

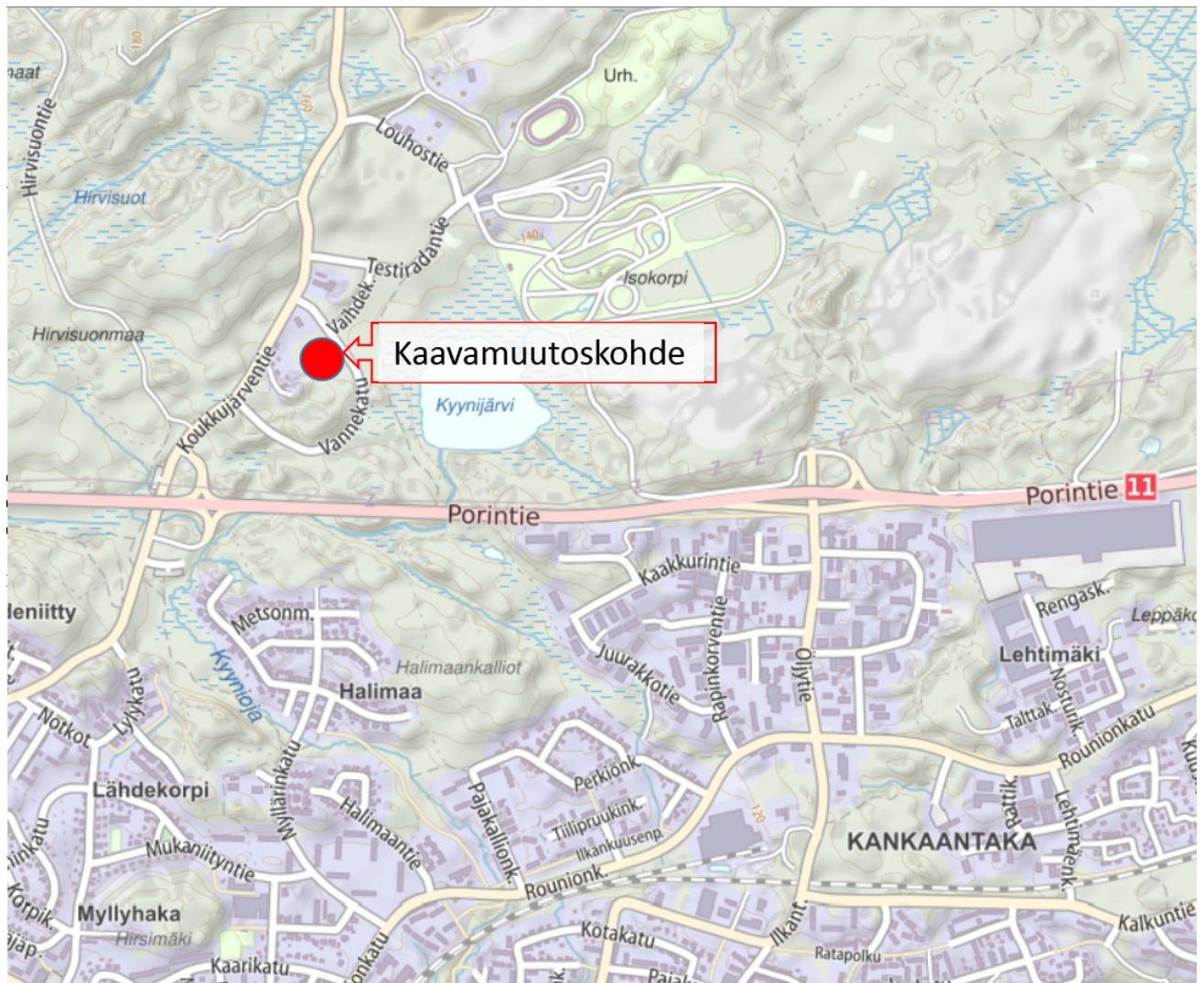


ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

Asemakaavan muutos koskee Nokian kaupungin 25. kaupunginosan korttelin 5 tonttia 4 sekä katu- ja erityisalueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuvat 25. kaupunginosan korttelin 5 tontti 13 sekä katualuetta.

Asemakaavan yhteydessä hyväksytään sitova tonttijaon muutos, jolla muodostuu korttelin 5 tontti 13.



