle pysäköinnille ma-aluevarauksella. Kaavaluonnoksen muissa määräyksessä on todettu, että tontin autopaikkoja on mahdollista osoittaa erillisellä sopimuksella tontin ulkopuoliselle pysäköintialueelle. Pysäköinnistä on esitetty vaatimukset toteutettavien autopaikkojen määrästä. Autopaikkoja on rakennettava asumiselle 1ap. / 100 k-m², sosiaaliselle asumiselle tai vuokra-asuntotuotannolle 1ap. / 150 k-m², erityis-, palvelu- tai opiskelija-asumiselle 1ap. / 200 k-m², sekä liike- ja toimistotiloille 1ap. / 100 k-m².

Pyörien pysäköinnistä muissa määräyksissä on vaadittu, että polkupyöräpaikkoja tulee rakentaa asumiselle 1 pp. / 50 k-m² ja liike- ja toimistotiloille 1 pp. / 100 k-m².

Kaavaluonnoksessa on kaupungin periaatteiden mukaisesti asetettu vaatimus asuntokokojen suhteen. Yksiöitä saa olla enintään 30 % asunnoista. Asuntojen keskikoon tulee olla vähintään 45 m².

Tulevan rakentamisen laatuun liittyviä määräyksiä on myös esitetty. Rakennusten julkisivujen tulee olla kaupunkikuvallisesti korkealuokkaisia. Välikadun puoleisella sivulla parvekkeiden alaosa ei saa toteuttaa pelkästään läpinäkyvällä lasituksella. IV-konehuoneet on suunniteltava osaksi rakennuksen arkkitehtuuria ja ne voidaan toteuttaa kerrosluvun estämättä.

Rakentamislupavaiheessa tulee esittää meluselvitys. Alueelta löytyvä pilaantunut maaperä on puhdistettava alle valtioneuvoston asetuksen 214/2007 mukaisen alemman ohjearvon.

5.2 Tontinkäyttöluonnos

Suunnittelualueelle on laadittu tontinkäyttöluonnoksia tulevasta rakentamisesta. Luonnokset on tehnyt Rejlers Oy (31.12.2024). Tontinkäyttöluonnoksista yksi versio on toiminut kaavaluonnoksen valmistelun tukena. Siinä rakennusten sijoittelu sopeutuu hyvin Välikadun ympäristöön ja rikkoo sopivalla tavalla rakennusten nykyistä sijoittelua alueella. Kuvat havainnollistavat sitä, miten tontti voisi kaavamuutoksen mukaan toteutua. Ne eivät kuvaa suoraan sitä, millainen rakennus tontille on tulossa.



Kuva 5. Havainnekuva mahdollisesta tulevasta rakentamisesta Välikatu 20:n tontilla. (Rejlers Oy, 31.12.2024)



Kuva 6. Havainnekuva mahdollisesta tulevasta Välikadun katunäkymästä Välikatu 20:n kohdalta. (Rejlers Oy, 31.12.2024)

5.3 Kaavan vaikutukset

5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Rakentamisen määrä lisääntyy kaavamuutoksella, mutta rakentamisen tehokkuus on Nokian keskustavision mukaista ja on linjassa Välikadun muun uuden rakentamisen kanssa. Viereisellä Välikatu 22 tonteilla on osittain jo rakentunut kokonaisuus, jonka kerrosluvut ovat vastaavia kuin suunnittelualueen kaavamuutoksessa.

5.3.2 Kulttuuriympäristöt

Maakuntakaavassa Nokian keskustassa on sekä valtakunnallisesti merkittävää että maakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä. Suunnittelualue ei ole osa kumpaakaan, vaan lähimmät maakunnallisesti merkittävät alueet ovat Nokian valtatievarressa ja valtakunnallisesti merkittävä alue Pirkkalaistien ja Nokian virran välissä.

5.3.3 Väestön rakenne ja kehitys, asuminen

Kaavamuutosalueella ei tällä hetkellä ole asukkaita, mutta ympärillä on asuinrakennuksia. Alueen lähiympäristössä on monipuolisesti palveluja ja laadukkaat virkistysalueet. Julkisen liikenteen yhteydet ovat hyvät ja alue on helposti saavutettava myös kävellen ja pyöräillen. Sijainti mahdollistaa elämisen ilman autoiluun tukeutumista, mutta myös autoliikenteen kannalta sijainti on hyvä.

