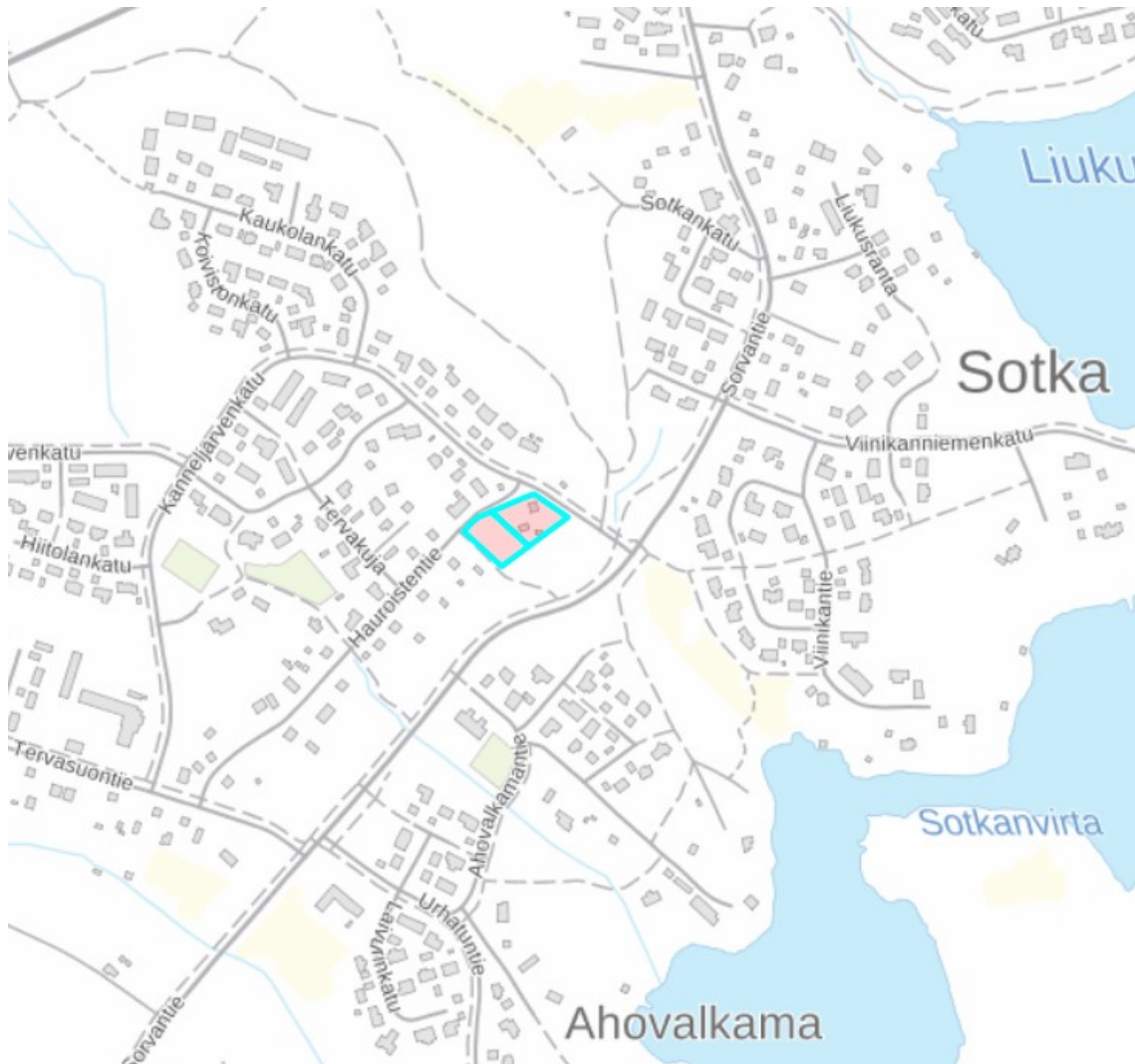


ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS HAUROISTENTIE 2



Kaava-alueen sijainti kartalla. Maanmittauslaitos, taustakartta, 22.6.2020.

