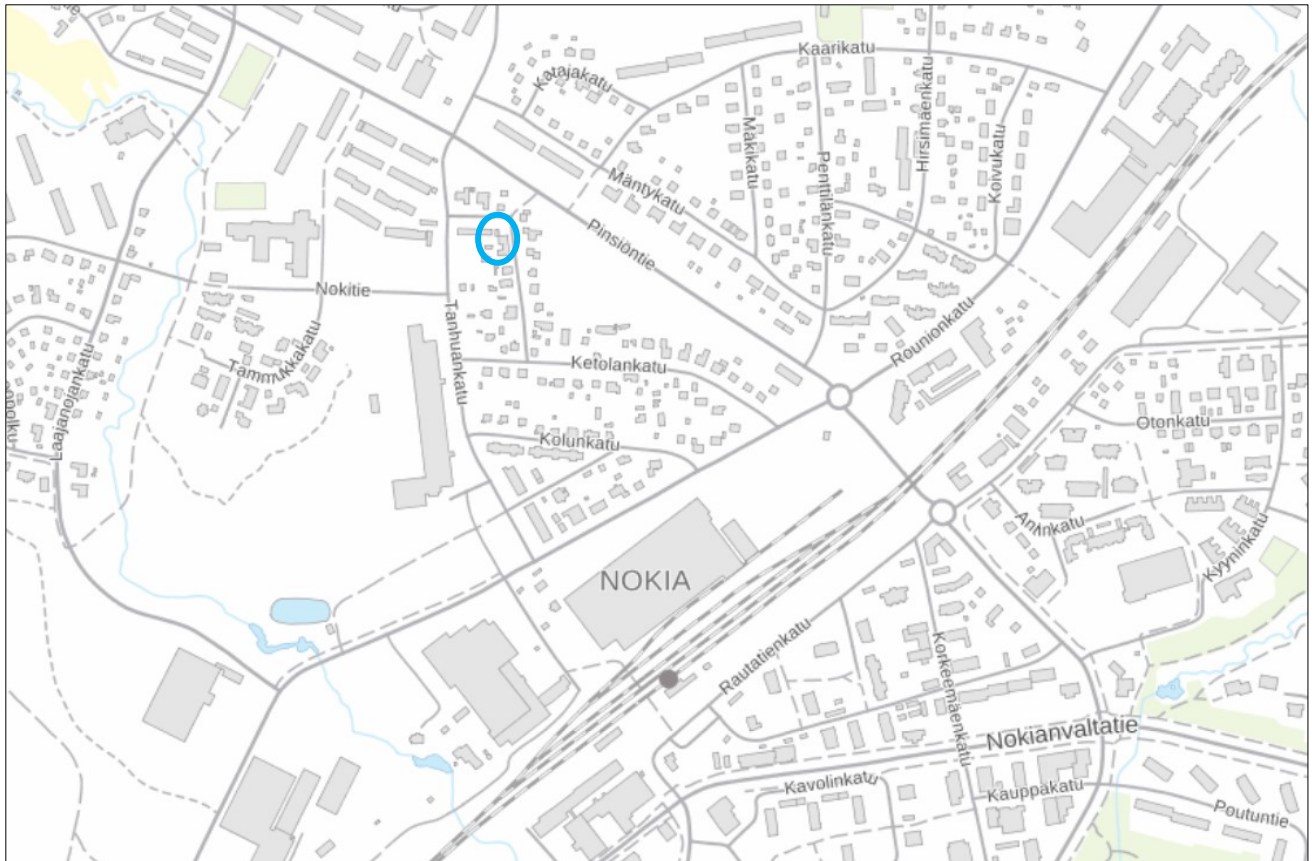


SULKUKATU 10, ASEMAKAAVAN MUUTOS

SELOSTUS



Kaava-alueen sijainti ympyröitynä kartalla (Maanmittauslaitos, taustakartta, 26.5.2020)

Kaupunkikehityslautakunta
Kaupunginhallitus
Kaupunginvaltuusto

NOKIAN KAUPUNKI
KAAVOITUSYKSIKKÖ
tweb: NOK/657/2020

TÄÄLLÄ SYNTYY TTA.

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

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kaavaselostus koskee 28.5.2020 päivättyä asemakaavan muutosta.

Asemakaavan muutos koskee Nokian kaupungin 4. kaupunginosan korttelin 5 tonttia 2.

