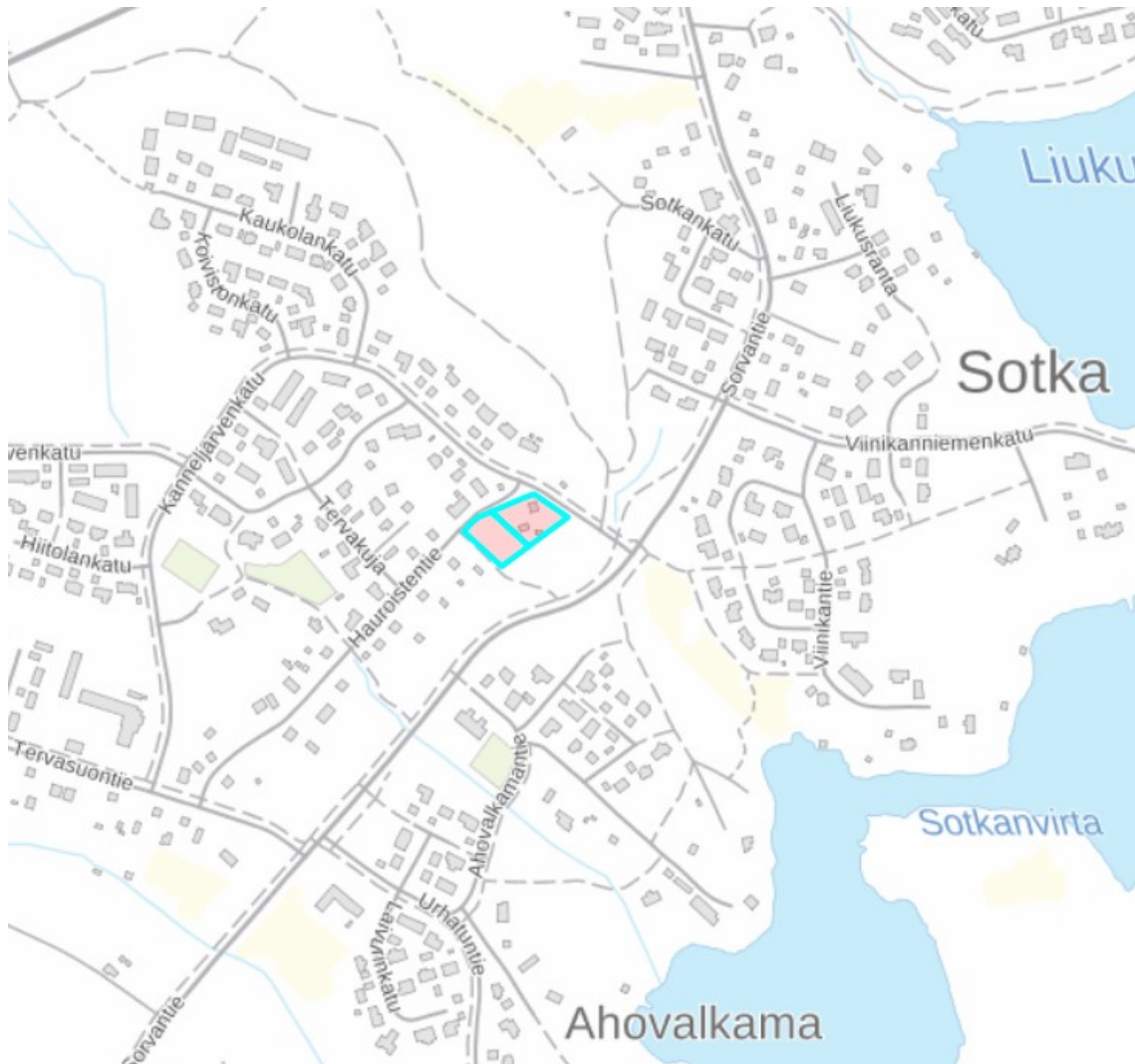


## **ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS HAUROISTENTIE 2**



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

Kaupunkikehityslautakunta 18.8.2020,  
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-m<sup>2</sup>) 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-m<sup>2</sup> ja ajanmukaistaa asemakaava nykyisen tonttijaon mukaiseksi. Kaavamuutosalueen pinta-ala on 4 081 neliometriä (m<sup>2</sup>) 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 Rakennettu ympäristö

Kaavamuutosalueella on asuinrakennuksen pihapiiri ja ympärillä eri-ikäisiä asuinrakennuksia.

