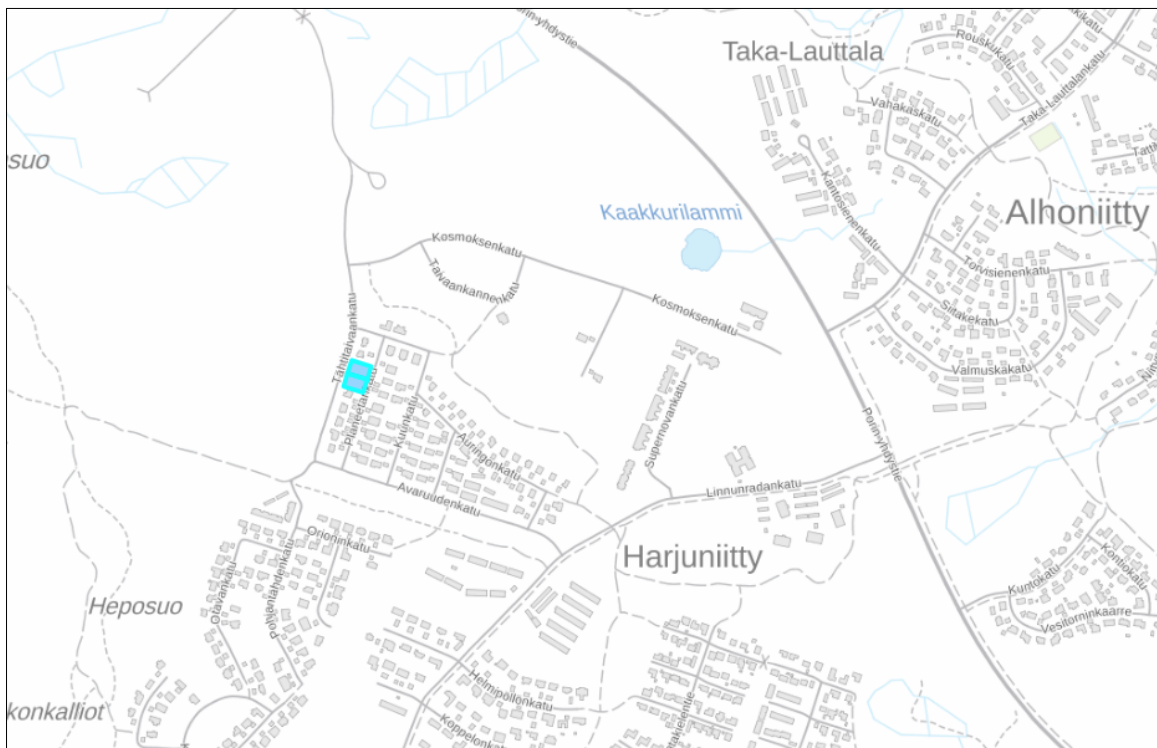


ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

PLANEETANKATU 12 JA 14



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

Kaupunkikehityslautakunta 19.1.2021 § 5,

NOKIAN KAUPUNKI
KAAVOITUSYKSIKKÖ
(Tweb: NOK/1789/2020)

TÄÄLLÄ SYNTYY  TTA.

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

1 Perus- ja tunnistetiedot

Kaavaselostus koskee 8.1.2021 päivättyä asemakaavan muutosta.

Asemakaavan muutos koskee Nokian kaupungin 8. kaupunginosan (Harjuniitty) korttelin 102 tontteja 6 ja 7.

Asemakaavan muutoksella muodostuu Nokian kaupungin 8. kaupunginosan korttelin 102 osa.

Asemakaavoituksen vireilletulosta on ilmoitettu kuulutuksella 18.12.2020.

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

1.1 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualueeseen kuuluu kaksi tonttia osoitteissa Planeetankatu 12 ja 14. Tontit sijaitsevat noin 3 km Nokian keskustasta Pirkkalaistorilta luoteeseen. Suunnittelualue rajautuu Planeetankatuun ja Tähtitaivaankatuun.

1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan tavoitteena on muuttaa voimassaolevan asemakaavan kaavamääräyksiä kerrosluvun osalta.

