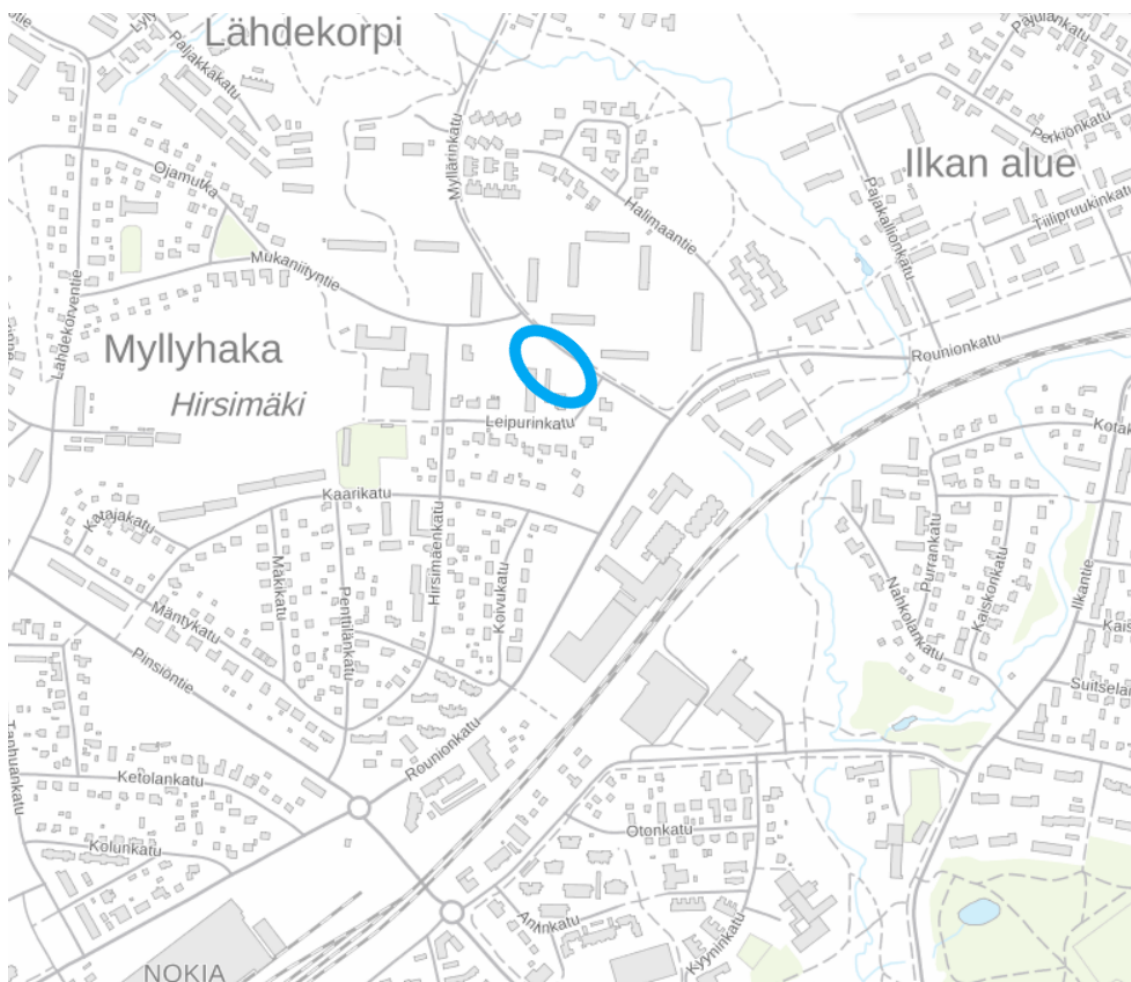


ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS LEIPURINKATU JA MYLLÄRINKATU



Suunnittelualueen sijainti ympyröitynä kartalla (Maanmittauslaitos, taustakartta, 29.3.2021).

Kaupunkikehityslautakunta 4.5.2021, xx.xx.2021,

Kaupunginhallitus

Kaupunginvaltuusto

NOKIAN KAUPUNKI

KAAVOITUSYKSIKKÖ

(Tweb: NOK/535/2021)

TÄÄLLÄ SYNTYY  TTA.

1 Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Kaavaselostus koskee 6.5.2021 päivättyä asemakaavan muutosta.

Asemakaava koskee Nokian kaupungin 9. kaupunginosan korttelin 16 tonttia 1 sekä katu- ja liikennealuetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuvat Nokian kaupungin 9. kaupunginosan korttelin 15 tontit 2 ja 3.