#### 3.1.4 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

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

#### 3.1.5 Maanomistus

Kaavamuutosalueen maan omistaa yksityinen maanomistaja.

#### 3.1.6 Liikenne

Kaavamuutosalue rajautuu Hauroistentiehen, jolta on yhteys Sorvantielle.

### 3.1.7 Tekninen huolto

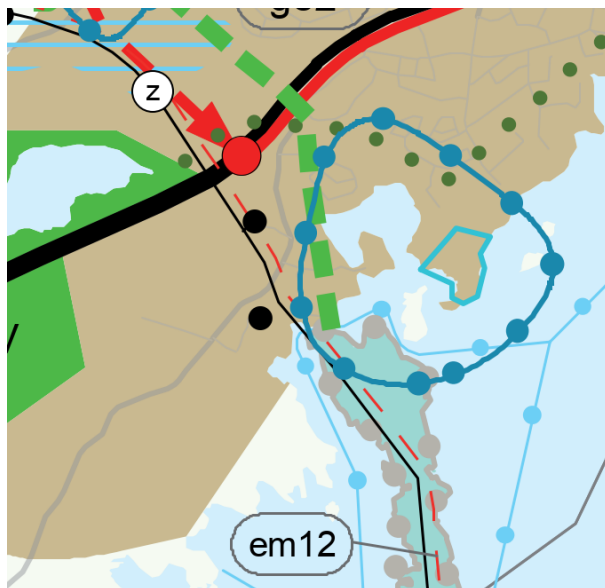
Kaavamuuotosalueella on kunnallistekniikka.

## 3.2 Suunnittelutilanne

### 3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

#### Maakuntakaava

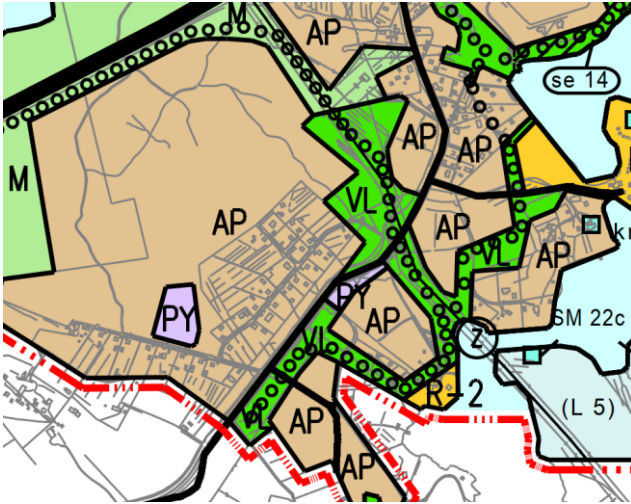
Alueella on voimassa 27.3.2017 hyväksytty Pirkanmaan maakuntakaava 2040, jossa suunnittelualue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi. Merkinnällä osoitetaan asumisen, kaupan ja muiden palvelujen, työpaikkojen sekä muiden taajamatoimintojen rakentamisalueet. Merkintä sisältää niihin liittyvät pääväyliä 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

