

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

KARTANONRAITTI 3



Kaava-alueen sijainti kartalla (Maanmittauslaitos, taustakartta 15.12.2020).

Kaupunkikehityslautakunta
Kaupunginhallitus
Kaupunginvaltuusto

NOKIAN KAUPUNKI
KAAVOITUSYKSIKKÖ
(Tweb: NOK/1595/2020)

TÄÄLLÄ SYNTYY  TTTA.

1 Perus- ja tunnistetiedot

Kaavaselostus koskee 8.1.2021 päivättyä asemakaavan muutosta.

Asemakaavan muutos koskee Nokian kaupungin 14. kaupunginosan (Vihola) korttelin 2 tonttia 4.

Asemakaavan muutoksella muodostuu Nokian kaupungin 14. kaupunginosan korttelin 2 osa.

Asemakaavan yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako.

Asemakaavoituksen vireilletulosta on ilmoitettu kuulutuksella 18.12.2020.

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

1.1 Kaava-alueen sijainti

Kaavoitettavana alueena on kiinteistö 536-14-2-4, joka sijaitsee noin 1 km Nokian keskustasta Pirkkalaistorilta lounaaseen osoitteessa Kartanonraitti 3. Suunnittelualue rajautuu Kartanonraittiin ja Emäkoskentien suojaviheralueeseen.

1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Yksityisen maanomistajan tavoitteena on jakaa nykyinen tontti kahdeksi tontiksi ja nostaa tonttien tehokkuuslukua.

1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

1.4 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

2 Tiivistelmä

Kiinteistöllä on voimassa vuonna 1986 vahvistettu asemakaava (V:45), jossa kiinteistölle on osoitettu erillispientalojen korttelialuetta (AO). Rakennusoikeuden määrä on osoitettu asemakaavassa tehokkuusluvulla $e = 0.15$.

Kaavamuutosalueen pinta-ala on 3449 neliometriä (m²) ja sillä sijaitsee asuinrakennus pihapiireineen. Yksityisen maanomistajan tavoitteena on jakaa nykyinen tontti kahdeksi tontiksi ja nostaa muodostettavien tonttien tehokkuuslukua.

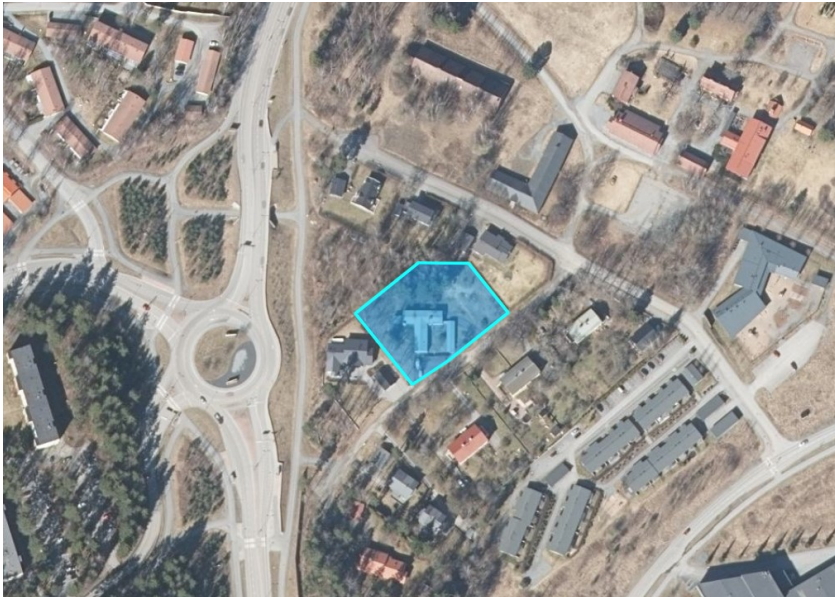
Kaavaluonnoksessa tontin 6 tehokkuusluvuksi on osoitettu 0.20, jolloin rakennusoikeuden määrä on n. 448 k-m². Tontin 7 tehokkuusluvuksi on osoitettu 0.25, jolloin rakennusoikeuden määrä on n. 302 k-m². Suunnittelualan rakennusoikeus nousee yhteensä n. 233 k-m².

