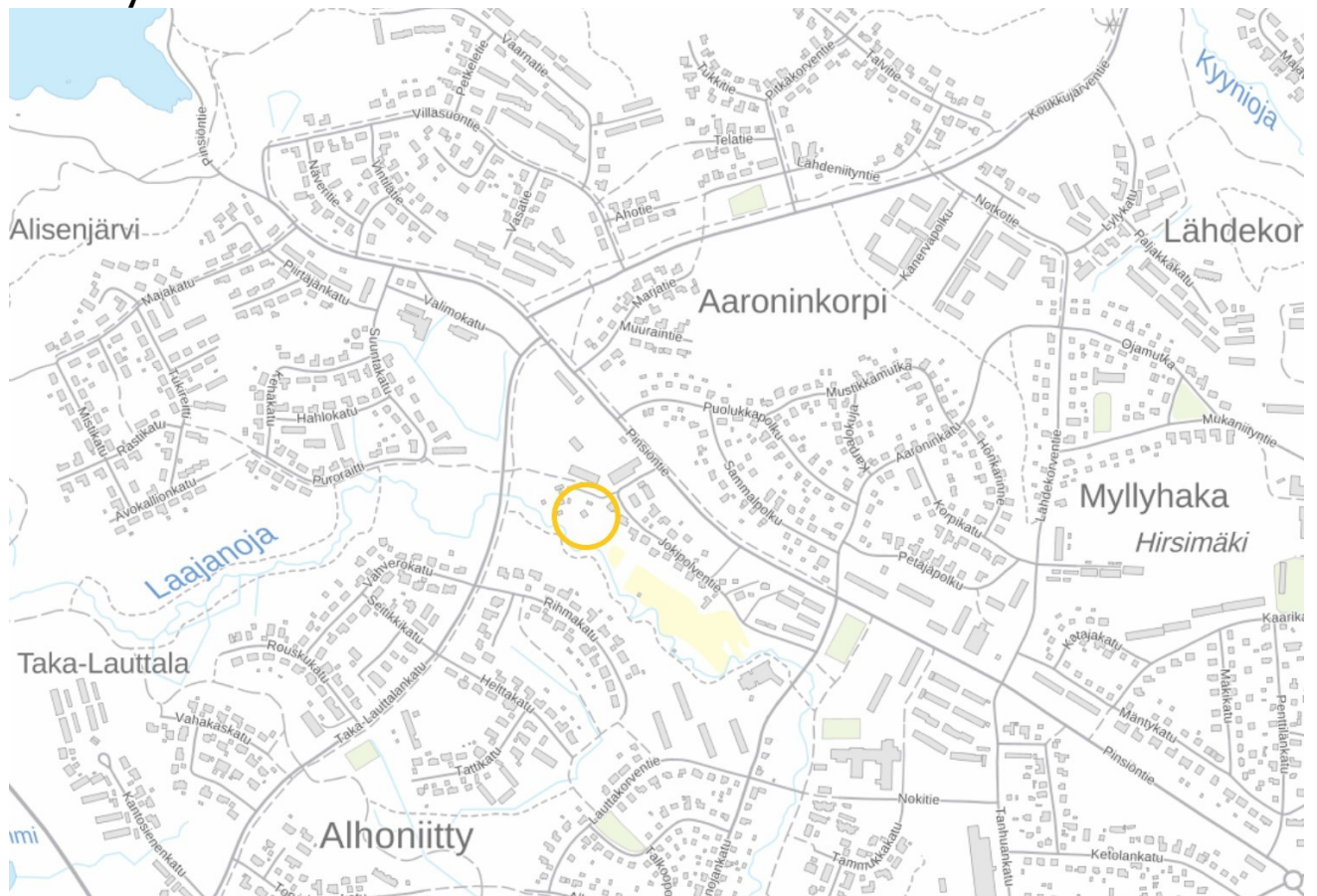


ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

Asemakaava koskee Nokian kaupungin 4. kaupunginosan kaavoittamatonta aluetta/ kiinteistöä 536-426-1-259 ja asemakaavan muutos korttelin 32 tonttia 13 sekä katu- ja virkistysaluetta.