5.3.4 Yhdyskuntarakenne, kaupunkikuva

Välikatu 20:n eli ns. Iisopin tontti on osa Välikadun eri aikoina rakentunutta katunäkymää ja historian kerroksellisuutta. Nykyisen kolmikerroksisen ravintola- ja liikerakennuksen purkaminen ja uusi asuinrakentaminen sen paikalla täydentää luontevalla tavalla lähiympäristön yhdyskuntarakennetta. Etenkin, kun kaavan määräyksillä tullaan edellyttämään liiketiloja katutasossa. Suunnitelma vahvistaa edelleen Välikadun asemaa kaupunkimaisena katuna, jonka varrella on liiketilaa.

5.3.5 Vaikutukset liikenteeseen

Kaavamuutosalue rajautuu etelässä Välikatuun ja lännessä Välikujaan. Kaava-alueeseen yhdistyvään Tuuliharjun pysäköintirakennukseen on yhteys Tuuliharjunkadun kautta ja myös Välikadun puolelta. Tuuliharjunkadun ja Välimäenkadun risteys on ohjattu liikennevaloilla. Välimäenkadulta on yhteys Nokian valtatielle ja Pirkkalaistielle. Kaavamuutoksella autoja varten tarvittavien paikkojen määrä tontilla lisääntyy, mutta sillä ei ole merkittävää vaikutusta keskustan liikenteeseen eikä liikennemääriin. Pysäköintipaikkojen määrää ohjataan kaavamääräyksillä, jotka perustuvat kaupungin pysäköintiin liittyviin periaatteisiin.

5.3.6 Vaikutukset alueen infraan

Kaavan mahdollistama rakentaminen tulee ottamaan jonkin verran tilaa Välikadun katualueelta ja sen jalkakäytävältä. Tämä mahdollistaa tontinkäyttöluonnoksen mukaisen rakennusten sijoittelun. Jalkakäytävän käyttöön tällä ei kuitenkaan ole suurempaa vaikutusta, sillä tilaa on edelleen riittävästi.

5.3.7 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Alue on jo rakentunutta aluetta. Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia alueen puistoihin ja viheralueisiin eikä seudulliseen viherverkkoon.

5.3.8 Taloudelliset vaikutukset

Alueelle ei tarvitse rakentaa uutta katuverkkoa. Liittymät kunnallistekniikkaan on saatavissa. Kaavamuutoksesta ei siten muodostu merkittäviä taloudellisia vaikutuksia.

5.3.9 Vaikutukset ilmastoon

Uusien rakennusten rakentamien huonontaa hiilistasapainoa pitkäksi aikaa. Toisaalta asumisen tiivistämien keskusta olemassa olevien palveluiden ja hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärelle edesauttaa yksityisautoilun tarpeen vähentämistä. Kyseisellä alueella eläminen ilman yksityisautoiluun tukeutumista on mahdollista. Tiivistäminen myös osaltaan mahdollistaa hiilinielujen säilyttämisen toisaalla.

Koska kaava täydentää tai kehittää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta, sijainti mahdollistaa toteuttamisen ilmastokestävästi. Alueen olemassa olevaa infrastruktuuria pystytään hyödyntämään merkittävästi.

5.4 Ympäristön häiriötekijät

Ympäröivä katuverkosto saattaa aiheuttaa melua alueelle. Rakentamislupavaiheessa tulee esittää meluselvitys. Suunnittelualue on myös Nokian renkaiden tehtaan konsultointivöhykettä.

6 Asemakaavan toteutus

Kaava voidaan toteuttaa sen saatua lainvoiman.