Kaavamuuoksen vireilletulosta ilmoitetaan kuulutuksella kaavaluonnoksen nähtäville asettamisen yhteydessä.

Kakela 27.11.2018, 22.1.2019

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kaavaselostus koskee 14.1.2019 päivättyä asemakaavakarttaa.

Asemakaavan muutos koskee Nokian kaupungin 25. kaupunginosan korttelin 5 tonttia 4 sekä katu- ja erityisalueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuvat 25. kaupunginosan korttelin 5 tontti 13 sekä katualuetta.

Asemakaavan yhteydessä hyväksytään sitova tonttijaon muutos, jolla muodostuu korttelin 5 tontti 13.

Kaavan laatija: Nokian kaupunki, Kaupunkikehityspalvelut, maankäyttö, kaavoitus, Hannu Eerikäinen

1.2 Kaava-alueen sijainti

Muutoskohde sijaitsee Kynnijärven kaupunginosassa Vannekadun varrella, noin 3 km:n etäisyydellä keskustasta pohjoiseen. Alueelle kuljetaan Koukkujärventien ja Vannekadun kautta.

1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- asemakaavan seurantalomake
- ote ajantasa-asemakaavasta
- ote asemakaavan hakemistokartasta
- tonttijakokartta

2 TIIVISTELMÄ

Kaavamuutos on laitettu vireille kaupungin aloitteesta.

Alueella voimassa olevaa asemakaavaa muutetaan siten, että erityisalue osoitetaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi ja yhdistetään tonttiin 4.

Erityisalueelle on toteutettu vesijohto ja jätevesiviemäri, jotka jäävät paikoilleen. Johto-alueelle osoitetaan rasite tontin läpi.

Kaavamuutos on luonteeltaan vähäinen, joten sen hyväksyminen kuuluu kaupunkikehityslautakunnan toimivaltaan.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueelta on kaadettu puusto. Kaava-alueen eteläosaan on toteutettu vesijohto ja jätevesiviemäri.



Pystyiilmaukuva, johon kaavamuutosalue on rajattu sinisellä viivalla (kuva: Maanmittauslaitos)

3.1.2 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Muutoskohde on osa Kyynijärven rakentuvaa teollisuusaluetta. Alueen kadut ja kunnallistekniikka on toteutettu. Ympäröivät tontit ovat rakentuneet tai rakentumassa.

Liikenne

Kaava-alueelle kuljetaan Koukkujärventieltä kääntyvää Vannekatua pitkin. Kadut on toteutettu kaavojen mukaisesti.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Muutosalueella ei ole suojelulakien nojalla suojeltuja alueita tai kohteita.

Yhdyskuntatekniikka

Jätevesi- ja vesijohdot kulkevat Vannekatua pitkin. Kaavamuutoksen kohteena olevalle tontille 4 on liittymävaraus Vannekadulla. Voimassa olevan asemakaavan mukaisella erityisalueella kulkee korttelin 5 tontin 1 vesijohto ja jätevesiviemäri, jotka jäävät rasitteena uudelle muodostettavalle tontille.

Ympäristöhäiriöt

Alueella tai lähiympäristössä ei ole sellaisia pysyviä toimintoja, jotka aiheuttaisivat mainittavaa haittaa alueen tai ympäristön käytölle. Voimassa olevassa asemakaavassa on määräys, jonka mukaan alueelle sijoittuvan rakentamisen ja toiminnan aiheuttama päivä- ja yömelutaso saa olla läheisellä Natura 2000 alueella korkeintaan 45 dBA ja maksimimelutaso korkeintaan 55 dBA.

3.1.3 Maanomistus

Alue on kokonaisuudessaan kaupungin omistuksessa. Tontti 4 on vuokrattu Tampereen Hyötypaalaus Oy:lle. Erityisalue on kaupungin omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

MAAKUNTAKAAVA

Alueella on voimassa Pirkanmaan maakuntakaava 2040, joka on tullut voimaan 8.6.2017. Kaavassa kohdealue on teollisuus- ja varastoaluetta (T). Jota koskee lisäksi Kaakkurijärvien Natura-alueen luontoarvojen heikentämisen kieltävä erityismääräys (em7).

