

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

536-19-30-10, SAMMALISTONTIE 29



Kuva 1: Suunnittelualan sijainti kartalla ympäröitynä (Maanmittauslaitos, taustakartta 20.8.2020)

Kaupunkikehityslautakunta
Kaupunginhallitus
Kaupunginvaltuusto

NOKIAN KAUPUNKI
KAAVOITUSYKSIKKÖ
(tweb: NOK/620/05.00.02/2020)

TÄÄLLÄ SYNTYY  TTTA.

1 Perus- ja tunnistetiedot

Kaavaselostus koskee 7.9.2020 päivättyä asemakaavan muutosta.

Asemakaava koskee Nokian kaupungin 19. kaupunginosan (Sammalisto) korttelin 30 tonttia 10.

Asemakaavan muutoksella muodostuu Nokian kaupungin 19. kaupunginosan (Sammalisto) korttelin 30 osa.

Asemakaavan yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako.

Asemakaavoituksen vireilletulosta on ilmoitettu kuulutuksella 27.4.2020.

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

1.1 Kaava-alueen sijainti

Kaavoitettava alue sijaitsee Sammalistonttiellä Sammaliston kaupunginosassa noin 5 kilometriä Nokian keskustasta lounaaseen.

1.2 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

2 Tiivistelmä

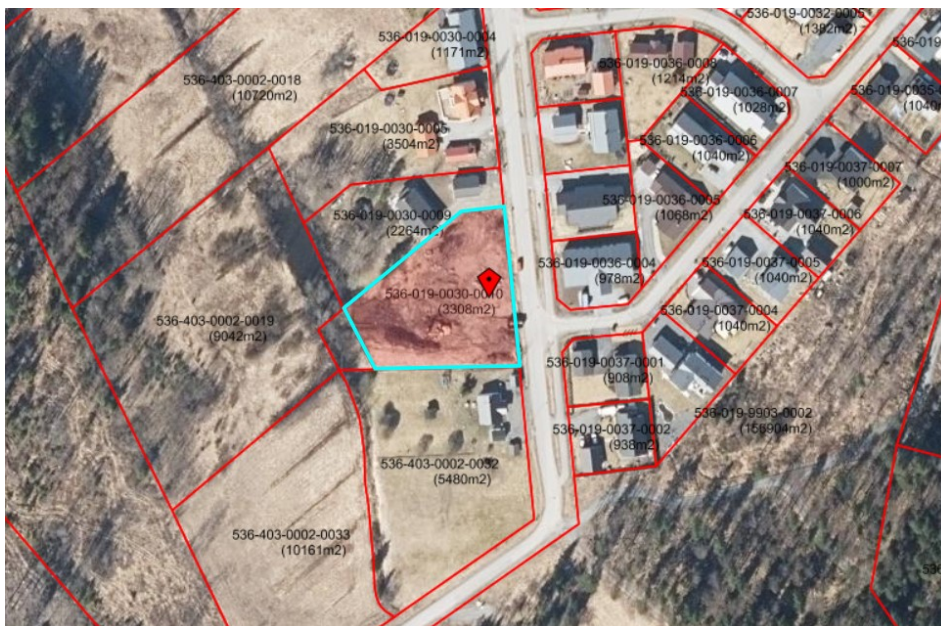
Asemakaavan muutoksella halutaan jakaa 3308 m² suuruinen erillispientalojen korttelialueen (AO-26) tontti kahdeksi tontiksi. Lisäksi rakennusoikeuden määrää halutaan nostaa siten, että molemmilla muodostuvilla tonteilla olisi rakennusoikeutta 300 k-m².

3 Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Suunnittelualan yleiskuvaus

Kiinteistö sijaitsee Sammaliston pientaloalueella. Alueen asemakaava on hyväksytty vuonna 2010. Aluetta halkovan Sammalistontien länsipuolella sijaitsevat erillispientalojen korttelialueen tontit ovat kooltaan suuria verrattuna tien itäpuolella oleviin korttelialueisiin.