1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Asemakaavan seurantalomake.
- Ote ajantasa-asemakaavasta.
- Ote asemakaavan hakemistokartasta

1.4 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

2 Tiivistelmä

Suunnittelualan tontit ovat Nokian kaupungilla myynnissä olevia tontteja. Tontit ovat rakentamattomia ja ne sijaitsevat pientalovaltaisella alueella. Alueen asemakaava on hyväksytty vuonna 2015. Kaava-alueen pinta-ala on 1728 m².

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on muuttaa kaavamääräyksiä kerrosluvun osalta. Voimassa olevassa asemakaavassa tontille on osoitettu sitovana kerroslukuna 1/2k 1.

3 Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Suunnittelualan yleiskuvaus

Suunnittelualue on pientalovaltaista asuinalueita. Asuinalue on rakentunut viime vuosien aikana ja osalla lähiympäristön tonteista rakennetaan tällä hetkellä.



Kuva 1: Kaava-alueen rajausta merkittynä vuonna 2020 otettuun ilmakuvaan

3.1.2 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Kiinteistö ei ole tai siihen ei rajoitu vesistöä tai suojeltavia luontoarvoja. Kaava-alueella on maaperän arseenipitoisuus luonnostaan koholla.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Asemakaavan muutoksen kohteena on kaksi rakentamatonta pientalotonttia. Alueen asemakaava on hyväksytty vuonna 2015.

3.1.4 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

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

3.1.5 Maanomistus

Nokian kaupunki omistaa kaava-alueen maat.

3.1.6 Liikenne

Kaavamuutosalue rajautuu Planeetankatuun, jolta on yhteys Avaruudenkadun kautta Urpolankadulle.

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 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 erityismääräys 13. Määräyksen mukaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on varmistuttava siitä, etteivät Myllypuron (FI0345001) Natura-alueen valuma-alueella suoritettavat toimenpiteet yksin tai yhdessä muiden hankkeiden ja suunnitelmien kanssa merkittävästi heikennä niitä luonnonarvoja, joiden suojelemiseksi alue on sisällytetty Natura 2000 -verkostoon. Erityistä huomiota tulee kiinnittää vesitalouden ja veden laadun säilymiseen.

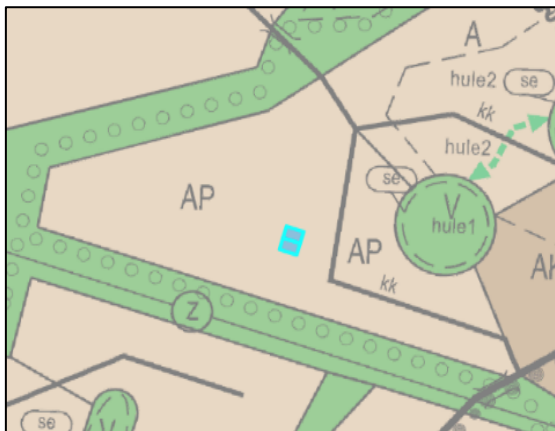
Suunnittelualue kuuluu myös kasvutaajamien kehittämisvyöhykkeeseen. Merkinnällä osoitetaan vyöhyke, jonka maaseutualueet sekä maa- ja metsätalousvaltaiset alueet ovat maakuntakaavan tavoitevuoden 2040 jälkeisiä potentiaalisia taajama-alueiden, väyläverkoston ja muun yhdyskuntarakenteen laajenemissuuntia ja joihin kohdistuu hajarakentamispainetta.



Kuva 2: Ote Pirkanmaan maakuntakaava 2040:stä.

Yleiskaava

Alueella on voimassa Harjuniityn osayleiskaava vuodelta 2012, jossa suunnittelualueelle on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP).