YLEISKAAVA

Alueella on voimassa 30.11.2007 voimaan tullut oikeusvaikutteinen Kynijärvi-Juhansuo osayleiskaava. Yleiskaavassa kohdealue on teollisuus- ja varastoaluetta, jolle saa rakentaa enintään 50 % liike- ja toimistotilaa (T-1).

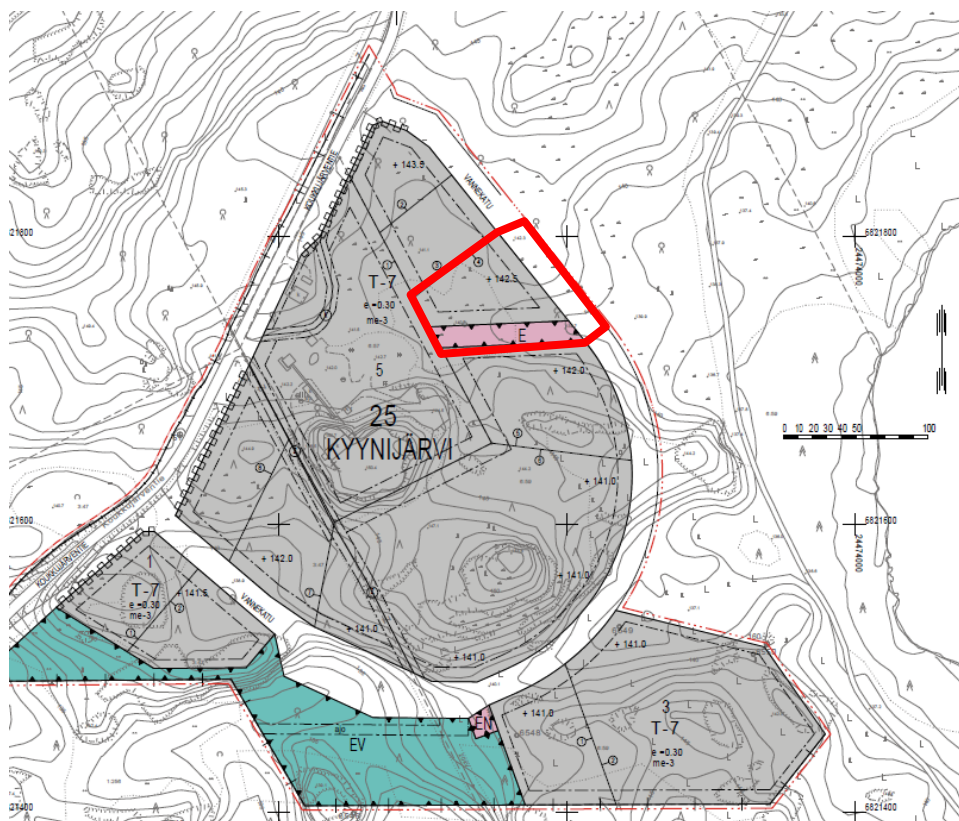
Alueella on vireillä Kynijärvi-Juhansuo osayleiskaavan muutos, joka on ollut ehdotuksena nähtävillä 5.7.– 6.8.2018. Osayleiskaavan ehdotuksessa kohdealue on teollisuus- ja varastoaluetta, jolle saa sijoittaa kiertotalouteen ja jätteenkäsittelyyn liittyviä toimintoja (T-2).

ASEMAKAAVA

Alueella on voimassa seuraava asemakaava:

Arkistotunnus	Hyväksymispäivä
25:2	18.6.2012

Voimassa olevassa asemakaavassa kortteli 5 on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi, missä kullekin tontille saa rakentaa myös toimistotiloja enintään 40 % rakennetusta kerrosalasta ja pääkäyttötarkoitukseen liittyvää liiketilaa enintään 10 % rakennetusta kerrosalasta (T-7). Korttelialueelta rakentamisen ja toiminnan aiheuttama päivä- ja yömelutaso saa olla läheisellä Natura 2000 -alueella korkeintaan 45 dBA ja maksimimelutaso korkeintaan 55 dBA. Lisäksi asemakaavassa on kapea erityisalue (E), joka on tarkoitettu korttelin keskiosan tonttien vesi- ja viemäriinjoja varten.



Ote voimassa olevasta asemakaavasta 25:2, johon suunnittelualue on rajattu punaisella viivalla.

Nokian kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty valtuustossa 22.10.2001.

