

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

YRITTÄJÄKATU 10



Kuva 1 Kaavamuutosalueen sijainti kartalla (Maanmittauslaitoksen taustakartta 22.5.2026)

Kaupunkikehityslautakunta 16.6.2026 § 213, xx.xx.2026 § xx

NOKIAN KAUPUNKI
KAAVOITUSYKSIKKÖ
(tweb: NOK/672/2026)

1 Perus- ja tunnistetiedot

Kaavaselostus koskee 7.9.2026 päivättyä asemakaavan muutosta.

Asemakaavan muutos koskee Nokian kaupungin 1. kaupunginosan korttelin 35 tonttia 14 osoitteessa Yrittäjäkatu 10, Nokia.

Asemakaavan muutoksella muodostuu 1. kaupunginosan korttelin 35 osa.

Asemakaavoituksen vireilletulosta on ilmoitettu kuulutuksella osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville asettamisen yhteydessä 22.5.2025.

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

1.1 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Nokian keskustassa osoitteessa Yrittäjäkatu 10. Suunnittelualue käsittää kiinteistön 536-1-35-14, jonka pinta-ala on 22 705 m².

1.2 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavamuutosta varten ei ole laadittu selvityksiä, koska kaavamuutoksella vaikutetaan lähinnä jo olemassa olevan rakennuksen tilojen käyttöön ja niiden järjestelyyn.

2 Tiivistelmä

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on tutkia päivittäistavarakaupan neliöiden lisäämistä, jotta toimintoja voidaan laajentaa. Perusteluna on Nokian asukasluvun kasvu ja keskusta-alueen kehitys, jotka ovat luoneet tämän tarpeen. Voimassa olevassa asemakaavassa päivittäistavarakaupan osuus tontin rakennusoikeudesta on 3 500 k-m² ja tavoitteena on nostaa se 5 000 k-m²:in. Tontin kokonaisrakennusoikeutta ei ole tavoitteena nostaa, vaan se on kaavamuutoksen jälkeenkin 13 500 k-m².

3 Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Suunnittelualueen yleiskuvaus

Suunnittelualue on 1. kaupunginosan korttelin 35 tontti 14, jonka pinta-ala on 22 705 m².

Suunnittelualue sijaitsee osoitteessa Yrittäjäkatu 10 noin 700 metriä Pirkkalaistorilta itään. Suunnittelualue on osa Yrittäjäkadun kaupallisten palveluiden aluetta.



Kuva 2 Ilmakuva alueesta. Suunnittelualue on merkitty kartalle keltaisella rajauksella.

3.1.2 Luonnonympäristö ja ympäristönsuojelu

Suunnittelualue on ennestään rakentunutta liikerakennuksen pihapiiriä, jolla ei ole tunnistettuja luontoarvoja. Suunnittelualue rajautuu etelässä Viikinharjuun, joka on voimassa olevassa asemakaavassa lähivirkistysaluetta ja maisemallisesti arvokasta aluetta, jonka hoidossa tulee vaalia maisemallisia ja virkistysarvoja.

Suunnittelualueen pohjoispuolella Yrittäjäkadun suuntaisesti kulkee vedenhankinnalle tärkeän pohjavesialueen raja. Rakentamistoimenpiteet ja alueelle sijoitettava toiminta eivät saa aiheuttaa vaaraa pohjaveden laadulle. Alueella ei saa irrallaan varastoida tai säilyttää pohjavettä likaavia tai pohjaveden laatuun vaikuttavia aineita. Alueelle ei saa sijoittaa maanalaisia öljy- tai kemikaalivarastoja. Rakentaminen ei saa aiheuttaa haitallista pohjaveden pinnan alenemista. Alueella ei saa rakennuksiin tehdä kellarikerrosta.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella sijaitsee 11 530 k-m² suuruinen liikekiinteistö, joka on rakennettu vuonna 2017. Lounaiskulmassa sijaitsee 182 k-m² suuruinen autopesula vuodelta 2019. Suunnittelualueen ympärillä Yrittäjäkadun varrella on eri-ikäisiä liikerakennuksia.

Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualueen rakennusoikeus on 13 500 k-m². Rakennusoikeudesta on käyttämättä 1 788 k-m².

3.1.4 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Alueella ei ole tiedossa kiinteitä muinaisjäännöksiä eikä muita kulttuurihistoriallisia jäännöksiä.

3.1.5 Maanomistus

Suunnittelualue on Kiinteistö Oy Cityprisman omistuksessa. Kaavamuutoksesta laaditaan maankäyttösopimus.

3.1.6 Liikenne

Suunnittelualue sijaitsee liikenteellisesti hyvin saavutettavalla alueella. Tontti rajautuu Yrittäjäkatuun, jolta on yhteys Nokian valtatielle ja Välimäenkadulle.

3.1.7 Tekninen huolto

Alueella on kunnallistekniikka.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset **Maakuntakaava**

Suunnittelualueella on voimassa Pirkanmaan maakuntakaava 2040 ja Pirkanmaan elonkirjon ja energian vaihemaakuntakaava, joissa suunnittelualueelle on merkitty keskustatoimintojen alueeksi. 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. Suunnittelumääräyksen mukaan alueen suunnittelussa on otettava huomioon yhdyskuntarakenteen eheys, kaupunkikuvan omaleimaisuus, asuinympäristön laatu ja monipuolisuus, lähivirkistys, yhteydet seudullisille virkistysalueille, joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn toimintaedellytykset sekä liityntäpysäköinnin ja joukkoliikenteen vaihtopaikkojen kehittäminen. Alueen suunnittelussa on turvattava kulttuuriympäristö-, maisema- ja luontoarvojen säilyminen. Alueella tulee vaalia kaupunkiluonnon monimuotoisuutta. Lisäksi alueen suunnittelussa ja rakentamisessa on pyrittävä edistämään paikallista energiaomavaraisuutta ja otettava huomioon kestävä sopeutuminen ilmastonmuutokseen. Keskustatoimintojen alueille voidaan sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Vähittäiskaupan suuryksiköt on suunniteltava keskustaympäristöön soveltuviksi.

Alue on osittain tiivistä joukkoliikennevyöhykettä. Merkinnällä osoitetaan yhdyskuntarakenteeltaan tiiviit, tiivistettävät tai tiiviinä toteutettavat alueet, jotka tukeutuvat tehokkaaseen joukkoliikennejärjestelmään. Suunnittelumääräyksen mukaan alueen tulee tukeutua tehokkaaseen joukkoliikennejärjestelmään sekä laadukkaisiin kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiin. Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa on pyrittävä tiiviiseen rakenteeseen, joka mahdollistaa tehokkaan joukkoliikenteen järjestämisen. Erityistä huomiota tulee kiinnittää pysäkkijärjestelyjen toimivuuteen ja saavutettavuuteen, liikenneturvallisuuteen sekä liityntäpysäköinnin tarpeisiin. Alueen suunnittelussa tulee liikenneväylien läheisyydessä kiinnittää erityistä huomiota liikenteen melun, tärinän ja ilman laadun haittojen hallintaan.

Alue on merkitty pohjavesialueeksi. Merkinnällä osoitetaan vedenhankintaa varten tärkeät ja muut vedenhankintaan soveltuvat pohjavesialueet sekä pohjavesialueet, jonka pohjavedestä pintavesi- tai maaekosysteemi on suoraan riippuvainen. Suunnittelumääräyksen mukaan aluetta koskevat toimenpiteet on suunniteltava siten, etteivät ne vaaranna pohjavesialueella veden laatua, määrää tai vedenhankintakäyttöä. Alueella tulee pyrkiä pohjaveden laatua uhkaavien riskien vähentämiseen ja antoisuuden turvaamiseen. Maankäytön suunnittelussa tulee ottaa huomioon valtioneuvoston vahvistama vesienhoitosuunnitelma. Ajantasaiset

pohjavesialueiden rajaukset ja luokitukset tulee tarkistaa yksityiskohtaisen suunnittelun yhteydessä.