Kuva 2: Kaava-alueen rajaus merkittynä vuonna 2020 otettuun ilmapäätävään

3.1.2 Luonnonympäristö ja ympäristönsuojelu

Suunnittelualueena oleva kiinteistö on asemakaavatontti, jolla ei ole juurikaan puustoa tai kasvillisuutta. Tontti laskee Sammalistontieltä kohti länttä. Laskua tontin itäreunalta länsireunalle tulee noin 5 metriä. Lännessä tonttiin rajoittuu metsikköä, jossa on myös kohti Sammalistonlahtea laskeva oja.

Alueella ei ole suojeltuja luontoarvoja.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kiinteistö on asemakaavassa osoitettu pientalotontti. Tontilla on kaksi rakennusta, jotka ovat saaneet purkamisluvan keväällä 2020. Myös kiinteistön lähiympäristö on pientalovaltaista asuinalueita.

3.1.4 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Alueella ei ole suojelulakien nojalla suojeltuja alueita tai kohteita.

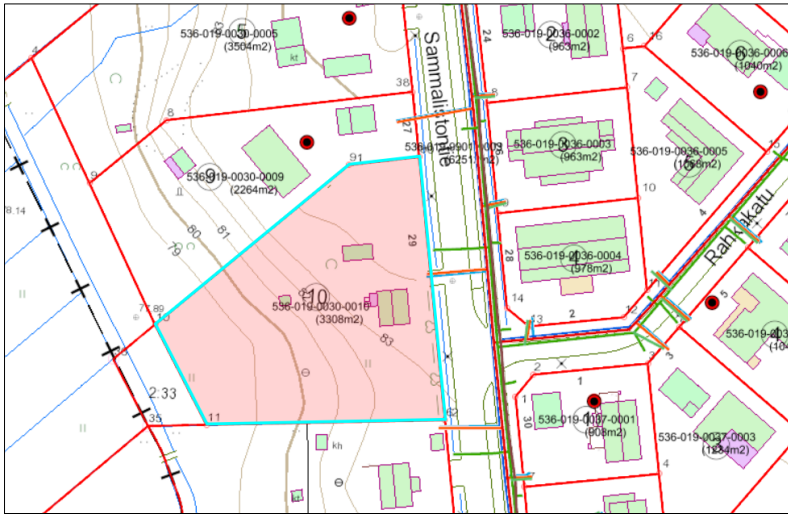
3.1.5 Maanomistus

Tontti on yksityisessä omistuksessa.

3.1.6 Liikenne ja tekninen huolto

Sammaliston alueen kokoojatie on sitä halkova Sammalistontie. Sammalistontietä pitkin pääsee pohjoiseen Sorvantielle. Sorvantie liittyy lännessä Tottijärventiehen lähellä Turuntien risteystä ja idässä Ketolanmäenkatuun. Ketolanmäenkadulta on yhteys Emäkoskentielle, jota pitkin pääsee kohti Nokian keskustaa. Emäkoskentieltä on myös liittymä Turuntielle. Sammalistontien ja Sorvantien yhteydessä on jalankulun ja pyöräilyn väylät. Sorvantien ja Sammalistontien risteyksessä on paikallisliikenteen pysäkkipari.

Alueella on vesi-, jätevesi- ja sadevesijohtoverkostot.