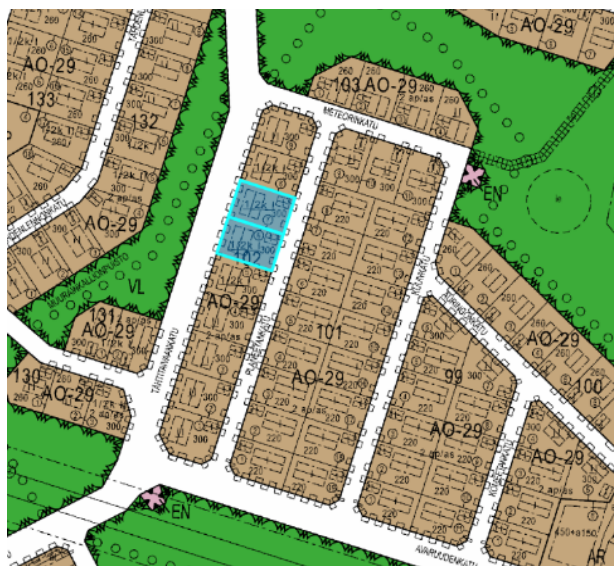


Kuva 3: Ote Harjuniityn osayleiskaavasta

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa vuonna 2015 hyväksytty asemakaava 8:25.

Suunnittelualue sijaitsee korttelissa 102, joka on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO-29). Tontin rakennusoikeus on 300 k-m² ja ehdoton kerrosluku on 1/2k 1. Tontille saa rakentaa yksiasuntoisen asuinrakennuksen talousrakennuksineen. Tontin rakennusoikeudesta 40 kerrosalaneliömetriä saa käyttää vain taloustiloja varten. Tonttijako on sitova.



Kuva 4: Ote voimassa olevasta asemakaavasta 8:25.

TÄÄLLÄ SYNTYY  TTA.

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 Nokian kaupungin omasta aloitteesta. Asemakaavoituksen vireilletulosta on ilmoitettu kuulutuksella 18.12.2020.

4.1.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavan muutos asetetaan nähtäville luonnosvaiheessa ja ehdotusvaiheessa 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

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa kaavamääräyksiä kerrosluvun osalta.

4.3 Asemakaavaluonnos

Kaavaluonnos sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma olivat nähtävillä kaupungin virastotalon ilmoitustaululla ja Internetissä kaupungin kotisivulla 27.1.–10.2.2021. Asiasta kuulutettiin Nokian Uutisissa. Lisäksi asiasta ilmoitettiin kirjeitse kohdealueen maanomistajille ja naapureille. Kaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot rakennus- ja ympäristölautakunnalta sekä ELY-keskukselta.

4.3.1 Asemakaavaluonnoksesta saadut lausunnot ja mielipiteet

Rakennus- ja ympäristölautakunnalla ei ole huomauttamista kaavaluonnoksesta. Kaavaluonnoksesta saatiin lisäksi yksi mielipide.

Kahden yksityishenkilön allekirjoittama mielipide (4.2.2021):

”Missään nimessä ei saa muuttaa siten, että tonteille 6 ja 7 rakennetaan 1-kerroksisia

omakotitaloja. Talojen tulee olla vähintään 1,5 kerroksisia ja harjalinjan pysyttävä samana kuin muilla. Korttelissa 101 on jo tehty niin paljon muutoksia ettei se ole enää hyväksi alueen yleisilmeelle. Korttelissa 101 tehty puulla vuorattuja asuintaloja ja talleja vaikka koko korttelin piti olla kivipinnoitettuja pääosin. Korttelissa 102 on edelleen rakentamattomia tontteja ainakin kolme, jotka ovat perustus vaiheessa. Nämä teidän tulee hoitaa ensisijaisesti kuntoon, koska yleisilme on todella kamalan näköinen keskeneräisyyden vuoksi.”

Kaavoituksen vastine:

Voimassa olevassa asemakaavassa on määrätty sitovaksi kerrosluvuksi 1/2k 1. Kerrosluvussa roomalainen numero osoittaa rakennuksen suurimman sallitun kerrosluvun. Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi. Määräyksessä on kyse 1-kerroksisesta rakennuksesta, johon on voimassa olevan asemakaavan mukaan ehdottomasti täytynyt rakentaa kellarikerros. Kaavamuutoksen myötä kellarikerroksen voisi edelleen toteuttaa, mutta asemakaava ei sitä ehdottomasti vaatisi. Kerrosluvun määräyksen muuttamisella ei ole merkittävää vaikutusta rakennusten harjalinjan korkeuteen ja Nokian kaupungin rakennusvalvonta valvoo, että tonteille rakennettavat rakennukset ovat ympäristöönsä sopivia. Rakennusvalvonta myös valvoo korttelin keskeneräisten rakennushankkeiden etenemistä myönnettyjen rakennuslupien mukaisesti.