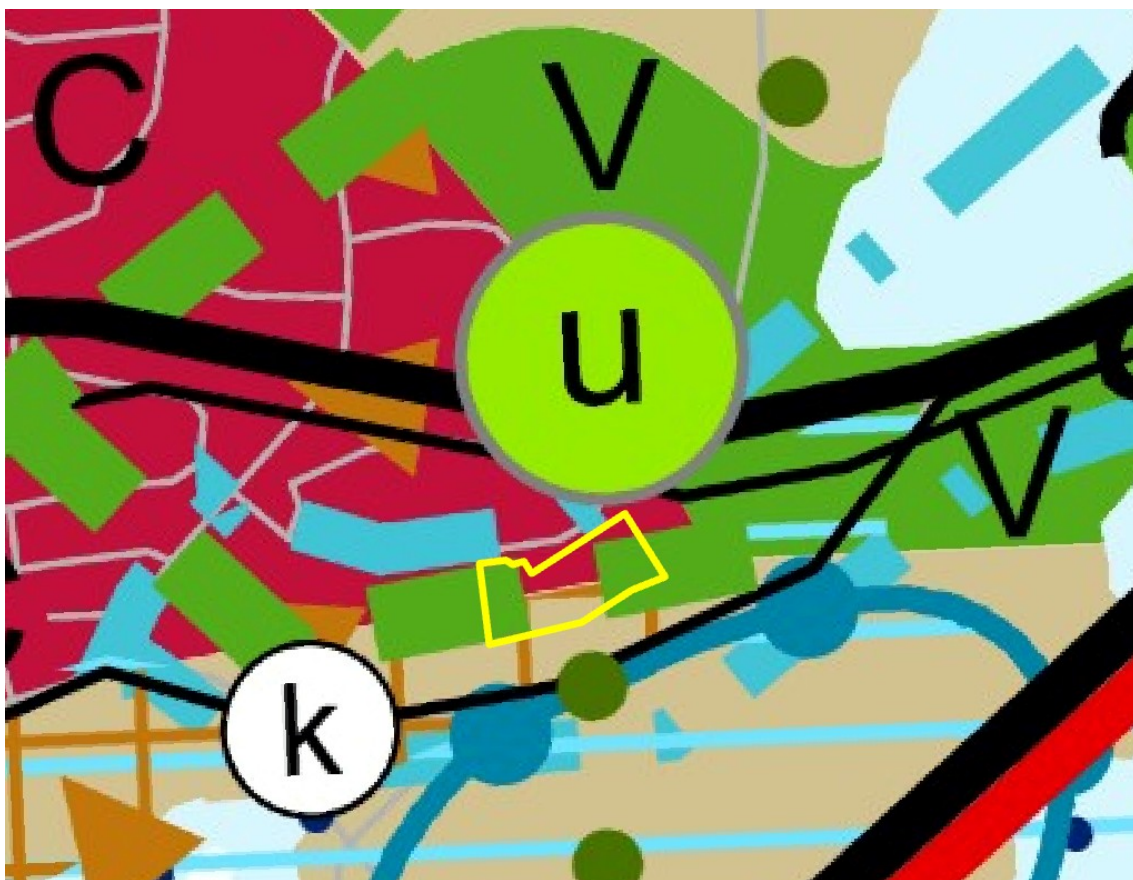
Vaihemaakuntakaavaan on merkitty suunnittelualueelle pohjavesialue (Maatialanharju, Mihari, Mahnalanharju, Epilänharju-Villilä A ja B, Ketunkivenkangas, Ylöjärvenharju). Merkinnällä osoitetaan vedenhankintaa varten tärkeät ja muut vedenhankintaan soveltuvat pohjavesialueet sekä pohjavesialueet, jonka pohjavedestä pintavesi- tai maaekosysteemi on suoraan riippuvainen. Suunnittelumääräyksen mukaan aluetta koskevat toimenpiteet on suunniteltava siten, etteivät ne vaaranna pohjavesialueella veden laatua, määrää tai vedenhankintakäyttöä. Alueella tulee pyrkiä pohjaveden laatua uhkaavien riskien vähentämiseen ja antoisuuden turvaamiseen. Maankäytön suunnittelussa tulee ottaa huomioon valtioneuvoston vahvistama vesienhoitosuunnitelma. Ajantasaiset pohjavesialueiden rajaukset ja luokitukset tulee tarkistaa yksityiskohtaisen suunnittelun yhteydessä.

Suunnittelualueen eteläreunaan on merkitty viheryhteys. Merkinnällä osoitetaan taajamiin liittyvät olemassa olevat tai tavoitteelliset viheryhteydet, joilla on erityistä merkitystä alueellisen virkistysverkoston ja/tai ekologisten yhteyksien kannalta. Suunnittelumääräyksen mukaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee määrittää viheryhteyden tarkempi sijainti sekä varmistaa maastokäytävän riittävä leveys, jotta seudullisten viheralueiden ja ulkoilureittien muodostama verkosto voidaan toteuttaa riittävän yhtenäisenä kokonaisuutena. Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota ympäristön laatuun, alueen ominaisuuksiin ekologisen verkoston osana sekä merkitykseen luonnon monimuotoisuuden kannalta.

Suunnittelualue rajautuu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009 / Nokian kirkko ja Maatialan pappila).

Suunnittelualueen eteläpuolelle on merkitty maakunnallisesti arvokas maisema-alue (Pyhäjärven - Nokianvirran - Kuloveden kulttuurimaisema).

Suunnittelualueen pohjoispuolelle on merkitty urheilupalvelujen alue (u) virkistysalueelle.