Nokia 25.8.2025

Markus Aittola

Kaavasuunnittelija

Kari Stenlund

Maankäyttöjohtaja

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Hanke

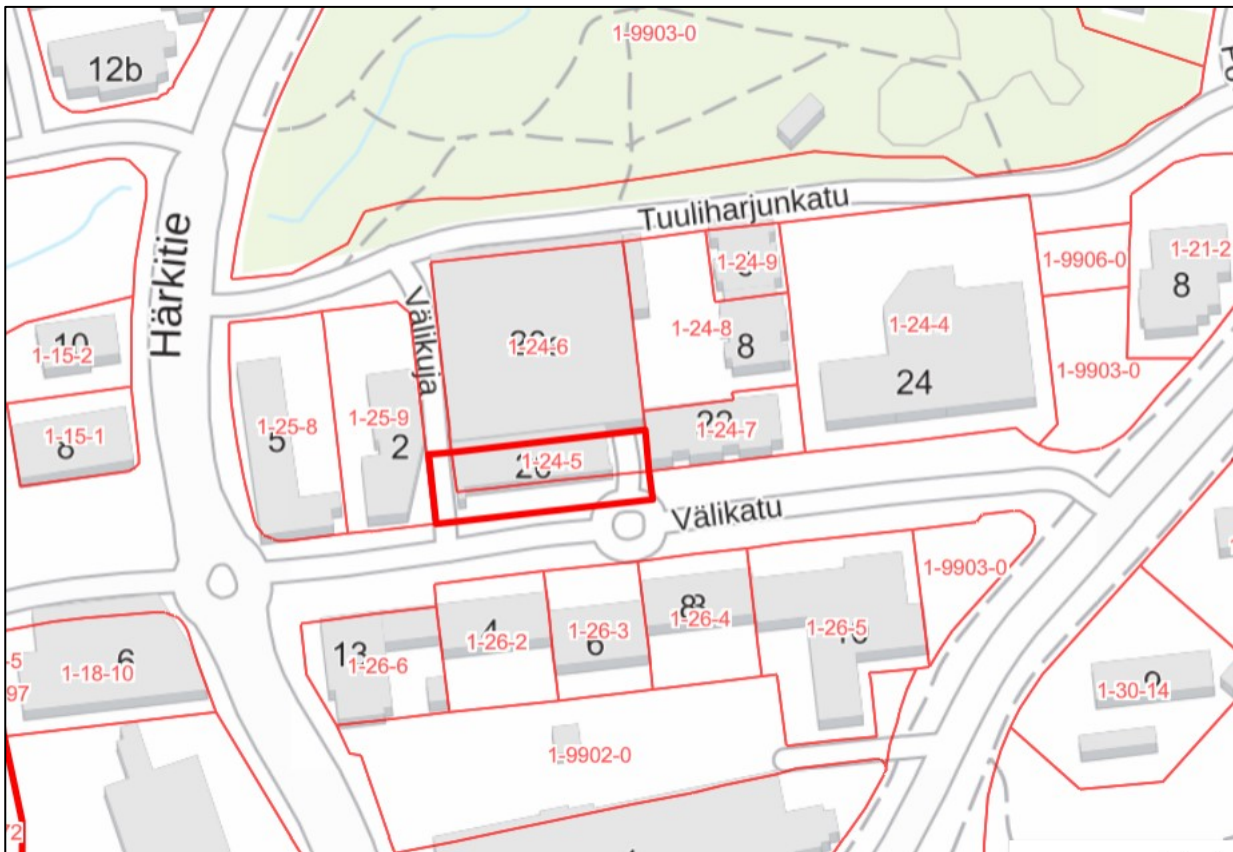
Asemakaavan muutos 1. kaupunginosa, korttelin 24 osa ja katualuetta. Käyttötarkoituksen muuttaminen, sekä rakennusoikeuden ja suurimman sallitun kerrosluvun nostaminen osoitteessa Välikatu 20. (Diaarinumero: NOK/158/05.00.02/2025)

Aloite

Asemakaavan muuttaminen on käynnistynyt tontin vuokralaisena olevan Kiinteistö Oy Välikatu 20:n aloitteesta.

Suunnittelualue

Suunnittelualueena on Nokian keskustassa Välikatu 20:ssä sijaitseva tontti 536-1-24-5 sekä ympäröivää Välikadun ja Välikujan katualuetta. Tontin koko on 800 m². Tontilla sijaitsee vuonna 1978 rakennettu noin 1800 k-m² kokoinen ja kolmikerroksinen ravintola- ja liikeyritys.