Pohjakarttana on kaupungin kaupunkimittauksen ylläpitämä pohjakartta.

Alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa korttelin 5 nykyisten tonttien 4 ja 5 toiminnallinen yhdistäminen.

Tampereen hyötypaalaus Oy omistaa tontin 5. Yhtiö olisi vuokraamassa tontin 4 kaupungilta. Tonttien välissä oleva erityisalue estää tonttien välisen kulkuyhteyden rakentamisen.

Kaavamuutoksella erityisalue muutetaan osaksi teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta, jolloin se voidaan vuokrata yhtiölle.

Erityisalueelle toteutetut vesi- ja jätevesiputket jäävät rasitteena uudelle muodostettavalle tontille.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 Osalliset

Nokian kaupungin ja Nokian Vesi Oy:n lisäksi osallisia ovat muutosalueeseen rajoittuvien kiinteistöjen omistajat ja haltijat sekä kaikki, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa.

4.2.2 Vireilletulo

Kaavamuutos on laitettu vireille kaupungin aloitteesta. Kaavamuutoksen vireilletulosta ilmoitetaan kuulutuksella kaavaluonnoksen nähtäville asettamisen yhteydessä.

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavan muutoksen on katsottu olevan vähäinen. Vähäisen asemakaavamuutoksen yhteydessä ei ole tarpeen laatia osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa (MRL 63.2 §). Viranomaisneuvottelua tai yleisötilaisuutta ei järjestetä.

Kaavaluonnos

Kaavaluonnos pidettiin laatimisvaiheen mielipiteiden kuulemista varten nähtävillä 14 vrk. Vireilletulosta ja valmisteluaineiston nähtävillä olosta ilmoitettiin kirjeitse kohdealueeseen rajoittuvan alueen kiinteistönomistajille ja -haltijoille. Kaavaluonnoksesta pyydettiin lausunto Nokian Vesi Oy:ltä.

Nokian Vesi, Joonas Hallinen 7.12.2018:

”Nykyisellä erityisalueella kulkevat Nokian Vesi Oy:n vesijohto ja jätevesiviemäri. Tonttien yhdistämisen ja erityisalueen poistamisen edellytyksenä on, että johtoalueen täytösuunnitelma ja materiaalit hyväksytetään Nokian Vesi Oy:llä. Lisäksi johtoja varten tulee perustaa rasite, joka ulottuu vähintään kolmen metrin etäisyydelle johtolinjojen kummallekin puolen.

Rasitealueelle ei saa sijoittaa ilman Nokian Vesi Oy:n suostumusta mitään kiinteitä tai muutoin raskaita rakenteita, suuria puita tai pensaita tai suorittaa rakentamis-, kaivamis- tai istutustöitä, jotka voivat vaikeuttaa tämän johtolinjojen käyttöä tai kunnossapitoa. Lisäksi Nokian Vesi Oy:llä on oltava ympärivuorokautinen mahdollisuus alueelle pääsyyn. Alueen kehittäjä vastaa kaikista rasitteen perustamiseen liittyvistä kustannuksista.”

Lausunto otetaan huomioon kirjaamalla lausuntopyyntövaatimus kaavakartalle. Kaavakartalle on lisätty muu määräys, jonka mukaan:

”Johtoja varten varatulle alueen osalle ei saa sijoittaa kiinteitä tai muutoin raskaita rakenteita, suuria puita tai pensaita tai suorittaa rakentamis-, kaivamis- tai istutustöitä, jotka voivat vaikeuttaa johtolinjojen käyttöä tai kunnossapitoa. Johtojen omistajalla on oltava ympärivuorokautinen mahdollisuus alueelle pääsyyn. Johtoja varten varattua aluetta koskevista toimenpiteistä on pyydettävä johtojen omistajan lausunto.”

Kaavaehdotus

Kaavaehdotus pidetään julkisesti nähtävillä 14 vrk ajan

Kaavamuutos on luonteeltaan vähäinen, joten kaavan hyväksyminen kuuluu kaupunkikehityslautakunnan päätösvaltaan.

Kaupunkikehityslautakunnan päätökseen voi valittamalla hakea muutosta 30 päivän kuluessa.

4.3 Asemakaavan tavoitteet ja perusteet

Katso kohta 4.1.