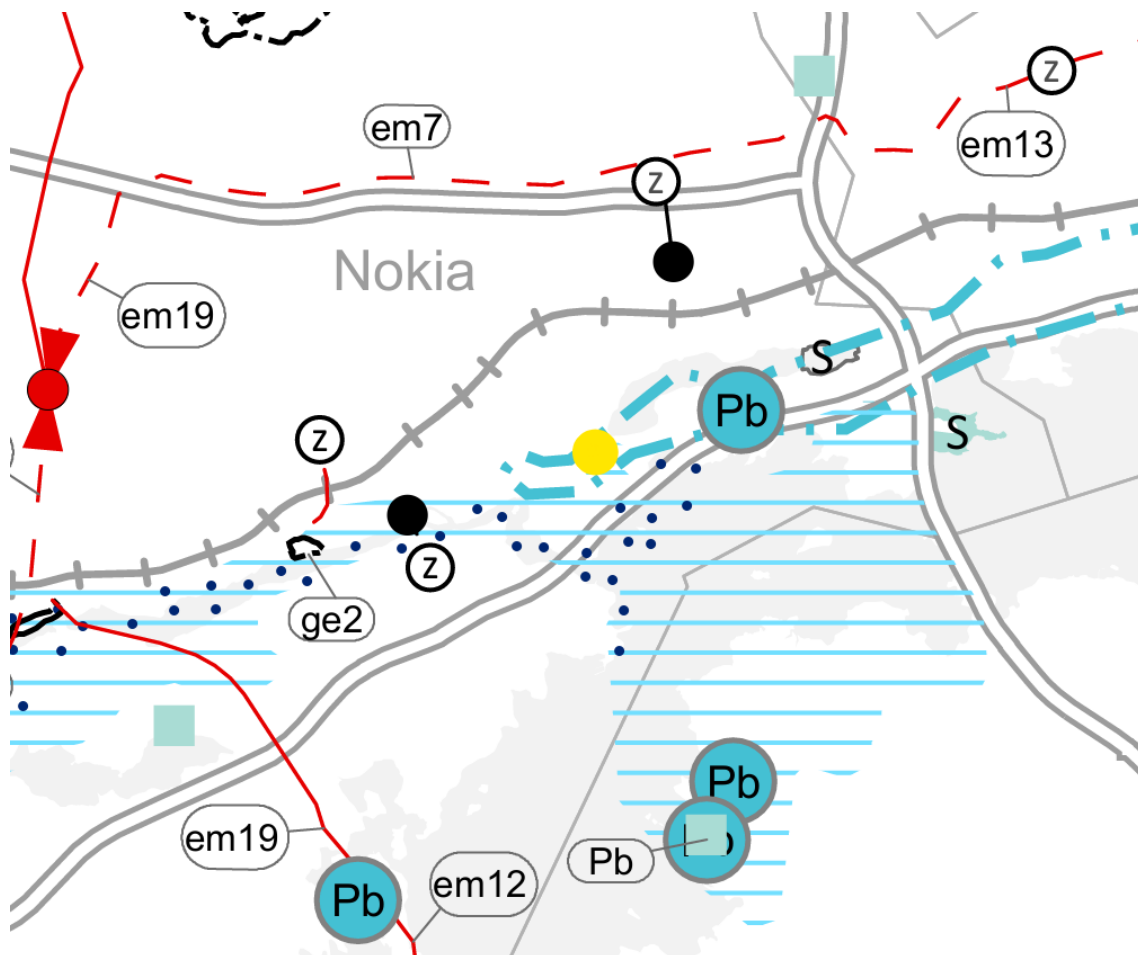


Kuva 3 Ote Pirkanmaan maakuntakaavojen yhdistelmäkartasta. Suunnittelualue on merkitty kartalle keltaisella rajauksella.

Pirkanmaan elonkirjon ja energian vaihemaakuntakaava

Pirkanmaan maakuntavaltuusto on kokouksessaan 7.4.2025 hyväksynyt maakuntahallituksen esityksen mukaisesti Pirkanmaan elonkirjon ja energian vaihemaakuntakaavan. Vaihemaakuntakaavalla täydennetään ja muutetaan voimassa olevia Pirkanmaan maakuntakaavaa 2040 (hyväksytty 27.3.2017) ja Keski-Suomen maakuntakaavaa (hyväksytty 1.12.2017). Ehdotusvaiheen aineisto pidettiin nähtävillä 1.11.-1.12.2024, jolloin osallisilla oli oikeus tehdä muistutuksia kaavasta.

Vaihemaakuntakaavan teemana ovat elonkirjo ja energia. Vaihemaakuntakaavan tavoitteena on edistää luonnon monimuotoisuutta ja elonkirjoa sekä vahvistaa kestävän energiantuotannon edellytyksiä Pirkanmaan maakunnan alueella. Vaihemaakuntakaavalla täydennetään ja muutetaan voimassa olevia Pirkanmaan maakuntakaavaa 2040.



Kuva 4 Ote Pirkanmaan Elonkirjo ja energia -vaihemaakuntakaavan uudet ja päivitettyt merkinnät - kartasta. Suunnittelualue on merkitty karttaa keltaisella ympyrällä.

Pirkanmaan teollisuuden vaihemaakuntakaava

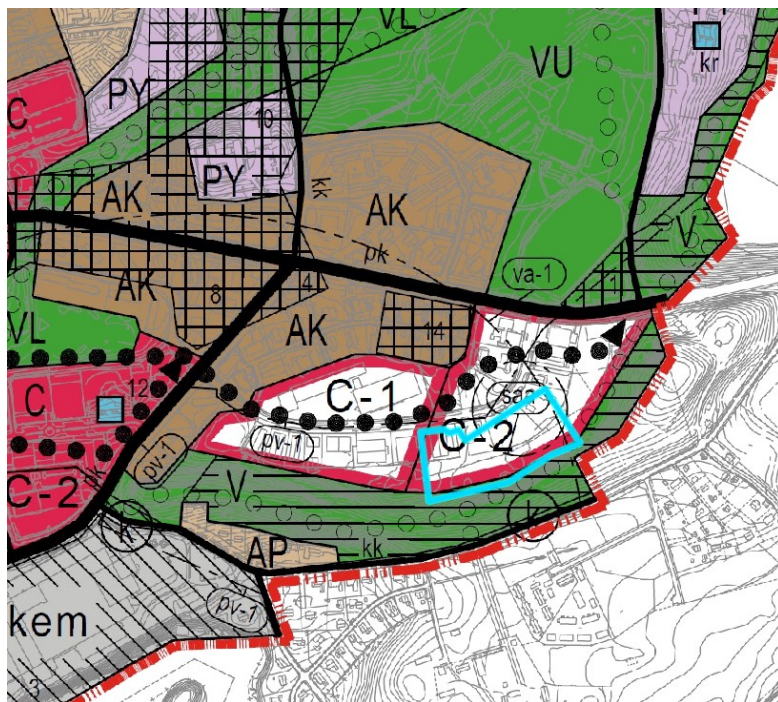
Pirkanmaan maakuntahallitus on kokouksessaan 28.4.2025 (§ 63) päättänyt asettaa nähtäville Pirkanmaan teollisuuden vaihemaakuntakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman. Kyseessä on toinen vaihemaakuntakaava, joka täydentää Pirkanmaan maakuntakaavaa 2040 sekä Kuhmoisten osalta Keski-Suomen maakuntakaavaa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidetään nähtävillä 22.5. – 26.6.2025 välisen ajan. Vaihemaakuntakaavan tavoitteena on tukea tuotannollisen teollisuuden sijoittumisedellytyksiä Pirkanmaalle, sekä mahdollistaa puhtaan teollisuuden investoinnit. Suunnittelu tähtää kaavaluonnokseen, joka on tavoitteena asettaa nähtäville vuonna 2026.

Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Keskustan osayleiskaava 2030, jossa kaavamuuotosalue on merkitty liiketilapainotteiseksi keskustatoimintojen alueeksi C-2. Osa alueesta on merkitty Puhdistettava/kunnostettava maa-alue -merkinnällä.

Eteläpuolella alue rajautuu virkistysalueeseen, joka on merkitty maisemallisesti arvokkaaksi alueeksi, jonka hoidossa tulee vaalia maisemallisia ja virkistysarvoja.

Pohjoispuolella aluetta sivuaa kevyen liikenteen yhteystarve.



Kuva 5 Ote Keskustan osayleiskaava 2030 kartasta. Suunnittelualue on merkitty kartalle turkoosilla rajauksella.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 11.11.2019 hyväksytty asemakaava (26:8). Tontti 14 on voimassa olevassa asemakaavassa merkitty liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM). Tontin rakennusoikeus on 13 500 k-m². Enintään 3 500 k-m² tontin rakennusoikeudesta saa käyttää päivittäistavarakaupan myyntipinta-alaksi. Kerrosluku on kaksi. Tontin pohjoisosa on merkitty puhdistettavaksi/kunnostettavaksi maa-alueeksi

Tonttia koskevat määräykset;

50 kerrosalaneliömetriä kohti on rakennettava yksi autopaikka.

300 liike- ja toimistotilan kerrosalaneliometriä kohti on rakennettava yksi polkupyöräpaikka. Vähintään puolet polkupyöräpaikoista on rakennettava katetuiksi.