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.

19.1.2021 kaupunkikehityslautakunta päätti asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavaluonnoksen nähtäville mielipiteiden kuulemista varten.

27.1. –10.2.2021 osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos olivat nähtävillä.

5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne ja aluevaraukset

Kaavamuutoksessa korttelin 102 tontit 6 ja 7 on merkitty erillispientalojen korttelialueeksi (AO-29). Tontille saa rakentaa yksiasuntoisen asuinrakennuksen talousrakennuksineen. Tontin rakennusoikeudesta 40 kerrosalaneliömetriä saa käyttää vain taloustiloja varten.

Kummankin tontin rakennusoikeus on 300 k-m² ja korkein sallittu kerrosluku on 1/2k I.

5.2 Kaavan vaikutukset

Kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitetessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus.

Harjuniityn alue on jo osittain rakentunut 23.3.2015 hyväksytyn asemakaavan mukaisesti. Asemakaavan muutoksella muutetaan kaavamääräyksiä ainoastaan kerrosluvun osalta, joten kaavan vaikutukset ovat vähäiset.

6 Asemakaavan toteutus

Asemakaava voidaan toteuttaa sen saatua lainvoiman.

Nokia 16.3.2021

Minna Aittola

Kaavasuunnittelija

Kari Stenlund

Maankäyttöjohtaja

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Hanke

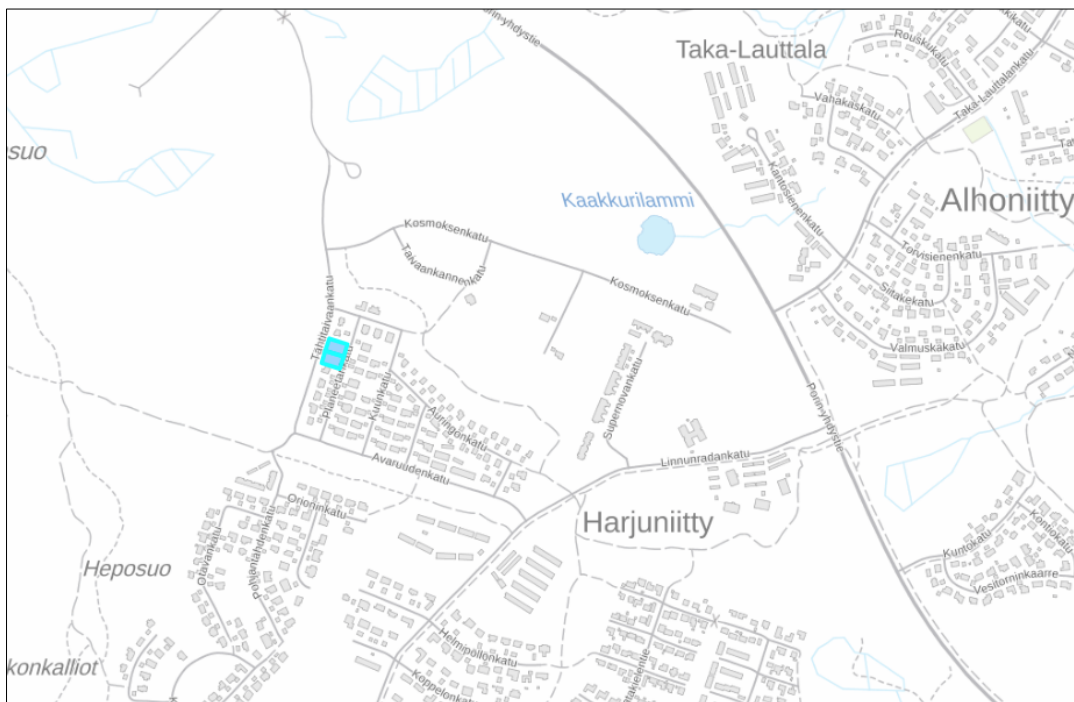
Asemakaavan muutos Nokian kaupungin 8. kaupunginosa (Harjuniitty) korttelissa 102.
(Tweb: NOK/1789/2020)

Aloite

Kaavamuutos on laitettu vireille Nokian kaupungin omasta aloitteesta.