Asemakaavoituksen vireilletulosta on ilmoitettu kuulutuksella 27.4.2020.

Kaavan laatija: Nokian kaupunki, kaupunkikehityspalvelut, kaavoitusyksikkö, kaavasuunnittelija Markus Aittola.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaavoitettavana alueena on kiinteistö 536-4-5-2, joka sijaitsee noin 1,3 km Pirkkalaistorilta luoteeseen. Kiinteistö sijaitsee Sulkukadulla, joka sijaitsee Tanhuankadun ja Ketolankadun välillä.

1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

2 TIIVISTELMÄ

Kiinteistöllä 536-4-5-2 on voimassa vanha vuonna 1961 vahvistettu asemakaava, jossa kiinteistö on omakotitalorakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialuetta. Kiinteistön rakennusoikeus on määrätty tonttitehokkuusluvulla, joka on 0,20. Kiinteistön pinta-ala on 974 m², joten rakennusoikeus on tehokkuusluvun mukaisesti n. 195 k-m². Kiinteistölle on valmistunut vuonna 2015 asuinrakennus, joka on kooltaan 218 k-m². Asemakaavan mukainen rakennusoikeus on ylittynyt.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on nostaa kiinteistön rakennusoikeutta. Rakennusoikeudeksi osoitetaan 240 k-m², mikä vastaa 0,25 tonttitehokkuuslukua. Rakennusoikeuden määrä kasvaisi siten nykyiseen verrattuna n. 45 k-m²:llä

Asemakaavan muutoksella muutettava rakennusoikeus (240 k-m²) vastaisi uudempien kaava-alueiden tehokkuutta. Esimerkiksi Harjuniityn uusilla asemakaava-alueilla tonttien tehokkuus on yli 0,25 ja toisinaan jopa yli 0,3. Tältä osin asemakaavan muutoksella nostettava rakennusoikeus vastaisi nykyisin kaavoitettavaa rakennusoikeuden määrää.

Kaupungin tulee tarvittaessa ryhtyä toimenpiteisiin vanhentuneiden asemakaavojen uudistamiseksi (MRL 60 §).

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Suunnittelualueen yleiskuvaus

Suunnittelualue on Nokian aseman ja keskustan läheisyydessä sijaitsevaa pientalovaltaista aluetta. Asemakaavoitettavan kiinteistön naapurissa ja lähiympäristössä on myös rivitaloja. Alueen asemakaava on laadittu 60-luvun alussa.



Kuva 1: Suunnittelualue vuonna 2018 otetussa ilmakuvassa.

3.1.2 Ympäristönsuojelu

Kiinteistö on rakennettu, eikä sillä ole vesistöä tai suojeltavia luontoarvoja.

3.1.3 Rakennettu ympäristö ja yhdyskuntarakenne

Asemakaavan muutoksen kohteena on rakennettu pientalotontti. Se on osa Sulkukadun varrella sijaitsevaa 60-luvulla asemakaavoitettua pientalovaltaista asuinalueita.

3.1.4 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Alueella ei ole suojelulakien nojalla suojeltuja alueita tai kohteita.

3.1.5 Maanomistus

Kiinteistö on yksityisessä omistuksessa.

3.1.6 Liikenne ja tekninen huolto

Kiinteistö sijaitsee Sulkukadun tonttikadun varrella. Sulkukatu toimii yhteytenä Tanhuankadun ja Ketolankadun välillä. Molemmilta kaduilta on yhteys Rounionkadulle. Tanhuankatu liittyy pohjoisempana Pinsiöntiehen, kuten Rounionkatu idempänä. Pinsiöntien kautta on yhteys junaradan alitse kohti Nokian keskustaa. Jalankulun ja pyöräilyn väylät ovat Tanhuankadulla ja Rounionkadulla. Tanhuankadun eteläpäässä on jalankulun ja pyöräilyn alikulku junaradan ali Nokian asemalle.

Alueelta on erinomaiset joukkoliikenneyhteydet. Pinsiöntiellä kulkee paikallisliikenteen reittejä ja Nokian asema sijaitsee vain vajaan kilometrin kävelymatkan päässä.