3 Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Suunnittelualan yleiskuvaus

Suunnittelualan lähiympäristö on pientalovaltaista aluetta. Kartanonraitin eteläpuolella 1940- ja 1950-luvun asuinrakennuksia. Osa Kartanonraitin varrella olevista rakennuksista on uudempia. Uusimmat niistä on rakennettu 2010-luvulla. Pohjoisessa suunnittelualue rajautuu Emäkoskentien suojaviheralueeseen.



Kuva 1: Kaava-alueen rajaus merkittynä vuonna 2020 otettuun ilmakehuvaan

3.1.2 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

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

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaavamuutosalueella on asuinrakennuksen pihapiiri ja ympärillä eri-ikäisiä asuinrakennuksia.

3.1.4 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Alueella ei ole suojelulakien nojalla suojeltuja alueita tai kohteita. Alue kuuluu maakunnallisesti merkittävään Nokian kartanon kulttuuriympäristöön (RKY 2009).

3.1.5 Maanomistus

Kiinteistö on yksityisessä omistuksessa.

3.1.6 Liikenne

Kaavamuutosalue rajautuu Kartanonraittiin, jolta on Matti Kurjenkadun ja Nuijamiestentien kautta yhteys Emäkoskentielle ja Turuntielle.

3.1.7 Tekninen huolto

Kaavamuutosalueella on kunnallistekniikka.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

Alueella on voimassa Pirkanmaan maakuntakaava 2040, jossa suunnittelualue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi (A). 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.

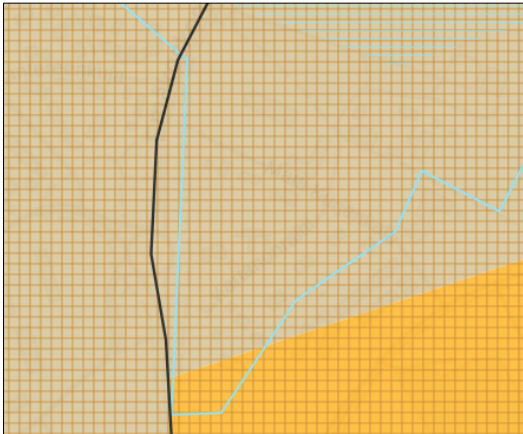
Suunnittelumääräyksen mukaan aluetta tulee suunnitella asumisen, palvelujen ja työpaikkojen sekoittuneena alueena. Erityistä huomiota tulee kiinnittää yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on edistettävä julkisten ja kaupallisten palveluiden saavutettavuutta joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn avulla. Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sovittava 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.

Alueelle on osoitettu tiivis joukkoliikennevyöhyke. Merkinnällä osoitetaan yhdyskuntarakenteeltaan tiiviit, tiivistettävät tai tiiviinä toteutettavat alueet, jotka tukeutuvat tehokkaaseen joukkoliikennejärjestelmään. Suunnittelumääräyksen mukaan alueen tulee tukeutua tehokkaaseen joukkoliikennejärjestelmään sekä laadukkaisiin kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiin. Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa on pyrittävä tiiviiseen rakenteeseen, joka mahdollistaa tehokkaan joukkoliikenteen järjestämisen. Erityistä huomiota tulee kiinnittää pysäkkijärjestelyjen toimivuuteen ja saavutettavuuteen, liikenneturvallisuuteen sekä liityntäpysäköinnin tarpeisiin. Alueen suunnittelussa tulee liikenneväylien läheisyydessä kiinnittää erityistä huomiota liikenteen melun, tärinän ja ilman laadun haittojen hallintaan.

Suunnittelualue 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.

