



## 4-KAUPUNGINOSA

### ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

Asemakaavan muutos koskee Nokian kaupungin 4. kaupunginosan korttelin 16 tontteja 2 ja 3.

Asemakaavan muutoksella muodostuu Nokian kaupungin 4. kaupunginosan korttelin 16 tontti 5.

Asemakaavan muutoksen yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako.

Kaavamuutosalue sijaitsee osoitteessa Hirsimäenkatu 20-22, noin 1,3 km Pirkkalaistorilta pohjoiseen.



Kakela xx.xx.2019



## 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 Tunnistetiedot

Kaavaselostus koskee 25.2.2019 päivättyä asemakaavan muutosta.

Asemakaavan muutos koskee Nokian kaupungin 4. kaupunginosan korttelin 16 tontteja 2 ja 3.

Asemakaavan muutoksella muodostuu Nokian kaupungin 4. kaupunginosan korttelin 16 tontti 5.

Asemakaavan muutoksen yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako.

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

### 1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaavamuuotosalue sijaitsee osoitteessa Hirsimäenkatu 20 - 22, noin 1,3 km Pirkkalaistorilta pohjoiseen. Kaavamuuotosalueen pinta-ala on 2 423 m<sup>2</sup>.

### 1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

## 2 TIIVISTELMÄ

Kaavamuutoksen tavoitteena on yhdistää kaksi tonttia ja mahdollistaa rivitalon rakentamisen suunnittelualueelle.

## 3 LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### 3.1.1 Luonnonympäristö

Kaavamuuotosalue on kahden omakotitalon pihapiiriä.

#### 3.1.2 Liikenne

Kaavamuuotosaluetta rajaa pohjoisessa Kaarikatu ja idässä Hirsimäenkatu. Kaavamuuotosalueen kiinteistöiltä on liittymät Hirsimäenkadulle. Matkaa Nokian valtatielle Hirsimäenkadun ja Pinsiöntien kautta on noin 900 metriä.

#### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaavamuuotosalue on osa jo rakentunutta omakotitalo- ja rivitaloaluetta, jolla on eri-ikäisiä asuinrakennuksia 1930-luvulta lähtien. Kaavamuutoksen kohteena olevilla kiinteistöillä on 1930- ja 1940-luvuilla valmistuneet asuinrakennukset. Kaavamuuotosalueen länsipuolella on kaksi rivitaloa vuodelta 1982 ja hiukan alueen eteläpuolella rivitalo vuodelta 1981. Muuten ympäröivät rakennukset ovat omakotitaloja.



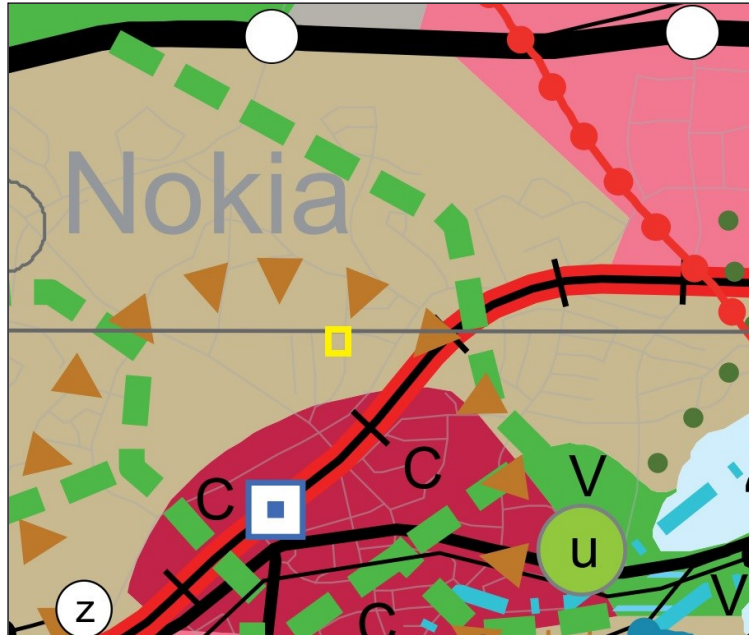
## 3.1.4 Maanomistus

Maan omistavat yksityiset maanomistajat.