4.4 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

27.11.2018 kaupunkikehityslautakunta päättää asettaa kaavamuutosluonnoksen laatimisvaiheen mielipiteiden kuulemista varten nähtäville.

5.12. - 20.12.2018 kaavamuutosluonnos oli nähtävillä.

22.1.2019 kaupunkikehityslautakunta päätti asettaa kaavamuutosehdotuksen julkisesti nähtäville.

... - ...2019 kaavaehdotus oli nähtävillä..

... - ...2019 kaupunkikehityslautakunta hyväksyi asemakaavan muutoksen.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Aluevaraukset

5.1.1 Korttelialueet

Korttelialueen käyttötarkoitus säilyy ennallaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueena (T-7), missä tontille saa rakentaa myös toimistotiloja enintään 40 % rakennetusta kerrosalasta ja pääkäyttötarkoitukseen liittyvää liiketilaa enintään 10 % rakennetusta kerrosalasta. Tonttitehokkuuskin säilyy entisellään, ja on 0,30. Alueella säilytetään lisäksi entinen kaavamääräys, jonka mukaan korttelialueelta rakentamisen ja toiminnan aiheuttama päivä- ja yömelutaso saa olla läheisellä Natura 2000 alueella korkeintaan 45 dBA ja maksimimelutaso korkeintaan 55 dBA.

5.1.2 Muut alueet

Tontin poikki toteutetut vesi- ja jätevesijohdot säilyvät paikoillaan ja niille osoitetaan johtoa varten varattu alueen osa.

Johtoja varten varattua alueen osa koskien annetaan muu määräys, jonka mukaan johtoja varten varatulle alueen osalle ei saa sijoittaa kiinteitä tai muutoin raskaita rakenteita, suuria puita tai pensaita tai suorittaa rakentamis-, kaivamis- tai istutustöitä, jotka voivat vaikeuttaa johtolinjojen käyttöä tai kunnossapitoa. Johtojen omistajalla on oltava ympärivuorokautinen mahdollisuus alueelle pääsyyn. Johtoja varten varattua aluetta koskevista toimenpiteistä on pyydettyvä johtojen omistajan lausunto.

Korttelia kiertävät katualueet säilyvät ennallaan.

Kaavalla ei osoiteta muita alueita.

5.2 Kaavan vaikutukset

Kaavan vaikutukset ovat vähäisiä.

Korttelialue laajenee noin 1500 m², kun erityisalue muutetaan osaksi teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta. Samalla kokonaisrakennusoikeus nousee noin 450 k-m².

Erytisalueelle toteutetut vesi- ja jätevesijohdot säilyvät paikoillaan ja niille osoitetaan rasite uuden muodostettavan tontin läpi.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavamuutoksen voimaantulon jälkeen tontti lohkotaan ja voidaan myydä tai vuokrata rakentajalle.

Nokia 14.1.2019

Hannu Eerikäinen
kaavoitusarkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	536 Nokia	Täyttämispvm	16.11.2018
Kaavan nimi	Nokian kaupungin 25. (Kyynejärvi) kaupunginosan korttelin 5 tontti 13 sekä katualuetta.		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	15.11.2018
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,7100	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,7100
Ranta-asemakaava		Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]		Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]		Omarantaiset	Ei-omarantaiset