Alueella on vesi- ja jätevesiverkosto sekä sadevesijohtoverkostot.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

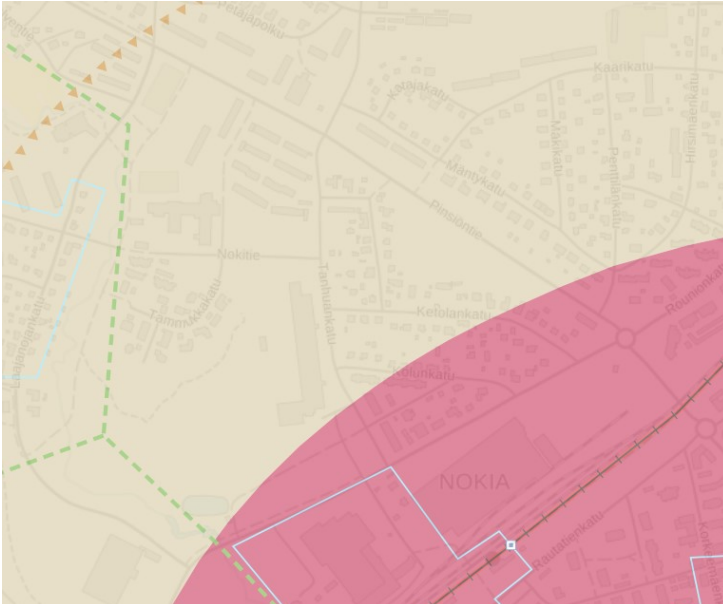
Maakuntakaava

Pirkanmaan maakuntakaava 2040:ssä alue on osoitettu 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.

Alue kuuluu myös tiivistettävään asemanseutuun. Merkinnällä osoitetaan yhdyskuntarakenteeltaan tiivistettävät alueet, jotka tukeutuvat ensisijaisesti raideliikenteeseen. Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa on pyrittävä raideliikennettä

tukevaan tiiviiseen yhdyskuntarakenteeseen sekä laadukkaisiin kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiin. Tiivistettävän alueen laajuus tulee tarkentaa yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa.

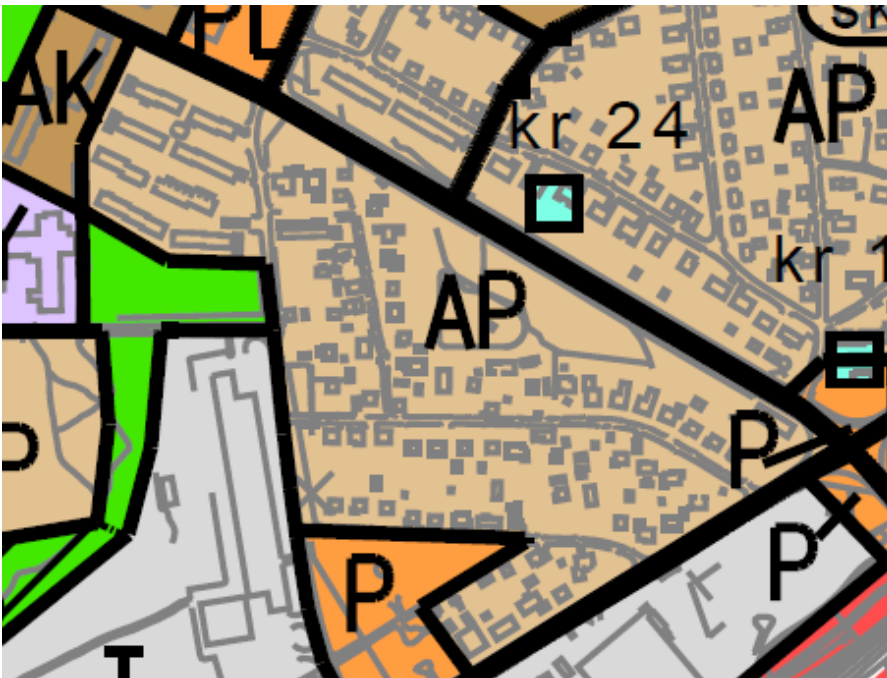
Alue on myös kasvutaajamien kehittämisvyöhykkeellä



Kuva 2: Ote Pirkanmaan maakuntakaava 2040:stä. Suunnittelualue taajamatoimintojen aluetta (kartalla ruskealla).

Yleiskaava

Oikeusvaikutteisessa keskustaajaman osayleiskaava 2010:ssä alue on pientalovaltaista asuntoaluetta (AP)



Kuva 3: Ote keskustaajaman osayleiskaava 2010:stä. Suunnittelualue AP-alueita.