## 3.2 Suunnittelutilanne

### Kaava-alueita koskevat suunnitelmat ja päätökset:

#### Maakuntakaava



Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040 suunnittelualaue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi. Merkinnällä osoitetaan asumisen, kaupan ja muiden palvelujen, työpaikkojen sekä muiden taajamatoimintojen rakentamisalueet. Merkintä sisältää niihin liittyvät pääväyliä pienemmät liikennealueet, yhdyskuntateknisen huollon alueet, paikallisesti merkittävät ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomat teollisuusalueet sekä paikallisesti merkittävät virkistys- ja suojelun alueet ja ulkoilureitit.

Alueen suunnittelumääräyksen 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-m<sup>2</sup>; Akaan, Hämeenkyrön, Ikaalisten, Mänttä-Vilppulan, Oriveden, Parkanon, Sastamalan ja Virtain keskustaajamien alueella ja Mouhijärvi-Häijään alueella 7 000 k-m<sup>2</sup>.
- Keskustahakuisen kaupan eli päivittäistavarakaupan ja muun erikoistavaran kaupan osalta koon alaraja on Tampereen, Nokian, Pirkkalan, Ylöjärven, Lempäälän, Kangasalan ja Valkeakosken keskustaajamien alueella 10 000 k-m<sup>2</sup>, kuitenkin siten, että pelkän päivittäistavarakaupan koon alaraja on 5 000 k-m<sup>2</sup>; Akaan, Hämeenkyrön, Ikaalisten, Mänttä-Vilppulan, Oriveden, Parkanon, Sastamalan ja Virtain keskustaajamien alueella ja Mouhijärvi-Häijään alueella 5 000 k-m<sup>2</sup>, kuitenkin siten, että pelkän päivittäistavarakaupan koon alaraja on 3 000 k-m<sup>2</sup>.
- Muilla taajamatoimintojen alueilla koon alaraja on kaikkien kaupan laatujen osalta 3 000 k-m<sup>2</sup>.



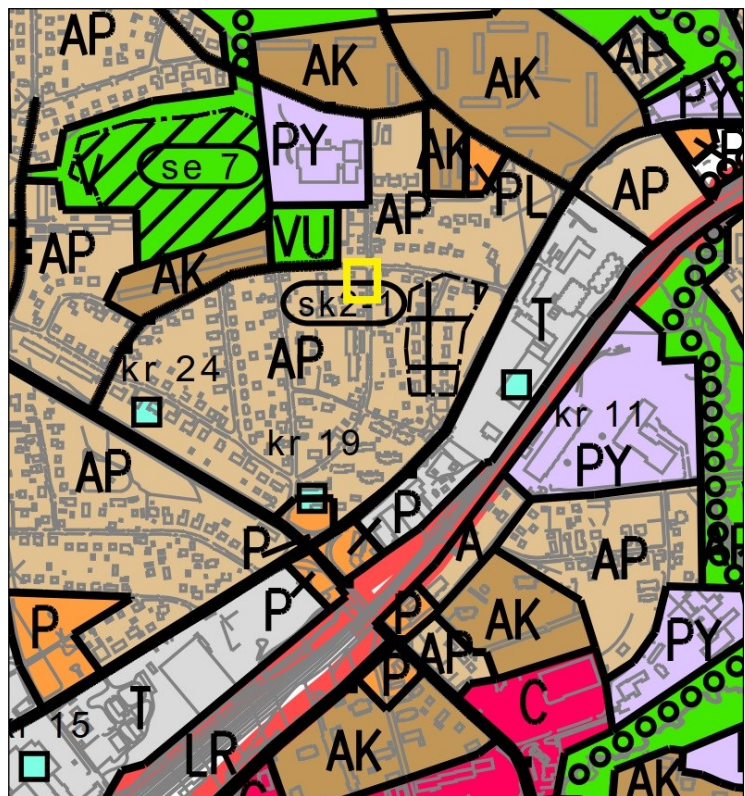
## NOKIAN KAUPUNKI

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.

Lisäksi kaavamuutosalue on osa tiivistettävää asemanseutua. Merkinällä osoitetaan yhdyskuntarakenteeltaan tiivistettävät alueet, jotka tukeutuvat ensisijaisesti raideliikenteeseen. Alueen suunnittelumääräyksen mukaan alueen suunnittelussa ja toteutuksessa on pyrittävä raideliikennettä tukevaan tiiviiseen yhdyskuntarakenteeseen sekä laadukkaisiin kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiin. Tiivistettävän alueen laajuus tulee tarkentaa yksityiskohteisemmassa suunnittelussa.

### Yleiskaava

29.11.2004 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa Keskustaajaman osayleiskaavassa 2010 suunnittelualue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntopuoleksi.