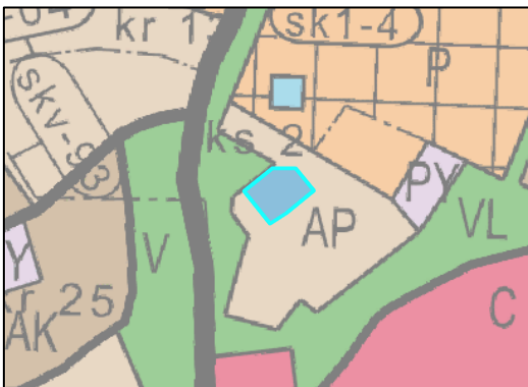
Alueella on maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö, Nokian keskustan kartanot / Nokian kartano. Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti merkittävät rakennetun kulttuuriympäristön alueet. Suunnittelumääräyksen mukaan alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä tulee turvata ja edistää alueen kaupunkikuvan ja rakennusperinnön arvojen säilymistä ja edelleen kehittämistä. Uusi rakentaminen on sopeutettava alueen kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin ja ajalliseen kerroksellisuuteen.



Kuva 2: Ote Pirkanmaan maakuntakaava 2040:stä.

Yleiskaava

Keskustaajaman osayleiskaava 2010:ssä suunnittelualue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP).

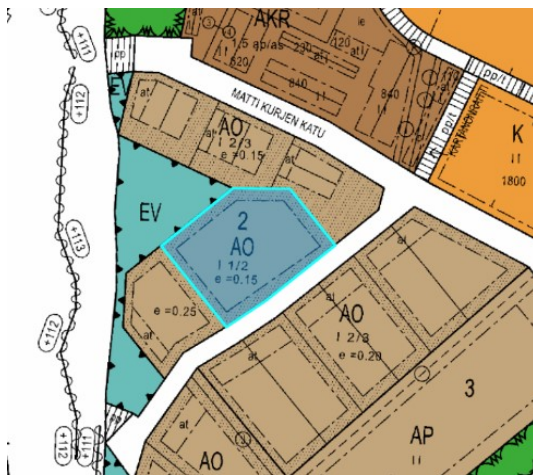


Kuva 3: Ote keskustaajaman osayleiskaava 2010:stä.

TÄÄLLÄ SYNTYY  TTA.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa vuonna 1986 vahvistettu asemakaava (V:45). Asemakaavassa kiinteistölle on osoitettu erillispientalojen korttelialuetta (AO). Tontin rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e=0,15$. Rakennusten kerrosluvuksi on määrätty $1\frac{1}{2}$. Tontille voi rakentaa yksikerroksisen rakennukset. Lisäksi puolet ensimmäisen kerroksen alasta saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi ensimmäisen kerroksen yläpuolella olevasta tilasta kerrosluvun sitä estämättä. Autopaikkoja on osoitettava 1 autopaikka/asunto. Rakennusten tulee suuruudeltaan, muodoltaan ja materiaaleiltaan muodostaa olemassa olevien rakennusten kanssa yhtenäinen kokonaisuus.



Kuva 4: Ote voimassa olevasta asemakaavasta V:45.

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Osallistuminen ja yhteistyö

4.1.1 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.

4.1.2 Vireilletulo

Asemakaavamuutos on laitettu vireille kiinteistön omistajan aloitteesta. Asemakaavoituksen vireilletulosta on ilmoitettu kuulutuksella 18.12.2020.

4.1.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavan muutos asetetaan nähtäville luonnosvaiheessa ja ehdotusvaiheessa

TÄÄLLÄ SYNTYY  TTTA.

osallisten kuulemista ja tarvittavia lausuntoja varten. Luonnos oli nähtävillä yhtä aikaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman kanssa.

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.

4.2 Asemakaavan tavoitteet

Yksityisen maanomistajan tavoitteena on jakaa nykyinen tontti kahdeksi tontiksi ja nostaa tonttien tehokkuuslukua.

4.3 Asemakaavaluonnos

Kaavaluonnos pidetään laatimisvaiheen mielipiteiden kuulemista varten nähtävillä kaupungin virastotalon ilmoitustaululla ja Internetissä kaupungin kotisivulla xx.xx. - xx.xx.2021. 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

18.12.2020 vireilletulokuulutus.

5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne ja aluevaraukset

Kaavamuutoksessa korttelin 2 tontit 6 ja 7 on merkitty erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Tontin 6 tehokkuusluvaksi on osoitettu $e = 0,20$, jolloin tontilla olisi rakennusoikeutta noin 448 k-m^2 . Tontin 7 tehokkuusluvaksi on osoitettu $e = 0,25$, jolloin tontilla olisi rakennusoikeutta noin 302 k-m^2 . Suurin sallittu kerrosluku on 1 u 1/2. Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan

rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakon tasolla käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi. Suunnittelualueen reunoille on osoitettu istutettavaa alueen osaa.

