



4-KAUPUNGINOSA

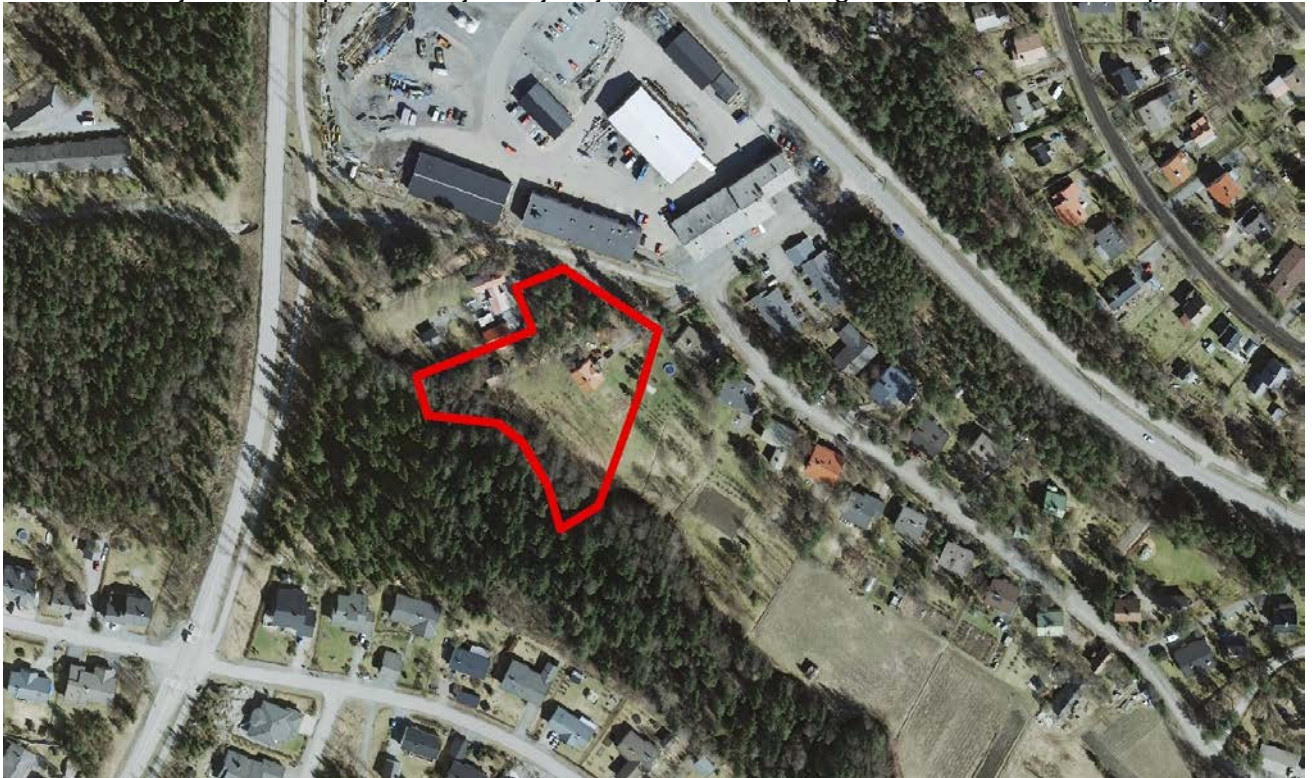
ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

Asemakaava koskee Nokian kaupungin 4. kaupunginosan kaavoittamatonta aluetta/ kiinteistöä 536-426-1-259 ja asemakaavan muutos puistoaluetta.

Asemakaavalla muodostuu 4. kaupunginosan korttelin 32 tontti 14.

Asemakaavan yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako.

Kaava-alue sijaitsee Jokipolventien ja Laajanojan välissä kaupungin vanhan varikon eteläpuolella.



Asemakaavan vireilletulosta on ilmoitettu kuulutuksella 13.2.2019

Kakela 28.5.2019

Kh

Kv



1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kaavaselostus koskee 4.3.2019 päivättyä asemakaavaa ja asemakaavan muutosta.