Kaupunkikehityslautakunta xx.xx.2020,
Kaupunginhallitus
Kaupunginvaltuusto

NOKIAN KAUPUNKI
KAAVOITUSYKSIKÖ
(Tweb: NOK/359/2020)

TÄÄLLÄ SYNTYY  TTA.

1 Perus- ja tunnistetiedot

Kaavaselostus koskee 22.6.2020 päivättyä asemakaavan muutosta.

Asemakaava koskee Nokian kaupungin 21. kaupunginosan korttelin 9 tontteja 2 ja 3.

Asemakaavan muutoksella muodostuu Nokian kaupungin 21. kaupunginosan korttelin 9 osa.

Kaavamuutoksen vireille tulosta on kuulutettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisen yhteydessä 6.5.2020.

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

1.1 Kaava-alueen sijainti

Kaavamuutosalue käsittää kaksi tonttia, jotka sijaitsevat Nokian Tervasuon alueella noin 5 km Nokian keskustasta lounaaseen osoitteessa Hauroistentie 2. Suunnittelualue rajautuu Hauroistentiehen ja Muolaanpuistoon.

1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Yksityisen maanomistajan tavoitteena on saada kaavamuutoksella molemmille kaavamuutosalueen tonteille rakennusoikeudeksi 300 kerrosalaneliometriä (k-m²) ja ajanmukaistaa asemakaavaa nykyisen tonttijaon mukaiseksi.

1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

2 Tiivistelmä

Kaavamuutoksen tavoitteena on saada kaavamuutoksella molemmille kaavamuutosalueen tonteille rakennusoikeudeksi 300 k-m² ja ajanmukaistaa asemakaavaa nykyisen tonttijaon mukaiseksi. Kaavamuutos alueen pinta-ala on 4 081 neliometriä (m²) ja sillä sijaitsee asuinrakennus pihapiireineen.

3 Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Suunnittelualan yleiskuvaus

Hauroistentien ja Tervakujan varrella on selkeästi 50-luvun asuinrakennuskeskittymä, mutta laajemmin suunnittelualuetta ympäröivä rakennuskanta koostuu pääosin 2000-luvun asuinrakennuksista. Kaakossa ja lounaassa kaavamuutosalue rajautuu Muolaanpuistoon.

3.1.2 Luonnonympäristö

Kaavamuutosalue rajautuu Muolaanpuisto -puistoalueeseen, jolta on yhteys noin 400 metrin päähän Sotkanvirran rantaan.

3.1.3 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

3.1.4 Rakennettu ympäristö

Kaavamuutosalueella on asuinrakennuksen pihapiiri ja ympärillä eri-ikäisiä asuinrakennuksia.

3.1.5 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

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

3.1.6 Maanomistus

Kaavamuutosalueen maan omistaa yksityinen maanomistaja.

3.1.7 Liikenne

Kaavamuutosalue rajautuu Hauroistentiehen, jolta on yhteys Sorvantielle.

3.1.8 Tekninen huolto

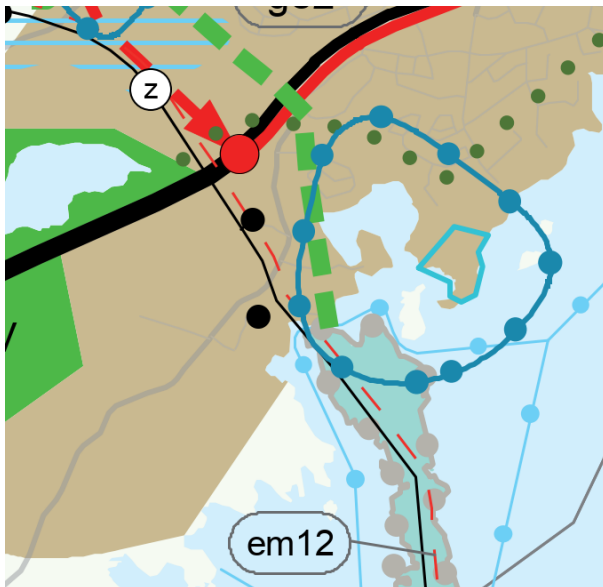
Kaavamuutosalueella on kunnallistekniikka.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

