



3-KAUPUNGINOSA

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

Asemakaavan muutos koskee Nokian kaupungin 3. kaupunginosan korttelin 28 tontteja 8 ja 9.

Asemakaavan muutoksella muodostuu 3. kaupunginosan korttelin 28 tontit 35, 36 ja 37.

Asemakaavan yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako.

Kaavamuuotosalue sijaitsee Anttilankadun ja Kankaantaankadun risteyksessä, noin 1,5 km Pirkkalaistorilta koilliseen.



Asemakaavoituksen vireille tulosta on kuulutettu kaavaluonnoksen nähtäville asettamisen yhteydessä 30.1.2019.

Kakela 22.1.2019, 16.4.2019, 28.5.2019



1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kaavaselostus koskee 16.5.2019 päivättyä asemakaavan muutosta.

Asemakaavan muutos koskee Nokian kaupungin 3. kaupunginosan korttelin 28 tontteja 8 ja 9.

Asemakaavan muutoksella muodostuu 3. kaupunginosan korttelin 28 tontit 35, 36 ja 37.

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

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaavamuutosalue sijaitsee Anttilankadun ja Kankaantaankadun risteyksessä, noin 1,5 km Pirkkalaistorilta koilliseen.

1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

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

2 TIIVISTELMÄ

Kaavamuutoksen tavoitteena on jakaa korttelin 28 tontti 8 (kiinteistö 536-3-28-8) kahdeksi tontiksi ja liittää siihen osa tontista 9.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Luonnonympäristö

Kaavamuutosalue on omakotitalojen pihapiiriä. Kaavamuutosalueen etäisyys Vihnusjärven rannasta on noin 150 metriä.

3.1.2 Liikenne

Tontilta 8 on liittymä Anttilankadulle, joka johtaa Vikkulankadulle sekä Kankaantaankadulle, joka päättyy noin 300 metrin päähän kaavamuutosalueesta Vihnusjärven rannan tuntumaan. Matkaa Nokian valtatielle Kankaantaankadun ja Vihnuskadun kautta on noin 900 metriä.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaavamuutosalue on osa jo rakentunutta pientaloaluetta, jolla on asuinrakennuksia 1940-luvulta 2010-luvulle. Kaavamuutoksen kohteena olevalla tontilla 8 on vuonna 1971 valmistunut asuinrakennus.



3.1.4 Maanomistus

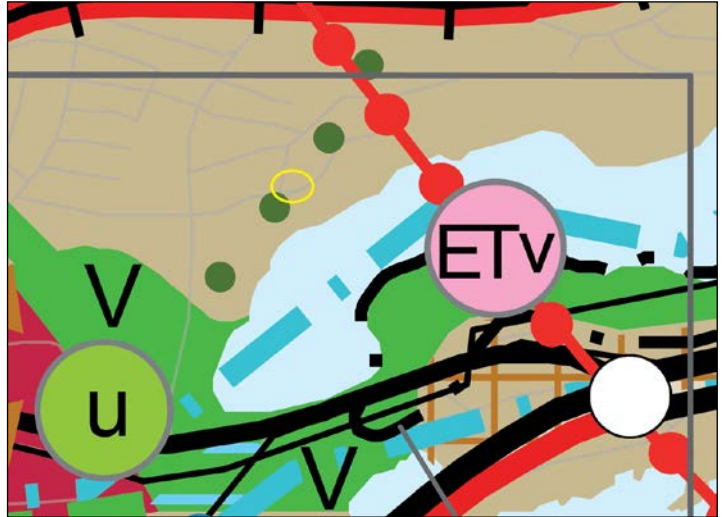
Maan omistaa yksityiset maanomistajat.

3.2 Suunnittelutilanne

Kaava-alueita koskevat suunnitelmat ja päätökset:

Maakuntakaava

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.



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-m²; Akaan, Hämeenkyrön, Ikaalisten, Mänttä-Vilppulan, Oriveden, Parkanon, Sastamalan ja Virtain keskustaajamien alueella ja Mouhijärvi-Häijään alueella 7 000 k-m².
- Keskustahakuisen kaupan eli päivittäistavarakaupan ja muun erikoistavaran kaupan osalta koon alaraja on Tampereen, Nokian, Pirkkalan, Ylöjärven, Lempäälän, Kangasalan ja Valkeakosken keskustaajamien alueella 10 000 k-m², kuitenkin siten, että pelkän päivittäistavarakaupan koon alaraja on 5 000 k-m²; Akaan, Hämeenkyrön, Ikaalisten, Mänttä-Vilppulan, Oriveden, Parkanon, Sastamalan ja Virtain keskustaajamien alueella ja Mouhijärvi-Häijään alueella 5 000 k-m², kuitenkin siten, että pelkän päivittäistavarakaupan koon alaraja on 3 000 k-m².
- Muilla taajamatoimintojen alueilla koon alaraja on kaikkien kaupan laatujen osalta 3 000 k-m².

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



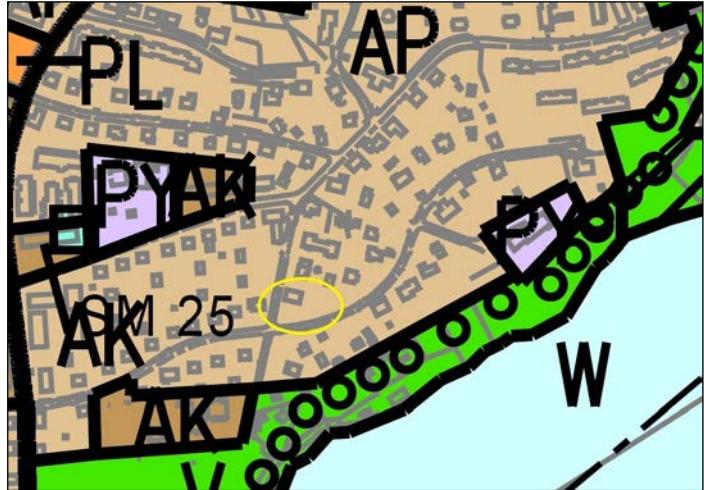
NOKIAN KAUPUNKI

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

Kaavamuutosaluetta sivuaa ulkoilureitti. Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävät ohjeelliset ulkoilureitit. Merkintä osoittaa ensisijaisesti tarpeen reitille.

Yleiskaava

Oikeusvaikutteisessa Keskustaajaman osayleiskaavassa 2010 suunnittelualue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoluueksi.



Asemakaava

Alueella on voimassa seuraava asemakaava:

Arkistotunnus

Hyväksymis- tai vahvistuspäivä

III:38

16.5.1980

Suunnittelualueella on voimassa 16.5.1980 hyväksytty asemakaava III:38, 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 m², ei kuitenkaan enempää kuin 25 % tontin pinta-alasta. Asuin kerrosalan lisäksi saa rakentaa enintään 50 m² tarpeellisia taloustiloja. Rakennukset on sijoitettava vähintään 4 metrin päähän naapuritontin rajasta.





NOKIAN KAUPUNKI

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 jakaa korttelin 28 tontti 8 kahdeksi tontiksi ja liittää siihen osa tontista 9 sekä tarkistaa istutettavan alueen rajausta.

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 on kuulutettu kaavaluonnoksen nähtäville asettamisen yhteydessä 30.1.2019.

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

Kaavamutoksen tavoitteena on jakaa korttelin 28 tontti 8 kahdeksi tontiksi ja liittää siihen osa tontista 9 sekä tarkistaa istutettavan alueen rajausta. Asemakaavan muutoksen tavoitteita tarkennetaan tarvittaessa saadun palautteen perusteella.

4.3.1 Asemakaavaluonnos

Kaavaluonnos pidettiin laatimisvaiheen mielipiteiden kuulemista varten nähtävillä kaupungin virastotalon ilmoitustaululla ja Internetissä kaupungin kotisivulla 30.1.2019 - 13.2.2019. Asiasta kuulutettiin Nokian Uutisissa. Lisäksi asiasta ilmoitettiin kirjeitse kohdealueen maanomistajille ja naapureille.



4.3.2 Mielipiteet luonnoksesta

Kaavaluonnoksesta tuli kolme muistutusta, jotka on tiivistetty kaavaselostukseen.