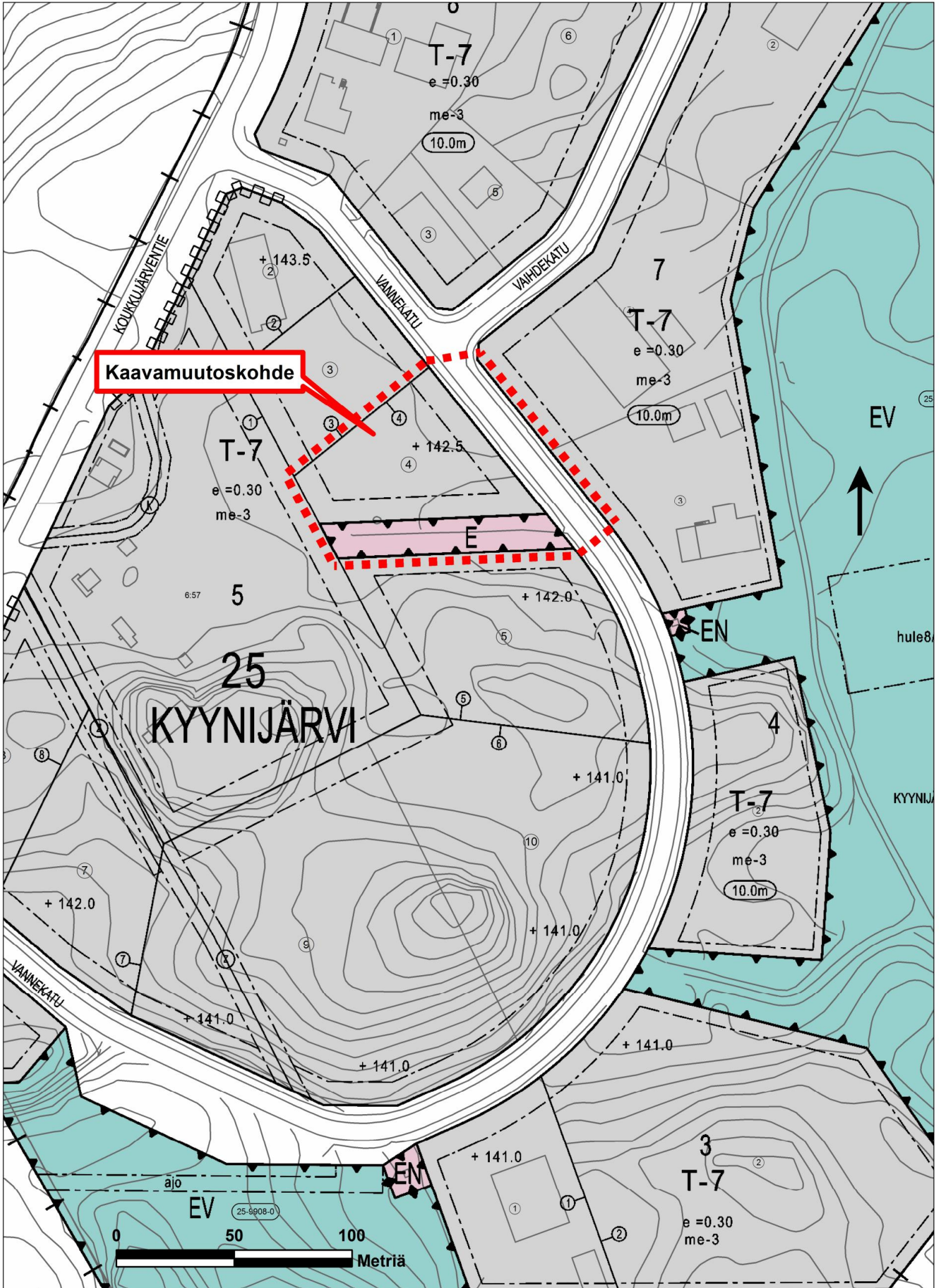
Alueva- raukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Ker- rosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,7100	100,0	1626	0,23	0,0000	442
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	0,5421	76,4	1626	0,30	0,1476	442
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,1679	23,6			0,0000	
E yhteensä					-0,1476	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