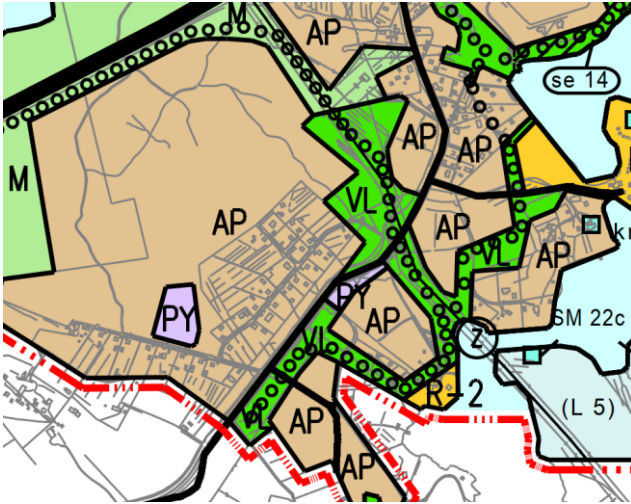
Alueella on voimassa 27.3.2017 hyväksytty Pirkanmaan maakuntakaava 2040, jossa suunnittelualue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi. Merkinnällä osoitetaan asumisen, kaupan ja muiden palvelujen, työpaikkojen sekä muiden taajamatoimintojen rakentamisalueet. Merkintä sisältää niihin liittyvät pääväyliä pienemmät liikennealueet, yhdyskuntateknisen huollon alueet, paikallisesti merkittävät ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomat teollisuusalueet sekä paikallisesti merkittävät virkistys- ja suojelun alueet ja ulkoilureitit.



Kuva 1: Ote Pirkanmaan maakuntakaava 2040:stä.

Yleiskaava

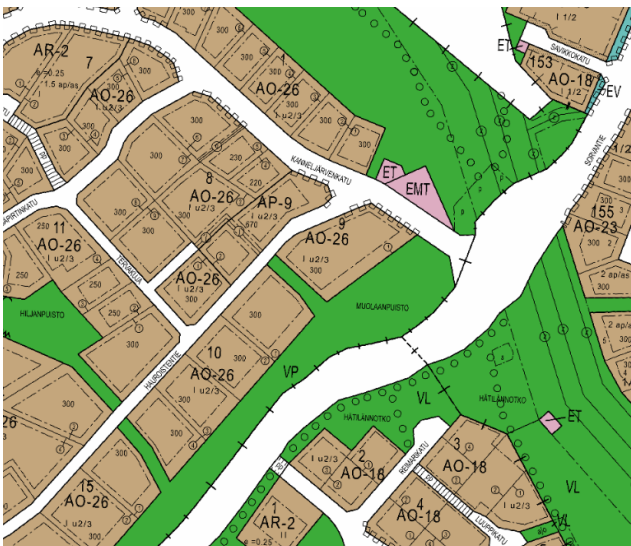
Oikeusvaikutteisessa Keskustaajaman osayleiskaavassa 2010 suunnittelualue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP). Kaava on tullut voimaan 14.1.2005.



Kuva 2: Ote Keskustaajaman osayleiskaavasta 2010.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 28.11.2003 hyväksytty asemakaava 21:1. Suunnittelualue sijaitsee korttelissa 9, joka on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO-26). Tontin rakennusten suurin sallittu kerrosluku on 1 u2/3 ja rakennusoikeus 300 m². Tontille saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen talousrakennuksineen. Tonttijako on sitova.



Kuva 3: Ote voimassa olevasta asemakaavasta 16:15.

TÄÄLLÄ SYNTYY  TTA.

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

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Osallistuminen ja yhteistyö

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

4.1.1 Osalliset

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

4.1.2 Vireilletulo

Kaavamuutoksen vireille tulosta on kuulutettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisen yhteydessä 6.5.2020.

4.1.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

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

4.2 Asemakaavan tavoitteet

Yksityisen maanomistajan tavoitteena on saada kaavamuutoksella molemmille tonteille 300 k-m² ja ajanmukaistaa asemakaavaa nykyisen tonttijaon mukaiseksi.