Asemakaava koskee Nokian kaupungin 4. kaupunginosan kaavoittamatonta aluetta/ kiinteistöä 536-426-1-259 ja asemakaavan muutos puistoaluetta.

Asemakaavalla muodostuu 4. kaupunginosan korttelin 32 tontti 14.

Asemakaavan yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako.

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

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue, kiinteistö 536-426-1-259, sijaitsee Jokipolventien ja Laajanojan välissä kaupungin vanhan varikon eteläpuolella.



1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

1.4 Luettelo selostuksen taustaselvityksistä

Maaperän pilaantumisselvitys, osoite: Jokipolventie 18-24, 3.9.2003 Dekati Measurements Oy

Pilaantuneen maa-alueen puhdistustyön loppuraportti, Jokipolventien öljyvahinko, 29.5.2002 Geotesti Oy

Päätös pilaantuneen alueen puhdistamisesta, 20.2.2002 Pirkanmaan ympäristökeskus



2 TIIVISTELMÄ

Jokipolventien ja Laajanojan väliselle kaavoittamattomalle alueelle (kiinteistö 536-426-1-259) ja Jokipolventien varren lähivirkistysalueelle on tavoitteena laatia asemakaava, jossa Laajanojan varsi merkitään virkistysalueeksi ja alueen pohjoisosa asuinrakentamiselle. Alueen pinta-ala on noin 4 600 m² ja sillä sijaitsee asuinrakennus pihapiireineen.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Kaavoittamattomalla alueella on asuinrakennus pihapiireineen. Ympärillä on eri-ikäisiä pientaloja sekä Nokian kaupungin vanha varikkoalue ja Laajanoja.

3.1.1 Luonnonympäristö

Kaava-alue rajautuu lounaassa Laajanojaan. Suomen vesistöpalvelu-osuuskunta on laatinut vuonna 2004 Nokian Laajanojan kunnostussuunnitelman. Laajanoja kuuluu Kokemäenjoen vesistöalueeseen ja saa alkunsa Porin tien pohjoispuolella olevasta Ruokejärvestä. Puro laskee Kaakkurijärvien pienten metsälampien kautta Alisenjärveen, josta se laskee Nokianvirtaan. Puron kokonaisvaluma-alue on noin 11 km², josta järviä on noin 13 % ja pudotuskorkeutta latvajärvistä Nokianvirtaan tulee noin 44 m. Vaikka Laajanoja virtaakin suurelta osin lähellä asutusta, on se säilynyt lähes luonnontilassa. Laajanojassa vuosina 1996 ja 1997 tehtyjen sähkökoekalastusten perusteella tiedetään purossa olevan lisääntyvä purotaimenkanta. Purotaimen eli tammukka on puhtaiden virtavesien laji, jotka on säilynyt jääkauden sulamisvaiheesta. Laajanojan varsi on kaavoitettavan alueen ympärillä merkitty virkistysalueeksi.

3.1.2 Rakennettu ympäristö

Kaavoitettavalla alueella on vuonna 1949 rakennettu asuinrakennus pihapiireineen. Ympärillä on eri-ikäisiä pientaloja ja Nokian kaupungin vanha varikkoalue.