TÄÄLLÄ SYNTYY  TTA.

Asemakaava

Alueella on voimassa vuonna 1961 vahvistettu asemakaava (arkistotunnus IV:32), jossa asemakaavoitettava kiinteistö on omakotitalorakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialuetta (AO). Kiinteistön rakennusoikeus on määrätty tonttitehokkuusluvulla 0,20, joten rakennusoikeus on tehokkuusluvun mukaisesti n. 195 k-m².

Alueelle on osoitettu kerrosluvuksi 1 ½. Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa ullakkokerroksessa sallitun, kerrosalaan laskettavan rakennusoikeuden.

Omakoti- ja muiden yksikerroksisten rakennusten tonteille saa asuinrakennuksen lisäksi rakentaa yhden talousrakennuksen, johon ei saa sijoittaa asuinhuoneita. Talousrakennus on sijoitettava joko erillisenä rakennuksena tai asuinrakennukseen liittyvänä, vähintään 3 m päähän naapuritontin rajasta ja vähintään 8 m etäisyydelle siihen liittymättömästä asuinrakennuksesta. Talousrakennus saa olla enintään 40 m² suuruinen ja milloin se rakennetaan erillisenä, enintään 3 m korkea. Erikoistapauksissa voi myöntää luvan talousrakennuksen rakentamiseen kiinni naapuritontin rajaan. Sulkukadun varrelle on kaavassa osoitettu istutettavaa alueenosaa, jolle saa rakentaa vain välttämättömät sisäänajotiet ja pysäköintipaikat



Kuva 4: Ote voimassa olevasta asemakaavasta IV:32.

Nokian kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 22.10.2001.

Pohjakarttana on kaupungin kaupunkimittauksen ylläpitämä pohjakartta.

Korttelialueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

TÄÄLLÄ SYNTYY  TTA.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muutoksella muutettava rakennusoikeus (240 k-m²) vastaisi uudempien kaava-alueiden rakentamistehokkuutta. Esimerkiksi Harjuniityn uusilla asemakaava-alueilla tonttien tehokkuus on yli 0,25 ja osittain jopa yli 0,3. Täältä osin asemakaavan muutoksella nostettava rakennusoikeus vastaisi nykyisin kaavoitettavaa rakennusoikeuden määrää.

Kaupungin tulee tarvittaessa ryhtyä toimenpiteisiin vanhentuneiden asemakaavojen uudistamiseksi (MRL 60 §).

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 Osalliset

Osallisia ovat naapurikiinteistöjen omistajat, Pirkanmaan ELY-keskus, Nokian kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunta sekä kaikki, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa.

4.2.2 Vireilletulo

Asemakaavamuuotos on laitettu vireille kiinteistön omistajan aloitteesta. Asemakaavoituksen vireilletulosta on ilmoitettu kuulutuksella 27.4.2020.

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavaluonnos asetetaan nähtäville kaupunkikehityspalveluiden ilmoitustaululle ja internetiin kaupungin kotisivulle. Osallisilla on oikeus jättää mielipide luonnoksesta nähtävilläolon aikana. Nähtävilläolosta tiedotetaan lehtikuulutuksella Nokian Uutisissa. Lisäksi siitä ilmoitetaan kirjeitse suunnittelualueen naapurikiinteistöjen omistajille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidetään nähtävillä koko kaavaprosessin ajan.

Pirkanmaan ELY-keskukselle ja Nokian kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunnalle annetaan mahdollisuus lausunnon antamiselle. Hankkeesta pyydetään mahdollisesti myös muita tarvittavia lausuntoja.

Luonnoksesta saatu palaute huomioidaan asemakaavan ehdotusta valmisteltaessa.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on nostaa kiinteistön rakennusoikeutta. Rakennusoikeudeksi osoitetaan 240 k-m², mikä vastaa 0,25 tonttitehokkuuslukua.

4.4 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

27.4.2020 vireilletulokuulutus.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne ja aluevaraukset

Tontti osoitetaan erillispientalojen korttelialueeksi (AO-23). AO-23-alueella tontille saa rakentaa enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen talousrakennuksineen. Tontin rakennusoikeudesta 40 kerrosalaneliometriä saa käyttää vain taloustiloja varten.