Asemakaavan yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako korttelin 15 tonteille 2 ja 3.

Asemakaavoituksen vireilletulosta on ilmoitettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisen yhteydessä 12.5.2021.

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

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Nokian Myllyhaassa, Leipirinkadun ja Myllärinkadun risteyksessä.

1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

2 Tiivistelmä

Kaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa kiinteistön korttelin 16 tontin 1 asemakaavaa niin, että se mahdollistaa lähipalvelujen lisäksi asumisen ja liittää toteutumaton yleiselle jalankululle varattu alue tonttiin 1 sekä tutkia toteutumattoman pysäköimisalueen käyttötarkoituksen muuttamista asumiselle.

3 Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Suunnittelualan yleiskuvaus

Selvitysalue sijaitsee Nokian Myllyhaan kaupunginosassa Leipirinkadun ja Myllärinkadun risteyksessä. Ympärillä on eri-ikäisiä kerros- ja pientaloja sekä puistoa. Kaavamuutosalueen pinta-ala on 5460 m².

3.1.2 Luonnonympäristö ja ympäristönsuojelu

Alue on jo rakentunutta aluetta, jonka kasvillisuus on pihapuita ja -istutuksia. Alueella ei ole suojeltuja luontoarvoja. Liito-oravat ja niiden yhteystarve huomioidaan kaavamuutoksessa.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaavamuutoksen kohteena olevilla kiinteistöillä sijaitsee 265 m²:n myymälärakennus vuodelta 1975.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualan maan omistaa Jumite Oy ja Nokian kaupunki. Kaavamuutoksesta laaditaan maankäyttösopimus.

3.1.5 Liikenne ja tekninen huolto

Kaavamuutosalue rajautuu pohjoisessa Myllärinkatuun, jolta on yhteys Rounionkadulle. Idässä ja etelässä kaavamuutosalue rajautuu Leipurinkatuun ja lännessä kerrostalotonttiin.

Alueella on vesi- ja jätevesiverkosto.

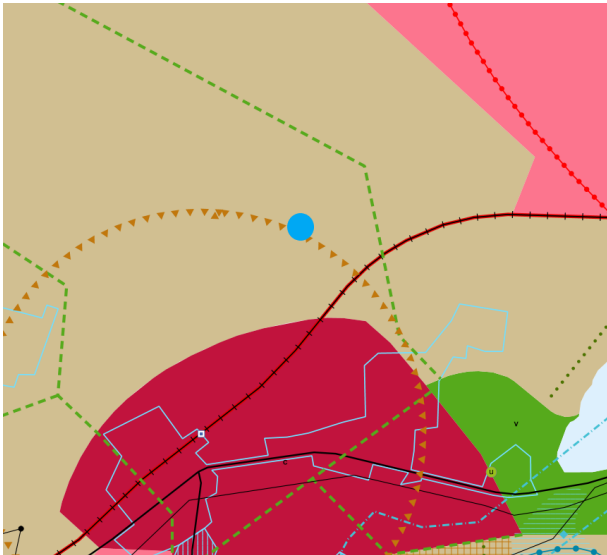
3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

3.2.1.1 Maakuntakaava

Suunnittelualueella 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.