## Asemakaava

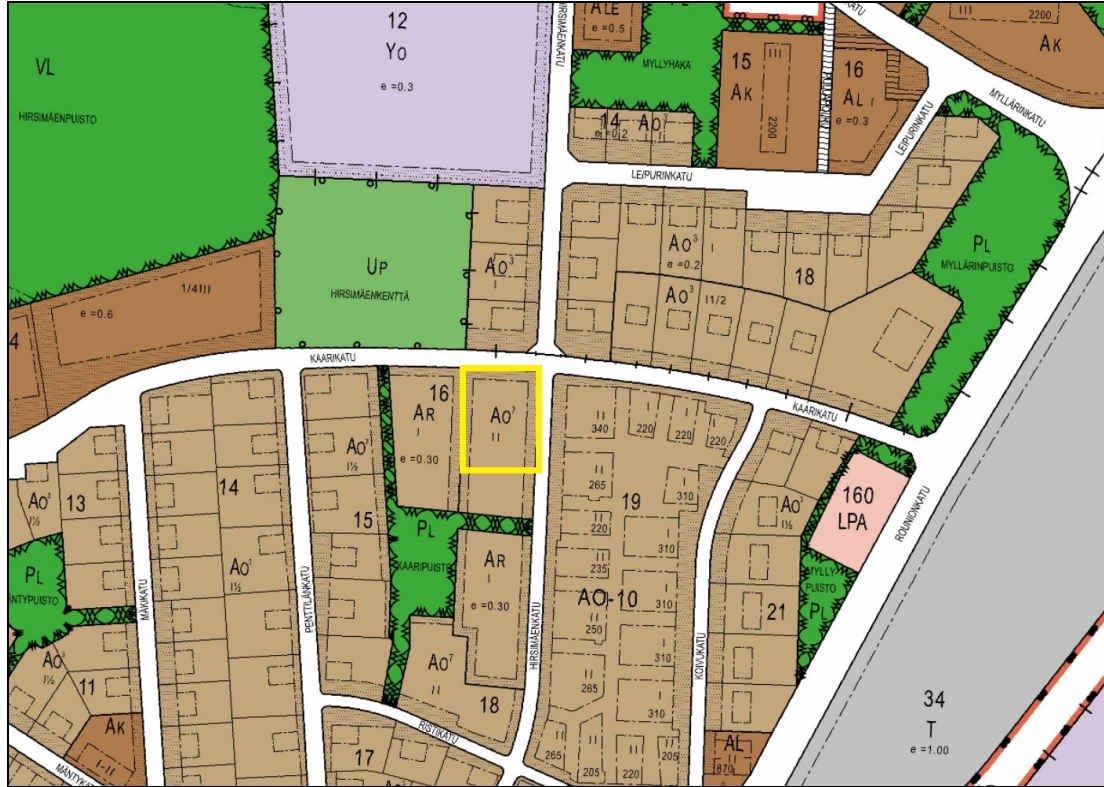
Alueella on voimassa seuraava asemakaava:

Arkistotunnus

Hyväksymis- tai vahvistuspäivä

IV:49

15.9.1977



Suunnittelualueella on voimassa 15.9.1977 hyväksytty asemakaava IV:49, joissa alue on osoitettu omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialueeksi (AO7). Tonteille saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen, jonka asuntokerrosala saa olla enintään 240 m<sup>2</sup>, ei kuitenkaan enempää kuin 25 % tontin pinta-alasta. Asuntokerrosalan lisäksi saa rakentaa enintään 50 m<sup>2</sup> tarpeellisia taloustiloja. Rakennukset on sijoitettava vähintään 4 metrin päähän naapuritontin rajasta.

Nokian kaupungin **rakennusjärjestys** on hyväksytty valtuustossa 22.10.2001.

**Pohjakarttana** on kaupungin kaupunkimittauksen ylläpitämä pohjakartta.

## ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaavamutoksen tavoitteena on yhdistää kaksi tonttia ja mahdollistaa rivitalon rakentamisen suunnittelualueelle.

### 4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

#### 4.2.1 Osalliset

Osallisia ovat kohdealueen ja naapurikiinteistöjen omistajat ja asukkaat, ELY-keskus sekä kaikki, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa.



## 4.2.2 Vireilletulo

Asemakaavoituksen vireille tulosta kuulutetaan kaavaluonnoksen nähtäville asettamisen yhteydessä.