Alueelle tulee tehdä vettäläpäisemättömiltä pinnoilta tulevan huleveden viivyttämiseksi ja veden laadun parantamiseksi maanpäällisiä tai maanalaisia altaita, joiden vesitilavuuden tulee olla vähintään puolitoista kuutiometriä sataa vettäläpäisemätöntä pintaneliometriä kohti. Altainen tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. (hule 7)

Kestopäällystetyillä pysäköintialueilla hulevedet on kerättävä sadevesiviemäröinnillä, joka on varustettu suljettavilla öljyn- ja hiekanerotuskaivoilla. Öljynerottimien tulee täyttää EN-standardin 858 I-luokan vaatimukset. Hulevesien käsittelyssä voidaan käyttää myös ohivirtausjärjestelmää, joka täyttää edellä mainitut vaatimukset. (hule 9)

Rakennuksen julkisivujen tulee olla ympäristökuvallisesti korkealaatuisia. (ym-1)

Pysäköintialueet on jäsennöitävä osiin pensas- ja puuistutuksin. Kevyelle liikenteelle on tehtävä selkeät ja turvalliset kulkureitit. (ym-2)

Jätehuoltotilat tulee sijoittaa rakennuksen sisään tai aidattuun katokseen. (ym-3)

Ulkovarastoalueet on aidattava vähintään kaksi metriä korkealla umpinaisella aidalla. (ym-4)

Rakennuslupaviranomaisen on ennen luvan ratkaisemista varattava alueelliselle maakuntamuseolle mahdollisuus antaa lausunto rakennussuunnitelmasta. (ym-8)

Huoltoliikenteen edellyttämä lastaustila on sijoitettava rakennuksen sisälle. (ym-12)

Rakennukset tulee mittakaavaltaan, tyyliltään, väreiltään ja materiaaleiltaan huolellisesti sovittaa olevaan ympäristöön. (ym-13)

KM-korttelialuetta varten tehtävät autopaikat voidaan sijoittaa samassa korttelissa olevalle LPA-korttelialueelle.

Jos ilmastointi-, sähkö-, lämmitys- yms. tekniset tilat eivät K- ja KM-korttelialueilla sijoitu kellarikerrokseen tai ullakolle, ne voidaan rakentaa kaavamääräyksissä sallitun rakennusoikeuden lisäksi.

Puhdistettava/kunnostettava maa-alue on vanha kaatopaikka-alue. Pilaantuneet alueet tulee kunnostaa ympäristöviranomaisen hyväksymien suunnitelmien mukaisesti ennen rakennustöiden ja muiden toimenpiteiden aloittamista.

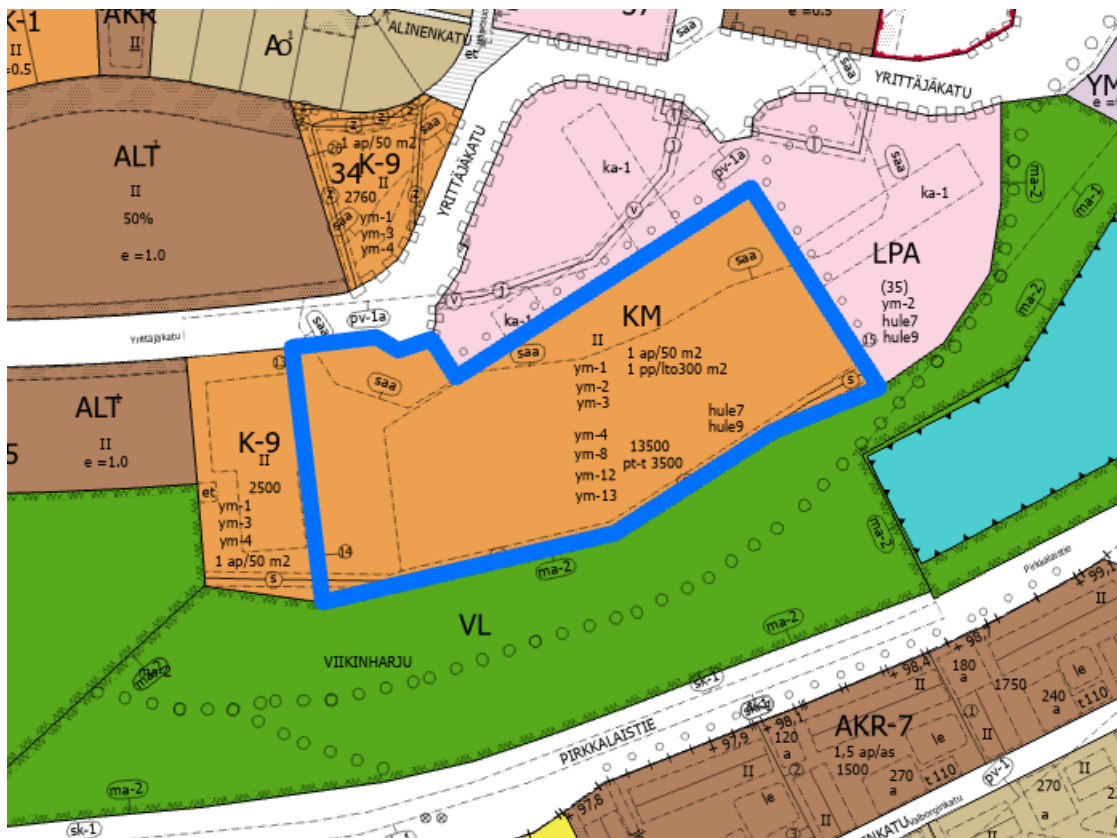
KM-korttelialueella rakennuksen tulee olla arkkitehtuuriltaan laadukas. Rakennuksen suurta massaa tulee jäsentää pienipiirteisemmäksi katoksin sekä materiaali- ja väri vaihteluin niillä sivuilla, jotka selkeimmin näkyvät katukuvassa, ja missä asiakkaat liikkuvat jalankulkijoina lähellä rakennusta. Sisäänkäynnit tulee suunnitella siten, että niihin on luonteva ja turvallinen yhteys pysäköintipaikoilta ja kevyen liikenteen reitistöstä.

KM- ja LPA-korttelialueilla kevyen liikenteen pääreitit on erotettava pintamateriaalein selkeästi ajoneuvoliikenteen alueista.

Alueen rakentamista ja muita toimenpiteitä suunniteltaessa ja toteutettaessa on varmistettava, ettei haitallisia ympäristövaikutuksia synny.

Alueelle rakennettavien rakennusten mainosvalot ja -laitteet on sijoitettava kiinni rakennuksiin. Mainostorneja ei saa rakentaa.

Etelässä tontti 14 rajautuu Viikiharju-nimiseen lähivirkistysalueeseen. Tontin ja lähivirkistysalueen rajalle on merkitty sadevesijohto. Pohjoisessa ja idässä tontti 14 rajautuu autopaikkojen korttelialueeseen, joka on varattu tontin 14 käyttöön.



Kuva 6 Ote ajantasa-asemakaavasta. Suunnittelualue on merkitty kartalle sinisellä rajauksella.

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on tutkia päivittäistavarakaupan neliöiden lisäämistä tontille, jotta toimintoja voidaan laajentaa. Perusteluna on Nokian asukasluvun kasvu ja keskusta-alueen kehitys, jotka ovat luoneet tämän tarpeen. Voimassa olevassa asemakaavassa päivittäistavarakaupan osuus tontin rakennusoikeudesta on 3 500 k-m² ja tavoitteena on nostaa se 5 000 k-m²:in. Tontin kokonaisrakennusoikeutta ei ole tavoitteena nostaa.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat naapurikiinteistöjen omistajat, Lupa- ja valvontavirasto, Pirkanmaan liitto, Nokian kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunta sekä kaikki, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa.

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavoituksen vireilletulosta on ilmoitettu kuulutuksella osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville asettamisen yhteydessä 25.6.2026.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavan muutos asetetaan nähtäville luonnosvaiheessa ja ehdotusvaiheessa osallisten kuulemista ja tarvittavia lausuntoja varten.

Luonnoksesta saatu palaute huomioidaan asemakaavan ehdotusta valmisteltaessa.

4.3.4 Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadut lausunnot

Pirkanmaan liitto sekä Nokian kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunta ilmoittivat, että ne eivät anna lausuntoa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

4.4 Asemakaavaluonnos

Kaavaluonnos pidetään laatimisvaiheen mielipiteiden kuulemista varten nähtävillä kaupungin virastotalon ilmoitustaululla ja Internetissä kaupungin kotisivulla. Kaavaluonnoksesta pyydetään tarvittavat lausunnot.

4.4.1 Asemakaavaluonnoksesta saadut lausunnot ja mielipiteet

Täydennetään.