Tontin rakennusoikeus (240 k-m²) on osoitettu kerrosalaneliometreinä. Korkein sallittu kerrosluku on I u2/3. Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakon tasolla käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

Tontin pohjoisrajalle on osoitettu istutettavaa alueenosaa.

5.2 Kaavan vaikutukset

Asemakaavan muutoksella nostetaan tontin rakennusoikeutta 240 k-m²:iin, jolloin kasvua aikaisempaan on noin 45 k-m². Lisäksi ullakon tasolla saa rakentaa aiempaa enemmän kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

Kaavamerkintä AO-23 ja sille osoitetut määräykset ovat linjassa aiempien 4. kaupunginosan alueella tehtyjen kaavamuutosten kanssa. Lisäksi rakennusoikeuden määrä vastaa uudempien kaavoitettavien alueiden rakennusoikeutta.

Asemakaavan muutoksella rakennusoikeus nousee vähäisesti ja noudattelee tontin nykyistä rakentamisen määrää. Kaavan vaikutukset lähiympäristölle ovat vähäisiä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaava voidaan toteuttaa sen saatua lainvoiman

Nokiassa 31.1.2020

Markus Aittola
Kaavasuunnittelija

Kari Stenlund
Maankäyttöjohtaja

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

HANKE

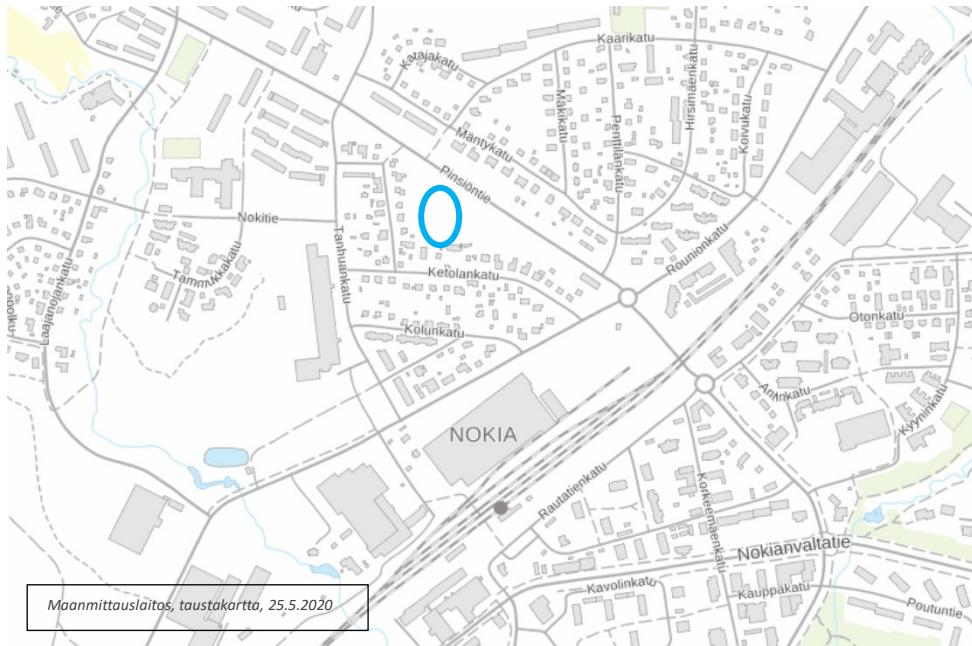
Asemakaavan muutos koskee Nokian kaupungin 4. kaupunginosan korttelin 5 tonttia 2.
(tweb: NOK/657/2020)

ALOITE

Asemakaavan muutos on käynnistetty kiinteistön omistajan aloitteesta.

SUUNNITTELUALUE

Suunnittelualue on Nokian aseman ja keskustan läheisyydessä sijaitsevaa pientalovaltaista aluetta. Alueen asemakaava on laadittu 60-luvun alussa.



Kuva: Kaavoitettavan alueen sijainti ympyröitynä kartalla.