## 4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

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

## 4.3 Asemakaavan suunnittelun aikaiset tavoitteet

Kaavamuutoksen tavoitteena on yhdistää kaksi tonttia ja mahdollistaa rivitalon rakentamisen suunnittelualueelle. Asemakaavan muutoksen tavoitteita tarkennetaan tarvittaessa saadun palautteen perusteella.

### 4.3.1 Asemakaavaluonnos

Kaavaluonnos pidetään laatimisvaiheen mielipiteiden kuulemista varten nähtävillä kaupungin virastotalon ilmoitustaululla ja Internetissä kaupungin kotisivulla. Asiasta kuulutetaan Nokian Uutisissa. Lisäksi asiasta ilmoitetaan kirjeitse kohdealueen maanomistajille ja naapureille. Kaavaluonnoksesta pyydetään lausunnot Pirkanmaan ELY-keskukselta ja muilta tarvittavilta tahoilta.

## 4.4 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

xx.xx.2019 kaupunkikehityslautakunta

## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Aluevaraukset

Kaavaluonnoksessa on asuinpientalojen korttelialuetta (AP).

### 5.2. Asemakaavan vaikutukset

#### Maisema ja kaupunkikuva

Kaavamuutosalue sijaitsee Kaarikadun ja Hirsimäenkadun risteyksessä, alueella, jolla on enimmäkseen eri-ikäisiä pientaloja ja muutama rivitalo. Kaavamuutos mahdollistaa rivitalon rakentamisen alueelle.

#### Kulttuuriperintö

Kaavamuutosalueella ei ole tiedossa kiinteitä muinaisjäännöksiä, eikä muita arkeologisia kulttuuriperintökohteita.

#### Yhdyskuntarakenne

Kaavamuutosalue on osa jo rakentunutta pientalo- ja rivitaloaluetta, jolla on eri-ikäisiä asuinrakennuksia 1930-luvulta lähtien. Kaavamuutoksen kohteena olevilla kiinteistöillä on 1930- ja 1940-luvuilla valmistuneet asuinrakennukset. Kaavamuutosalueen länsipuolella on kaksi rivitaloa vuodelta 1982 ja hiukan alueen eteläpuolella rivitalo vuodelta 1981.



## NOKIAN KAUPUNKI

Muuten ympäröivät rakennukset ovat pientaloja. Kaavamuutoksen vaikutus alueeseen on vähäinen.

### **Liikenne**

Kaavamuutosaluetta rajaa pohjoisessa Kaarikatu ja idässä Hirsimäenkatu. Kaavamuutosalueen kiinteistöiltä on liittymät Hirsimäenkadulle. Kaavamuutoksen mahdollistaman rakentamisen aiheuttama muutos liikenteeseen ja liikennemäärään alueella on pieni.

### **Luonnonympäristö**

Alue on asuinrakennusten pihapiiriä, jossa ei ole suojeltuja alueita tai luontokohteita.

## **6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS**

Tarkempi rakentamisaikataulu ei ole kaavamuutosta tehtäessä tiedossa.

Nokia 25.2.2019  
Johanna Fingerroos  
kaavoitusarkkitehti



Asemakaavan muutosalueen raja-alue opaskartalla

## Suunnittelualue

Kaavamuutosalue sijaitsee osoitteessa Hirsimäenkatu 20-22, noin 1,3 km Pirkkalaistorilta pohjoiseen. Kaavamuutosalueen pinta-ala on 2 423 m<sup>2</sup>.

## Maanomistus

Kaavamuutosalueen maan omistaa yksityiset maanomistajat. Hankkeesta laaditaan maankäyttösopimus.

## Kaavalliset lähtökohdat

Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040 suunnittelualue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi. Merkinnällä osoitetaan asumisen, kaupan ja muiden palvelujen, työpaikkojen sekä muiden taajamatoimintojen rakentamisalueet. Merkintä sisältää niihin liittyvät pääväyliä pienemmät liikennealueet, yhdyskuntateknisen huollon alueet, paikallisesti merkittävät ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomat teollisuusalueet sekä paikallisesti merkittävät virkistys- ja suojelun alueet ja ulkoilureitit. Kaavamuutosalue on myös osa tiivistettävää asemanseutua. Merkinnällä osoitetaan yhdyskuntarakenteeltaan tiivistettävät alueet, jotka tukeutuvat ensisijaisesti raide-liikenteeseen. Alueen suunnitelmääräyksen mukaan alueen suunnittelussa ja toteutuksessa on pyrittävä raideliikennettä tukevaan tiiviiseen yhdyskuntarakenteeseen sekä laadukkaisiin kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiin. Tiivistettävän alueen laajuus tulee tarkentaa yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa.