Kuva 3: Alueen vesi-, jätevesi- ja sadevesijohtoverkostot

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

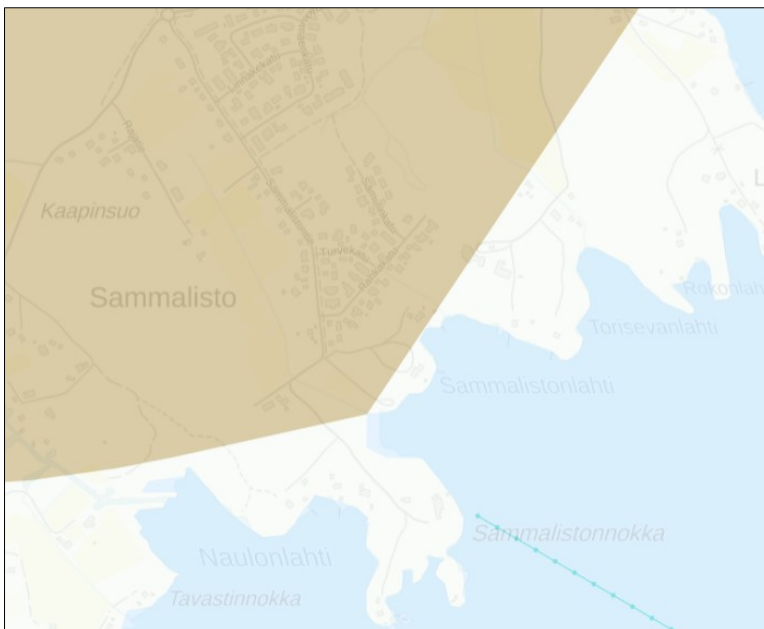
Pirkanmaan maakuntakaava 2040:ssä suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta. Merkinnällä osoitetaan asumisen, kaupan ja muiden palvelujen, työpaikkojen sekä muiden taajamatoimintojen rakentamisalueet. Merkintä sisältää niihin liittyvät pääväyliä pienemmät liikennealueet, yhdyskuntateknisen huollon alueet, paikallisesti merkittävät ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomat teollisuusalueet sekä paikallisesti merkittävät virkistys- ja suojelun alueet ja ulkoilureitit.

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.

TÄÄLLÄ SYNTYY  TTA.

Alue kuuluu myös kasvutaajamien kehittämisvyöhykkeeseen. Merkinnällä osoitetaan vyöhyke, jonka maaseutualueet sekä maa- ja metsätalousvaltaiset alueet ovat maakuntakaavan tavoitevuoden 2040 jälkeisiä potentiaalisia taajama-alueiden, väyläverkoston ja muun yhdyskuntarakenteen laajenemissuuntia ja joihin kohdistuu hajarakentamispainetta. Kasvuvyöhykkeeseen kuuluvat Akaan, Hämeenkyrön, Kangasalan, Lempäälän, Nokian, Pirkkalan, Pälkäneen, Tampereen, Valkeakosken, Vesilahden ja Ylöjärven ne alueet, joiden saavutettavuus, väestökehitys ja aluerakenne täyttävät kasvuvyöhykkeen kriteerit. Merkintä ei rajoita maa- ja metsätalouden ja niitä tukevien maaseudun elinkeinojen kehittämistä ja näihin liittyvää rakentamista.

Kehittämissuosituksen mukaan alueen maaseutualueet sekä maa- ja metsätalousvaltaiset alueet tulee turvata tulevaisuuden yhdyskuntarakenteen laajentumisalueeksi. Alueelle suuntautuvaa asuin- ja työpaikkarakentamista on ensisijaisesti ohjattava taajama-alueille ja kyliin. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee erityistä huomiota kiinnittää liikennejärjestelyihin, erityisesti joukkoliikenteen mahdollistavaan yhdyskuntarakenteeseen, infrastruktuuriin, palvelujen saavutettavuuteen, toimiviin virkistysalueisiin sekä luonto-, maisema- ja kulttuuriympäristöarvojen turvaamiseen.