LÄHTOTIEDOT JA SUUNNITTELUALUE

MAANOMISTUS

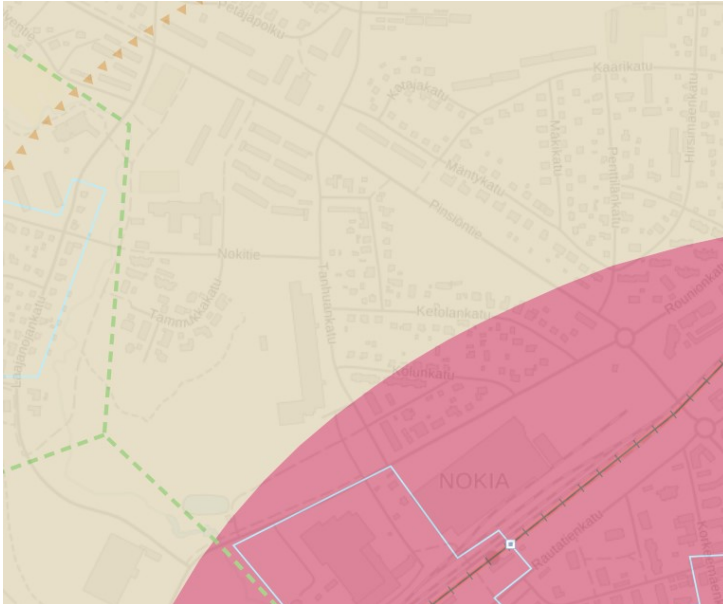
Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa oleva tontti.

MAAKUNTAKAAVA

Pirkanmaan maakuntakaava 2040:ssä alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Merkinnällä osoitetaan asumisen, kaupan ja muiden palvelujen, työpaikkojen sekä muiden

TÄÄLLÄ SYNTYY  TTA.

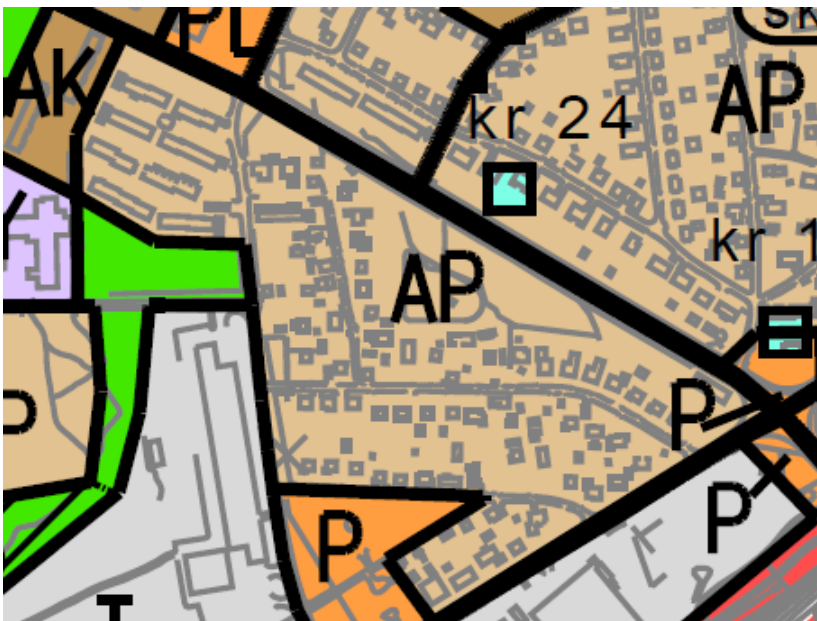
taajamatoimintojen rakentamisalueet. Merkintä sisältää niihin liittyvät pääväyliä pienemmät liikennealueet, yhdyskuntateknisen huollon alueet, paikallisesti merkittävät ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomat teollisuusalueet sekä paikallisesti merkittävät virkistys- ja suojelun alueet ja ulkoilureitit.



Kuva: Ote Pirkanmaan maakuntakaava 2040:stä. Suunnittelualue taajamatoimintojen aluetta (ruskealla).

YLEISKAAVA

Oikeusvaikutteisessa keskustaajaman osayleiskaava 2010:ssä alue on pientalovaltaista asuntoaluetta (AP).



Kuva: Ote keskustaajaman osayleiskaava 2010:stä. Suunnittelualue AP-aluetta.

TÄÄLLÄ SYNTYY TTA.

ASEMAKAAVA

Alueella on voimassa vuonna 1961 vahvistettu asemakaava (arkistotunnus IV:32), jossa asemakaavoitettava kiinteistö on omakotitalorakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialuetta (AO). Kiinteistön rakennusoikeus on määrätty tonttitehokkuusluvulla 0,20, joten rakennusoikeus on tehokkuusluvun mukaisesti n. 195 k-m².