Muistutus, 13.2.2019:

Vikkulankadulta ja Anttilankadun kautta tulevat hulevedet ja niiden käsittely sekä Anttilankadun sadevesiviemärit on huomioitava kaavamuuoksessa.

Kankaantaka tulisi säilyttää puutarhakaupunginosana.

Rakennusaikainen haitta on ympäristön kiinteistölle huomattava.

Anttilankatu 1 muodostettaville tontille sisäänajo pitää ohjata Anttilankadun kautta.

Kankaantaankatu on ajoväylänä kapea ja lumisina talvina puhtaanapito haasteellista. Anttilankatu 1 tämän hetkessä kiinteistössä on autotalli rakennettu siten että käynti on Kankaantaankadun puolelta. Tämä sisäänmeno on laiton.

Muistutus, 11.2.2019:

Vastustamme jyrkästi tontin jakoa kahdeksi tontiksi. Perusteluja tähän on useita.

Rakennettu ympäristö on vanhaa pientaloaluetta. Maakuntakaavassa korostetaan, että uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sovittava ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa alueen omaleimaisuutta. Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota kulttuuriympäristön, maiseman ja luontoarvojen säilymiseen. Nämä kriteerit eivät toteudu, mikäli tontti jaetaan kahdeksi tontiksi.

Jaettavan alkuperäisen tontin koko on vain 1548 m², jolloin jaettuna se olisi n.774 m². Tämän vuositontilta olisi uusien rakennusten tieltä kaadettava kaikki vanhat puut, mm. vanhat puistomaisuutta henkivät omenapuut, koivut, männyt, kuuset ja pähkinäpensaat sekä poistettava vanha, arvokas pensaisto ja vanhaa suomalaista kantaa olevat perennaistutukset.

Jos tonttijakoon päädytään, on kaupungin rakennettava hulevesijärjestelmä, sillä tiiviin rakentamisen vuoksi hule- ja sulamisvesien imeyttäminen omalla tontilla ei ole mahdollista.

Kaavamuutos lisää liikennettä alueella.

Tonttijaon myötä Anttilankatu 1:n kaksi tonttia olisivat niin pieniä, ettei niillä olisi virkistys- ja leikkimahdollisuuksia eikä myöskään mahdollista säilyttää autoja omalla tontilla vaan kadun varrella.

Tontilla on liittymä Anttilankadun puolella ja se on säilytettävä. Sen sijaan epävirallinen liittymä Kankaantaankadun puolella on suljettava sen vaarallisen sijainnin vuoksi. Toisen tontin liittymä on sijoitettava itäiseen kulmaan.

Olemme huolissamme myös rakennusaikaisesta liikenteestä, melusta ja muusta haitasta.

Muistutus, 11.2.2019:

Vastustamme ehdottomasti edellä mainittua muutosehdotusta.



NOKIAN KAUPUNKI

Maakuntakaavan mukaan maankäytön pitäisi vahvistaa alueen omaleimaisuutta. Mikäli edellä mainittu tontti jaetaan suunnitellulla tavalla, se ei mitenkään sovi alueen yleisilmeeseen, oma leimaiseen kankaantakalaiseen viihtyisään kulttuurimaisemaan.

Ehdotetun asemakaavamuutoksen selitysosassa mainitaan muun muassa, että kaavamuutoksella ei nosteta rakennusoikeutta alueella. On hieman epäselvää, mitä tällä tarkoitetaan. Pelättävissä on, että tällöin tuolle pienelle, tyhjälle tontille voisi rakentaa esimerkiksi 2-kerroksisen kahden perheen asuintalon, joka ei sopisi lainkaan alueen yleisilmeeseen.

Kyseisenkaltainen rakennus rumentaisi myös maisemaa ainakin meidän tontiltamme katsottuna.

Vastineet muistutuksiin:

Nokian kaupunginvaltuuston 7.11.2016 hyväksymän Nokian kaupungin maapoliittisen ohjelman mukaan kaupunkirakenteen tiivistämiseksi ja rakennettujen verkostojen tehokkaamman käytön edistämiseksi kantakaupungin alueella suhtaudutaan myönteisesti suurten asuin kiinteistöjen jakamiseen pienemmiksi kiinteistöjaolla kunhan muodostettavien rakennuspaikkojen rakennusoikeus ja kiinteistön pinta-ala ovat asumistoiminnoille riittävät.

Alueella voimassa oleva asemakaava mahdollistaa kaksikerroksisen kaksiasuntoisen rakennuksen rakentamisen 0,25 tehokkuudella ja 4 metrin etäisyydelle tonttien rajoista. Puiden kaataminen tontilta on mahdollista kaupunginpuutarhurin antamalla luvalla.

Rakennusluvassa tutkitaan suunnitelman sopivuus alueelle. Rakennusluvan yhteydessä luvan hakija osoittaa myös asemapiirroksessa sen, että autojen säilytyspaikat sekä leikki- ja oleskelualueet mahtuvat tontille.

Hulevesien valuminen Anttilankadun alapuolen tonttien kautta kohti Vihnusjärveä on tiedossa ja siihen voidaan vaikuttaa tonttien maanpinnan materiaaleilla sekä imeyttämällä ja viivyttämällä sitä tonteilla. Katualueella hulevesien keräystä ja ohjausta parannetaan muiden katutöiden yhteydessä, kun ne ovat ajankohtaisia.

Anttilankatu 1 kiinteistölle on kaksi liittymää. Ajoneuvo liittymä on Kankaantaankadun puolelta ja jalankulkuliittymä Anttilankadulta. 22.10.2001 hyväksytyn Nokian kaupungin rakennusjärjestyksen 13 § mukaan tontin ajoneuvoliikenne tulee suunnitella ja toteuttaa siten, että ajoneuvoliikenteestä ei aiheudu varaa asukkaille tai ympäristölle. Tontille saadaan tehdä vain yksi ajoneuvoliittymä. Erityisestä syystä voidaan sallia useampia ajoneuvoliittymiä, mikäli se tontin tai rakennuspaikan käytön kannalta on perusteltua.

Kaavaehdotuksessa on Anttilankadun ja Kankaantaankadun risteys merkitty katualueen rajan osaksi, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää. Kaavamuutoksen mahdollistama lisärakentaminen ei merkittävästi lisää liikennettä alueella.

Naapureille aiheutuva rakennusaikainen haitta pyritään pitämään mahdollisimman pieninä. Nokian kaupungin rakennusjärjestyksen 29 § mukaan rakennustyön aikaiset varusteet ja varastot on sijoitettava rakennuspaikalle siten, että ne eivät kohtuuttomasti aiheuta haittaa naapurin kiinteistön käytölle. Rakennustyömaa on tarvittaessa aidattava ja muutoinkin suojattava siten, ettei siitä aiheudu henkilö- tai omaisuusvahinkoja, liikenne- tai muuta häiriötä tai kohtuutonta melu-, pöly-, tai muuta haittaa ympäristölle.



4.4 Asemakaavaehdotus

Kaavaehdotus pidettiin julkisesti nähtävillä 24.4. - 9.5.2019 kaupungin virastotalon ilmoitustaululla ja Internetissä kaupungin kotisivulla. Kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot rakennus- ja ympäristölautakunnalta sekä ELY-keskukselta. ELY-keskus ilmoitti, että se ei lausu kaavasta. Kaavaehdotuksesta saatiin neljä muistutusta.

4.4.1 Lausunnot ja muistutukset asemakaavaehdotuksesta

Rakennus- ja ympäristölautakunta, 15.05.2019:

Rakennus- ja ympäristölautakunta lausuu asemakaavaehdotuksesta seuraavaa:

Kaavamuuotosaluetta vastapäätä os. Kankaantaankatu 71 on vuonna 2000 sattunut öljyvahinko, jossa noin 2500 litraa kevytöljyä on päässyt maaperään ja pilannut läheisten kaivojen veden. Öljyä ei ole suoritetuista maaperäkairauksista huolimatta toistaiseksi löytynyt. Vuodon johdosta alueella on yhä useita kaivoja käyttökiellossa. Louhinta tai maankaivuutyöt alueen läheisyydessä voivat mahdollistaa pohjavesille uusia virtausreittejä ja aiheuttaa öljypäästön vapautumisen laajemmalle alueelle pohjaveteen. Vaikka itse vuodosta on lähes 20 vuotta aikaa, on tilanne yhä akuutti. Kyseisestä kiinteistöstä n. 50 metrin päässä sijaitsee Vihnusjärvi. Pohjavesialueen rajaan ja Nokian Vesi Oy:n vedenottoon on etäisyyttä noin 400 metriä.