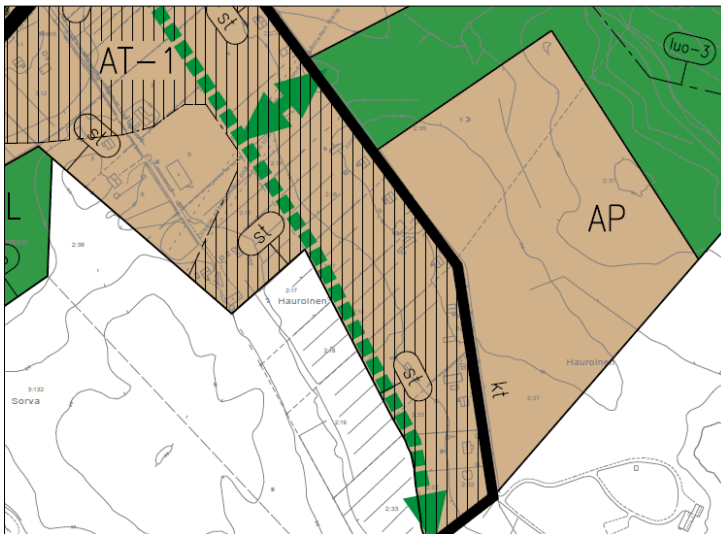


Kuva 4: Ote Pirkanmaan maakuntakaava 2040:stä, jossa suunnittelualue ruskealla taajamatoimintojen alueella

Yleiskaava

Vuonna 2005 hyväksytyssä Sammaliston osayleiskaavassa suunnittelualue on kyläaluetta (AT-1), joka on varattu asuntojen ja työtilojen rakentamista varten. Alue on lisäksi alueen osaa, jolla on säilytettäviä ympäristöarvoja. Uudisrakentamisessa tulee ottaa huomioon alueen nykyiselle rakennuskannalle tyypilliset ominaispiirteet sekä alueen maisemalliset arvot. Alue on määritetty myös suunnittelutarvealueeksi. Suunnittelualue on tosin myöhemmin kaavoitettu, joten kyseinen merkintä ei enää päde.

Sammalistentie on osoitettu osayleiskaavassa kokoojatieksi. Kaavamuutoksen kohteena olevan kiinteistön taakse on osoitettu viheryhteystarve. Kyseinen osa on asemakaavoitettu virkistysalueeksi.



Kuva 5: Ote Sammaliston osayleiskaavasta, jossa suunnittelualue ruskealla AP-alueella.

Asemakaava

Kaavamuutoksen kohteena oleva tontti on asemakaavassa (kv. 1.2.2010) erillispientalojen korttelialuetta (AO-26). Tontille saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen talousrakennuksineen. Tontille on osoitettu rakennusala ja rakennusoikeudeksi 300 k-m². Kerrosluvuksi on osoitettu 1/2r I u2/3. 1/2r I merkinnässä murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren

TÄÄLLÄ SYNTYY  TTA.

osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi. Puolestaan I u2/3 merkinnässä murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakon tasolla käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi. Kaava-alueella on sitova tonttijako.



Kuva 6: Ote voimassa olevasta asemakaavasta 19:3, jossa kiinteistö ruskealla AO-26-korttelialueella.

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Tontin koko on suuri verrattuna esimerkiksi Sammalistontien itäpuolella sijaitseviin pientalotontteihin. Kaupunkirakenteen tiivistämisen vuoksi suurten kiinteistöjen jakaminen on kannatettavaa, kunhan muodostettavien kiinteistöjen pinta-alat ja rakennusoikeudet ovat asumiselle suotuisia.

Kiinteistön omistaja on tehnyt aloitteen kaavan muuttamiseksi siten, että tontti jaetaan kahdeksi tontiksi ja molemmille osoitetaan 300 k-m² suuruinen rakennusoikeus. Esitetty suunnitelma vaikuttaa muodostettavien tonttien ja niiden rakennusoikeuksien puolesta toteuttamiskelpoiselta.

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

Asemakaavan muutos 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 jakaa kiinteistö 536-19-30-10 kahdeksi tontiksi ja osoittaa molemmille muodostuville tonteille 300 k-m² suuruinen rakennusoikeus.

4.4 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

27.4.2020 vireilletulokuulutus.