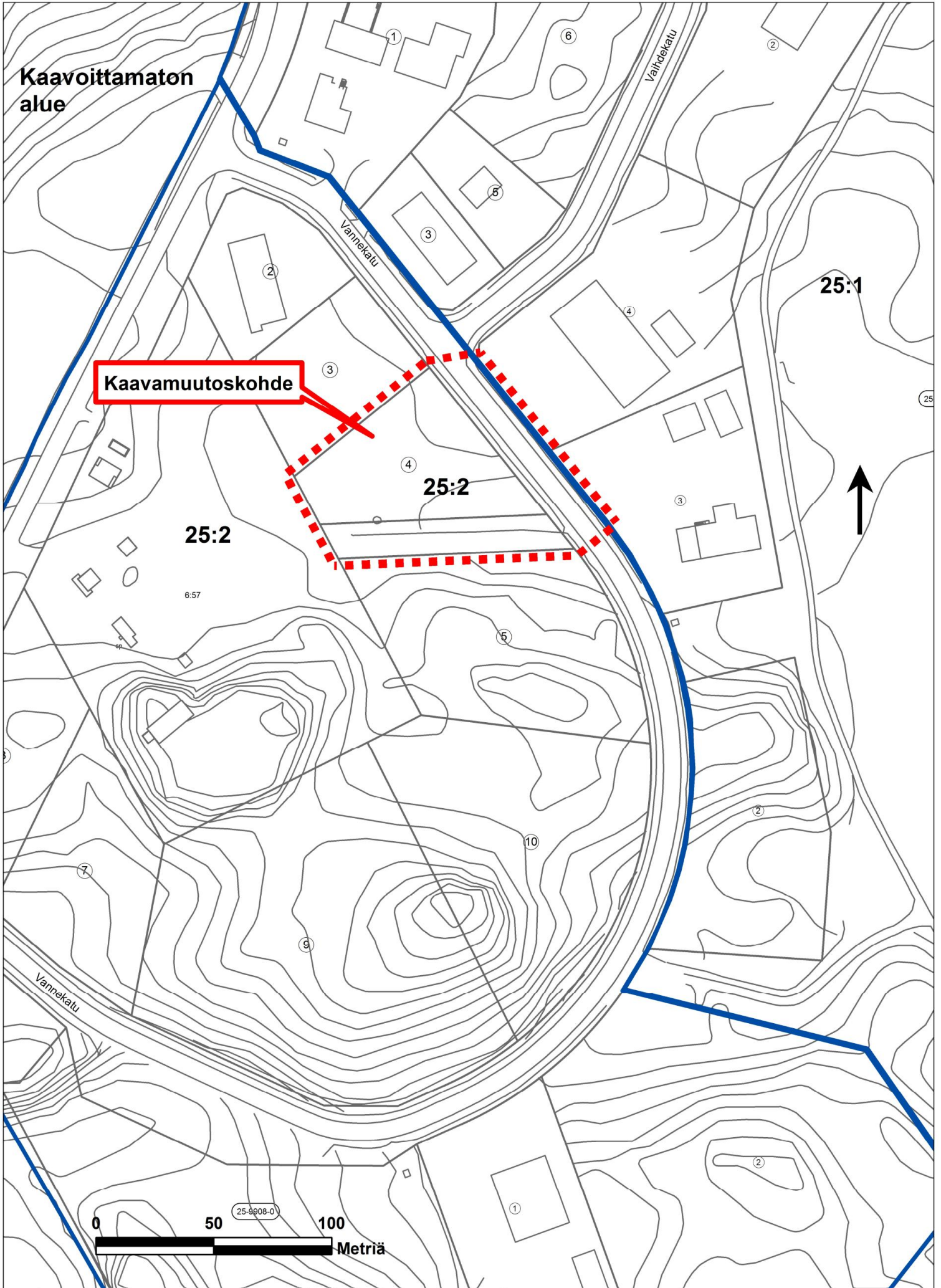
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnt

Alueva- raukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Ker- rosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,7100	100,0	1626	0,23	0,0000	442
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	0,5421	76,4	1626	0,30	0,1476	442
T	0,5421	100,0	1626	0,30	0,1476	442
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,1679	23,6			0,0000	
Kadut	0,1679	100,0			0,0000	
E yhteensä					-0,1476	
E					-0,1476	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