Maanmittauslaitos, taustakartta, 24.1.2020.

Kaupunkikehityslautakunta 28.5.2019
 Kaupunginhallitus
 Kaupunginvaltuusto

NOKIAN KAUPUNKI
 KAAVOITUSYKSIKKÖ
 (Dnro NOK 207/2019)

TÄÄLLÄ SYNTYY  TTA.

nokiankaupunki.fi | Harjukatu 23 | PL 2, 37101 Nokia

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Kaavaselostus koskee 20.3.2020 päivättyä asemakaavan muutosta.

Asemakaava koskee Nokian kaupungin 4. kaupunginosan kaavoittamatonta aluetta/ kiinteistöä 536-426-1-259 ja asemakaavan muutos korttelin 32 tonttia 13 sekä katu- ja virkistysaluetta.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuu 4. kaupunginosan korttelin 32 tontit 14 ja 15 sekä katu- ja virkistysaluetta.

Asemakaavan yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako.

Asemakaavoituksen vireilletulosta on ilmoitettu kuulutuksella 13.2.2019.

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

1.1 Kaava-alueen sijainti

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

1.2 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Tilastolomake
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Ote ajantasa-asetuksesta
- Ote asemakaavan hakemistokartasta
- Tonttijakokartta

1.3 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. Lisäksi korttelin 32 tonttia 13 laajennetaan. Alueen pinta-ala on noin 8 800 m² ja sillä sijaitsee kaksi asuinrakennusta pihapiireineen.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Suunnittelualan yleiskuvaus

Kaavoittamattomalla alueella on kaksi asuinrakennusta pihapiireineen. Ympäriällä on eri-ikäisiä pientaloja, Laajanoja sekä Nokian kaupungin vanha varikkoalue, jonka kaavamuutosta teollisuus- ja varistorakennusten korttelialueesta rivitalojen ja lähipalvelurakennusten korttelialueeksi kaupunginvaltuusto käsittelee kokouksessaan 11.5.2020.

3.1.2 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.

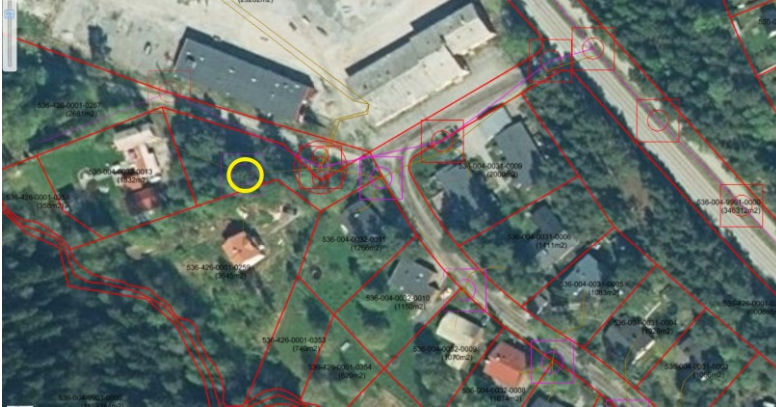
3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaavoitettavalla alueella on vuosina 1949 ja 1950 rakennetut asuinrakennukset pihapiireineen. Ympäriällä on eri-ikäisiä pientaloja ja Nokian kaupungin vanha varikkoalue.

3.1.5 Yhdyskuntarakenne ja liikenne

Suunnittelualueetta rajaa pohjoisessa Jokipolventie ja kiinteistöiltä on liittymät sinne.

Kaavamuutosalueella, voimassa oleva asemakaavan VL-alueella, on ilmasähköjohto ja pylväs, jotka siirretään kaavamuutoksen hakijan kustannuksella.