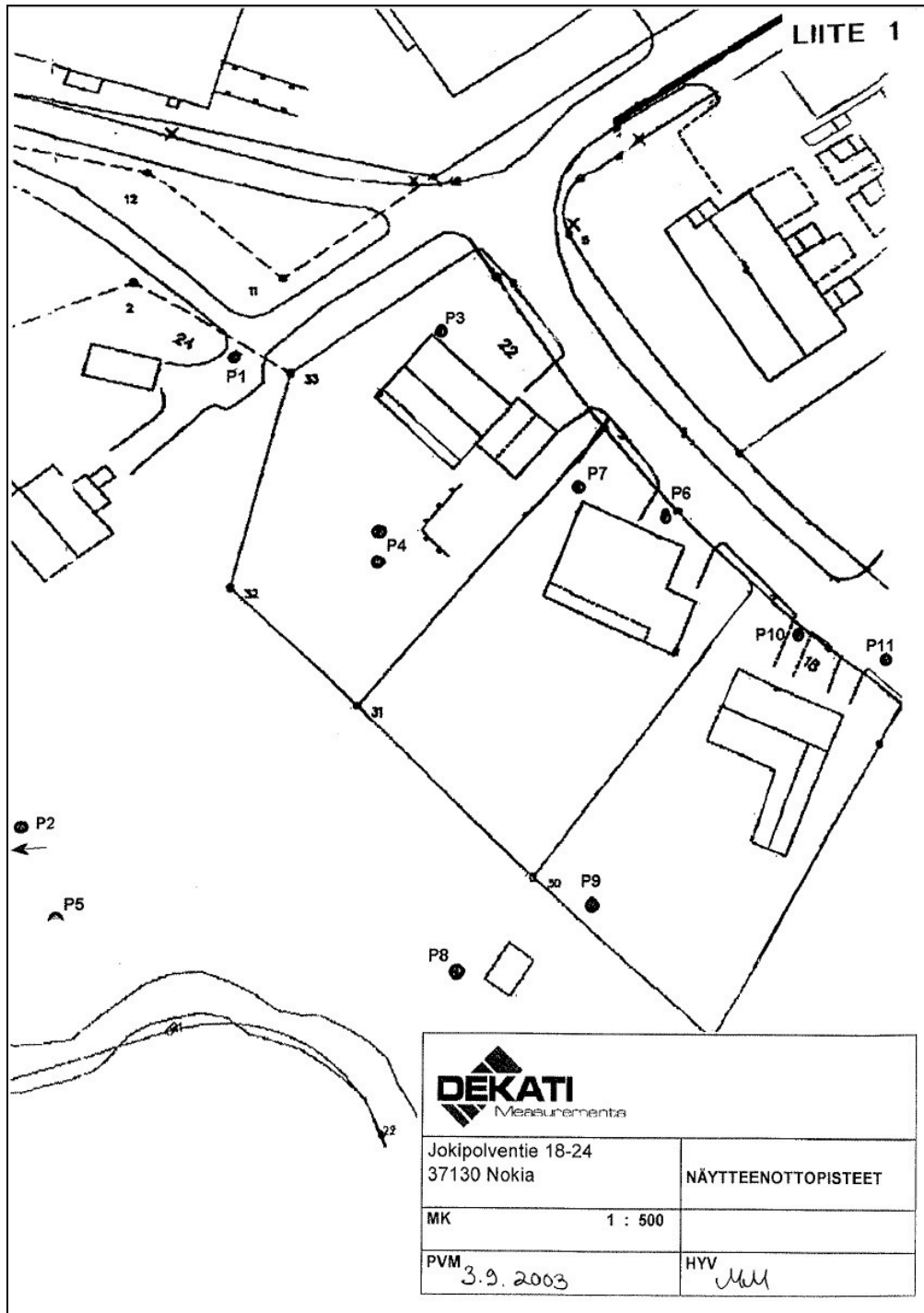
3.1.3 Yhdyskuntarakenne ja liikenne

Suunnittelualueetta rajaa pohjoisessa Jokipolventie ja kiinteistöltä on liittymä sinne.

3.1.4 Ympäristöhäiriöt

Haitta-aineet

Dekati Measurements Oy on tehnyt vuonna 2003 Jokipolventie 18-24 maaperän pilaantumisselvityksen Nokian kaupungin vanhalla varikolla vuosia aikaisemmin tapahtuneen öljyvahingon vuoksi. Tutkimusraportin mukaan kiinteistöillä ei havaittu merkkejä kohonneista öljyhiilivetypitoisuuksista tai maaperän pilaantuneisuudesta. Pitoisuudet alittivat joka kiinteistöillä pilaantuneelle maalle asetetut ohje-arvot ja maaperän kunnostustoimenpiteitä ei raportin mukaan tarvita.



3.1.5 Maanomistus

Kaavamuutosalueen maan omistaa Tontiki Oy.