4.5 Asemakaavaehdotus

Kaavaehdotus pidetään julkisesti nähtävillä kaupungin virastotalon ilmoitustaululla ja internetissä kaupungin kotisivulla. Kaavaehdotuksesta pyydetään tarvittavat lausunnot.

4.6 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

16.6.2026 kaupunkikehityslautakunta päätti asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville.

25.6.2026 vireilletulokuulutus.

25.6. – 10.8.2026 osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä.

5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavan muutoksessa koko suunnittelualueelle on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM).

Rakennusoikeudeksi on osoitettu 13 500 k-m² ja kerrosluvuksi II.

100 kerrosalaneliömetriä kohti on rakennettava yksi autopaikka.

100 liike- ja toimistotilan kerrosalaneliömetriä kohti on rakennettava yksi polkupyöräpaikka. Vähintään puolet polkupyöräpaikoista on rakennettava katetuiksi.

Alueen pohjoisosa on merkitty puhdistettavaksi/kunnostettavaksi maa-alueeksi.

Alueen eteläosaan on varattu alue maanalaista sadevesijohtoa varten.

Alueelle tulee tehdä vettäläpäisemättömiltä pinnoilta tulevan huleveden viivyttämiseksi ja veden laadun parantamiseksi maanpäällisiä tai maanalaisia altaita, joiden vesitilavuuden tulee olla vähintään puolitoista kuutiometriä sataa vettäläpäisemättömää pintaneliömetriä kohti. Altaiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. (hule7)

Tontin hulevesiä ei saa johtaa liikennealueen kuivatusjärjestelmään. Kestopäällystetyillä pysäköintialueilla hulevedet on kerättävä sadevesiviemäröinnillä, joka on varustettu suljettavilla öljyn- ja hiekanerotuskaivoilla. Öljynerottimien tulee täyttää EN-standardin 858 I-luokan vaatimukset. Hulevesien käsittelyssä voidaan käyttää myös ohivirtausjärjestelmää, joka täyttää edellä mainitut vaatimukset. (hule9)

Rakennuksen julkisivujen tulee olla ympäristökuvallisesti korkealaatuisia. (ym-1)

Pysäköintialueet on jäsenöitävä osiin pensas- ja puuistutuksin. Kevyelle liikenteelle on tehtävä selkeät ja turvalliset kulkureitit. (ym-2)

Jätehuoltotilat tulee sijoittaa rakennuksen sisään tai aidattuun katokseen. (ym-3)

Ulkovarastoalueet on aidattava vähintään kaksi metriä korkealla umpinaisella aidalla. (ym-4)

Rakennuslupaviranomaisen on ennen luvan ratkaisemista varattava alueelliselle maakuntamuseolle mahdollisuus antaa lausunto rakennussuunnitelmasta. (ym-5)

Huoltoliikenteen edellyttämä lastaustila on sijoitettava rakennuksen sisälle. (ym-12)

Rakennukset tulee mittakaavaltaan, tyyliltään, väreiltään ja materiaaleiltaan huolellisesti sovittaa olevaan ympäristöön. (ym-13)

Muut määräykset:

KM-korttelialuetta varten tehtävät autopaikat voidaan sijoittaa samassa korttelissa olevalle LPA-korttelialueelle.

Jos ilmastointi-, sähkö-, lämmitys- yms. tekniset tilat eivät K- ja KM-korttelialueilla sijoitu kellarikerrokseen tai ullakolle, ne voidaan rakentaa kaavamääräyksissä sallitun rakennusoikeuden lisäksi.

Puhdistettava/kunnostettava maa-alue on vanha kaatopaikka-alue. Pilaantuneet alueet tulee kunnostaa ympäristöviranomaisen hyväksymien suunnitelmien mukaisesti ennen rakennustöiden ja muiden toimenpiteiden aloittamista.

KM-korttelialueella rakennuksen tulee olla arkkitehtuuriltaan laadukas. Rakennuksen suurta massaa tulee jäsentää pienipiirteisemmäksi katoksin sekä materiaali- ja väri vaihteluin niillä sivuilla, jotka selkeimmin näkyvät katukuvassa, ja missä asiakkaat liikkuvat jalankulkijoina lähellä rakennusta.

Sisäänkäynnit tulee suunnitella siten, että niihin on luonteva ja turvallinen yhteys pysäköintipaikoilta ja kevyen liikenteen reitistöstä. KM- ja LPA-korttelialueilla kevyen liikenteen pääreitit on erotettava pintamateriaalein selkeästi ajoneuvoliikenteen alueista.

Alueen rakentamista ja muita toimenpiteitä suunniteltaessa ja toteutettaessa on varmistettava, ettei haitallisia ympäristövaikutuksia synny.

Alueelle rakennettavien rakennusten mainosvalot ja -laitteet on sijoitettava kiinni rakennuksiin. Mainostorneja ei saa rakentaa.

5.2 Kaavan vaikutukset

5.2.1 Vaikutukset ilmastoon

Päivittäistavarakaupan määrän lisääminen ja muutoksen tuoma palveluiden parantaminen saattaa vähentää liikkumisen tarvetta.

5.2.1 Vaikutukset maisemaan, rakennettuun ympäristöön ja kulttuuriperintöön sekä yhdyskuntarakenteeseen ja kaupunkikuvaan

Suunnittelualue on jo rakentunutta kauppojen aluetta. Suunnittelualueen rakennusoikeuden määrä pysyy samana, eikä kaavamuutoksella siten juuri ole vaikutusta maisemaan, rakennettuun ympäristöön, kulttuuriperintöön, yhdyskuntarakenteeseen tai kaupunkikuvaan verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan.

Suunnittelualue rajautuu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009 / Nokian kirkko ja Maatialan pappila). Museoviraston laatimassa kohdekuvauksen mukaan Nokian kaupunkitaajaman laidalla oleva kirkkorakennus sijaitsee mäntymetsää kasvavalla jyrkkärinteisellä Viikinharjulla Vihnusjärven ja Pyhäjärven välissä, vanhan Turku-Hämeenlinna -maantien varrella. Vanha, keskiajalta periytyvä tielinjaus noudattaa maiseman rajoja pellon ja harjun laidalla.

Kaavamuutosta varten ei ole laadittu selvityksiä, koska kaavamuutoksella vaikutetaan lähinnä jo olemassa olevan rakennuksen tilojen käyttöön ja niiden järjestelyyn.

5.2.2 Vaikutukset asumiseen

Kaavamuutoksen mahdollistama päivittäistavarakaupan osuuden lisääminen parantaa lähialueen asukkaiden palveluita sen osalta.

5.2.4 Vaikutukset alueen infraan ja liikenteeseen

Kaavamuutos ei aiheuta muutoksia alueen infraan tai katuihin.

Joukkoliikenne

Lähin joukkoliikenteen pysäkki on Nokianvaltatiellä suunnittelualueen koillispuolella.

5.2.6 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia luonnonympäristöön, koska suunnittelualue on jo rakennettua kaupan tonttia.

5.2.7 Vaikutukset hulevesiin

Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia alueen hulevesiin, koska suunnittelualue on jo rakennettua kaupan tonttia.

5.2.8 Taloudelliset vaikutukset

Alueen palveluiden paranemisella saattaa olla taloudellisia vaikutuksia ja se saattaa lisätä työpaikkojen määrää alueella.

5.3 Nimistö

Asemakaavalla ei muodostu uutta nimistöä.

6 Asemakaavan toteutus

Kaava voidaan toteuttaa sen saatua lainvoiman. Asemakaavan toteuttamisen aikataulu ei ole tiedossa.

Nokia 7.9.2026

Johanna Fingerroos
Projektiarkkitehti

Kari Stenlund
Maankäyttöjohtaja

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Hanke

Asemakaavan muutos koskee Nokian kaupungin 1. kaupunginosan korttelin 35 tonttia 14 osoitteessa Yrittäjäkatu 10, Nokia.