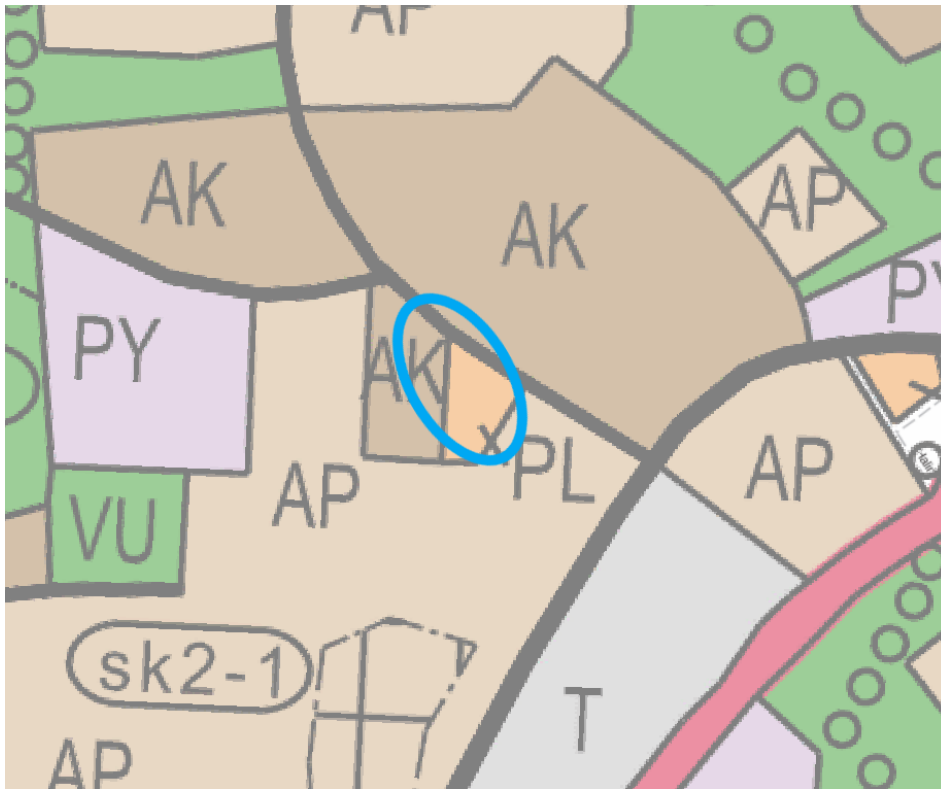
Suunnittelualue on osittain tiivistettävä asemanseutu -alueella. Merkinnällä osoitetaan yhdyskuntarakenteeltaan tiivistettävät alueet, jotka tukeutuvat ensisijaisesti raideliikenteeseen. Suunnittelumääräyksen mukaan alueen suunnittelussa ja toteutuksessa on pyrittävä raideliikennettä tukevaan tiiviiseen yhdyskuntarakenteeseen sekä laadukkaisiin kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiin. Tiivistettävän alueen laajuus tulee tarkentaa yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa.



Kuva 1: Ote Pirkanmaan maakuntakaava 2040:stä. Suunnittelualue on merkitty pisteellä karttaan.

3.2.1.2 Yleiskaava

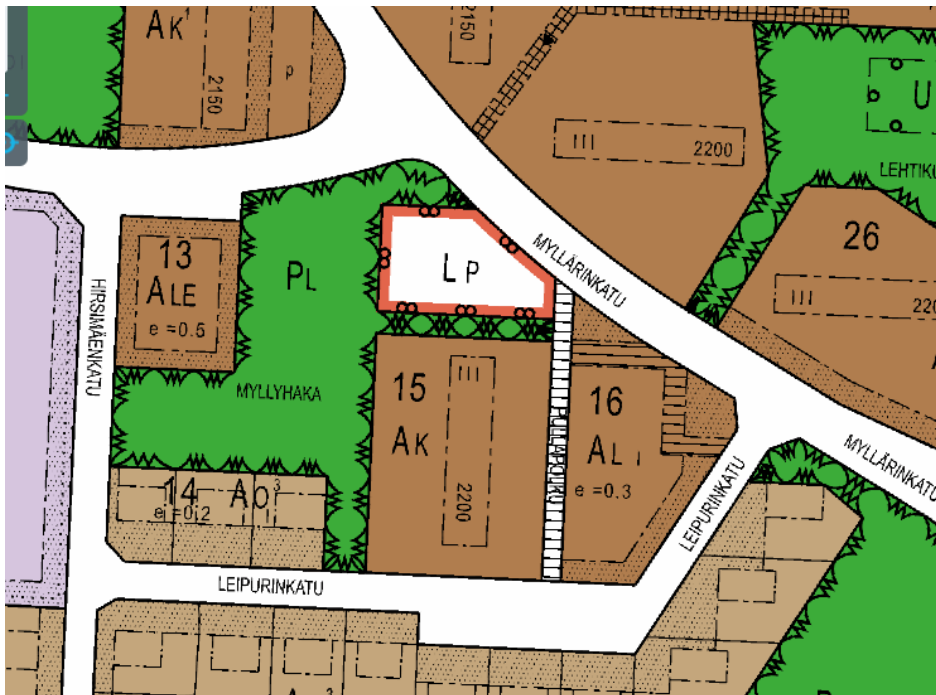
Keskustaajaman osayleiskaavassa 2010, suunnittelualue on osoitettu lähipalvelujen alueeksi (PL) ja kerrostalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AK).



Kuva 2: Ote keskustaajaman osayleiskaava 2010:stä. Suunnittelualue on merkitty ympyrällä karttaan.