5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavan muutoksella osoitetaan kaksi erillispientalojen korttelialueen (AO-26) tonttia. AO-26 tontille saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen talousrakennuksineen. Tonteille on osoitettu rakennusalat ja rakennusoikeuksiksi 300 k-m². Kerrosluvuksi on osoitettu 1/2r I u2/3. 1/2r I merkinnässä murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi. Puolestaan I u2/3 merkinnässä murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakon tasolla käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

5.2 Aluevaraukset

5.2.1 Korttelialueet

Kaavamuuotosalue osoitetaan erillispientalojen korttelialueeksi (AO-26)

5.3 Kaavan vaikutukset

Kaavamuutos ei aiheuta merkittäviä haitallisia vaikutuksia alueella. Jaettava tontti sijaitsee asemakaavoitetulla pientaloalueella. Rakentamisen määrä alueella nousee hankkeen myötä, sillä rakennusoikeutta tulee 300 k-m² lisää. Nykyisen tontin jakamisella muodostuvat tontit ovat kooltaan ja rakennusoikeudeltaan sopivia alueelle.

6 Asemakaavan toteutus

Kaava voidaan toteuttaa sen saatua lainvoiman

Nokia 7.9.2020

Markus Aittola
Kaavasuunnittelija

Kari Stenlund
Maankäyttöjohtaja

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Hanke

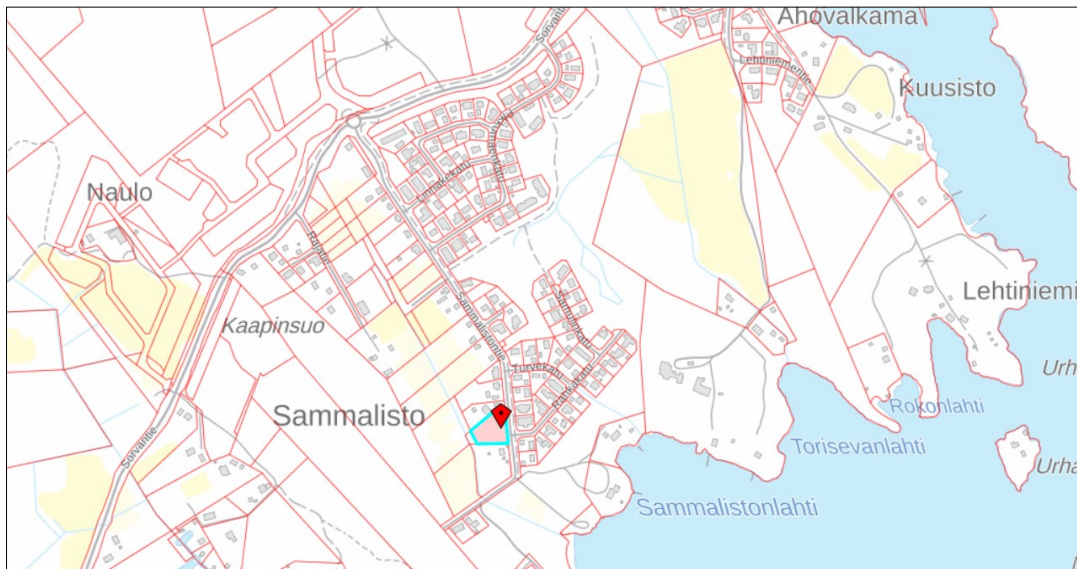
Asemakaavan muutos Nokian kaupungin 19. kaupunginosassa (Sammalisto) korttelissa 30. (tweb: NOK/620/05.00.02/2020)

Aloite

Aloitteen asemakaavan muuttamiseen on tehnyt kiinteistön omistaja.

Suunnittelualue

Kaavoitettava alue sijaitsee Sammalistontielle Sammaliston kaupunginosassa noin 5 kilometriä Nokian keskustasta lounaaseen.