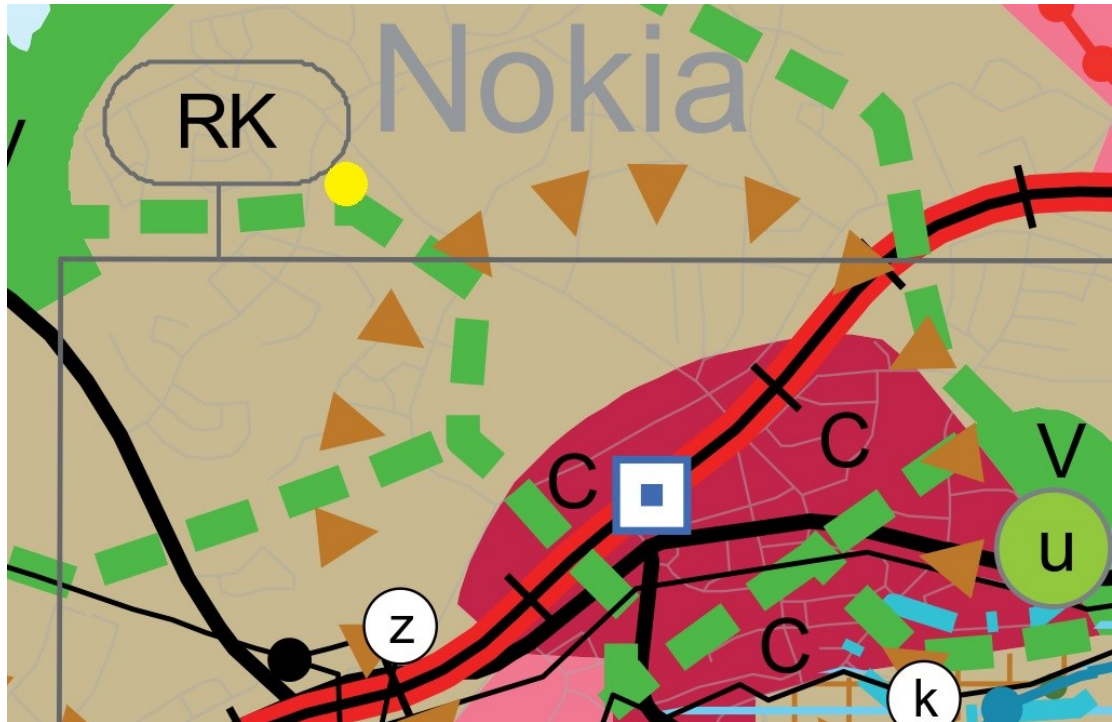
Kaavamuutoksesta laaditaan maankäyttösopimus.



3.2 Suunnittelutilanne

Kaava-alueetta koskevat suunnitelmat ja päätökset:

Maakuntakaava



Pirkanmaan maakuntakaava 2040 on tullut voimaan 29.5.2017. Maakuntakaavassa suunnittelualue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi (A). Alueen eteläpuolelle Laajanojan viereen on merkitty maakuntakaavaan viheryhteys.

Taajamatoimintojen alue 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.

Merkintään liittyy Tampereella ja Ylöjärvellä Myllypuron Natura-alueen läheisyydessä erityismääräys em13.

Alueen suunnittelumääräys on:

Aluetta tulee suunnitella asumisen, palvelujen ja työpaikkojen sekoittuneena alueena. Eri-tyistä 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.