3.1.6 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 öljyhiilivetyypitoisuuksista tai maaperän pilaantuneisuudesta. Pitoisuudet alittivat joka kiinteistöllä pilaantuneelle maalle asetetut ohje-arvot ja maaperän kunnostustoimenpiteitä ei raportin mukaan tarvita.



TÄÄLLÄ SYNTYY  TTA.

3.1.7 Maanomistus

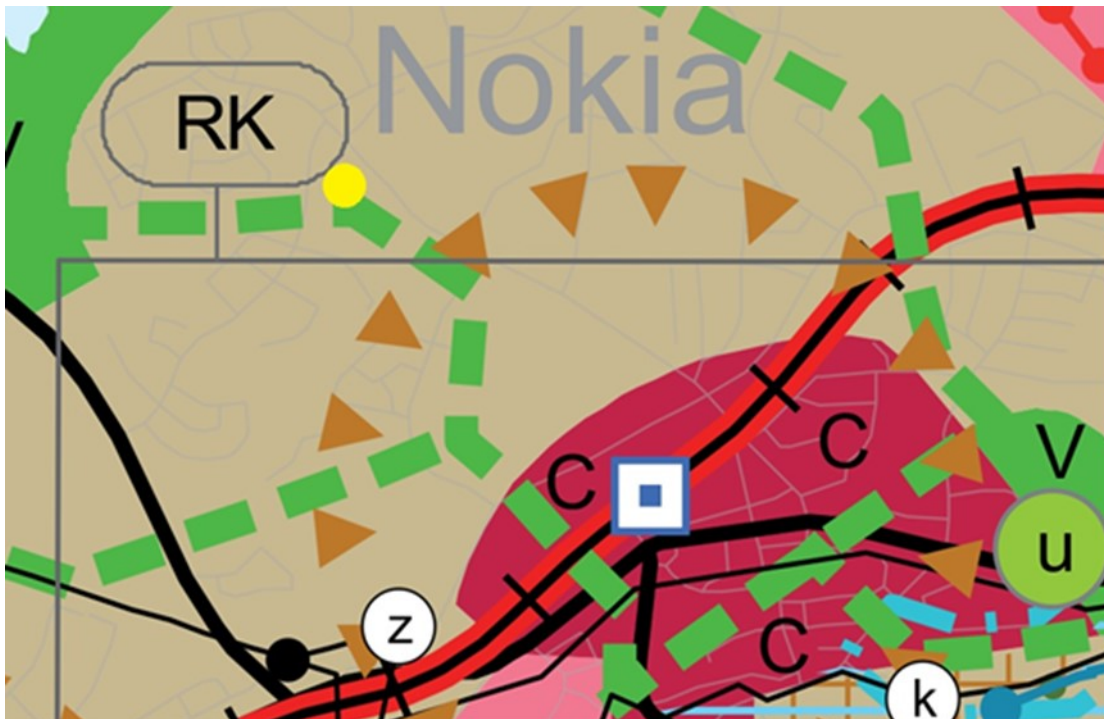
Kaavamuutosalueen maan omistavat yksityiset maanomistajat ja Nokian kaupunki.

Kaavamuutoksesta laaditaan maankäyttösopimus.

3.1.8 Suunnittelutilanne

Kaava aluetta 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. Erityistä huomiota tulee kiinnittää yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on edistettävä julkisten ja kaupallisten palveluiden saavutettavuutta joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn avulla.