Yleismääräyksen mukaan rakennusten tulee suuruudeltaan, muodoltaan ja materiaaleiltaan muodostaa olemassa olevien rakennusten kanssa yhtenäinen kokonaisuus.

5.2 Kaavan vaikutukset

Kaavamuutosalue on jo alueella voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi. Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta alueen luonnonympäristöön.

Rakentamisen määrä kasvaa kaavamuutosalueella. Asemakaavan muutoksella nykyinen tontti jaetaan kahdeksi tontiksi ja lisäksi rakennusoikeus nousee. Kaavan vaikutukset lähiympäristölle ovat vähäisiä.

6 Asemakaavan toteutus

Asemakaava voidaan toteuttaa sen saatua lainvoiman.

Nokia 11.1.2021

Minna Aittola

Kaavasuunnittelija

Kari Stenlund

Maankäyttöjohtaja

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Hanke

Asemakaavan muutos Nokian kaupungin 14. kaupunginosa (Vihola) korttelissa 2.
(Tweb: NOK/1595/2020)

Aloite

Asemakaavan muutos on käynnistetty kiinteistön omistajan aloitteesta.

Suunnittelualue

Kaavoitettavana alueena on kiinteistö 536-14-2-4, joka sijaitsee noin 1 km Nokian keskustasta Pirkkalaistorilta lounaaseen osoitteessa Kartanonraitti 3. Suunnittelualue rajautuu Kartanonraittiin ja Emäkoskentien suojaviheralueeseen.



Kuva: Kaava-alueen sijainti kartalla (Maanmittauslaitos, taustakartta 15.12.2020).

TÄÄLLÄ SYNTYY  TTA.

Lähtötiedot ja nykytilanne

Maanomistus

Kaava-alue on yksityisessä omistuksessa.

Maakuntakaava

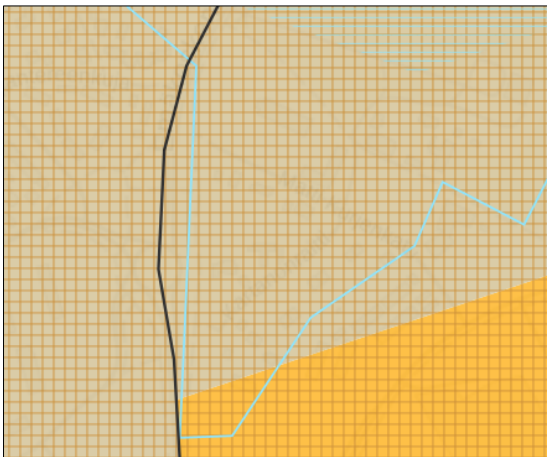
Alueella on voimassa Pirkanmaan maakuntakaava 2040, jossa suunnittelualue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi (A). Merkinnällä osoitetaan asumisen, kaupan ja muiden palvelujen, työpaikkojen sekä muiden taajamatoimintojen rakentamisalueet. Merkintä sisältää niihin liittyvät pääväyliä pienemmät liikennealueet,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

Alueelle on osoitettu tiivis joukkoliikennevyöhyke. Merkinnällä osoitetaan yhdyskuntarakenteeltaan tiiviit, tiivistettävät tai tiiviinä toteutettavat alueet, jotka tukeutuvat tehokkaaseen joukkoliikennejärjestelmään. Suunnittelumääräyksen mukaan alueen tulee tukeutua tehokkaaseen joukkoliikennejärjestelmään sekä laadukkaisiin kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiin. Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa on pyrittävä tiiviiseen rakenteeseen, joka mahdollistaa tehokkaan joukkoliikenteen järjestämisen. Erityistä huomiota tulee kiinnittää pysäkkijärjestelyjen toimivuuteen ja saavutettavuuteen, liikenneturvallisuuteen sekä liityntäpysäköinnin tarpeisiin. Alueen suunnittelussa tulee liikenneväylien läheisyydessä kiinnittää erityistä huomiota liikenteen melun, tärinän ja ilman laadun haittojen hallintaan.