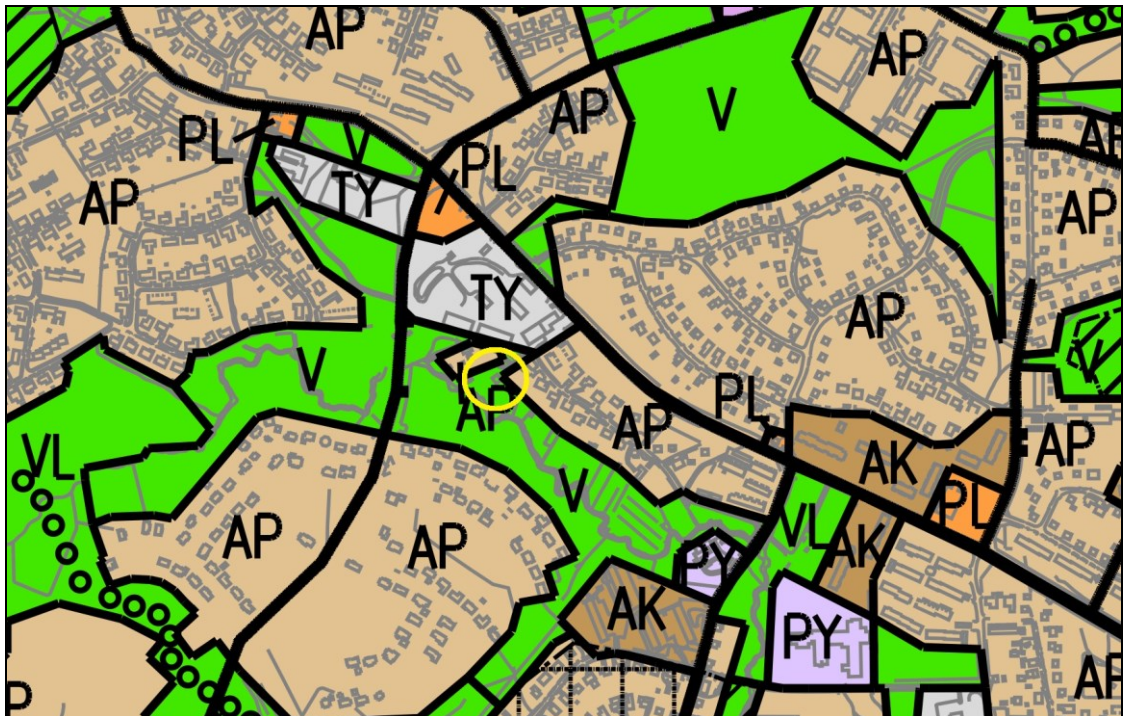
NOKIAN KAUPUNKI

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

Yleiskaava



29.11.2004 hyväksytyssä Keskustaajaman osayleiskaavassa 2010, suunnittelualue on osoitettu virkistysalueeksi (V).



NOKIAN KAUPUNKI

Asemakaava

Kiinteistöllä 536-426-1-259 ei ole asemakaavaa. Jokipolventien varren lähivirkistysalueella on voimassa 10.1.1983 hyväksytty asemakaava.