Oikeusvaikutteisessa Keskustaajaman osayleiskaavassa 2010 suunnittelualue on osoitettu pientalovaltaiseksi asunto-alueeksi.

Suunnittelualueella on voimassa 15.9.1977 hyväksytty asemakaava IV:49, joissa alue on osoitettu omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialueeksi. Tonteille saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen, jonka asuntokerrosala saa olla enintään 240 m<sup>2</sup>, ei kuitenkaan enempää kuin 25 % tontin pinta-alasta. Asuntokerrosalan lisäksi saa rakentaa enintään 50 m<sup>2</sup> tarpeellisia taloustiloja. Rakennukset on sijoitettava vähintään 4 metrin päähän naapuritontin rajasta.

## Tavoitteet

Kaavamuutoksen tavoitteena on yhdistää kaksi tonttia ja mahdollistaa rivitalon rakentamisen suunnittelualueelle.

## Asemakaavan vaihe

ALOITUS VALMISTELU EHDOTUS VALMIS

## Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt

Mielipiteet ja muistutukset voi jättää kohdan tiedottaminen ja yhteystiedot mukaisesti.

- **Aloitutus ja valmistelu:** Asemakaavan vireilletulosta ilmoitetaan kuulutuksella kaavaluonnoksen nähtäville asettamisen yhteydessä. Kaupunkikehityslautakunta päättää valmisteluaineiston nähtäville asettamisesta xx.xx.2018, kuulutus ja nähtävilläpito, xx.xx.–xx.xx.2018. Mielipiteet ja lausunnot
- **Ehdotus:** Valmisteluvaiheen palaute, kaava-asiakirjat, kaupunkikehityslautakunta päättää ehdotuksen nähtäville asettamisesta, kuulutus ja nähtävilläpito, Muistutukset.
- **Valmis:** Asemakaavan muutoksen hyväksyy Nokian kaupunkikehityslautakunta, muutoksenhakumahdollisuus.

## Suunnitelmat ja selvitykset

Tarvitavat selvitykset laaditaan kaavamuutoksen aikana.

## Vaikutusten arviointi

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

## Osalliset

- Pirkanmaan ELY-keskus
- Kaava-alueen ja siihen rajoittuvan alueen maanomistajat tai vuokraoikeudenhaltijat
- Lisäksi osallisia ovat kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa: Tällaisia ovat mm. kaavan vaikutusalueen asukkaat sekä alueella toimivat yritykset, elinkeinonharjoittajat, yritysten työntekijät ja yhdistykset.

## Tiedottaminen ja yhteystiedot

Aineistojen nähtäville asettamisesta tiedotetaan kuulutuksilla, jotka julkaistaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla (kaupungintalo Harjukatu 23) ja kaupungin Internet-sivuilla sekä lisäksi vireille tulosta ja luonnosvaiheen nähtäville asettamisesta myös Nokian Uutiset-lehdessä.

Nähtävillä olevaan kaava-aineistoon voi tutustua kaupungin virastotalon (Harjukatu 21) 3. krs ilmoitustaululla tai kaupungin Internet-sivuilla osoitteessa [www.nokiankaupunki.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus-ja-maankaytto/nahtavilla-olevat-kaavat/](http://www.nokiankaupunki.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus-ja-maankaytto/nahtavilla-olevat-kaavat/)

Mielipiteet, muistutukset ja lausunnot:

Nokian kaupunki, Kaupunkikehityspalveluiden kirjaamo, kaupungintalo Harjukatu 21, 3. kerros 37100 Nokia  
Sähköpostiosoite: [kaupunkikehityspalvelut@nokiankaupunki.fi](mailto:kaupunkikehityspalvelut@nokiankaupunki.fi).

## Kaavoitusviranomaisen:

Asemakaavan hyväksyy Nokian kaupunkikehityslautakunta.

## Kaavan laatija:

Nokian kaupunki, kaupunkikehityspalvelut, kaavoitus

## Asiaa hoitaa:

Kaavoitusarkkitehti Johanna Fingerroos, 040-1334235, [johanna.fingerroos@nokiankaupunki.fi](mailto:johanna.fingerroos@nokiankaupunki.fi)