Kuva: Suunnittelualueen sijainti kartalla ympäröitynä (Maanmittauslaitos, taustakartta 20.8.2020)

Lähtötiedot ja nykytilanne

Maanomistus

Kaavamuutosalue on yksityisessä omistuksessa oleva asemakaavatontti.

TÄÄLLÄ SYNTYY  TTA.

Maakuntakaava

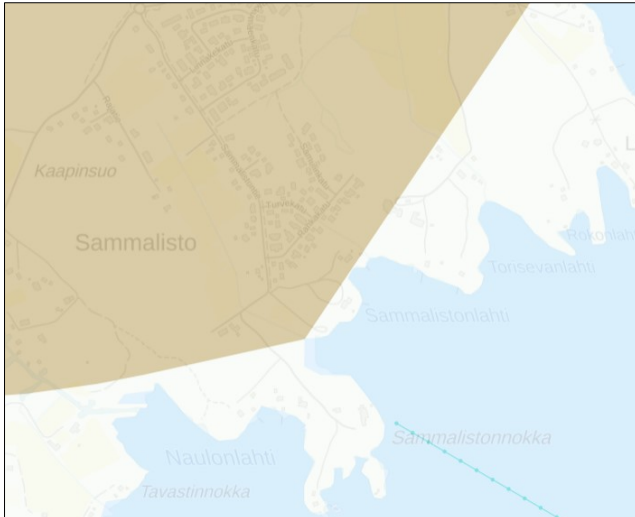
Pirkanmaan maakuntakaava 2040:ssä suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta. Merkinnällä osoitetaan asumisen, kaupan ja muiden palvelujen, työpaikkojen sekä muiden taajamatoimintojen rakentamisalueet. Merkintä sisältää niihin liittyvät pääväyliä pienemmät liikennealueet, yhdyskuntateknisen huollon alueet, paikallisesti merkittävät ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomat teollisuusalueet sekä paikallisesti merkittävät virkistys- ja suojelun alueet ja ulkoilureitit.

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.

Alue kuuluu myös kasvutaajamien kehittämisvyöhykkeeseen. Merkinnällä osoitetaan vyöhyke, jonka maaseutualueet sekä maa- ja metsätalousvaltaiset alueet ovat maakuntakaavan tavoitevuoden 2040 jälkeisiä potentiaalisia taajama-alueiden, väyläverkoston ja muun yhdyskuntarakenteen laajenemissuuntia ja joihin kohdistuu hajarakentamispainetta. Kasvuvyöhykkeeseen kuuluvat Akaan, Hämeenkyrön, Kangasalan, Lempäälän, Nokian, Pirkkalan, Pälkäneen, Tampereen, Valkeakosken, Vesilahden ja Ylöjärven ne alueet, joiden saavutettavuus, väestökehitys ja aluerakenne täyttävät kasvuvyöhykkeen kriteerit. Merkintä ei rajoita maa- ja metsätalouden ja niitä tukevien maaseudun elinkeinojen kehittämistä ja näihin liittyvää rakentamista.

Kehittämissuosituksen mukaan alueen maaseutualueet sekä maa- ja metsätalousvaltaiset alueet tulee turvata tulevaisuuden yhdyskuntarakenteen laajentumisalueeksi. Alueelle suuntautuvaa asuin- ja työpaikkarakentamista on ensisijaisesti ohjattava taajama-alueille ja kyliin. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee erityistä huomiota kiinnittää liikennejärjestelyihin, erityisesti joukkoliikenteen mahdollistavaan yhdyskuntarakenteeseen, infrastruktuuriin,

palvelujen saavutettavuuteen, toimiviin virkistysalueisiin sekä luonto-, maisema- ja kulttuuriympäristöarvojen turvaamiseen.