(Tweb: NOK/672/2026)

Aloite

Asemakaavan muutoksen laatiminen on käynnistetty Kiinteistö Oy Cityprisman aloitteesta.

Suunnittelualue

Kaavamuutos koskee Nokian Prisman tonttia osoitteessa Yrittäjäkatu 10.



Kuva 7 Kaavamuutosalueen sijainti kartalla (Maanmittauslaitoksen taustakartta 22.5.2026)

Lähtötiedot ja nykytilanne

Maanomistus

Kaava-alue on Kiinteistö Oy Cityprisman omistuksessa.

Kaavamuutoksesta laaditaan maankäyttösopimus.



Kuva 8 Ilmakuva alueesta. Suunnittelualue on merkitty kartalle keltaisella rajauksella.

Maakuntakaava

Suunnittelualueella on voimassa Pirkanmaan maakuntakaava 2040 ja Pirkanmaan elonkirjon ja energian vaihemaakuntakaava, joissa suunnittelualueelle on merkitty keskustatoimintojen alueeksi. 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. Suunnittelumääräyksen mukaan alueen suunnittelussa on otettava huomioon yhdyskuntarakenteen eheys, kaupunkikuvan omaleimaisuus, asuinympäristön laatu ja monipuolisuus, lähivirkistys, yhteydet seudullisille virkistysalueille, joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn toimintaedellytykset sekä liityntäpysäköinnin ja joukkoliikenteen

vaihtopaikkojen kehittäminen. Alueen suunnittelussa on turvattava kulttuuriympäristö-, maisema- ja luontoarvojen säilyminen. Alueella tulee vaalia kaupunkiluonnon monimuotoisuutta. Lisäksi alueen suunnittelussa ja rakentamisessa on pyrittävä edistämään paikallista energiaomavaraisuutta ja otettava huomioon kestävä sopeutuminen ilmastonmuutokseen. Keskustatoimintojen alueille voidaan sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Vähittäiskaupan suuryksiköt on suunniteltava keskustaympäristöön soveltuviksi.

Alue on osittain tiivistä joukkoliikennevyöhykettä. Merkinnällä osoitetaan yhdyskuntarakenteeltaan tiiviit, tiivistettävät tai tiiviinä toteutettavat alueet, jotka tukeutuvat tehokkaaseen joukkoliikennejärjestelmään. Suunnittelumääräyksen mukaan alueen tulee tukeutua tehokkaaseen joukkoliikennejärjestelmään sekä laadukkaisiin kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiin. Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa on pyrittävä tiiviiseen rakenteeseen, joka mahdollistaa tehokkaan joukkoliikenteen järjestämisen. Erityistä huomiota tulee kiinnittää pysäkkijärjestelyjen toimivuuteen ja saavutettavuuteen, liikenneturvallisuuteen sekä liityntäpysäköinnin tarpeisiin. Alueen suunnittelussa tulee liikenneväylien läheisyydessä kiinnittää erityistä huomiota liikenteen melun, tärinän ja ilman laadun haittojen hallintaan.

Alue on merkitty pohjavesialueeksi. Merkinnällä osoitetaan vedenhankintaa varten tärkeät ja muut vedenhankintaan soveltuvat pohjavesialueet sekä pohjavesialueet, jonka pohjavedestä pintavesi- tai maaekosysteemi on suoraan riippuvainen. Suunnittelumääräyksen mukaan aluetta koskevat toimenpiteet on suunniteltava siten, etteivät ne vaaranna pohjavesialueella veden laatua, määrää tai vedenhankintakäyttöä. Alueella tulee pyrkiä pohjaveden laatua uhkaavien riskien vähentämiseen ja antoisuuden turvaamiseen. Maankäytön suunnittelussa tulee ottaa huomioon valtioneuvoston vahvistama vesienhoitosuunnitelma. Ajantasaiset pohjavesialueiden rajaukset ja luokitukset tulee tarkistaa yksityiskohtaisen suunnittelun yhteydessä.

Vaihemaakuntakaavaan on merkitty suunnittelualueelle pohjavesialue (Maatialanharju, Mihari, Mahnalanharju, Epilänharju-Villilä A ja B, Ketunkivenkangas, Ylöjärvenharju). Merkinnällä osoitetaan vedenhankintaa varten tärkeät ja muut vedenhankintaan soveltuvat pohjavesialueet sekä pohjavesialueet, jonka pohjavedestä pintavesi- tai maaekosysteemi on suoraan riippuvainen. Suunnittelumääräyksen mukaan aluetta koskevat toimenpiteet on suunniteltava siten, etteivät ne vaaranna pohjavesialueella veden laatua, määrää tai vedenhankintakäyttöä. Alueella tulee

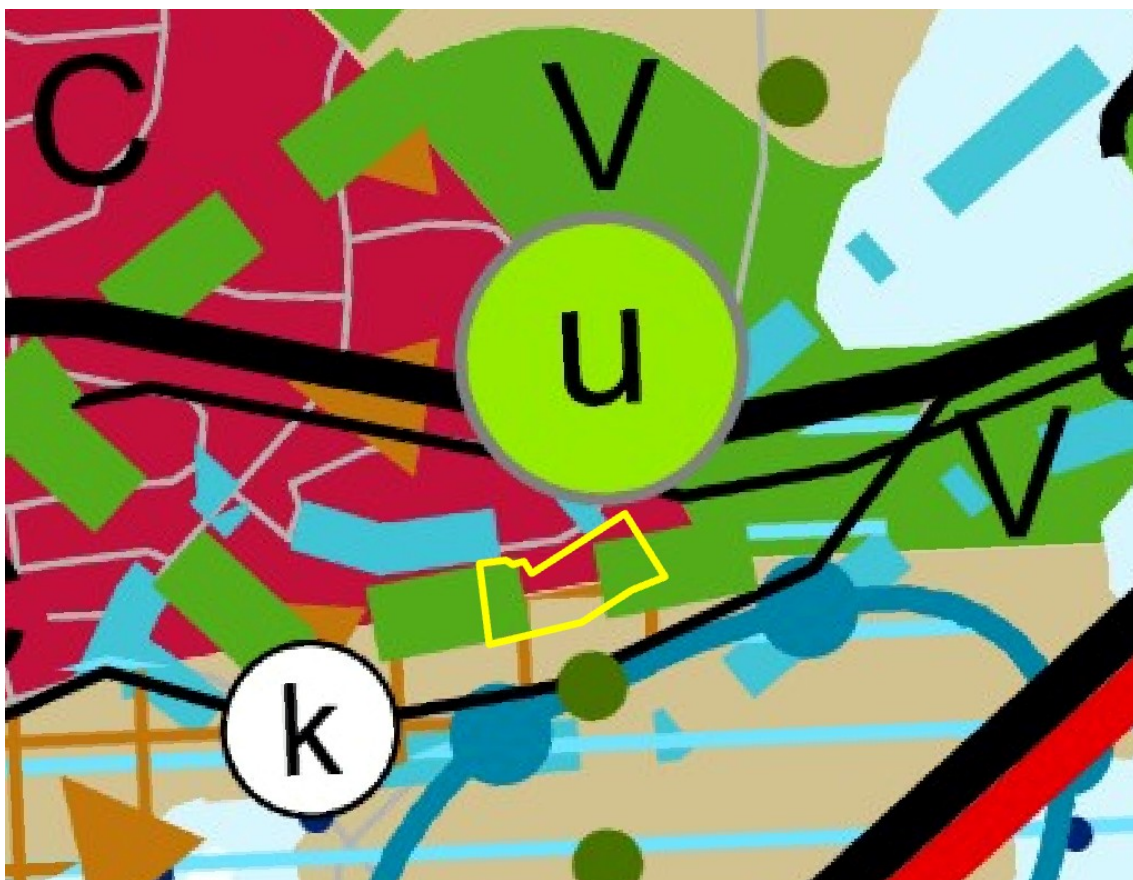
pyrkii pohjaveden laatua uhkaavien riskien vähentämiseen ja antoisuuden turvaamiseen. Maankäytön suunnittelussa tulee ottaa huomioon valtioneuvoston vahvistama vesienhoitosuunnitelma. Ajantasaiset pohjavesialueiden rajaukset ja luokitukset tulee tarkistaa yksityiskohtaisen suunnittelun yhteydessä.