Suunnittelualue 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.

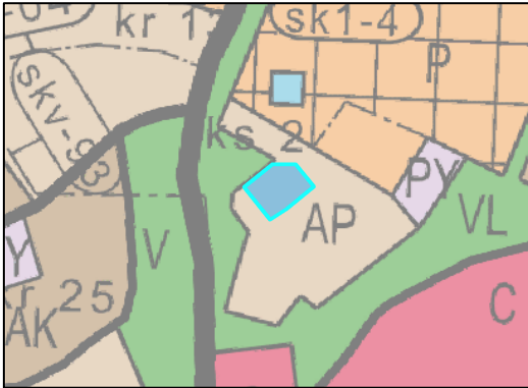
Alueella on maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö, Nokian keskustan kartanot / Nokian kartano. Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti merkittävät rakennetun kulttuuriympäristön alueet. Suunnittelumääräyksen mukaan alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä tulee turvata ja edistää alueen kaupunkikuvan ja rakennusperinnön arvojen säilymistä ja edelleen kehittämistä. Uusi rakentaminen on sopeutettava alueen kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin ja ajalliseen kerroksellisuuteen.



Kuva: Ote Pirkanmaan maakuntakaava 2040:stä.

Yleiskaava

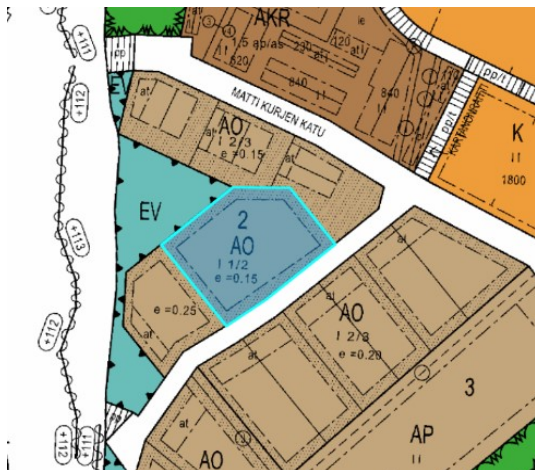
Keskustaajaman osayleiskaava 2010:ssä suunnittelualue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuuntoalueeksi (AP).



Kuva: Ote keskustaajaman osayleiskaava 2010:stä.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa vuonna 1986 vahvistettu asemakaava (V:45). Asemakaavassa kiinteistölle on osoitettu erillispientalojen korttelialuetta (AO). Tontin rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e=0,15$. Rakennusten kerrosluvuksi on määrätty $1\frac{1}{2}$. Tontille voi rakentaa yksikerroksisen rakennukset. Lisäksi puolet ensimmäisen kerroksen alasta saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi ensimmäisen kerroksen yläpuolella olevasta tilasta kerrosluvun sitä estämättä. Autopaikkoja on osoitettava 1 autopaikka/asunto. Rakennusten tulee suuruudeltaan, muodoltaan ja materiaaleiltaan muodostaa olemassa olevien rakennusten kanssa yhtenäinen kokonaisuus.



Kuva: Ote voimassa olevasta asemakaavasta V:45.

Tavoitteet

Yksityisen maanomistajan tavoitteena on jakaa nykyinen tontti kahdeksi tontiksi ja nostaa tonttien tehokkuuslukua.

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.

Osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Asemakaavoituksen vireilletulosta on ilmoitettu kuulutuksella 18.12.2020.

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 alkuvuodesta 2021 ja tavoitteena on hyväksyä kaava kesällä 2021.

Valmistelu

Kaavamuutos laaditaan Nokian kaupungin kaavoitusyksikössä. Suunnittelijana toimii kaavasuunnittelija Minna Aittola (p. 044 486 0991), jolta saa tarvittaessa lisätietoja hankkeesta. Osoite: Nokian kaupunki, kaavoitusyksikkö, PL 2, 37101 Nokia.
Sähköpostiosoite: etunimi.sukunimi@nokiankaupunki.fi

Nokialla 11.1.2021

Minna Aittola
kaavasuunnittelija