Suunnittelualue

Suunnittelualueeseen kuuluu kaksi tonttia osoitteissa Planeetankatu 12 ja 14. Tontit ovat rakentamattomia ja ne sijaitsevat pientalovaltaisella alueella. Kaava-alueen pinta-ala on 1728 m².



Lähtötiedot ja nykytilanne

Maanomistus

Nokian kaupunki omistaa suunnittelualueen maat.

TÄÄLLÄ SYNTYY  TTA.

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 erityismääräys 13. Määräyksen mukaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on varmistuttava siitä, etteivät Myllypuron (FI0345001) Natura-alueen valuma-alueella suoritettavat toimenpiteet yksin tai yhdessä muiden hankkeiden ja suunnitelmien kanssa merkittävästi heikennä niitä luonnonarvoja, joiden suojelemiseksi alue on sisällytetty Natura 2000 -verkostoon. Erityistä huomiota tulee kiinnittää vesitalouden ja veden laadun säilymiseen.

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.



Kuva: Ote Pirkkanmaan maakuntakaava 2040:stä.

Yleiskaava

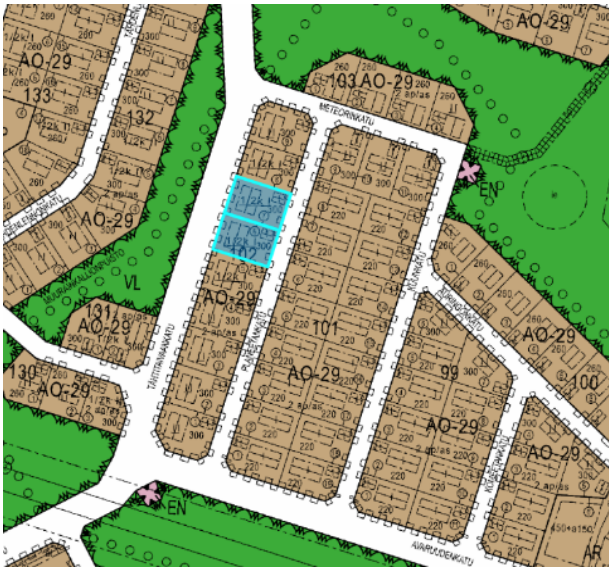
Alueella on voimassa Harjuniityn osayleiskaava vuodelta 2012, jossa suunnittelualueelle on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP).



Kuva: Ote Harjuniityn osayleiskaavasta.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa vuonna 2015 hyväksytty asemakaava 8:25. Suunnittelualue sijaitsee korttelissa 102, joka on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO-29). Tontin rakennusoikeus on 300 k-m² ja ehdoton kerrosluku on 1/2k 1. Tontille saa rakentaa yksiasuntoisen asuinrakennuksen talousrakennuksineen. Tontin rakennusoikeudesta 40 kerrosalaneliömetriä saa käyttää vain taloustiloja varten. Tonttijako on sitova.



Kuva: Ote voimassa olevasta asemakaavasta 8:25.

Tavoitteet

Tavoitteena on muuttaa voimassa olevan asemakaavan kaavamääräyksiä kerrosluvun osalta.

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.

TÄÄLLÄ SYNTYY  TTA.

Asemakaavaehdotus asetetaan nähtäville vähintään 14 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 kaupunkikehityslautakunta. Päätöksestä ilmoitetaan kuulutuksella kaupungin internet-sivuilla ja virallisella ilmoitustaululla. Kaupunkikehityslautakunnan 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 sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma olivat nähtävillä kaupungin virastotalon ilmoitustaululla ja Internetissä kaupungin kotisivulla 27.1.–10.2.2021. Tavoitteena on hyväksyä kaava kevään 2021 aikana.

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 16.3.2021

Minna Aittola
kaavasuunnittelija