Suunnittelualueen eteläreunaan on merkitty viheryhteys. Merkinnällä osoitetaan taajamiin liittyvät olemassa olevat tai tavoitteelliset viheryhteydet, joilla on erityistä merkitystä alueellisen virkistysverkoston ja/tai ekologisten yhteyksien kannalta. Suunnittelumääräyksen mukaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee määrittää viheryhteyden tarkempi sijainti sekä varmistaa maastokäytävän riittävä leveys, jotta seudullisten viheralueiden ja ulkoilureittien muodostama verkosto voidaan toteuttaa riittävän yhtenäisenä kokonaisuutena. Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota ympäristön laatuun, alueen ominaisuuksiin ekologisen verkoston osana sekä merkitykseen luonnon monimuotoisuuden kannalta.

Suunnittelualue rajautuu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009 / Nokian kirkko ja Maatialan pappila).

Suunnittelualueen eteläpuolelle on merkitty maakunnallisesti arvokas maisema-alue (Pyhäjärven - Nokianvirran - Kuloveden kulttuurimaisema).

Suunnittelualueen pohjoispuolelle on merkitty urheilupalvelujen alue (u) virkistysalueelle.



Kuva 9 Ote Pirkanmaan maakuntakaavojen yhdistelmäkartasta. Suunnittelualue on merkitty kartalle keltaisella rajauksella.

Pirkanmaan elonkirjon ja energian vaihemaakuntakaava

Pirkanmaan maakuntavaltuusto on kokouksessaan 7.4.2025 hyväksynyt maakuntahallituksen esityksen mukaisesti Pirkanmaan elonkirjon ja energian vaihemaakuntakaavan. Vaihemaakuntakaavalla täydennetään ja muutetaan voimassa olevia Pirkanmaan maakuntakaavaa 2040 (hyväksytty 27.3.2017) ja Keski-Suomen maakuntakaavaa (hyväksytty 1.12.2017). Ehdotusvaiheen aineisto pidettiin nähtävillä 1.11.-1.12.2024, jolloin osallisilla oli oikeus tehdä muistutuksia kaavasta.

Vaihemaakuntakaavan teemana ovat elonkirjo ja energia. Vaihemaakuntakaavan tavoitteena on edistää luonnon monimuotoisuutta ja elonkirjoa sekä vahvistaa kestävän energiantuotannon edellytyksiä Pirkanmaan maakunnan alueella. Vaihemaakuntakaavalla täydennetään ja muutetaan voimassa olevia Pirkanmaan maakuntakaavaa 2040.

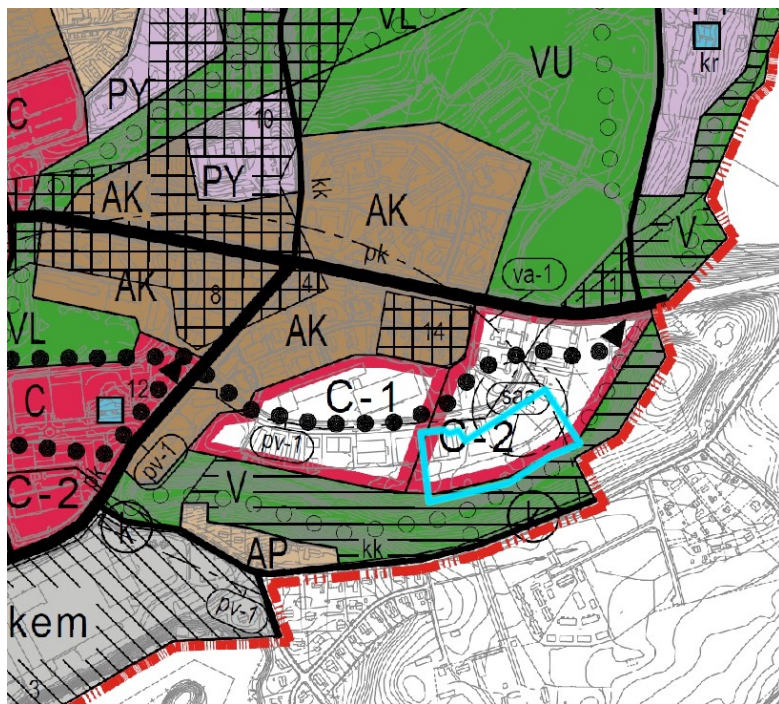
Pirkanmaan teollisuuden vaihemaakuntakaava

Pirkanmaan maakuntahallitus on kokouksessaan 28.4.2025 (§ 63) päättänyt asettaa nähtäville Pirkanmaan teollisuuden vaihemaakuntakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman. Kyseessä on toinen vaihemaakuntakaava, joka täydentää Pirkanmaan maakuntakaavaa 2040 sekä Kuhmoisten osalta Keski-Suomen maakuntakaavaa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidetään nähtävillä 22.5. – 26.6.2025 välisen ajan. Vaihemaakuntakaavan tavoitteena on tukea tuotannollisen teollisuuden sijoittumisedellytyksiä Pirkanmaalle, sekä mahdollistaa puhtaan teollisuuden investoinnit. Suunnittelu tähtää kaavaluonnokseen, joka on tavoitteena asettaa nähtäville vuonna 2026.

Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Keskustan osayleiskaava 2030, jossa kaavamuutosalue on merkitty liiketilapainotteiseksi keskustatoimintojen alueeksi C-2. Osa alueesta on merkitty Puhdistettava/kunnostettava maa-alue -merkinnällä.

Eteläpuolella alue rajautuu virkistysalueeseen, joka on merkitty maisemallisesti arvokkaaksi alueeksi, jonka hoidossa tulee vaalia maisemallisia ja virkistysarvoja. Pohjoispuolella aluetta sivuaa kevyen liikenteen yhteistarve.



Kuva 10 Ote Keskustan osayleiskaava 2030 kartasta. Suunnittelualaue on merkitty kartalle turkoosilla rajauksella.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 11.11.2019 hyväksytty asemakaava (26:8). Tontti 14 on voimassa olevassa asemakaavassa merkitty liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM). Tontin rakennusoikeus on 13 500 k-m². Enintään 3 500 k-m² tontin rakennusoikeudesta saa käyttää päivittäistavarakaupan myyntipinta-alaksi. Kerrosluku on kaksi. Tontin pohjoisosa on merkitty puhdistettavaksi/kunnostettavaksi maa-alueeksi

Tonttia koskevat määräykset;

50 kerrosalaneliömetriä kohti on rakennettava yksi autopaikka.

300 liike- ja toimistotilan kerrosalaneliömetriä kohti on rakennettava yksi polkupyöräpaikka. Vähintään puolet polkupyöräpaikoista on rakennettava katetuiksi.