4.3 Asemakaavaluonnos

Kaavaluonnos pidetään laatimisvaiheen mielipiteiden kuulemista varten nähtävillä kaupungin virastotalon ilmoitustaululla ja Internetissä kaupungin kotisivulla xx.xx. - xx.xx.2020. 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 pidetään julkisesti nähtävillä kaupungin virastotalon ilmoitustaululla ja internetissä kaupungin kotisivulla. Kaavaehdotuksesta pyydetään tarvittavat lausunnot.

4.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

28.5.2020 osallistumis- ja arviointisuunnitelma kaupunkikehityslautakunnassa

6.5.2021 vireilletulokuulutus.

5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Aluevaraukset

Kaavamuutoksessa korttelin 9 tontit 2 ja 3 on merkitty erillispientalojen korttelialueeksi (AO-26). Tontille saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen talousrakennuksineen. Alueen kaavamääräys on sama jo alueella voimassa olevassa asemakaavassa.

Kummankin tontin rakennusoikeus on 300 k-m². Alueella voimassa olevassa asemakaavassa rakennusoikeutta on 150 k-m² kummallakin tontilla.

5.2 Kaavan vaikutukset

Kaavamuutos mahdollistaa yhteensä 300 m² enemmän rakentamista kaavamuutosalueella olevilla kahdella tontilla kuin alueella voimassa oleva asemakaava. Asemakaavalla on vähäinen vaikutus alueeseen.

5.2.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavamuutos parantaa kaavan toteutettavuutta ja siksi mahdollistaa paremmin tontin rakentumisen. Osa ympäröivistä tonteista on tehokkaammin rakentuneita kuin kaavamuutosalue ja osa väljemmin.

5.2.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavamuutosalue on jo alueella voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi eikä sillä ole vaikutusta alueen luonnonympäristöön.

5.3 Ympäristön häiriötekijät

Ympäröivät tiet ja kadut saattavat aiheuttaa melua alueelle.

5.4 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamuutoksessa korttelin 9 tontit 2 ja 3 on merkitty erillispientalojen korttelialueeksi (AO-26). Tontille saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen

asuinrakennuksen talousrakennuksineen. Kummankin tontin rakennusoikeus on 300 k-m².