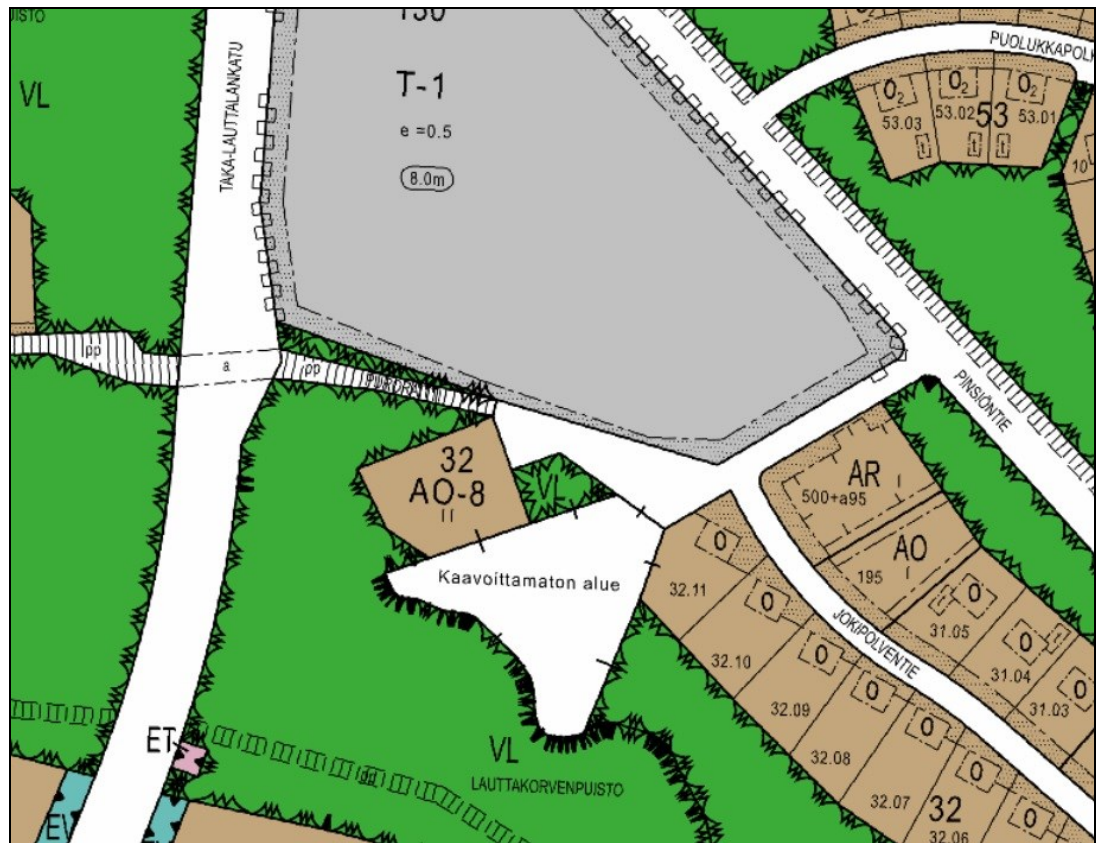
Kaavoitettavan alueen luoteispuolella on voimassa 10.1.1983 hyväksytty asemakaava (IV:65), jossa naapuritontti on merkitty erillispientalojen korttelialueeksi (AO-8), Laajanojan ranta Lauttakorvenpuisto-nimiseksi lähivirkistysalueeksi (VL). Kaavoitettavalle alueelle kaavaan on merkitty vastaavat käyttötarkoitukset, mutta kaava on kumottu kiinteistön 536-426-1-259 osalta korkeimman hallinto-oikeuden 29.10.1985 tekemällä päätöksellä.

Kaavoitettavan alueen länsipuolella on voimassa 14.1.1957 hyväksytty asemakaava (IV:27), jossa alueelle on osoitettu Jokipolventien molemmin puolin tontteja asuinrakennuksille ja puistoaluetta Laajanojan varrelle.

Kaavoitettavan alueen pohjois- ja eteläpuolilla on voimassa 28.8.1992 hyväksytty asemakaava (4:93), jossa Jokipolventien ja Pinsiöntien välinen alue on merkitty teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T-1) ja Laajanojan varret kaavoitettavan alueen eteläpuolella on merkitty Lauttakorvenpuisto-nimiseksi lähivirkistysalueeksi (VL).

Kaavoitettavan alueen koillispuolella, ensimmäisellä tontilla Jokipolventien pohjoispuolella, on voimassa 5.6.1995 hyväksytty asemakaava (IV:98), jossa tontti on merkitty rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi (AR).

Kaavoitettavan alueen länsipuolella, toisella tontilla Jokipolventien pohjoispuolella, on voimassa 28.8.1980 hyväksytty asemakaava (IV:60), jossa tontti on merkitty omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialueeksi (AO).





NOKIAN KAUPUNKI

Rakennusjärjestys

Nokian kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty valtuustossa 22.10.2001.

Pohjakartta

Pohjakarttana on kaupungin kaupunkimittauksen ylläpitämä pohjakartta.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan tavoitteena on merkitä alueen etelä-/ lounaisosa puistoksi ja pohjoisosa asumiselle kuten kaava-alueen naapuritonteilla.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

Asemakaavan laatimisvaiheet, osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen on kuvattu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

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 vireilletulosta on ilmoitettu kuulutuksella 13.2.2019.

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 ja viitesuunnitelma

Kaavamuutoksen tavoitteena on laatia kaavoittamattomalle alueelle asemakaava, joka mahdollistaa asuinrakentamisen alueella. Laajanojan varsi merkitään lähivirkistysalueeksi. Asemakaavan muutoksen tavoitteita tarkennetaan tarvittaessa saadun palautteen perusteella.