Alueella on noudatettava erityistä huolellisuutta kaikissa kaivamista edellyttävissä maanrakennustöissä. Mikäli maaperässä havaitaan viitteitä pilaantuneisuudesta, on työt keskeytettävä ja otettava välittömästi yhteyttä Pirkanmaan ELY-keskukseen ja Nokian Vesi Oy:hyn.

Vastine:

Kaavakarttaan on lisätty kohta ”Muut määräykset: Alueella on noudatettava erityistä huolellisuutta kaikissa kaivamista edellyttävissä maanrakennustöissä. Mikäli maaperässä havaitaan viitteitä pilaantuneisuudesta, on työt keskeytettävä ja otettava välittömästi yhteyttä Pirkanmaan ELY-keskukseen ja Nokian Vesi Oy:ön.”

Muistutus, 8.5.2019:

Alkuperäinen kannanottomme tontin, korttelissa 8- jakaminen kahdeksi tontiksi, onkin nyt muuttunut asemakaavamuutokseen korttelien 8. ja 9. kohdalla.

Kysymmekin kenellä nyt on niin tulenpalava hoppu yrittämällä oikoa alkuperäisestä asiasta uuteen esitykseen? Nyt kannattaisi virastopöydän takaa jalkautua ko. Alueelle tutkien karttaa ns. luonnollisessa ympäristössä.

Alkuperäinen asia sai kolme huomautusta, nyt aiottu asia on laajentunut huomattavasti koskien Anttilankatu 3 ja 5 kiinteistöjä sekä Kankaantaankadun 71-83 talouksia.

(Kuva 1. Alkuperäinen asia: Korttelin 8. jakaminen kahdeksi tontiksi.)

Koska Kankaantaka on muotoutunut puutarhakeidaskaupunginosaksi lähellä keskustaa, on tärkeää säilyttää vehmas Kankaantaka kutsuvana eikä rakennuksia täyteen tumpattuna jokaisen neliömetrin osalta varasto- ja grillikatoksineen yms. Viheraluerakentaminen säilytettävä.

Koska suunnitelma varmasti ohittaa vastalauseemme ko. Asiasta, niin toivomme/vaadimme, että koko tonttikolossille tulee yksi (1.) sisäänajo korttelin 9. oikeasta reunasta Kankaantaankadulta katsoen.

(Kuva 2: Suunnitelma 2.)

Silloin meidän (Kankaantaankatu 71) liittymämme kohdalla oleva (kortteli8.) autotalli liittymä suljettaisiin. Perustelut: Nykyinen sisäänajo on liikenteellisesti vaarallinen riskin läheisyyden ja vastapäisen kiinteistön liittymän vuoksi.

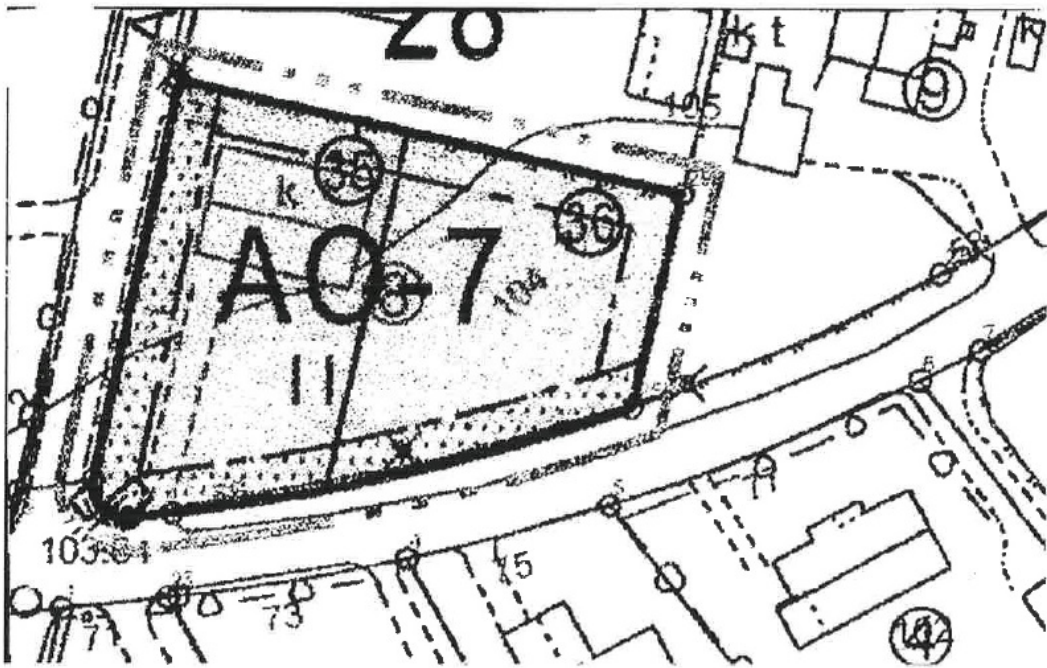


NOKIAN KAUPUNKI

Toteamme paheksuen myös arkkitehtonisesti omaleimaisen kaupunginosan talojen, (varhaisimmat talot 1920-luvulta) arvon alennuksen muutamien nykytorsojen rakentamisesta alueellemme + valitettavasti suuntaus näkyy muuallakin Nokiassa. Perustutkimukset kuten jo aiemmassa huomautuksessa toimme esiin, ovat hulevesi ja viemärointi (viemäriinjan kulku ja kunto). Edellytämme, että tuleva rakentaja huomioi tonttinsa todelliset rajat ja käyttää riittävää suojausta mahdollisessa rakennusvaiheessa.

Olisiko mahdollista kuunnella alueen aiempia asukkaita ympäristöstä kuin virkapor- taalta kasvattaa lihavaa riitaa yhteisön keskelle?

Kuva 1. Alkuperäinen asia: Korttelin 8. jakaminen kahdeksi tontiksi.



Kuva 2. Suunnitelma 2, sekä sisäänajon paikka.





NOKIAN KAUPUNKI

Vastine:

Nokian kaupungin rakennusjärjestyksen 13 § mukaan tontin ajoneuvoliikenne tulee suunnitella ja toteuttaa siten, että ajoneuvoliikenteestä ei aiheudu varaa asukkaille tai ympäristölle. Tontille saadaan tehdä vain yksi ajoneuvoliittymä. Erityisestä syystä voidaan sallia useampia ajoneuvoliittymiä, mikäli se tontin tai rakennuspaikan käytön kannalta on perusteltua.

Nokian kaupungin maapoliittisen ohjelman mukaan kaupunkirakenteen tiivistämiseksi ja rakennettujen verkostojen tehokkaamman käytön edistämiseksi kantakaupungin alueella suhtaudutaan myönteisesti suurten asuin kiinteistöjen jakamiseen pienemmiksi kiinteistöjaolla kunhan muodostettavien rakennuspaikkojen rakennusoikeus ja kiinteistön pinta-ala ovat asumistoiminnoille riittävät.

Rakennusluvassa tutkitaan suunnitelman sopivuus alueelle.

Muistutus 9.5.2019:

Muistutus ja huomautus valmisteilla olevaan asemakaavamuutokseen 3. kaupungin-osa, korttelin 28 tontin 8 jakaminen kahdeksi tontiksi osoitteessa Anttilankatu 1

Muistutamme, että kyseinen kaavamuutos on muutettu luonnosvaiheen jälkeen koskemaan kahden tontin jakoa kolmeksi: alkuperäisessä kaavamuutoksen valmisteluvaiheessa kaavamuutoksen tavoitteena oli jakaa korttelin 28 tontti numero 8 kahdeksi tontiksi, jolloin kuultavina oli neljän rajakiinteistön maanomistajat. Uudessa muutetussa kaavamuutoksessa tavoitteena on jakaa korttelin 28 tontit 8 ja 9 kolmeksi tontiksi ja tästä ei ole suoritettu valmisteluvaihetta eikä nähtävillä oloa siten, että kaikkia kaava-alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajia ja kaavan vaikutusalueen asukkaita olisi kuultu.