6 Asemakaavan toteutus

6.1 Toteutuksen seuranta

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

Nokia 22.6.2020

Johanna Fingerroos
Kaavoitusarkkitehti

Kari Stenlund
Maankäyttöjohtaja

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

HANKE

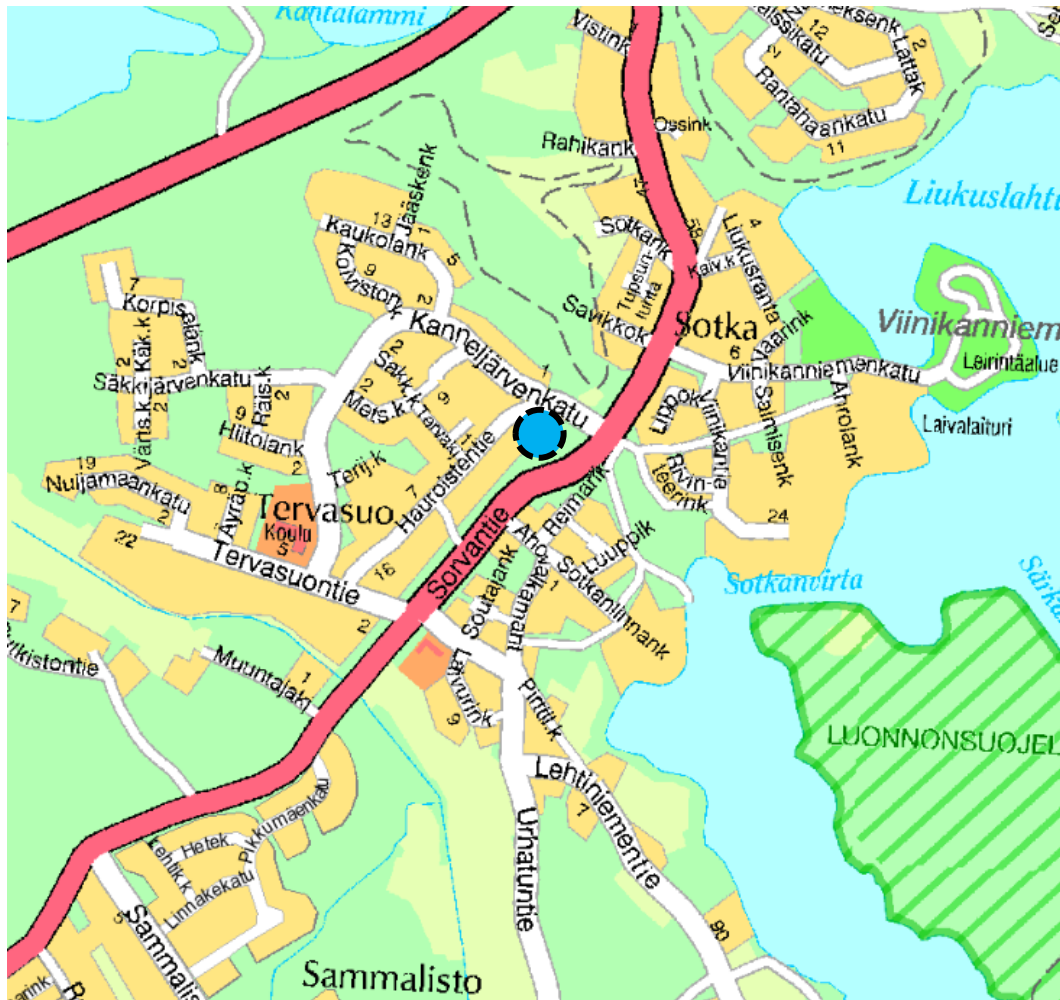
Asemakaavan muutos koskee Nokian 21. kaupunginosan korttelin 9 tontteja 2 ja 3.
(Tweb: NOK/359/2020)

ALOITE

Kaavamuutoshanketta käsitellään maanomistajan aloitteesta.

SUUNNITTELUALUE

Kaavamuutosalue käsittää kaksi tonttia (yht. 4081 m²), jotka sijaitsevat Nokian Tervasuon alueella n. 5 km Nokian keskustasta (Pirkkalaistori) lounaaseen osoitteessa Haurοistentie 2. Suunnittelualue rajautuu Haurοistentiehen ja Muolaanpuistoon.



Suunnittelualue ympyröity kartalle.

TÄÄLLÄ SYNTYY  TTA.