4.3.2 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 Rakennus- ja ympäristölautakunnalta sekä ELY-keskukselta.



4.4 Asemakaavaehdotus

Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville. Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot Nokian kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunnalta sekä ELY-keskukselta.

4.5 Hyväksyminen

Kaavamuutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto. Päätökseen voi valittamalla hakea muutosta 30 päivän kuluessa.

4.6 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

xx.xx.2019 kaupunkikehityslautakunta

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Aluevaraukset

Alueen eteläosa on merkitty lähivirkistysalueeksi (VL) ja pohjoisosa asuinpienalojen korttelialueeksi (AP), jolla on rakennusoikeutta 500 m² asuinrakennukselle ja 95 m² auton säilytyspaikalle.

5.2 Asemakaavan vaikutukset

Maisema ja kaupunkikuva

Asemakaavan laatimisella on vain vähän vaikutusta alueen maisemaan ja kaupunkikuvaan, koska kyseessä on jo rakentunut pientalo ja rivitaloalue.

Laajanojan varren lähivirkistysalueeksi merkityllä osalla aluetta ylläpidetään kaavamääräyksen mukaan siten, että luonnon monimuotoisuus turvataan ja uhanalaisten lajien elinympäristö säilyy suotuisana.

Kulttuuriperintö

Kaava-alueelta ei tunneta kiinteitä muinaisjäännöksiä, eikä muita arkeologisia kulttuuriperintökohteita.

Yhdyskuntarakenne

Kiinteistöillä olemassa olevan asuinrakennuksen kerrosala on 153 m² ja kahden talousrakennuksen yhteensä 66 m².

Asemakaavassa tontille on merkitty asuntokerrosalan rakennusoikeutta 500 m² ja auton säilytyspaikan rakennusoikeutta 95 m². Kaavamääräys mahdollistaa omakotitalon, paritalon ja rivitalon rakentamisen tontille.

Liikenne

Kiinteistöiltä on liittymä Jokipolventielle, jolta on yhteys Pinsiöntielle. Kaavamuutos ei aiheuta muutoksia liikenteen reitteihin ja se aiheuttama muutos liikenteeseen alueella on pieni.

Asuminen

Alueella on asuinrakennus pihapiireineen. Ympäriällä on eri-ikäisiä pientaloja ja Nokian kaupungin vanha varikkoalue.



NOKIAN KAUPUNKI

Luonnonympäristö ja vesistöt

Kaava-alue rajautuu lounaassa Laajanojaan. Vaikka Laajanoja virtaakin suurelta osin lähellä asutusta, on se säilynyt lähes luonnontilassa. Asemakaavassa Laajanojan varsi on merkitty lähivirkistysalueeksi, jolla aluetta ylläpidetään kaavamääräyksen mukaan siten, että luonnon monimuotoisuus turvataan ja uhanalaisten lajien elinympäristö säilyy suotuisana. Rakentamista ei osoiteta alle 30 metrin päähän Laajanojasta.

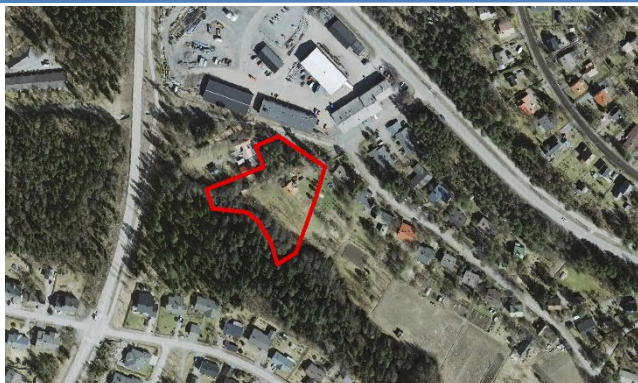
Jokipolventien varren noin 470 m² suuruinen virkistysalue on merkitty osaksi tonttia. Vastaavasti Laajanojan varresta, kiinteistön eteläosasta 2340 m² suuruinen alue on osoitettu asemakaavassa lähivirkistysalueeksi.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavamuutoksen mahdollistamien rakennushankkeiden toteutus on mahdollista, kun kaavamuutos on saanut lainvoiman.