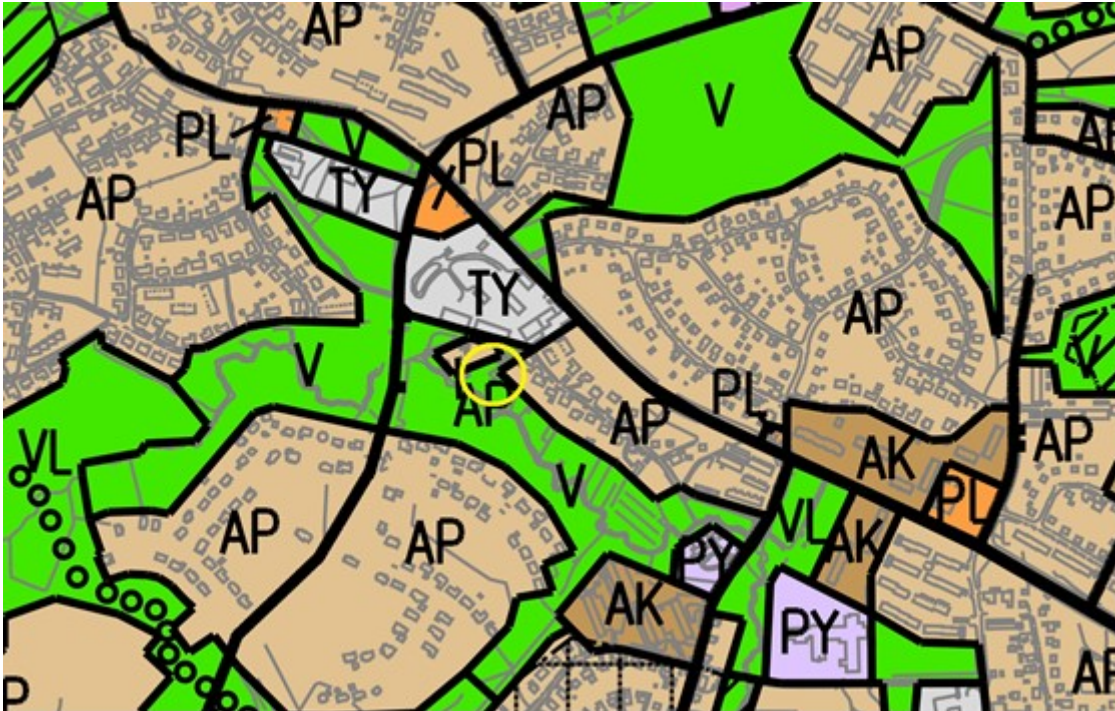
Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sovitettava ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa alueen omaleimaisuutta. Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota kulttuuriympäristön, maiseman ja luontoarvojen säilymiseen. Alueen kytkeytyvyys seudullisille virkistysalueille ja ulkoilureiteille 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.