Alueelle on osoitettu kerrosluvuksi 1 ½. Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa ullakkokerroksessa sallitun, kerrosalaan laskettavan rakennusoikeuden.

Omakoti- ja muiden yksikerroksisten rakennusten tonteille saa asuinrakennuksen lisäksi rakentaa yhden talousrakennuksen, johon ei saa sijoittaa asuinhuoneita. Talousrakennus on sijoitettava joko erillisenä rakennuksena tai asuinrakennukseen liittyvänä, vähintään 3 m päähän naapuritontin rajasta ja vähintään 8 m etäisyydelle siihen liittymättömästä asuinrakennuksesta. Talousrakennus saa olla enintään 40 m² suuruinen ja milloin se rakennetaan erillisenä, enintään 3 m korkea. Erikoistapauksissa voi myöntää luvan talousrakennuksen rakentamiseen kiinni naapuritontin rajaan. Sulkukadun varrelle on kaavassa osoitettu istutettavaa alueenosaa, jolle saa rakentaa vain välttämättömät sisäänajotiet ja pysäköintipaikat



Kuva: Ote voimassa olevasta asemakaavasta vih:2 (ei mittakaavassa)

TAVOITTEET

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on nostaa kiinteistön rakennusoikeutta osoittamalla rakennusoikeudeksi 240 k-m², joka vastaa n. 0.25 tehokkuuslukua. Rakennusoikeus kasvaisi nykyisestä n. 45 k-m².

TÄÄLLÄ SYNTYY  TTA.

OSALLISET

Osallisia ovat naapurikiinteistöjen omistajat, Pirkanmaan ELY-keskus, Nokian kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunta sekä kaikki, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa.

OSALLISTUMISEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

Asemakaavoituksen vireilletulosta on ilmoitettu kuulutuksella 27.4.2020.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidetään nähtävillä koko kaavaprosessin ajan.

Asemakaavan muutoksen luonnos asetetaan nähtäville kaupunkikehityspalveluiden ilmoitustaululle ja internetiin kaupungin kotisivulle. Osallisilla on oikeus jättää mielipide luonnoksesta nähtävilläolon aikana. Nähtävilläolosta tiedotetaan lehtikuulutuksella Nokian Uutisissa. Lisäksi asiasta ilmoitetaan kirjeitse kohdealueen naapurikiinteistöjen omistajille sekä Pirkanmaan ELY-keskukselle. Kaavaluonnoksesta pyydetään lausunto Nokian kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunnalta ja Pirkanmaan ELY-keskukselta. Lisäksi pyydetään tarvittaessa myös muita lausuntoja. Luonnoksesta saatu palaute huomioidaan asemakaavan ehdotusta valmisteltaessa.

Asemakaavan muutoksen ehdotus asetetaan nähtäville vähintään 30 päivän ajaksi. Osallisilla on oikeus jättää muistutus kaavaehdotuksesta nähtävilläolon aikana. Nähtävilläolosta tiedotetaan kaupungin internet-sivuilla ja virallisella ilmoitustaululla. Lisäksi kaavasta tiedotetaan kirjein muussa kunnassa asuvia maanomistajia. Kaavaehdotuksesta pyydetään tarvittavat lausunnot.

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto. Päätöksestä ilmoitetaan kuulutuksella kaupungin internet-sivuilla. Kaupunginvaltuuston päätökseen voi hakea muutosta valittamalla 30 päivän kuluessa.

KAAVAN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

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

KÄSITTELYAIKATAULU

Asemakaavan muutoksen luonnos asetetaan nähtäville yhdessä osallistumis- ja arviointisuunnitelman kanssa.

Asemakaavan muutoksen ehdotus on tavoite valmistella kesän 2020 aikana ja hyväksyä kaavamuutos vuoden 2020 loppuun mennessä.

VALMISTELU

Asemakaavan muutos laaditaan Nokian kaupungin kaavoitusyksikössä. Suunnittelijana toimii kaavasuunnittelija Markus Aittola (p. 044 486 1622), jolta saa tarvittaessa lisätietoja hankkeesta. Osoite: Nokian kaupunki, kaavoitusyksikkö, PL 2, 37101 Nokia.
Sähköpostiosoite: markus.aittola@nokiankaupunki.fi

Nokialla 28.5.2020

Markus Aittola
kaavasuunnittelija