Tällöin myöskään heidän ei ole ollut mahdollista ilmaista mielipidettään ja antaa lausuntoa valmisteluvaiheessa. Koska kaavamuutos on muutettu alkuperäisestä nähtävillä olleesta kaavaluonnoksesta oleellisesti koskemaan yhden tontin sijaan kahta, on käsittely hylättävä tai keskeytettävä ja aloitettava alusta kaavamuutoksen luonnosvaihe koskemaan korttelin 28 tontteja 1 ja 9 siten, että kaikkia kaava-alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajia ja kaavan vaikutusalueen asukkaita sekä Ely-keskusta voidaan kuulla luonnosvaiheesta alkaen.

Muistutamme edelleen, että vastustamme jyrkästi kaavamuutosta ja että kaavamuutoksen mielipiteiden vastineessa ei oteta kantaa alueen omaleimaisen omakotialueen kulttuuriympäristön, maiseman ja luontoarvojen säilymisen puolesta. Muistutamme myös, että arvioinnin lähtökohtia tontin numero 9 osalta ei ole suoritettu: onko tontilla kiinnityksiä ja riittääkö lohkomisen jälkeen tontin 9 rakennusoikeus. Vaikka kaavamuutos astuisikin voimaan, on huomattava, että tontista numero 9 erotettavan osan rajalla sijaitsee viemäri linja, jonka päälle ei saa rakentaa. Tämän vuoksi rakennettava alue on pieni ja todennäköisesti siihen rakennettavat rakennukset olisivat ahtauden tunnetta aiheuttavan korkeita, jotta halutut kiinteistön neliömäärät täyttyisivät. Tämä taas on vastoin alueen omaleimaista rakennuskantaa, joka suosii väljää ja rauhallista puutarhamaista rakentamista. Tiivis rakentaminen kaavamuutoksen tonteilla aiheuttaisi myös sen, että kaavamuutosalueen puustoa ei olisi mahdollista säilyttää, jolloin alueen viihtyisyys ja eläimistö kärsisi. Puuston hakkaaminen ja kiinteiden korkeiden rakennusten rakentaminen vaikuttaa myös äänen kulkuun alueella: puusto hajauttaa häiritsevää ääntä ja niiden puuttuminen saa äänen kulkemaan vapaasti seinistä kim-



NOKIAN KAUPUNKI

moten ja aiheuttaen epämiellyttävää hälyääntä.

Muistutamme myös, että kahden lähimmän rajakiinteistön rakennukset ovat molemmat 1900-luvun alkupuolelta, 1920- ja 1930-lukujen alusta. Oma talomme on rakennettu 1921 ja todettu kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi rakennuskannaksi ja siten siis osa kulttuurihistoriallista maisemaa. Uusi moderni ja tiivis rakennuskanta alueella sotiin siis vahvasti alueen kulttuurimaisemallisia arvoja vastaan.

Muistutamme, että korttelin 28 kaavamuutosta vastapäätä sijaitsevan korttelin 29 tontille numero 3 vuonna 2010 rakennettu kiinteistö on rakennettu siten, että tontin etualan maanpintaa on korotettu ja asfaltoitu niin, että hule- ja sulamisvedet eivät imeydy tontille numero 3, vaan valuvat katualueelle ja naapurikiinteistöjen tonteille. Koska kaavamuutos aiheuttaisi korttelissa 28 tiivistä rakentamista, pienenisi tontilla hule- ja sulamisvesien imeytymistä varten varattavan viheralueen koko huomattavasti. Hule- ja sulamisvesien määrä kasvaisi tällöin entisestäänkin kestäättömäksi. Samoin olisi mahdotonta kasata lunta omalle kiinteistölle siten, että sulamisvedet imeytyisivät oman kiinteistön alueelle. Kaavamuutoksen ehdotuksessa mainittu hule- ja sulamisvesien imeyttäminen ja viivyttäminen kiinteistöllä ei näin ollen toteudu. Koska kaupungin aikomus rakentaa ja parantaa hulevesijärjestelmä alueelle tulee ajankohtaiseksi vasta myöhemmin, on huolemme vesien kulkeutumisesta erittäin aiheellinen.

Muistutamme, että koska kaavamuutoksessa mahdollisesti muodostuvat tontit ovat pienikokoisia, on leikki- ja oleskelualueiden asiallinen muodostaminen mahdotonta näille kaavamuutoksen tonteille. Muistutamme myös, että kaavamuutoksessa mahdollisesti muodostuvien kiinteistöjen ajoneuvoliittymät on sijoitettava niin, ettei niistä ole vaaraa tai haittaa naapurustolle. Tämä tarkoittaa sitä, että mahdollisesti muodostuvien tonttien ajoneuvoliittymiä ei saa sijoittaa vastapäätä jo olemassa olevia korttelin numero 29 ajoneuvoliittymiä. Uudet ajoneuvoliittymät on myös toteutettava kaavassa esitetyn levyisinä ja vain yksi liittymä kiinteistöä kohden. Muistutamme edelleen, että kaavamuutoksen mahdollisesti toteuduttua on uusilla tonteilla huomioitava autopaikkojen määrä: jokaisessa taloudessa on hyvin usein kaksi autoa, jolloin paritalon tontilla se tarkoittaisi vähintään neljää autopaikkaa. Tämä taas aiheuttaa puolestaan liikenteen määrän kasvua alueella.

Kaavamuutoksessa mahdollisesti muodostuville tonteille on mahdollista rakentaa myös n. 50 neliöinen taloustila, jolloin tontilla olisi todella vähän tilaa leikki- ja oleskelualueille, lumien kasaamiselle, hule- ja sulamisvesille sekä autopaikoille. Tämä aiheuttaa painetta pysäköidä jo ennestään kapealle tielle, kasata lumia alueen tien pientareille ja siirtää toimintoja omavaltaisesti omalta tontilta katualueelle.

Tiivis ja alueelle sopimaton rakentaminen aiheuttaa alueen muiden kiinteistöjen viihtyvyyden vähenemistä ja kiinteistöjen jälleenmyyntiarvon laskua. Kaavamuutos toisi toteutuessaan alueelle eripuraa ja riitoja. On myös tulevien sukupolvien edun mukaista, että säilytämme ja vaalimme vanhaa kulttuuri- ja rakennusympäristöä. Pyydämme ottamaan huomioon erityisesti rakennus- ja maankäyttölain 9 §:n, jonka mukaan kaavamuutosta suunniteltaessa on otettava erityisesti huomioon kulttuuriset ja sosiaaliset vaikutukset; 54 § 2 momentin mukaan rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää; 54 § 3 momentin mukaan asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Kaavamuutoksen toteutuminen toisi tullessaan huomattavan elinympäristön laadun heikkenemisen.



NOKIAN KAUPUNKI

Vastine:

Asemakaavoituksen vireille tulosta on kuulutettu kaavaluonnoksen nähtäville asettamisen yhteydessä 30.1.2019. Kaavaluonnos pidettiin laatimisvaiheen mielipiteiden kuulemista varten nähtävillä kaupungin virastotalon ilmoitustaululla ja Internetissä kaupungin kotisivulla 30.1.2019 - 13.2.2019. Asiasta kuulutettiin Nokian Uutisissa.

Tieto kaavaehdotuksen nähtävillä olosta sekä kaavaehdotus on lähetetty kirjeellä uuden rajauksen mukaisille naapureille ja lausuntopyyntö kaavaehdotuksesta Ely-keskukselle.

Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta tontin 9 rakennusoikeuden määrään. Voimassa olevan asemakaavan mukaisen tontin 9 (kaavaehdotuksessa 37) pinta-ala on 1532 m² ja asuinrakennuksen rakennusoikeus 240 m² ja taloustilojen 50 m². Tontin pieneeminen kaavamuutoksella ei vaikuta rakennusoikeuteen.

Rakennusluvassa tutkitaan suunnitelman sopivuus alueelle. Täydentävä rakentaminen on sovitettava olemassa olevaan jo rakentuneeseen ympäristöön. Rakennusluvan yhteydessä luvan hakija osoittaa myös asemapiirroksessa sen, että autojen säilytyspaikat sekä leikki- ja oleskelualueet mahtuvat tontille.