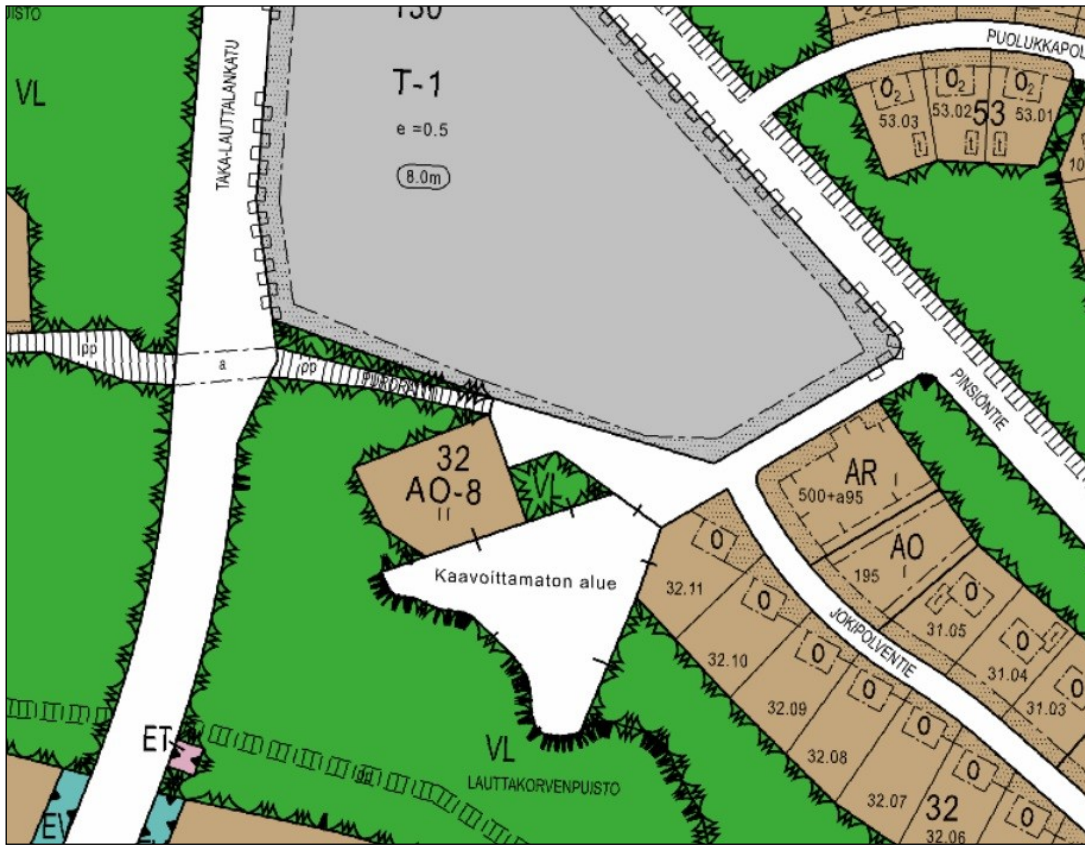
Merkitykseltään seudullisella vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan myös useasta myymälästä koostuvaa vähittäiskaupan keskittymää, joka on vaikutuksiltaan verrattavissa merkitykseltään seudulliseen vähittäiskaupan suuryksikköön. Vähittäiskaupan suuryksikköiden mitoitus ja toteutus on suunniteltava siten, etteivät ne aiheuta merkittäviä haitallisia vaikutuksia kaupan palveluverkon tasapainoiselle kehittämiselle.

Yleiskaava



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

Asemakaava



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

Kaavoitettavan alueen luoteisosassa on voimassa 10.1.1983 hyväksytty asemakaava (IV:65), jossa tontti 13 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).

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.

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

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

4.3.1 Asemakaavaluonnos

Kaavaluonnos pidettiin laatimisvaiheen mielipiteiden kuulemista varten nähtävillä kaupungin virastotalon ilmoitustaululla ja Internetissä kaupungin kotisivulla 5.6. - 5.7.2019. Asiasta kuulutettiin Nokian Uutisissa. Lisäksi asiasta ilmoitettiin kirjeitse kohdealueen maanomistajille ja naapureille.

Kaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot Rakennus- ja ympäristölautakunnalta sekä ELY-keskukselta.

4.3.2 Lausunnot asemakaavaluonnoksesta

Rakennus- ja ympäristölautakunta 21.08.2019:

Kaavassa on otettu huomioon Laajanojan merkitys ekologisenä yhteytenä sekä purossa elävä purotaimenkanta. Rakennus- ja ympäristölautakunnalla ei ole huomautettavaa kaavasta.

Kiinteistön 536-4-32-13 omistaja:

Me Nokian kaupungin kiinteistön 536-4-32-13, osoite; Jokipolventie 26, 37130 omistajina ilmoitamme tyytymättömyytemme naapuritonttiamme koskevaan kaavamuutosaasiaan.