Alueelle tulee tehdä vettäläpäisemättömiltä pinnoilta tulevan huleveden viivytämiseksi ja veden laadun parantamiseksi maanpäällisiä tai maanalaisia altaita, joiden vesitilavuuden tulee olla vähintään puolitoista kuutiometriä sataa vettäläpäisemättömää pintaneliömetriä kohti. Altaiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. (hule 7)

Kestopäällystetyillä pysäköintialueilla hulevedet on kerättävä sadevesiviemäröinnillä, joka on varustettu suljettavilla öljyn- ja hiekanerotuskaivoilla. Öljynerottimien tulee täyttää EN-standardin 858 I-luokan vaatimukset. Hulevesien käsittelyssä voidaan käyttää myös ohivirtausjärjestelmää, joka täyttää edellä mainitut vaatimukset. (hule 9)

Rakennuksen julkisivujen tulee olla ympäristökuvallisesti korkealaatuisia. (ym-1)

Pysäköintialueet on jäsennöitävä osiin pensas- ja puuistutuksin. Kevyelle liikenteelle on tehtävä selkeät ja turvalliset kulkureitit. (ym-2)

Jätehuoltotilat tulee sijoittaa rakennuksen sisään tai aidattuun katokseen. (ym-3)

Ulkovarastoalueet on aidattava vähintään kaksi metriä korkealla umpinaisella aidalla. (ym-4)

Rakennuslupaviranomaisen on ennen luvan ratkaisemista varattava alueelliselle maakuntamuseolle mahdollisuus antaa lausunto rakennussuunnitelmasta. (ym-8)

TÄÄLLÄ SYNTYY  TTA.

Huoltoliikenteen edellyttämä lastaustila on sijoitettava rakennuksen sisälle. (ym-12)

Rakennukset tulee mittakaavaltaan, tyyliltään, väreiltään ja materiaaleiltaan huolellisesti sovittaa olevaan ympäristöön. (ym-13)

KM-korttelialuetta varten tehtävät autopaikat voidaan sijoittaa samassa korttelissa olevalle LPA-korttelialueelle.

Jos ilmastointi-, sähkö-, lämmitys- yms. tekniset tilat eivät K- ja KM-korttelialueilla sijoitu kellarikerrokseen tai ullakolle, ne voidaan rakentaa kaavamääräyksissä sallitun rakennusoikeuden lisäksi.

Puhdistettava/kunnostettava maa-alue on vanha kaatopaikka-alue. Pilaantuneet alueet tulee kunnostaa ympäristöviranomaisen hyväksymien suunnitelmien mukaisesti ennen rakennustöiden ja muiden toimenpiteiden aloittamista.

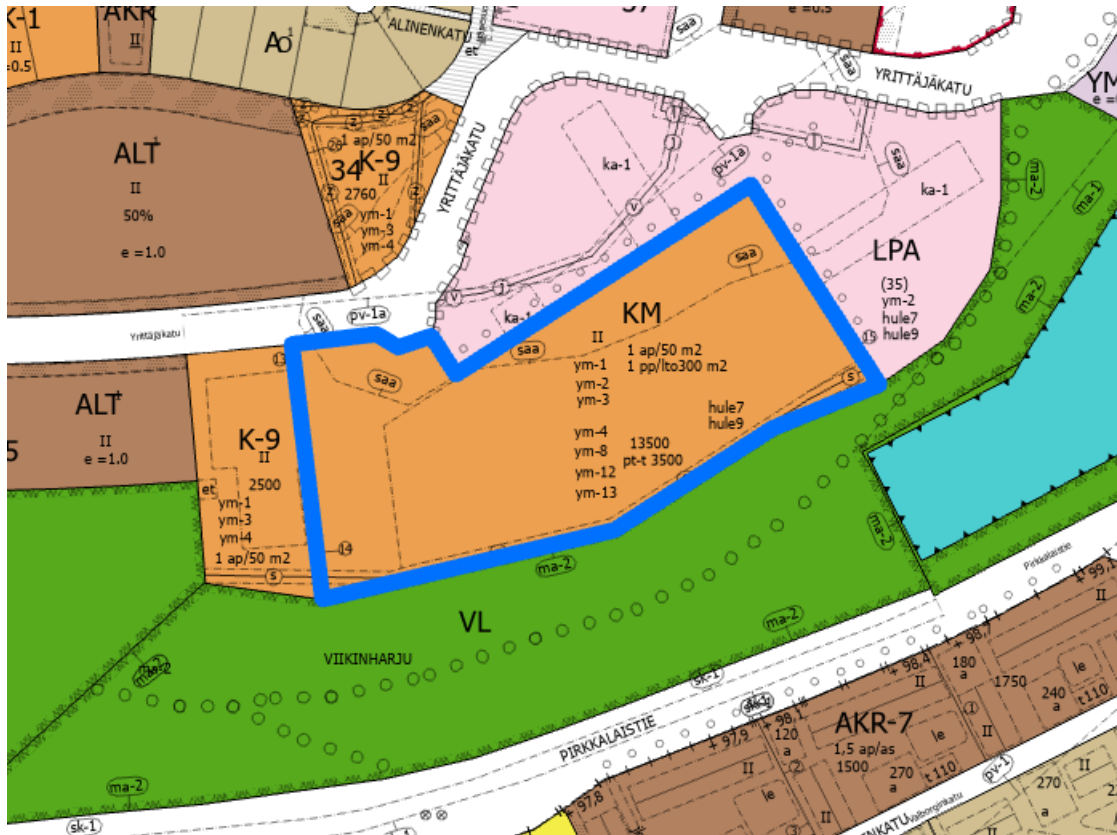
KM-korttelialueella rakennuksen tulee olla arkkitehtuuriltaan laadukas. Rakennuksen suurta massaa tulee jäsenellä pienipiirteisemmäksi katoksin sekä materiaali- ja värivaihteluin niillä sivuilla, jotka selkeimmin näkyvät katukuvassa, ja missä asiakkaat liikkuvat jalankulkijoina lähellä rakennusta. Sisäänkäynnit tulee suunnitella siten, että niihin on luonteva ja turvallinen yhteys pysäköintipaikoilta ja kevyen liikenteen reitistöstä.

KM- ja LPA-korttelialueilla kevyen liikenteen pääreitit on erotettava pintamateriaalein selkeästi ajoneuvoliikenteen alueista.

Alueen rakentamista ja muita toimenpiteitä suunniteltaessa ja toteutettaessa on varmistettava, ettei haitallisia ympäristövaikutuksia synny.

Alueelle rakennettavien rakennusten mainosvalot ja -laitteet on sijoitettava kiinni rakennuksiin. Mainostorneja ei saa rakentaa.

Etelässä tontti 14 rajautuu Viikiharju-nimiseen lähivirkistysalueeseen. Tontin ja lähivirkistysalueen rajalle on merkitty sadevesijohto. Pohjoisessa ja idässä tontti 14 rajautuu autopaikkojen korttelialueeseen, joka on varattu tontin 14 käyttöön.



Kuva 11 Ote ajantasa-asemakaavasta. Suunnittelualue on merkitty kartalle sinisellä rajauksella.

Tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on tutkia päivittäistavarakaupan neliöiden lisäämistä tontille, jotta toimintoja voidaan laajentaa. Perusteluna on Nokian asukasluvun kasvu ja keskusta-alueen kehitys, jotka ovat luoneet tämän tarpeen. Voimassa olevassa asemakaavassa päivittäistavarakaupan osuus tontin rakennusoikeudesta on 3 500 k-m² ja tavoitteena on nostaa se 5 000 k-m²:in. Tontin kokonaisrakennusoikeutta ei ole tavoitteena nostaa.

Osalliset

Osallisia ovat naapurikiinteistöjen omistajat, Lupa- ja valvontavirasto, Pirkanmaan liitto, Nokian kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunta sekä kaikki, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa.

Osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Asemakaavoituksen vireilletulosta kuulutetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisen yhteydessä.

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

Kaavan vaikutusten arviointi

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

Käsittelyaikataulu

Tavoitteena on valmistella asemakaavan muutos hyväksymiskäsittelyyn vuoden 2027 keväällä.

Valmistelu

Kaavamuuotos laaditaan Nokian kaupungin kaavoitusyksikössä. Suunnittelijana toimii kaavoitusarkkitehti Johanna Fingerroos (p. 040 133 4235), jolta saa tarvittaessa lisätietoja hankkeesta. Osoite: Nokian kaupunki, kaavoitusyksikkö, PL 2, 37101 Nokia. Sähköpostiosoite: etunimi.sukunimi@nokiankaupunki.fi

Nokialla 25.5.2026

Johanna Fingerroos
projektiarkkitehti