Kuva: Sijaintikartta, jossa suunnittelualue esitetty vahvemalla punaisella viivalla (Maanmittauslaitos, taustakartta, 17.3.2025)

Lähtötiedot ja nykytilanne

Maanomistus

Suunnittelualueella sijaitseva tontti sekä katualue ovat Nokian kaupungin omistuksessa. Tontilla on vuokralaisena Kiinteistö Oy Välikatu 20.

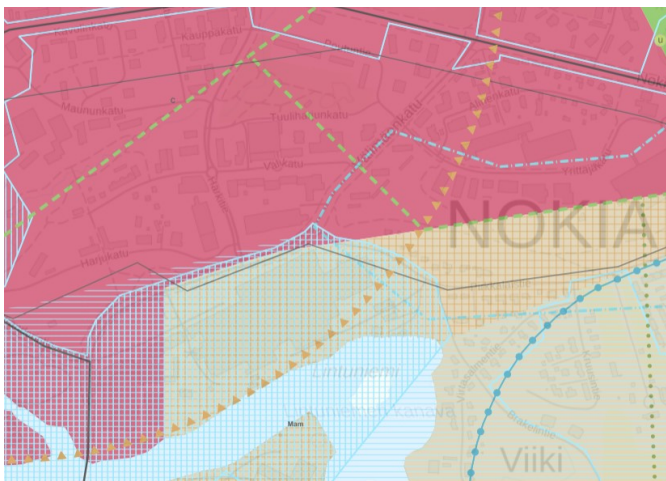
Maakuntakaava

Pirkanmaan maakuntakaava 2040:ssä suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta. Merkinnällä osoitetaan valtakunnan osakeskus, kaupunkitasoiset keskukset ja Tampereen ydinkaupunkiseudun alakeskukset. Merkintä sisältää niihin liittyvät keskustamaisen asumisen ja keskustahakuisten palvelu-, työpaikka- ja muiden toimintojen alueet liikennealueineen ja puistoineen.

Suunnittelumääräys: Alueen suunnittelussa on otettava huomioon yhdyskuntarakenteen eheys, kaupunkikuvan omaleimaisuus, asuinympäristön laatu ja monipuolisuus, yhteydet seudullisille virkistysalueille, joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn toimintaedellytykset sekä liityntäpysäköinnin ja joukkoliikenteen vaihtopaikkojen kehittäminen. Alueen suunnittelussa on turvattava kulttuuriympäristöjen arvojen säilyminen. Keskustatoimintojen alueille voidaan sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Vähittäiskaupan suuryksiköt on suunniteltava keskustaympäristöön soveltuviksi. Ne on mitoitettava ja niiden toteutus on ajoitettava yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa siten, etteivät ne aiheuta merkittäviä haitallisia vaikutuksia muille keskusta-alueille tai seudun palveluverkon tasapainoiselle kehittämiselle.

Suunnittelualue kuuluu myös Nokian tiivistettävään asemanseutuun. Merkinnällä osoitetaan yhdyskuntarakenteeltaan tiivistettävät alueet, jotka tukeutuvat ensisijaisesti raideliikenteeseen.