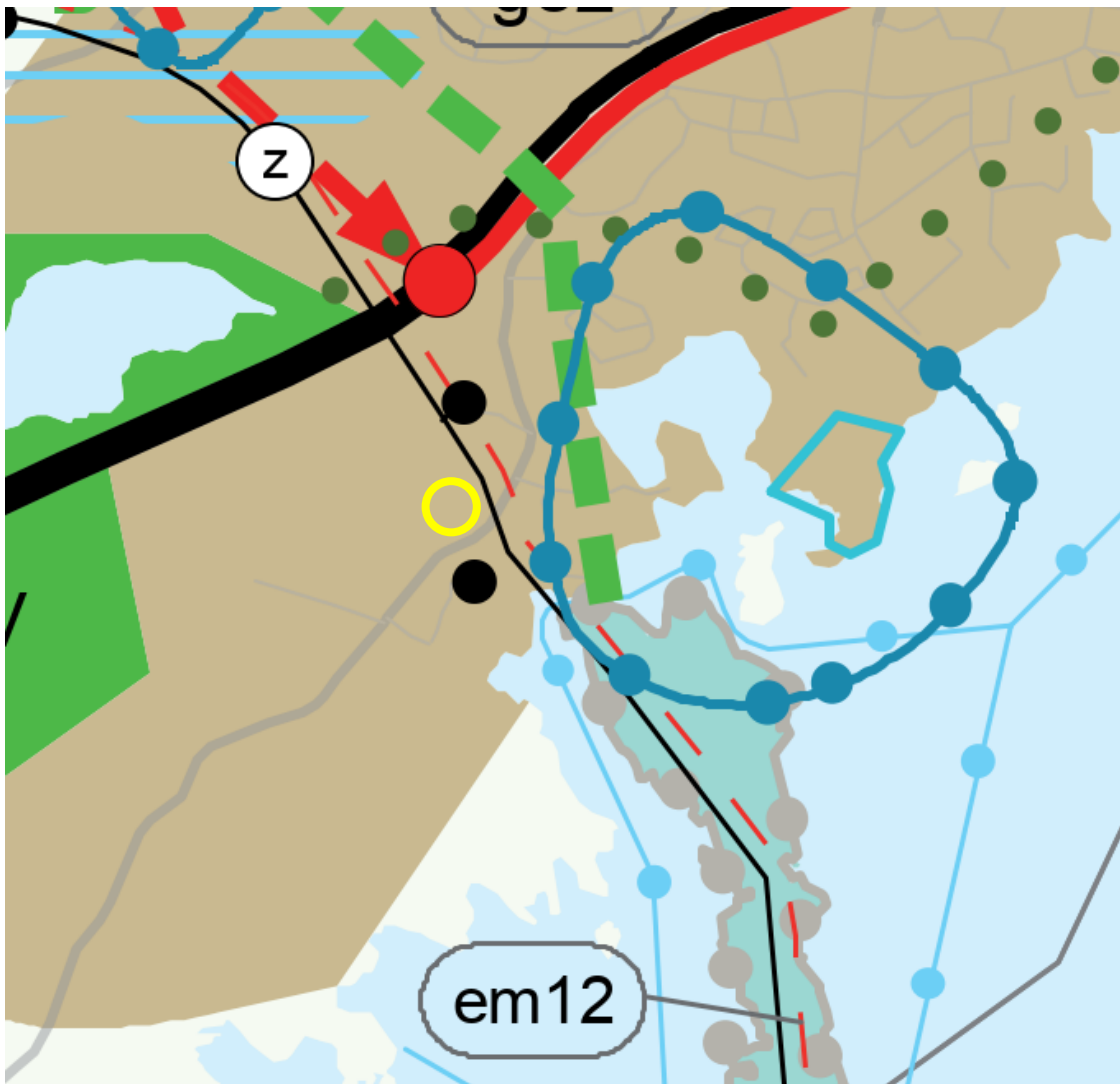
Hauroistentien ja Tervakujan varrella on selkeästi 50-luvun asuinrakennuskeskittymä, mutta laajemmin suunnittelualuetta ympäröivä rakennuskanta koostuu pääosin 2000-luvun asuinrakennuksista.

MAANOMISTUS

Kaavamuutosalue on yksityisomistuksessa.

MAAKUNTAKAAVA

Alueella on voimassa Pirkanmaan maakuntakaava 2040 (MKV hyv. 27.3.2017), jossa 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.

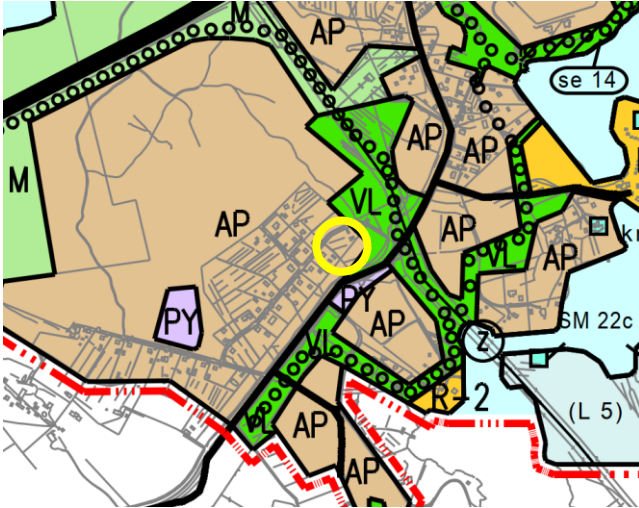


Ote maakuntakaavasta, kohde ympyröity keltaisella.

TÄÄLLÄ SYNTYY TTA.