Voimassa olevassa asemakaavassa tontin 8 rakennusala on sellainen, että se mahdollistaa rakentamisen myös tontin puustoiseen itäosaan. Kaavamuutoksella laajennetaan rakennusala ainoastaan tontin lounaiskulmalla, jossa istutusaluetta pienennetään.

Alueen pihojen istutuksia voi muokata ja pihapuita on mahdollista kaupungilta pyydettyä luvalla kaataa kaavamuutoksesta riippumatta.

Nokian kaupungin rakennusjärjestyksen 12 § mukaan pihamaa on rakennettava ja muotoiltava siten, etteivät tontin sade- ja pintavedet johdu naapuritontin puolelle. Mikäli sade- ja pintavesiä ei ole mahdollista imeyttää tontilla, ne on johdettava yleiseen sadevesiviemäriin, erityistapauksessa avo-ojajärjestelmään tai haittaa aiheuttamatta ympäröivään maastoon. Sade- ja pintavesien poisjohtaminen sekä lumen varastointi pihamaalla on suoritettava siten, ettei siitä aiheudu huomattavaa haittaa naapurille. Rakennus- ja ympäristölautakunta voi määrätä useampia kiinteistöjä suunnittelemaan ja toteuttamaan yhteisen sade- ja pintavesijärjestelmän mikäli se alueen vesiolosuhteiden johdosta on välttämätöntä.



NOKIAN KAUPUNKI

Muistutus 9.5.2019:

Vastustamme ehdottomasti muutosehdotusta.

Uudistamme asiassa aikaisemmin antamamme lausunnon.

Erona aikaisempaan tontin nro 8 jakamista koskevaan muutosehdotukseen tässä uudessa ehdotuksessa on ainoastaan se, että nyt uuteen ehdotettuun tonttiin nro 36 lisättäisiin pieni pala nykyisin voimassa olevasta tontista nro 9. Sillä ei ole merkittävää eroa aikaisempaan kaavaehdotukseen. Aikaisemmassa launnossamme kiinnitimme jo huomiota siihen, että vanhan tontin nro 8 pirstominen ehdotetulla tavalla rikkoisi huomattavasti alueen yhtenäisyyttä. Pienen osan liittäminen nykyisestä tontista nro 9 uuteen ehdotettuun tonttiin nro 36 ei muuta tätä tosiasiaa millään tavalla.

Kaupunki on vastineessaan todennut, että kaupunginvaltuusto on hyväksynyt yleislinjauksen, jonka mukaan kaupunki suhtautuu myönteisesti suurten asuintonttien jakamiseen pienemmiksi. Tätä linjausta ei kuitenkaan tule noudattaa sokeasti ympäristöarvot ja naapurien asumisviihtyvyyden unohtaen. Asiat on ratkaistava tapauskohtaisesti ottaen huomioon kuhunkin yksittäistapaukseen liittyvät erityispiirteet. Tässä tapauksessa tulisi erityisesti ottaa huomioon alueen maisemallinen arvo ja alueen yhtenäisyys alkuperäisenä puutarhamaisena alueena.

Uudistamme lisäksi edelleen pelkomme siitä, että uudelle muodostettavaksi ehdotetulle tyhjälle tontille rakennetaan rakennus, joka pilaa maiseman ja näköalan meidän vuonna 1923 lunastetulta tontiltamme katsottuna. Lisäksi tuon uuden rakennuksen rakentaminen pilaisi asumisviihtyvyyden ja asumisrauhan aiemmassa launnossamme kerrotulla tavalla.

Vastine:

Rakennusluvassa tutkitaan suunnitelman sopivuus alueelle. Täydentävä rakentaminen on sovitettava olemassa olevaan jo rakentuneeseen ympäristöön. Rakennusluvan yhteydessä luvan hakija osoittaa myös asemapiirroksessa sen, että autojen säilytyspaikat sekä leikki- ja oleskelualueet mahtuvat tontille.

Voimassa olevassa asemakaavassa tontin 8 rakennusala on sellainen, että se mahdollistaa rakentamisen myös tontin puustoiseen itäosaan. Kaavamuutoksella laajennetaan rakennusala ainoastaan tontin lounaiskulmalla, jossa istutusaluetta pienennetään.



Muistutus 9.5.2019:

Vastustamme jyrkästi ja ehdottomasti muutosehdotusta korttelin 28 tontin 8 jakamista kahdeksi tontiksi.

Maakuntakaavassa kaava-alueita koskevilla suunnitelmissa ja päätöksissä todetaan, että ”Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sovittava ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa alueen omaleimaisuutta. Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota kulttuuriympäristön, maiseman ja luontoarvojen säilymiseen.”

Kyseisessä korttelissa 28 on vanhoja, suuria ja vehreitä puutarhamaisia pihvoja, joista osa on muodostettu jo 1920-luvulla. Monet omakotitalot on rakennettu 1960-luvun lopulla ja 1970-luvun alussa. Isojen pihvojen vuoksi alue on asutukseltaan väljä. Korttelissa 28 tontti 8 sijaitsee hyvin keskeisellä paikalla (kuva 1). Jos tontti jaetaan kahdeksi tontiksi ja toiselle niistä rakennetaan kaksikerroksinen paritalo, se muuttaa korttelin ulkonäön ja luonteen täydellisesti ja peruuttamattomasti. Kulttuuriympäristö, maisema ja luonnonarvot eivät ole enää sitä, mitä ne ovat olleet tähän saakka.

Kohdassa 5 Asemakaavan kuvaus, 5.2. Asemakaavan vaikutukset todetaan, että kaavam muutoksen vaikutus alueeseen on vähäinen. Tämä ei pidä missään nimessä paikkansa ja sen voi todeta käymällä paikan päällä. Uudelle tontille mahdollisesti rakennettava kaksikerroksinen paritalo muuttaa alueen tunnusomaisen ulkonäön ja luonteen aivan täysin. Vaikka korttelissa on ennestään kaksikerroksisia omakotitaloja, tontit ovat niin suuria ja tonteissa on sellaisia maankorkeuseroja, että talot eivät näytä korkeilta. Jotkut kaksikerroksiset omakotitalot näyttävät jopa yksikerroksisilta. Uusi tontti on kooltaan niin pieni, että mikäli siinä halutaan hyödyntää kaikki rakennusoikeus, on rakennettava voimakkaasti ylöspäin. Kyseisen tontin maankorkeusero verrattuna muihin tontteihin ei tässä kohtaa ole kovin iso ja tällöin uusi rakennus tulee poikkeamaan korttelin muista rakennuksista silmiinpistävästi. Koska uusi tontti olisi muodoltaan toisesta päästään kapeneva ja ottaen huomioon sen, että uudet asuinrakennukset on sijoitettava vähintään 4 metrin päähän naapuritonttien rajoista (3 kpl), uudelle rakennukselle olisi vain yksi paikka mahdollinen tontilla. Käytännössä tämä tarkoittaa, että talo tulisi sijoittumaan niin, että kotimme (Anttilankatu 5 as 2) Vihnusjärven puoleisista ikkunoista ja pihasta katsomme vehreän puutarhan sijaan korkean paritalon seinää (kuvat 2 ja 3).

Asemakaavamuutosehdotukselle ei todennäköisesti ole mitään lakiin perustuvia esteitä, joihin voimme vedota. Siksi vetoamme kaupunkikehityslautakunnan jäseniin päätöksenteossaan sillä perusteella, että meille tässä asiassa on kysymys mitä keskeisimmistä elämästä ja asumista koskevista arvoista. Kankaantaankatu 79 on ollut sukumme omistuksessa jo 1920-luvulta lähtien ja sen – kuten koko korttelin 28 – kulttuurihistoriallisesti omaleimainen, luonnonläheinen ja kaunis miljöö oli painoarvoltaan merkittävin tekijä, kun teimme ostopäätöksen koskien nykyistä kotiamme osoitteessa Anttilankatu 5 as 2. Kankaantaankatu 79 katsottuna uusi tonttijako ja sen myötä uudelle tontille rakennettava talo muuttaa alueen maiseman ja olemuksen perustavanlaatuisesti (kuvat 4 ja 5). Anttilankatu 5 as 2 katsottuna tilanne on sama ja lisäksi uusi talo muodostaa konkreettisen, silmiinpistävän näkösteen. Edelleen pyydämme lautakuntaa punnitsemaan, kuinka monelle kyseisestä asemakaavamuutoksesta on hyötyä ja kuinka monelle siitä on vastaavasti haittaa, sekä miten näiden hyötyjen ja haittojen laatu ja vakavuus vertautuvat toisiinsa. Lopuksi toteamme, että vaikka tiettyjen asioiden toteuttamiselle ei olisi lakiin perustuvaa estettä, niiden toteuttaminen ei välttämättä ole oikein, jos niistä voidaan harkitusti todeta olevan merkittävää haittaa niin isolle osalle alueen asukkaita kuin alueen maisema- ja ympäristöarvolle. Tässä on kaupunkikehityslautakunnalla päätösvalta.