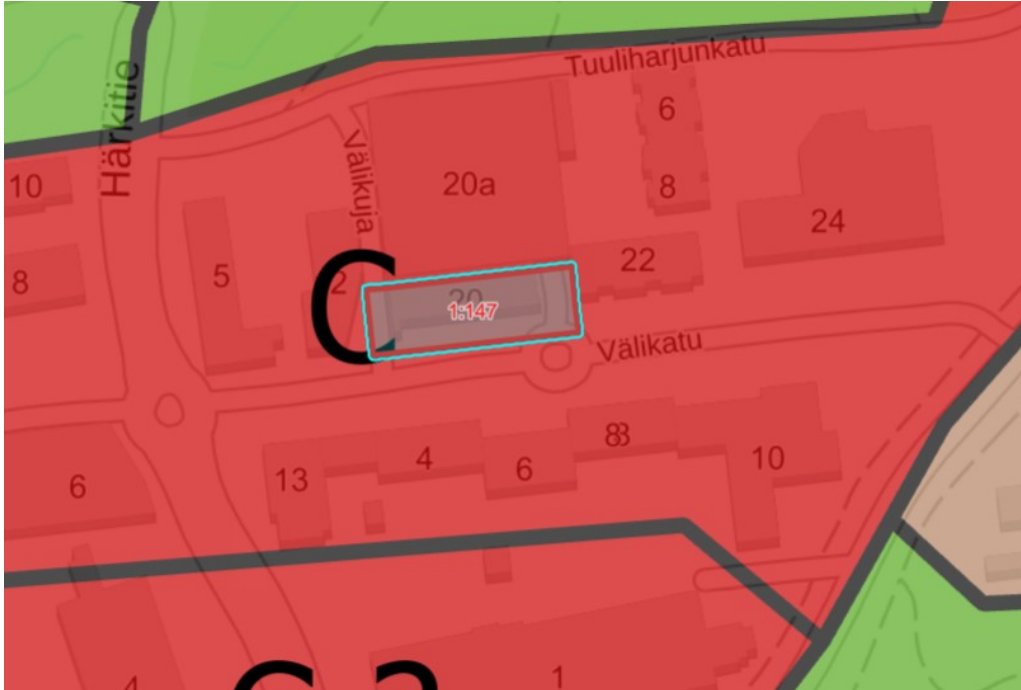
Suunnittelumääräys: Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa on pyrittävä raideliikennettä tukevaan tiiviiseen yhdyskuntarakenteeseen sekä laadukkaisiin kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiin. Tiivistettävän alueen laajuus tulee tarkentaa yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa.



Kuva: Ote Pirkanmaan maakuntakaava 2040:stä, jossa suunnittelualue punaisella keskustatoimintojen alueella.

Yleiskaava

Nokian keskustan osayleiskaavassa 2030 kaavamuutosalue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C).