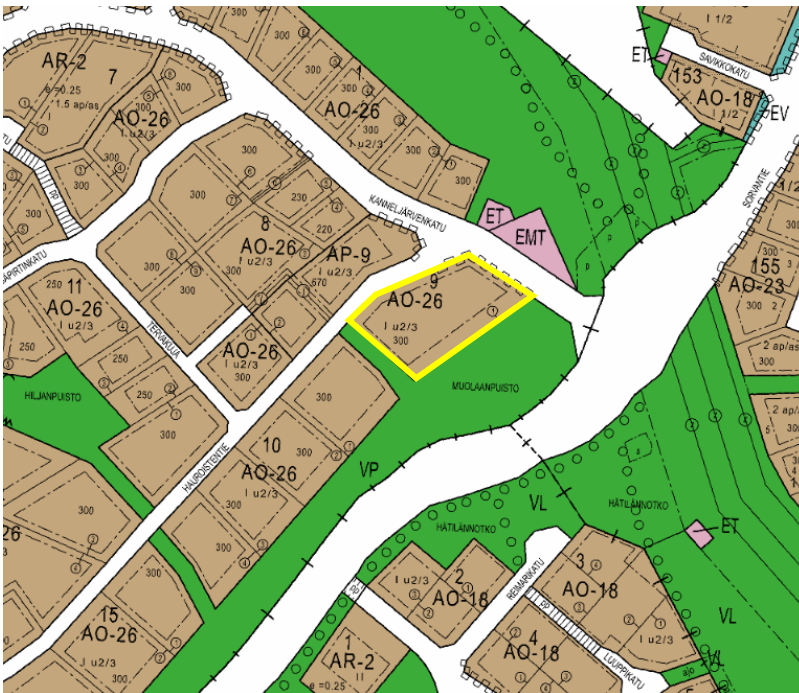
YLEISKAAVA

Oikeusvaikutteisessa Keskustaajaman osayleiskaavassa 2010 suunnittelualue on osoitettu pientalovaltaisiksi asuntoalueeksi (AP). Kaava on tullut voimaan 14.1.2005.



Ote yleiskaavasta, kohde ympäröity keltaisella.

ASEMAKAAVA



Ote asemakaavasta, suunnittelualue rajattu keltaisella.

Suunnittelualueella on voimassa 28.11.2003 hyväksytty asemakaava 21:1. Suunnittelualue sijaitsee korttelissa 9, joka on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO-26). Tontin rakennusten suurin sallittu kerrosluku on I u2/3 ja rakennusoikeus 300 m². Tontille saa

TÄÄLLÄ SYNTYY  TTA.

rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen talousrakennuksineen. Tonttijako on sitova.

NYKYTILANNE

Asemakaavan vahvistamisen jälkeen korttelin 9 tontille 1 on haettu lupaa lohkomiselle kahdeksi erilliseksi rakennuspaikaksi. Tontin jakaminen tonteiksi 2 ja 3 on toimitettu vuonna 2007, mutta kaavassa osoitettua rakennusoikeutta ei ole ollut mahdollista lisätä lohkomistoimituksella. Siten molemmilla tonteilla on tällä hetkellä 150 k-m² rakennusoikeutta. Tontit ovat kooltaan 2177 m² ja 1904 m². Isommalla tontilla 2 sijaitsee vuonna 1949 valmistunut omakotitalo talousrakennuksineen, tontti 3 on edelleen rakentumaton.

TAVOITTEET

Yksityisen maanomistajan tavoitteena on saada kaavamuutoksella molemmille tonteille 300 k-m² ja ajanmukaistaa asemakaavaa nykyisen tonttijaon mukaiseksi.

KAAVAN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Kaavan vaikutuksia selvitetessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus, aikaisemmin tehdyt selvitykset sekä muut selvitysten tarpeellisuuteen vaikuttavat seikat. Tarpeellisessa määrin selvitetään suunnitelman ympäristövaikutukset. (MRL 9 § ja MRA 1 §)

OSALLISET

Osallisia ovat:

- kaavamuutoksen hakijat
- naapurikiinteistöjen omistajat tai vuokraoikeuden haltijat
- Pirkanmaan ELY-keskus
- kaikki, joiden asumiseen, työtekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa
- viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Osallisen tulee voida osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia ja ilmaista mielipiteensä asiasta (MRL 62 §).