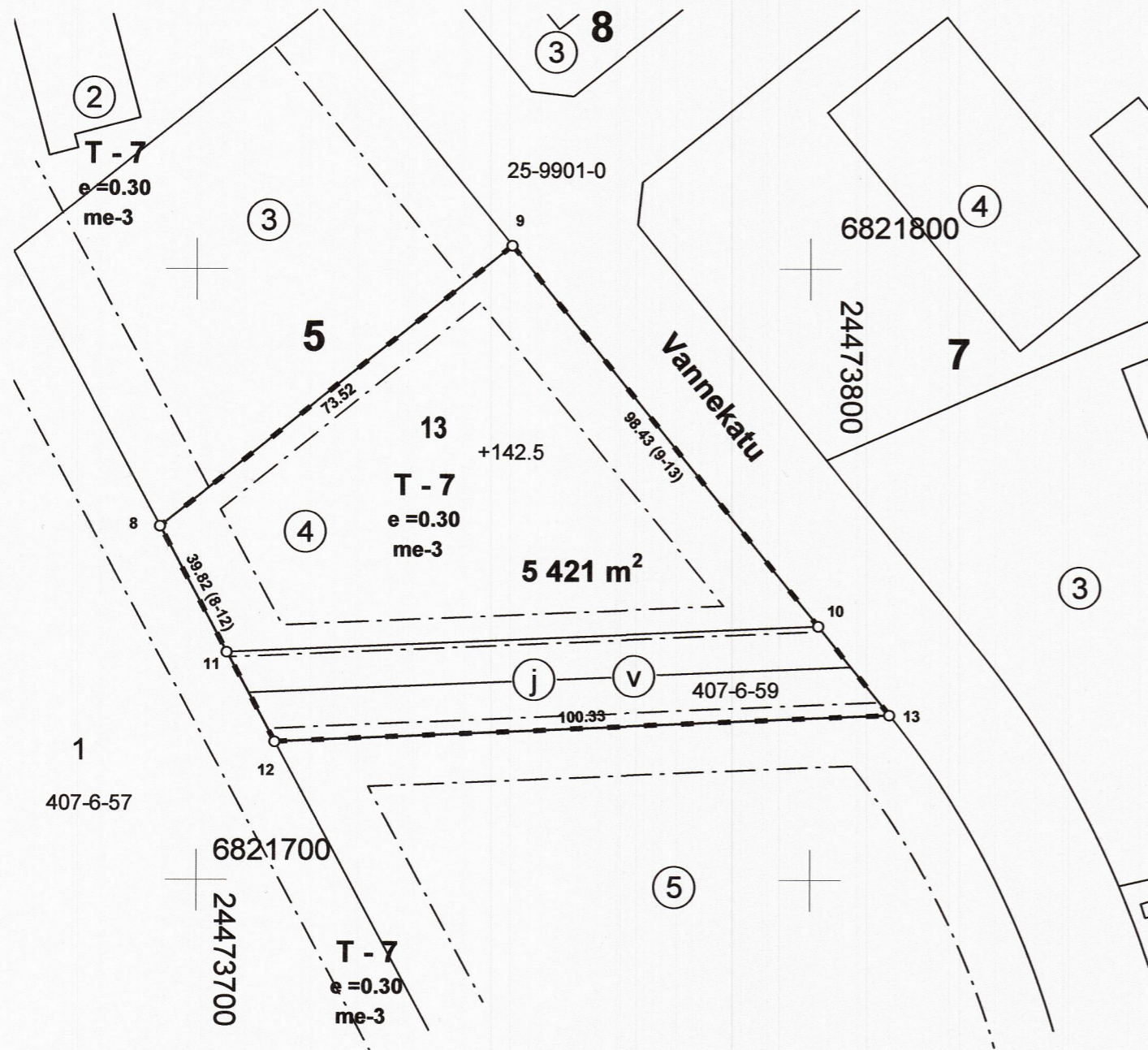
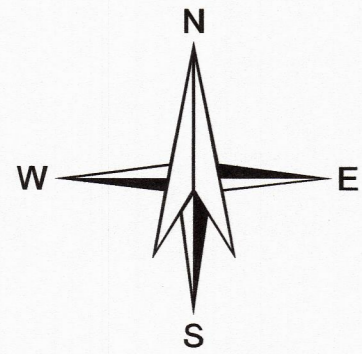




Tasokoordinaatisto EUREF-FIN (ETRS-GK24)
Korkeusjärjestelmä N2000

KOORDINAATTILUETTELO

NRO	Y	X
9	24473751,427	6821803,827
13	24473812,995	6821727,032
12	24473712,758	6821722,684
8	24473694,068	6821757,841



MUODOSTUMINEN

TONTTI	P-ALA	OSAP-ALA	KIINTEISTÖ
13	5421	3945	536-025-0005-0004
		1476	536-407-0006-0059

TONTTIJAON MUUTOS		1:1000	NOKIA
Asemakaavan vahv./hyv.pvm ja säil.nro			
<AK:n hyv.pvm ja säil.nro>			
Edellinen tonttijako		18.06.2012	
Laskenut	AH	Laatinut	10.01.2019
Piirtänyt	MN	Toimitusinsinööri Arto Heikkinen	
Tarkastanut	AH	Hyväksytty asemakaavan yhteydessä	
		Osa	maarekisterialuetta
		Kaupunginosa	KYYNIJÄRVI (25)
		Kortteli	5
		Tontit	13