3.2.1.3 Asemakaava

Suunnittelualueen itä- ja pohjoisosassa on voimassa 14.2.1969 hyväksytty asemakaava Lä:3, jossa korttelin 16 tontti 1 on merkitty liikerakennusten korttelialueeksi (AL). Tontin kerrosluku on I ja tehokkuus $e = 0,3$. Suunnittelualueen pohjoisin osa on merkitty pysäköimisalueeksi (LP). Pysäköimisalueen ja tontin 1 välissä on etelä-pohjoissuuntainen yleiselle jalankululle varattu alue, jolla on voimassa 21.5.1970 hyväksytty asemakaava Lä:4.



Kuva 3: Ote ajantasa-asemakaavasta.

3.2.1.4 Rakennusjärjestys

Nokian kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty valtuustossa 22.10.2001.

3.2.1.5 Pohjakartta

Pohjakarttana on kaupungin kaupunkimittauksen ylläpitämä pohjakartta.

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa kiinteistön korttelin 16 tontin 1 asemakaavaa niin, että se mahdollistaa lähipalvelujen lisäksi asumisen ja liittää toteutumaton yleiselle jalankululle varattu alue tonttiin 1 sekä tutkia toteutumattoman pysäköimisalueen käyttötarkoituksen muuttamista asumiselle.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

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

4.2.1 Osalliset

Osallisia ovat Pirkanmaan ELY-keskus, Elenia Oy, Nokia vesi Oy, Nokian kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunta, kaava-alueen ja siihen rajoittuvan alueen maanomistajat tai vuokraoikeudenhaltijat sekä kaikki, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa.

4.2.2 Vireilletulo

Asemakaava on laitettu vireille Jumite Oy:n aloitteesta. Asemakaavoituksen vireilletulosta on ilmoitettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisen yhteydessä 12.5.2021.

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavan muutos asetetaan nähtäville luonnosvaiheessa ja ehdotusvaiheessa osallisten kuulemista ja tarvittavia lausuntoja varten. Luonnos asetetaan nähtäville yhtä aikaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman kanssa. Kaavaluonnoksesta saatu palaute huomioidaan asemakaavan ehdotusta valmisteltaessa.

4.2.4 Viranomaisyhteistyö

Asemakaavasta järjestään tarvittaessa viranomaisneuvottelu ja pyydetään viranomaisilta lausunnot kaavaluonnos- ja kaavaehdotusvaiheissa.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Kaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa kiinteistön korttelin 16 tontin 1 asemakaavaa niin, että se mahdollistaa lähipalvelujen lisäksi asumisen ja liittää toteutumaton yleiselle jalankululle varattu alue tonttiin 1 sekä tutkia toteutumattoman pysäköimisalueen käyttötarkoituksen muuttamista asumiselle.

4.4 Asemakaavaluonnos

Kaavaluonnos pidetään nähtävillä kaupungin kaupunkikehityspalveluiden ilmoitustaululla ja kaupungin verkkosivuilla.

4.5 Lausunnot asemakaavaluonnoksesta

Täydennetään

4.6 Asemakaavaehdotus

Kaavaehdotus asetetaan nähtäville kaupunkikehityspalveluiden ilmoitustaululle ja internetissä kaupungin kotisivulle. Kaavaehdotuksesta pyydetään tarvittavat lausunnot. Kuulemiskirjeet lähetetään muissa kunnissa asuville maanomistajille.

4.7 Hyväksyminen

Kaavamuutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto. Päätökseen voi valittamalla hakea muutosta 30 päivän kuluessa.

4.8 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

6.5.2020 kuulutus vireilletulosta

5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne ja aluevaraukset

Kaavaluonnoksessa on AL-6 ja AR -korttelialuetta.

5.2 Kaavan vaikutukset

5.2.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Alueella on jo eri-ikäisiä asuinrakennuksia. Kaavamuutos mahdollistaa myymälärakennuksen ja kerrostalon rakentamisen Myllärinkadun ja Leipurinkadun risteykseen olemassa olevan myymälä tilalle. Lisäksi kaavamuutoksella toteutumattoman pysäköintialueen paikalle on mahdollista rakentaa rivitalo. Kaavamuutoksella myymälä siirtyy Myllärinkadun varteen.

5.2.2 Väestön rakenne ja kehitys, asuminen

Kaavamuutosalueella ei tällä hetkellä ole asukkaita, mutta ympärillä olevat rakennukset ovat erilaisia ja eri-ikäisiä asuinrakennuksia.