Nokia 4.3.2019

Johanna Fingerroos
kaavoitusarkkitehti



Asemakaavaalueen raja

Suunnitteluala

Kaava-alue sijaitsee Jokipolventien ja Laajanojan välissä kaupungin vanhan varikon eteläpuolella. Alueen pinta-ala on noin 4 600 m².

Maanomistus

Kaavamuutosalueen maan omistaa Tontiki Oy. Kaavamuutoksesta laaditaan maankäyttösopimus.

Kaavalliset lähtökohdat

Alueella on voimassa Pirkanmaan maakuntakaava 2040, jossa suunnitteluala on merkitty taajamatoimintojen alueeksi (A). Alueen eteläpuolelle Laajanojan viereen on merkitty maakuntakaavaan viheryhteys.

Keskustaajaman osayleiskaavassa 2010, suunnitteluala on osoitettu virkistysalueeksi (V).

Alueella ei ole asemakaavaa.

Alueella on asuinrakennus pihapiireineen. Ympäriällä on erikäisiä pientaloja ja Nokian kaupungin vanha varikkoalue.

Tavoitteet

Jokipolventien ja Laajanojan väliselle kaavoittamattomalle alueelle (kiinteistö 536-426-1-259) ja Jokipolventien varren lähivirkistysalueelle on tavoitteena laatia asemakaava, jossa Laajanojan varsi merkitään virkistysalueeksi ja alueen pohjoisosaa asuinrakentamiselle.

Asemakaavan vaihe

ALOITUS VALMISTELU EHDOTUS VALMIS

Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt

Mielipiteet ja muistutukset voi jättää kohdan tiedottaminen ja yhteystiedot mukaisesti.

- **Aloitus ja valmistelu:** Asemakaavan vireilletulosta on ilmoitettu kuulutuksella 13.2.2019. Kaupunkikehityslautakunta päättää valmisteluaineiston nähtäville asettamisesta xx.xx.2019, kuulutus ja nähtävilläpito, xx.xx.–xx.xx.2019. [Mielipiteet ja lausunnot](#)
- **Ehdotus:** Valmisteluvaiheen palaute, kaava-asiakirjat, kaupunkikehityslautakunta päättää ehdotuksen nähtäville asettamisesta xx.xx.2019, kuulutus ja nähtäviltä tulo, [Muistutukset](#).
- **Valmis:** Asemakaavan muutoksen hyväksyy Nokian kaupunginvaltuusto, [muutoksenhakumahdollisuus](#).

Suunnitelmat ja selvitykset

Dekati Measurements Oy on tehnyt vuonna 2003 Jokipolventie 18-24 maaperän pilaantumisselvityksen Nokian kaupungin vanhalla varikolla vuosia aikaisemmin tapahtuneen öljyvahingon vuoksi. Tutkimusraportin mukaan kiinteistöillä ei havaittu merkkejä kohonneista öljyhiilivetypitoisuuksista tai maaperän pilaantuneisuudesta. Pitoisuudet alittivat joka kiinteistöillä pilaantuneelle maalle asetetut ohje-arvot ja maaperän kunnostustoimenpiteitä ei raportin mukaan tarvita. Muut tarvittavat selvitykset laaditaan kaavaprosessin 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/

Mielipiteet, muistutukset ja lausunnot:

Nokian kaupunki, Kaupunkikehityspalveluiden kirjaamo, kaupungintalo Harjukatu 21, 3. kerros 37100 Nokia

Sähköpostiosoite: kaupunkikehityspalvelut@nokiankaupunki.fi.

Kaavoitusviranomaisen:

Asemakaavan hyväksyy Nokian kaupunginvaltuusto.

Kaavan laatija:

Nokian kaupunki, kaupunkikehityspalvelut, kaavoitusyksikkö

Asiaa hoitaa:

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