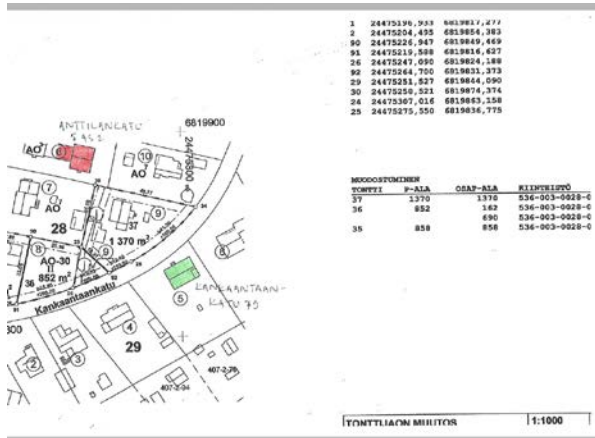
Liitteet:

Kartalla Anttilankatu 5 as 2 ja Kankaantaankatu 79 sijainti tonttiin 8 nähden (2 liitettä)



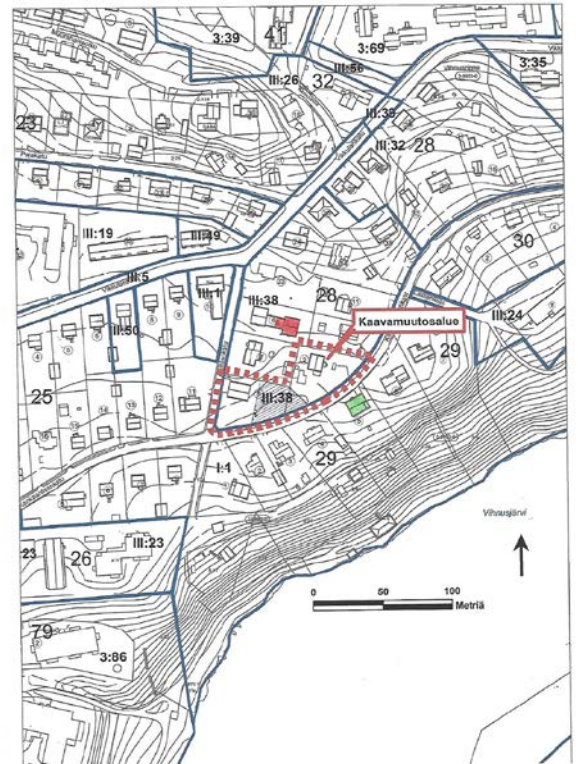
NOKIAN KAUPUNKI

Valokuvia, jotka osoittavat korttelin 28 tunnusomaisen puutarhamaisen luonteen, näkymän pihastamme Anttilankatu 5 as 2 Vihnusjärven suuntaan (ja päinvastoin) ja näkymän Kankaantaankatu 79 tontin 8 suuntaan (yht. 5 kpl)
Muistutus pdf-muodossa



Ote asemakaavan hakemistokartasta

Liite 4



Vastine:

Nokian kaupunginvaltuuston 7.11.2016 hyväksymän Nokian kaupungin maapoliittisen ohjelman mukaan kaupunkirakenteen tiivistämiseksi ja rakennettujen verkostojen tehokkaamman käytön edistämiseksi kantakaupungin alueella suhtaudutaan myönteisesti suurten asuin kiinteistöjen jakamiseen pienemmiksi kiinteistöjaolla kunhan muodostettavien rakennuspaikkojen rakennusoikeus ja kiinteistön pinta-ala ovat asumistoiminnoille riittävät.

Rakennusluvassa tutkitaan suunnitelman sopivuus alueelle. Täydentävä rakentaminen on sovitettava olemassa olevaan jo rakentuneeseen ympäristöön.

4.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

22.1.2019 kaupunkikehityslautakunta

30.1.2019 - 13.2.2019 kaavaluonnos nähtävillä laatimisvaiheen mielipiteiden kuulemistavarten

16.4.2019 kaupunkikehityslautakunta

24.4. - 9.5.2019 kaavaehdotus nähtävillä

28.5.2019 kaupunkikehityslautakunta hyväksyi kaavamuutoksen



5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Aluevaraukset

Kaavaehdotuksessa on erillispientalojen korttelialuetta (AO-30). Tonteille saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen, jonka asuntokerrosala saa olla enintään 240 m², ei kuitenkaan enempää kuin 25 % tontin pinta-alasta. Asuntokerrosalan lisäksi saa rakentaa enintään 50 m² tarpeellisia taloustiloja. Uudet asuinrakennukset on sijoitettava vähintään 4 metrin päähän naapuritontin rajasta.

5.2. Asemakaavan vaikutukset

Maisema ja kaupunkikuva

Voimassa olevan asemakaavan ja asemakaavaehdotuksen mukaan tonteille saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen, jonka asuntokerrosala saa olla enintään 240 m², ei kuitenkaan enempää kuin 25 % tontin pinta-alasta. Asuntokerrosalan lisäksi saa rakentaa enintään 50 m² tarpeellisia taloustiloja.

Kulttuuriperintö

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

Yhdyskuntarakenne

Kaavamuutosalue on osa jo rakentunutta pientaloaluetta, jolla on asuinrakennuksia 1920-luvulta 2010-luvulle. Korttelin 28 tontilla 8 on vuonna 1971 valmistunut asuinrakennus. Kaavamuutos mahdollistaa uuden asuinrakennuksen rakentamisen kaavamuutoksella muodostuvalle uudelle tontille. Kaavamuutoksen vaikutus alueeseen on vähäinen.

Liikenne

Alueen kadut ja asemakaavan katualueet ovat kapeita. Kaavamuutoksella ei muuteta katualueiden rajoja eikä kaavamuutos aiheuta muutoksia liikenteen reitteihin. Kaavamuutoksen mahdollistaman rakentamisen aiheuttama muutos kokonaisliikennemäärään 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 5.6.2019

Kari Stenlund
maankäyttöjohtaja

Johanna Fingerroos
kaavoitusarkkitehti

**Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto**

Kunta	536 Nokia	Täyttämispvm	05.06.2019
Kaavan nimi	Nokian kaupungin 3. kaupunginosan korttelin 28 tontit 8 ja 9.		
Hyväksymispvm	28.05.2019	Ehdotuspvm	16.05.2019
Hyväksyjä	L-lautakunta	Vireilletulosta ilm. pvm	30.01.2019
Hyväksymispykälä	128	Kunnan kaavatunnus	536Ak3:87
Generoitu kaavatunnus	536L280519A128		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,3078	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,3078

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,3078	100,0	817	0,27		237
A yhteensä	0,3078	100,0	817	0,27		237
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



NOKIAN KAUPUNKI

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				

Alamerkinnyt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,3078	100,0	817	0,27		237
A yhteensä	0,3078	100,0	817	0,27		237
AO	0,3078	100,0	817	0,27		237
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

ASEMAKAAVAN OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA



NOKIAN KAUPUNKI
Kaupunkikehityspalvelut
Kaavoitus

ASEMAKAAVAMUUTOS KOSKEE 3. KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 28 TONTTEJA 8 JA 9

16.5.2019

Dno NOK 1861 / 2018, NOK/113/2019

Maankäyttö- ja rakennuslaki 63§



Asemakaavan muutosalueen raja- ja opaskartalla

Suunnittelualue

Kaavamuutosalue sijaitsee Anttilankadun ja Kankaantaan- kadun risteyksessä, noin 1,5 km Pirkkalaistorilta koilliseen.

Maanomistus

Kaavamuutosalueen maan omistaa yksityiset maanomista- jat.