OSALLISTUMIS- JA VUOROVAIKUTUSMENETTELYT

Palautteet, mielipiteet ja muistutukset voi jättää kohdan *Tiedottaminen ja yhteystiedot* mukaisesti.

KAAVAPROSESSI JA KÄSITTELYAIKATAULU

- **Aloituskvaihe:** aloite kaavan muuttamisesta, alustavat tavoitteet, selvitystarpeet, vaikutusten arvioinnin laajuus, osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) valmistelu, vireilletulo ja tiedottaminen
 - 28.4.2020 Kaupunkikehityslautakunta päättää ilmoittaa asemakaavan vireille tulosta ja OAS:n nähtäville asettamisesta
 - 6.5.2020 kuulutus ja OAS nähtäville (mahdollinen palaute 14 vrk aikana)
 - Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään ja se on nähtävillä koko prosessin ajan

- **Valmisteluvaihe:** vaikutusten arviointi, mahdollisten vaihtoehtojen vertailu, kaavaluonnoksen valmistelu ja nähtäville asettaminen, tilaisuus mielipiteen esittämiseen
 - xx.xx.2020 Kaupunkikehityslautakunta päättää kaavaluonnoksen ja muun valmisteluaineiston nähtäville asettamisesta
 - xx.xx.2020 kuulutus ja luonnoksen nähtävilläolo xx.xx.– xx.xx.2020
 - Mielipiteet (ja lausunnot), palautteen käsittely ja siirtyminen ehdotusvaiheeseen
- **Ehdotusvaihe:** kaavaehdotuksen valmistelu ja nähtäville asettaminen
 - xx.xx.2020 Kaupunkikehityslautakunta päättää asettaa ehdotuksen julkisesti nähtäville
 - xx.xx.2020 kuulutus ja ehdotuksen nähtävilläolo xx.xx.– xx.xx.2020
 - Muistutukset ja lausunnot, yhteenveto muistutuksista ja kaavaehdotuksen tarkistaminen
- **Maankäyttösopimus:**
Hankkeesta laaditaan maankäyttösopimus ennen kaavan hyväksymiskäsittelyä.
- **Hyväksymisvaihe:**
 - xx.xx.2020 Kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavaehdotuksen
 - xx.xx.2020 ilmoitus kaavan hyväksymispäätöksestä
 - Muutoksenhakumahdollisuus
- **Valmis kaava:**
 - xx.xx.2020 kuulutus kaavan voimaantulosta

Tavoitteena on hyväksyä kaava syksyllä 2020.

TIEDOTTAMINEN JA YHTEYSTIEDOT

Kaava-aineistojen nähtävillä pidosta tiedotetaan kuulutuksilla, jotka julkaistaan Nokian Uutiset -lehdessä, kaupungin virallisella ilmoitustaululla (kaupungintalo Harjukatu 23) ja kaupungin verkkosivuilla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään ja se on nähtävillä koko prosessin ajan.

Nähtävillä olevaan kaava-aineistoon voi tutustua kaupungin virastotalon (Harjukatu 21) 3. krs aulan ilmoitustaululla tai kaupungin verkkosivuilla osoitteessa

www.nokiankaupunki.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus-ja-maankaytto/nahtavilla-olevat-kaavat/

Mielipiteet, muistutukset ja lausunnon toimittaminen:

Kaupunkikehityspalveluiden kirjaamo,
Nokian kaupunki,
Harjukatu 21, PL 2,
37101 Nokia

tai

sähköisesti: kaupunkikehityspalvelut@nokiankaupunki.fi

Kuoreen tunnus tai sähköpostin aiheeksi: **Mielipide NOK/359/2020**

KAAVOITUSVIRANOMAINEN

Asemakaavan hyväksyy Nokian kaupunginvaltuusto.

KAAVAN LAATIJA

Nokian kaupunki, kaupunkikehityspalvelut, kaavoitusyksikkö

Lisätietoja hankkeesta: kaavoitusarkkitehti Johanna Fingerroos puh. 044 133 4235,

etunimi.sukunimi@nokiankaupunki.fi

Nokialla 22.6.2020

Johanna Fingerroos
kaavoitusarkkitehti