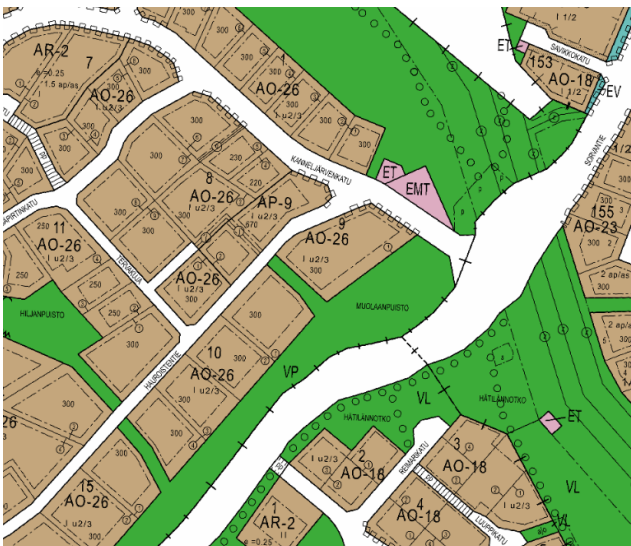
Oikeusvaikutteisessa Keskustaajaman osayleiskaavassa 2010 suunnittelualue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP). Kaava on tullut voimaan 14.1.2005.



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 m<sup>2</sup>. Tontille saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen talousrakennuksineen. Tonttijako on sitova.



Kuva 3: Ote voimassa olevasta asemakaavasta 16:15.

TÄÄLLÄ SYNTYY  TTTA.

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-m<sup>2</sup> ja ajanmukaistaa asemakaavaa nykyisen tonttijaon mukaiseksi.

### 4.3 Asemakaavaluonnos

Kaavaluonnos pidetään laatimisvaiheen mielipiteiden kuulemista varten nähtävillä kaupungin virastotalon ilmoitustaululla ja Internetissä kaupungin kotisivulla 26.8. - 25.9.2020. Asiasta kuulutetaan Nokian Uutisissa. Lisäksi asiasta ilmoitettiin kirjeitse kohdealueen maanomistajille ja naapureille.

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

### 4.4 Asemakaavaluonnoksesta saadut lausunnot ja mielipiteet

Telia Towers Finland Oy, 17.9.2020:

Kaavamuutos koskee kahta tonttia, ja muutoksella pyritään nostamaan kummallekin muutosalueen tontille lisää rakennusoikeutta sekä ajanmukaistaa asemakaavaa nykyisen tonttijaon mukaiseksi.

Telia Towers Finland Oy omistaa kaavamuutosaluetta koillisreunaa vastapäätä kiinteistön 536-417-1-89, Sotkan radioasema. Kiinteistöllä sijaitsee vapaasti seisova 50 metriä korkea ristikko-masto sekä siihen liittyvä 15,8 m<sup>2</sup> suuruinen laitetilä.

Telia Towers Finland Oy:llä ei ole tarkastelun nojalla kaavamuutosalueella toimintaa, ja nähtävillä annetun kaava-aineiston perusteella Telia Towers Finland Oy:llä ei ole kaavamuutosalueen naapurina huomautettavaa hankkeesta. Muutoksella ei ole vaikutusta Telia Towers Finland Oy:n omistamaan kiinteistöön taikka kiinteistöllä sijaitsevaan mastoon tai laitetilään.

Rakennus- ja ympäristölautakunta 23.9.2020:

Rakennus- ja ympäristölautakunnalla ei ole huomauttavaa asemakaavaluonnoksesta.

Pirkanmaan ELY -keskus 28.9.2020:

Pirkanmaan ELY -keskuksella ei ole tarvetta lausua Haroistentie 2:n asemakaavamuutoksesta.

#### **4.5 Asemakaavaehdotus**

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

#### **4.6 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset**

28.5.2020 osallistumis- ja arviointisuunnitelma kaupunkikehityslautakunnassa

6.5.2021 vireilletulokuulutus

18.8.2020 kaavamuutosluonnos kaupunkikehityslautakunnassa

26.8. - 25.9.2020 Kaavaluonnos laatimisvaiheen mielipiteiden kuulemista varten

nähtävillä kaupungin virastotalon ilmoitustaululla ja Internetissä kaupungin kotisivulla

## 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-m<sup>2</sup>. Alueella voimassa olevassa asemakaavassa rakennusoikeutta on 150 k-m<sup>2</sup> kummallakin tontilla.

### 5.2 Kaavan vaikutukset

Kaavamuutos mahdollistaa yhteensä 300 m<sup>2</sup> 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-m<sup>2</sup>.



## 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