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. Kaavamuutosaluetta sivuaa ulkoilureitti. Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävät ohjeelliset ulkoilureitit. Merkintä osoittaa ensisijaisesti tarpeen reitille.

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

Suunnittelualueella on voimassa 16.5.1980 hyväksytty ase- makaava III:38, joissa alue on osoitettu omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialueeksi. Tonteille saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen, jonka asutokerrosala saa olla enintään 240 m², ei kuitenkaan enempää kuin 25 % tontin pinta- alasta. Asutokerrosalan lisäksi saa rakentaa enintään 50 m² tarpeellisia taloustiloja. Rakennukset on sijoitettava vä- hintään 4 metrin päähän naapuritontin rajasta.

Tavoitteet

Kaavamuutoksen tavoitteena on jakaa tontti 8 kahdeksi ton- tiksi ja liittää siihen osa tontista 9.

Asemakaavan vaihe

ALOITUS VALMISTELU EHDOTUS VALMIS

Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt

Mielipiteet ja muistutukset voi jättää kohdan tiedottaminen ja yhteystiedot mukaisesti.

- **Aloitukset ja valmistelu:** Asemakaavan vireilletulosta il- moitetaan kuulutuksella kaavaluonnoksen nähtävillä asettamisen yhteydessä. Kaupunkikehityslautakunta päättää valmisteluaineiston nähtävillä asettamisesta 22.1.2019, kuulutus ja nähtävilläpito, 30.1.–13.2.2019. Mielipiteet ja lausunnot
- **Ehdotus:** Valmisteluvaiheen palaute, kaava-asiakirjat, kaupunkikehityslautakunta päättää ehdotuksen nähtä- villä asettamisesta, kuulutus ja nähtävilläpito 24.4. - 9.5.2019, Muistutukset.
- **Valmis:** Asemakaavan muutoksen hyväksyy Nokian kaupunkikehityslautakunta, muutoksenhakumahdolli- suus.

Suunnitelmat ja selvitykset

Tarvittavat 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 maanomista- jat tai vuokraoikeudenhaltijat
- Lisäksi osallisia ovat kaikki ne, joiden asumiseen, työn- tekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa: Tällaisia ovat mm. kaavan vaikutusalueen asukkaat sekä alueella toimivat yritykset, elinkeinon- harjoittajat, yritysten työntekijät ja yhdistykset.

Tiedottaminen ja yhteystiedot

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

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

Mielipiteet, muistutukset ja lausunnot:
Nokian kaupunki, Kaupunkikehityspalveluiden kirjaamo, kaupungintalo Harjukatu 21, 3. kerros 37100 Nokia
Sähköpostiosoite: [kaupunkikehityspalvelut@nokiankaup- punki.fi](mailto:kaupunkikehityspalvelut@nokiankaupunki.fi).

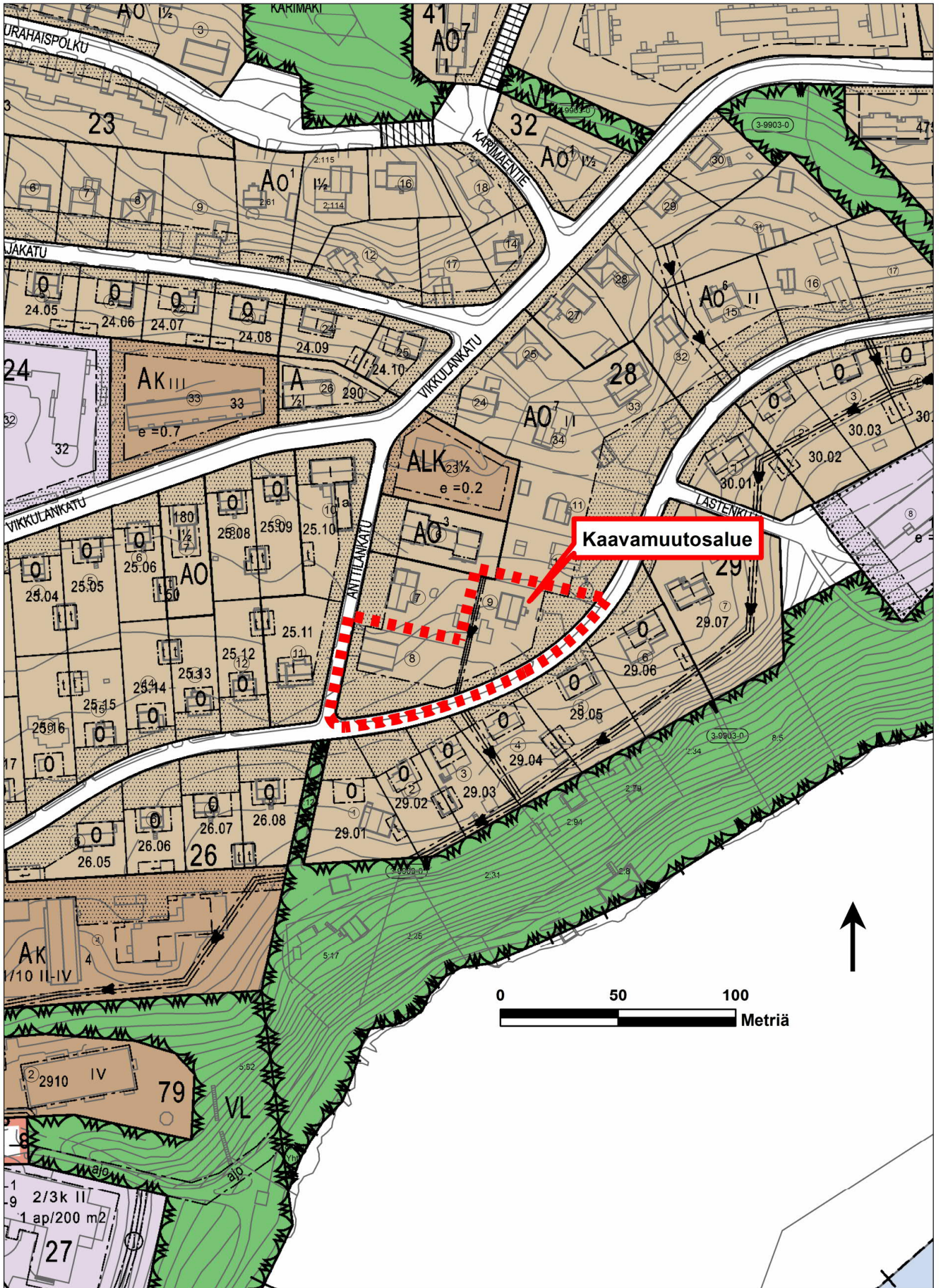
Kaavoitusviranomaisen:

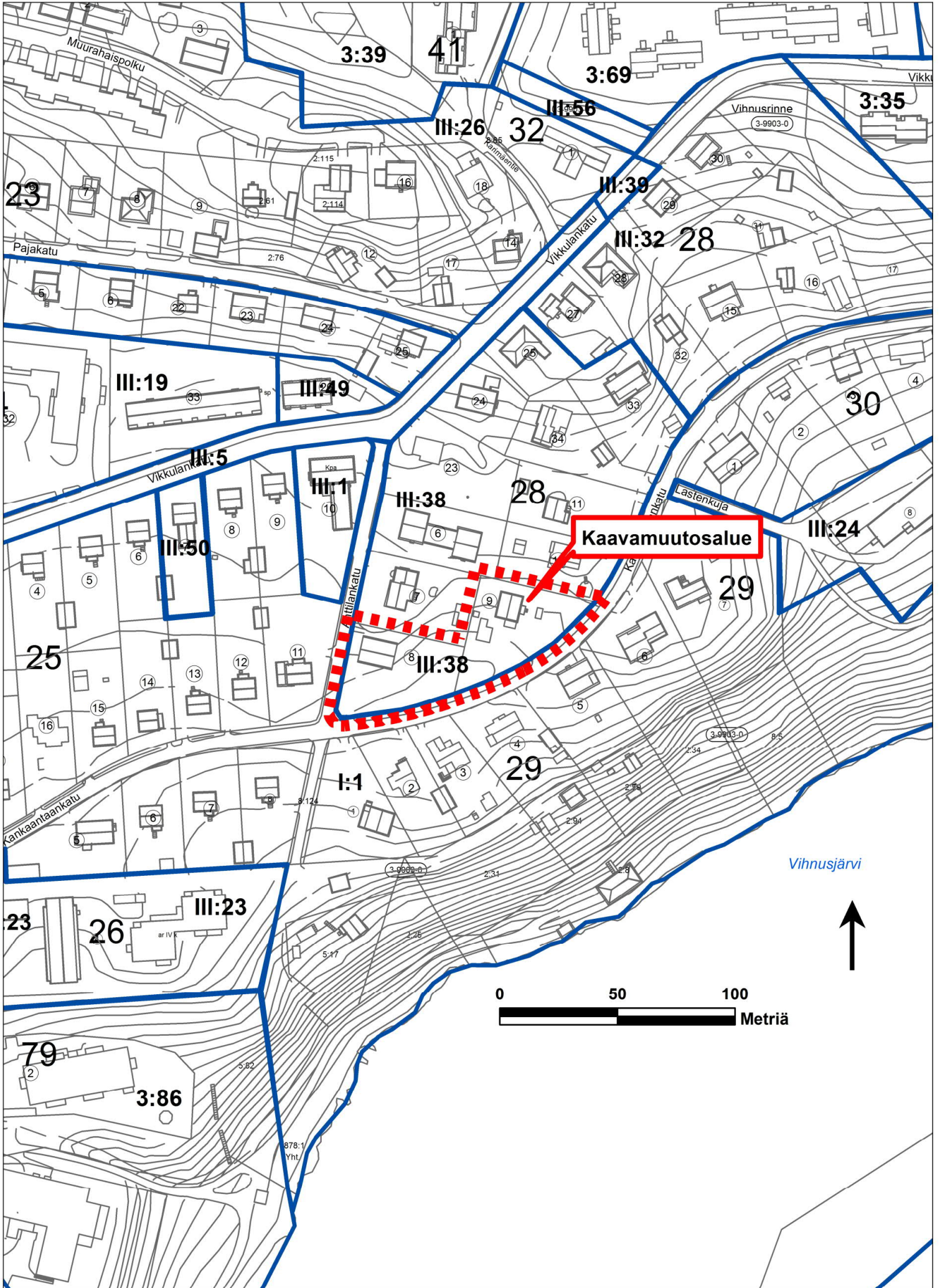
Asemakaavan hyväksyy Nokian kaupunkikehityslautakunta.
Kaavan laatija:

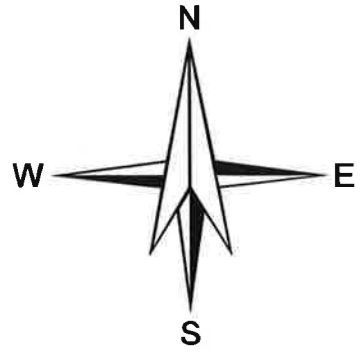
Nokian kaupunki, kaupunkikehityspalvelut, kaavoitusyk- sikkö

Asiaa hoitaa:

Kaavoitusarkkitehti Johanna Fingerroos, 040-1334235, johanna.fingerroos@nokiankaupunki.fi

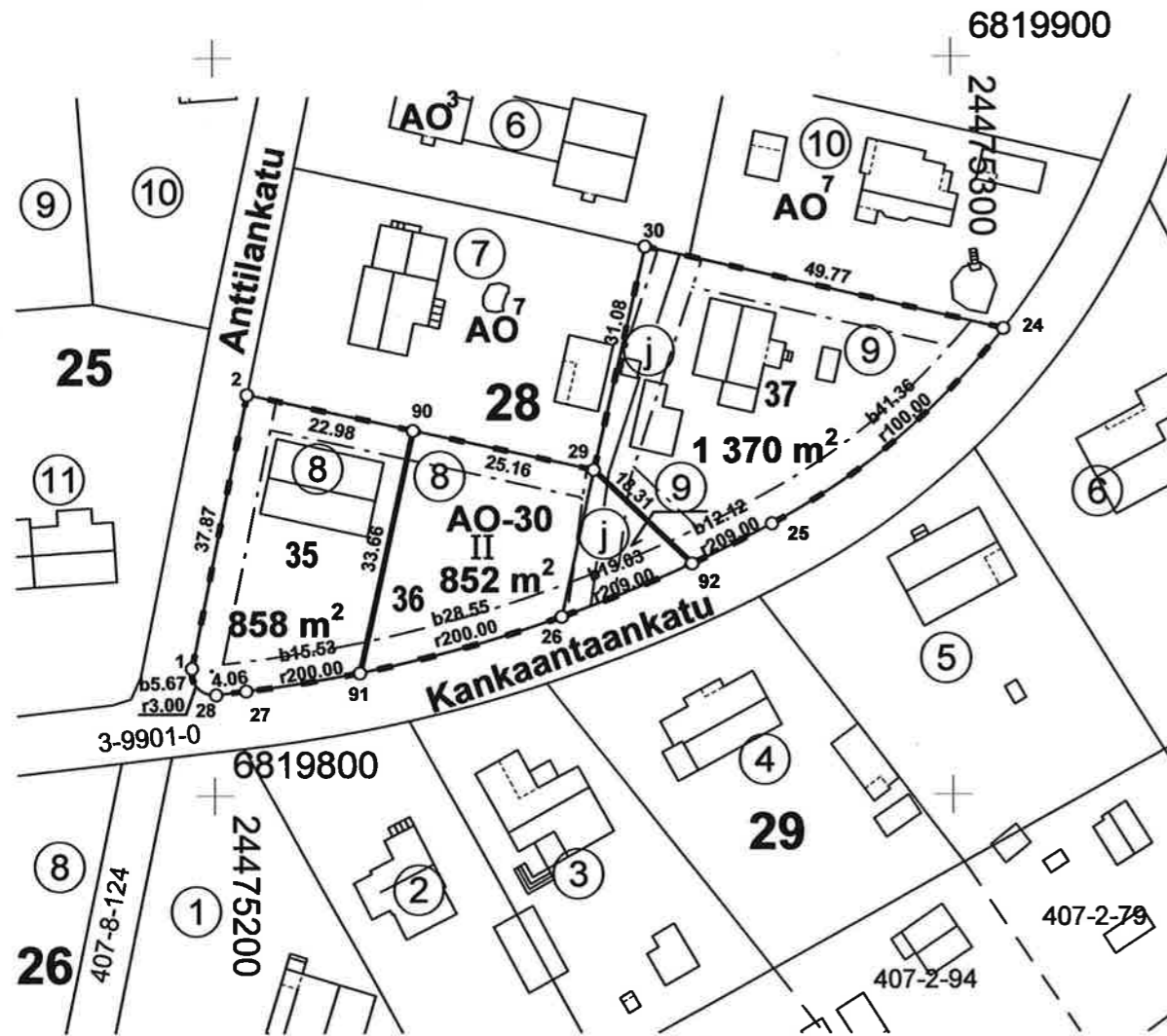






KOORDINAATTILUETTELO

NRO	Y	X
27	24475204,257	6819814,183
28	24475200,229	6819813,699
1	24475196,933	6819817,277
2	24475204,495	6819854,383
90	24475226,947	6819849,469
91	24475219,588	6819816,627
26	24475247,090	6819824,188
92	24475264,700	6819831,373
29	24475251,527	6819844,090
30	24475258,521	6819874,374
24	24475307,016	6819863,158
25	24475275,550	6819836,775



MUODOSTUMINEN

TONTTI	P-ALA	OSAP-ALA	KIINTEISTÖ
37	1370	1370	536-003-0028-0009
36	852	162	536-003-0028-0009
		690	536-003-0028-0008
35	858	858	536-003-0028-0008

TONTTIJAON MUUTOS		1:1000	NOKIA
Asemakaavan vahv./hyv.pvm ja säil.nro <AK:n hyv.pvm ja säil.nro>			
Edellinen tonttijako		19.12.1950	
Laskenut	AH	Laatinut 08.04.2019 Toimitusinsinööri Arto Heikkinen	Ei maarekisterialuetta
Piirtänyt	MN		Kaupunginosa 3
Tarkastanut	AH	Hyväksytty asemakaavan yhteydessä	Kortteli 28
			Tontit 35 - 37