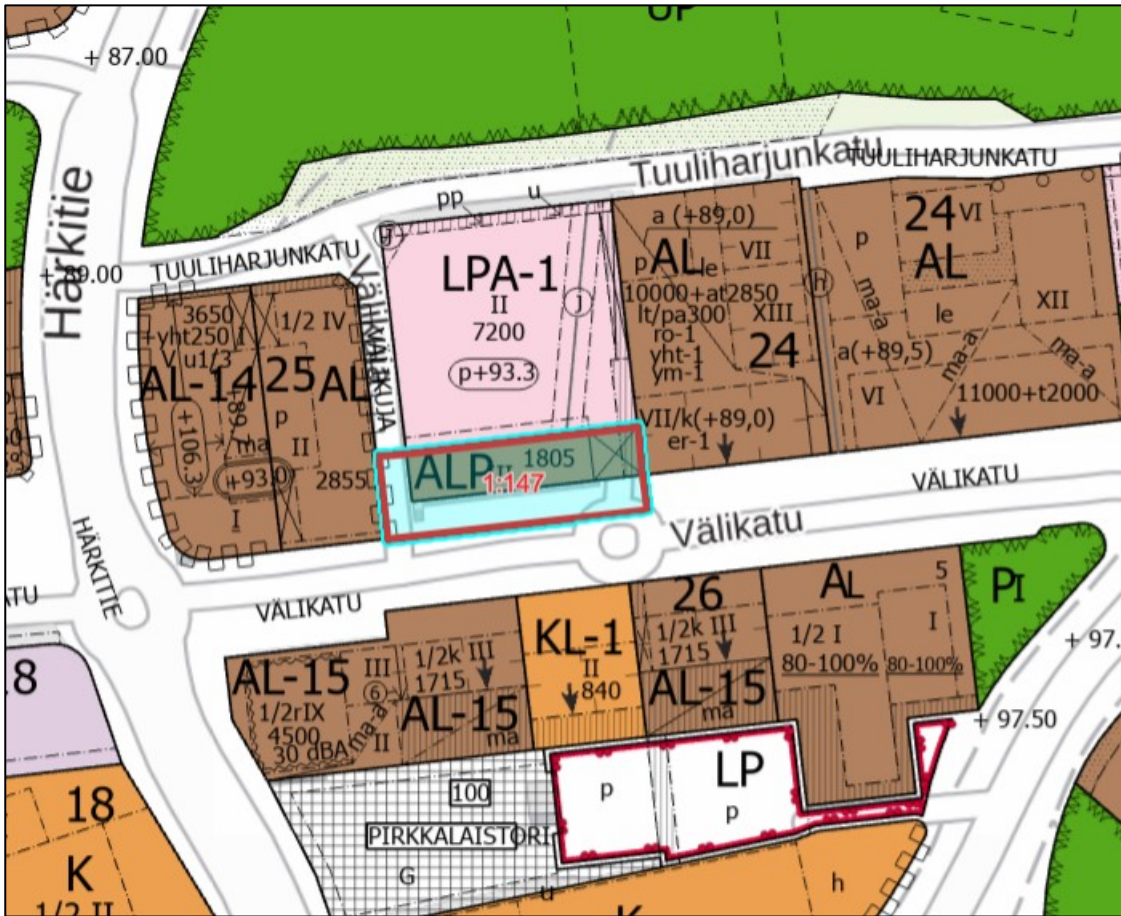


Kuva: Ote Keskustan osayleiskaava 2030:stä, jossa suunnittelualue oleva tontti on C-alue, eli keskustatoimintojen aluetta.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa vuonna 1987 vahvistettu asemakaavan (1:61), jossa korttelin 24 tontti 5, on liikerakennusten ja autopaikkojen korttelialuetta (ALP), jossa p-merkinnällä osoitetulle alueelle saa rakentaa autopaikkoja kahteen tasoon. Lisäksi suunnittelualueeseen kuuluu myös eri asemakaavojen mukaista katualuetta.

ALP-tontin rakennusoikeudeksi on osoitettu 1805 k-m² ja suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi 3. Tontin itäreunalle on osoitettu alueenosa, jonka kohdalla rakennukseen on jätettävä kulkuaukko.



Kuva: Ote suunnittelualueen ajantasa-asemakaavasta.

Tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on tutkia kerrosluvun ja rakennusoikeuden nostamista alueella sekä sen käyttötarkoituksen muuttamista asuinkäyttöön. Rakentamisen laatuun ja sen yhteensopivuuteen Välikadun muun rakennuskannan kanssa tulee kiinnittää huomiota.

Osalliset

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

Osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Asemakaavan muutos on kuulutettu vireille 27.2.2025.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidetään nähtävillä koko kaavaprosessin ajan.

Asemakaavaluonnos asetetaan nähtäville kaupunkikehityspalveluiden ilmoitustaululle ja internetiin kaupungin kotisivulle. Osallisilla on oikeus jättää mielipide luonnoksesta nähtävilläolon aikana. Nähtävilläolosta tiedotetaan lehtikuulutuksella Nokian Uutisissa. Lisäksi asiasta ilmoitetaan kirjeitse kohdealueen naapurikiinteistöjen omistajille sekä Pirkanmaan ELY-keskukselle. Kaavaluonnoksesta pyydetään lausunto Nokian kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunnalta ja Pirkanmaan ELY-keskukselta. Lisäksi pyydetään tarvittaessa myös muita lausuntoja. Luonnoksesta saatu palaute huomioidaan asemakaavan ehdotusta valmisteltaessa.

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

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto. Päätöksestä ilmoitetaan kuulutuksella kaupungin internet-sivuilla ja virallisella ilmoitustaululla.

Kaupunginvaltuuston päätökseen voi hakea muutosta valittamalla 30 päivän kuluessa.

Kaavan vaikutusten arviointi

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

Käsittelyaikataulu

Asemakaavan muutoksen luonnos on tavoite asettaa nähtäville kesällä 2025. Kaavamuutos on tavoite hyväksyä talvella 2025–2026.

Valmistelu

Kaavamuutos laaditaan Nokian kaupungin kaavoitusyksikössä. Suunnittelijana toimii kaavasuunnittelija Markus Aittola (p. 044 486 1622), jolta saa tarvittaessa lisätietoja hankkeesta. Osoite: Nokian kaupunki, kaavoitusyksikkö, PL 2, 37101 Nokia. Sähköpostiosoite: markus.aittola@nokiankaupunki.fi

Nokiolla 25.8.2025

Markus Aittola
kaavasuunnittelija