Perustelut:

- Yksi aikaisemmista ko. tilan omistajista ei hyväksynyt tilan rekisteröimistä ja kaavan merkitsemistä samalla kerralla kun meidän tonttimme kaavoitettiin.
- Nykyistä edellinen naapuri kävi teknisessä virastossa kysymässä jo pienen tilansa pohjoiskulmassa olevan pienehkön lähivirkistysalueen liittämistä tilaansa. Silloin vastaus oli, että VL-alue jaettaisiin kahtia meidän ja hänen välillään.
- Kymmeniä vuosia omakotialueena toimineen alueen yhden tontin muuttaminen ainoastaan rahanansaitsemiseksi ei ko. alueella ole järkeenkäypä selitys keskustan tiivistämisen rakentamisessa.
- Mikäli nyt esillä oleva kaavaluonnos hyväksyttäisiin ja naapuritontin omistaja rakentaisi 2-kerroksisen rivitalonsa suunnitelmiansa mukaisesti 4 metrin etäisyyteen rajastamme, rivitalon isot asuinhuoneiden ikkunat tulisi länteen, eli meidän pihaamme päin. Lisäksi, kun tonttimme on alempana maastollisesti, joutuisimme asumaan kuin näyttämöllä, kaikki yksityisyys katoaisi. Kaiken huipuksi kukaan ei korvaisi kiinteistöämme tuntuva arvon alennusta. Kaupunki varmaan laskuttaisi rivitalonrakentajaan hänen tonttinsa arvonnoususta ja rakennusoikeuden noustessa. Täten kaavoitettavana olevan tontin naapureina vastustamme ehdottomasti kaavan hyväksymistä suunnitelman mukaisesti. Emme vastusta naapurin rakentamista ja ehdotamme, että ko. VL-alue jaetaan mukana seuraavan liitteen mukaisesti ja naapuri saisi suunnitella rakennuksensa hänellä muodostuneeseen tonttiinsa sopivaksi, emme saaneet vastaavaa kompensatiota tontistamme erotettuun tonttimme osaan kaavoituksen yhteydessä.

Vastine:

Luonnosvaiheen jälkeen VL-alue on jaettu kaavaehdotuksessa osaksi tontteja 14 ja 15, ja vastaavasti Laajanojan varsi tontin 14 kohdallakin on merkitty VL-alueeksi.

Pirkanmaan Pelastuslaitos 8.4.2020:

Pirkanmaan Pelastuslaitoksen vastaus kysymykseen kadunnimiasiassa. Onko syytä nimetä Jokipolventien haara, osoitteissa Jokipolventie 24 ja 26, noiden kiinteistöjen kohdalla omalla kadunnimellä?

Pelastuslaitoksen näkökulmasta se voi olla omalla kadunnimellä tai vaihtoehtoisesti pääväylältä tulisi olla talonnumerokyltit merkitsemässä mitkä talonnumerot sieltä löytyvät ns. mökkitemalliin.

Vastine:

Kaavassa kadunnimeä ei ole muutettu vaan asia hoidetaan talonnumerokylteillä. Tieto asiasta välitetty kaupungin infrapalveluille.

4.3.3 Asemakaavaehdotus

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

4.3.4 Hyväksyminen

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto. Päätökseen voi valittamalla hakea muutosta 30 päivän kuluessa.

4.4 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

13.2.2019 vireilletulokuulutus

28.5.2019 kaupunkikehityslautakunta päätti asettaa kaavaluonnoksen nähtäville

5.6. - 5.7.2019 kaavaluonnos pidettiin nähtävillä

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Aluevaraukset

5.1.1 Korttelialueet

Alueen eteläosa on merkitty lähivirkistysalueeksi (VL) ja pohjoisosa asuinpientalojen korttelialueeksi (AP).

5.2 Kaavan 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

Kaavoittamattomalla kiinteistöllä 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 tai rivitalon rakentamisen tontille. Korttelin 32 tontilla 13 on asuinrakennus ja talousrakennuksia.

Liikenne

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

Asuminen

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

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. Uutta rakentamista ei osoiteta alle 30 metrin päähän Laajanojasta. Jokipolventien varren noin 470 m² suuruinen virkistysalue on merkitty osaksi tontteja 14 ja 15. 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 20.3.2020

Kari Stenlund

Maankäyttöjohtaja