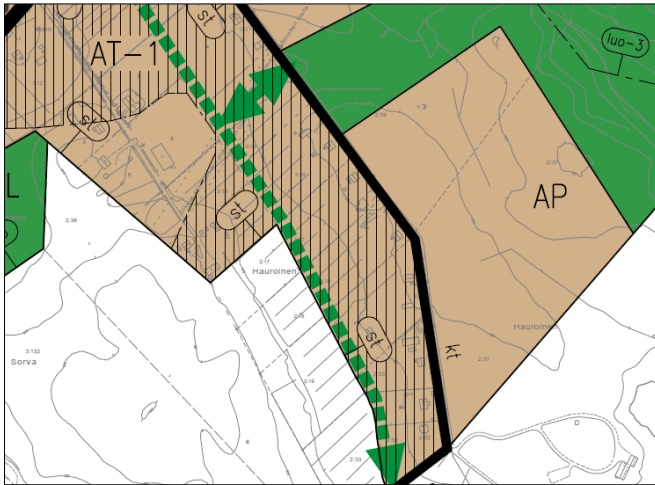


Kuva: Ote Pirkanmaan maakuntakaava 2040:stä, jossa suunnittelualue ruskealla taajamatoimintojen alueella

Yleiskaava

Vuonna 2005 hyväksytyssä Sammaliston osayleiskaavassa suunnittelualue on kyläalueella (AT-1). Alue on varattu asuntojen ja työtilojen rakentamista varten. Alue on lisäksi alueen osaa, jolla on säilytettäviä ympäristöarvoja. Uudisrakentamisessa tulee ottaa huomioon alueen nykyiselle rakennuskannalle tyypilliset ominaispiirteet sekä alueen maisemalliset arvot. Alue on määritetty myös suunnittelutarvealueeksi. Suunnittelualue on tosin myöhemmin kaavoitettu, joten kyseinen merkintä ei enää päde.

Sammalistentie on osoitettu osayleiskaavassa kokoojatieksi. Kaavamuutoksen kohteena olevan kiinteistön taakse on osoitettu viheryhteystarve. Kyseinen osa on asemakaavoitettu virkistysalueeksi.



Kuva: Ote Sämäliston osayleiskaavasta, jossa suunnittelualue ruskealla AP-alueella.

Asemakaava

Kaavamuutoksen kohteena oleva tontti on asemakaavassa (kv. 1.2.2010) erillispientalojen korttelialuetta (AO-26). Tontille saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen talousrakennuksineen. Tontille on osoitettu rakennusala ja rakennusoikeudeksi 300 k-m². Kerrosluvuksi on osoitettu 1/2r I u2/3. 1/2r I merkinnässä murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi. Puolestaan I u2/3 merkinnässä murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakon tasolla käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi. Kaava-alueella on sitova tonttijako.



Kuva: Ote voimassa olevasta asemakaavasta 19:3, jossa kiinteistö ruskealla AO-26-korttelialueella.

TÄÄLLÄ SYNTYY  TTA.

Tavoitteet

Asemakaavan muutoksella halutaan jakaa 3308 m² suuruinen erillispientalojen korttelialueen (AO-26) tontti kahdeksi tontiksi. Lisäksi rakennusoikeuden määrää halutaan nostaa siten, että molemmilla muodostuvilla tonteilla olisi rakennusoikeutta 300 k-m².

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.

Osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Asemakaavoituksen vireilletulosta on ilmoitettu kuulutuksella 27.4.2020.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidetään nähtävillä koko kaavaprosessin ajan.

Asemakaavaluonnos 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.

Asemakaavaehdotus 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 ja virallisella ilmoitustaululla.

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

Kaavaluonnos asetetaan nähtäville yhdessä osallistumis- ja arviointisuunnitelman kanssa.

Kaavaehdotus on tavoite valmistella syksyn 2020 aikana ja hyväksyä kaava talvella 2021.

Valmistelu

Kaavamuutos 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: etunimi.sukunimi@nokiankaupunki.fi

Nokialla 7.9.2020

Markus Aittola
kaavasuunnittelija