5.2.3 Yhdyskuntarakenne, kaupunkikuva

Asemakaavan vaikutus yhdyskuntarakenteeseen on paikallinen. Alueen käyttötarkoitus muuttuu osittain asumiseksi, ja se täydentää luontevalla tavalla lähiympäristön yhdyskuntarakennetta.

Alueella voimassa olevassa asemakaavassa korttelin 16 tontin 1 kerrosluku on 1 ja tehokkuus $e = 0,3$ eli rakennusoikeus on 981 k-m².

Kaavaluonnoksessa korttelin 15 AL-6 -tontin 2 rakennusoikeus on 2710 k-m² ja tontin 3 900 k-m². Kerrosluku nousee enimmillään V:ksi.

5.2.4 Vaikutukset liikenteeseen

Kaavamuutosalue rajautuu pohjoisessa Myllärinkatuun, jolta on yhteys Rounionkadulle. Idässä kaavamuutosalue rajautuu Leipurinkatuun. Kaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta alueen liikenteeseen eikä liikennemääriin.

5.2.5 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Alue on jo rakentunutta aluetta, jonka kasvillisuus on pihapuita ja -istutuksia. Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia alueen puistoihin ja viheralueisiin eikä seudulliseen viherverkkoon eikä se katkaise mahdollista liito-oravien kulkureittiä.

5.2.6 Taloudelliset vaikutukset

Alueelle ei tarvitse rakentaa uutta katuverkkoa eikä kunnallistekniikkaa.

5.3 Ympäristön häiriötekijät

Ympäröivät kadut saattavat aiheuttaa melua alueelle.

5.4 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavaluonnoksessa on AL-6 ja AR -korttelialuetta.

Kaavamääräysten mukaan;

Kaavaluonnoksessa AL-6 -tontin (asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue) rakennusoikeus on 2710 k-m² ja kerrosluku I ja V. AR -tontin (rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue) rakennusoikeus on 900 k-m² ja kerrosluku II.

AL-6 -tontilla (asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue) enintään yksikerroksisen rakennuksen rakennuslupaa saadaan rakentaa vain liike- ja toimistotiloja. Rakennuksen sallitun kerrosluvun ollessa enemmän kuin yksi, saa rakennuslupaa rakentaa vain asuintiloja.

AL-6 -tontilla rakennuksen julkisivujen tulee olla ympäristökuvallisesti korkealaatuisia.

Autopaikkoja tulee rakentaa asumiselle 1 ap/60 k-m², sosiaaliselle ja senioriasumiselle 1 ap/90 k-m², opiskelija-, palvelu-, ja erityisasumiselle 1 ap/120 k-m². Rivitaloissa autopaikkoja ei tarvitse rakentaa enempää kuin 1,5 autopaikkaa asuntoa kohti.

Hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää ja toissijaisesti viivyttaa tonttialueella ennen johtamista kaupungin hulevesiverkostoon. Pysäköintialueiden hulevedet tulee johtaa öljynerottimien kautta.

AK-korttelialueella rakennusten kattomuodon tulee olla harjakatto. Katto voi olla epäsymmetrinen. Kaikki rakennuksen tilat mukaan lukien ilmanvaihtokonehuoneet ja muut tekniset tilat tulee sijoittaa rakennusmassan päävaipan sisälle yhtenäisen vesikaton alapuolelle.

AR -korttelialueella rakennusalan ulkopuolelle saa sijoittaa asunnon yhteydessä olevia katoksia ja terasseja.

Räystäiden, parvekkeiden ja ulokkeiden sekä kaikkien rakennuksen maanalaisten osien eristeineen tulee sijaita omalla tontilla.

5.5 Nimistö

Kaavamuutoksella ei muodostu uusia katuja eikä nimistöä.

6 Asemakaavan toteutus

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Tarkempi aikataulu ei ole kaavamuutosta tehtäessä tiedossa.

Nokia 6.5.2021

Johanna Fingerroos

Kaavoitusarkkitehti

Kari Stenlund

Maankäyttöjohtaja

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

HANKE

Asemakaavan muutos Nokian kaupungin 9. kaupunginosa, kortteli 16 tontti 1 sekä katu- ja liikennealue.

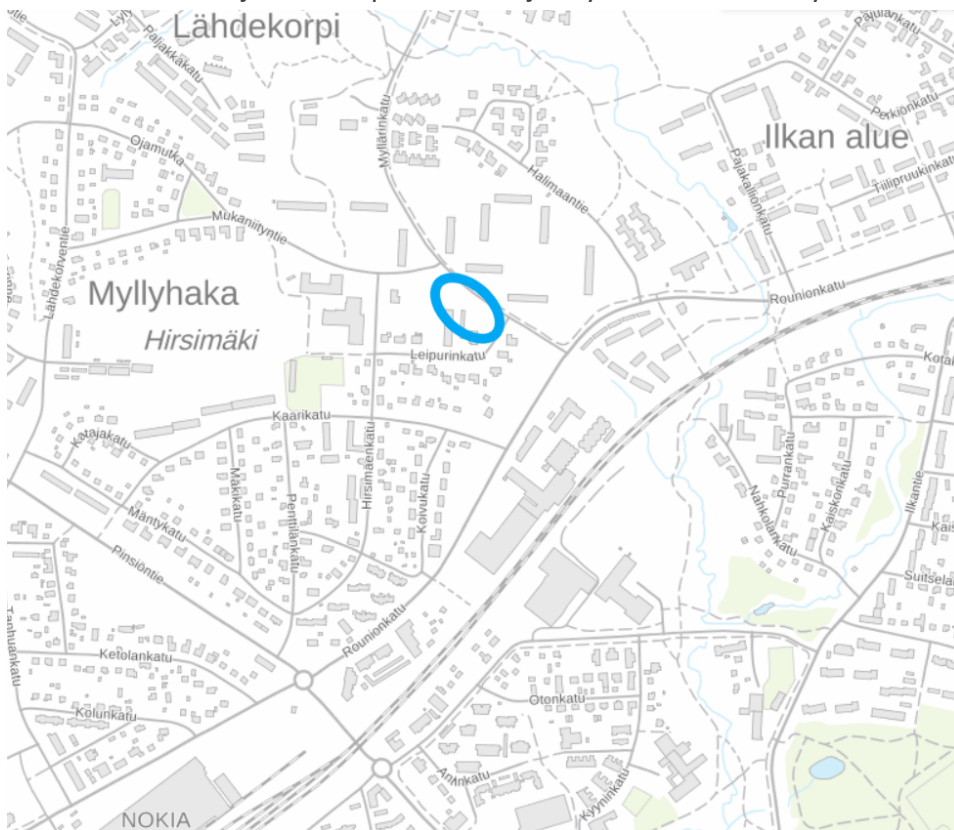
(Tweb: NOK/535/2021)

ALOITE

Kaavamuutos on käynnistetty Jumite Oy:n aloitteesta.

SUUNNITTELUALUE

Suunnittelualue sijaitsee Leipurinkadun ja Myllärinkadun risteyksessä.



Suunnittelualueen sijainti ympyröitynä kartalla (Maanmittauslaitos, taustakartta, 29.3.2021).

TÄÄLLÄ SYNTYY  TTA.

LÄHTOTIEDOT JA SUUNNITTELUALUE

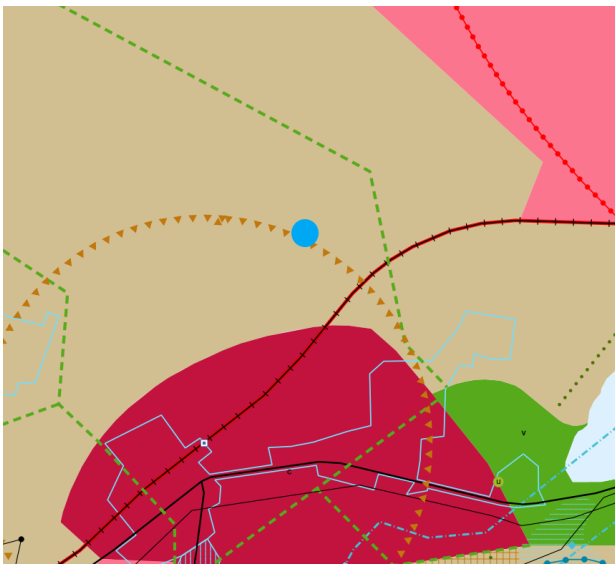
MAANOMISTUS

Suunnittelualueen maan omistaa Jumite Oy ja Nokian kaupunki.
Kaavamuutoksesta laaditaan maankäyttösopimus.

MAAKUNTAKAAVA

Suunnittelualueella 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 virkistysten ja suojelun alueet ja ulkoilureitit.

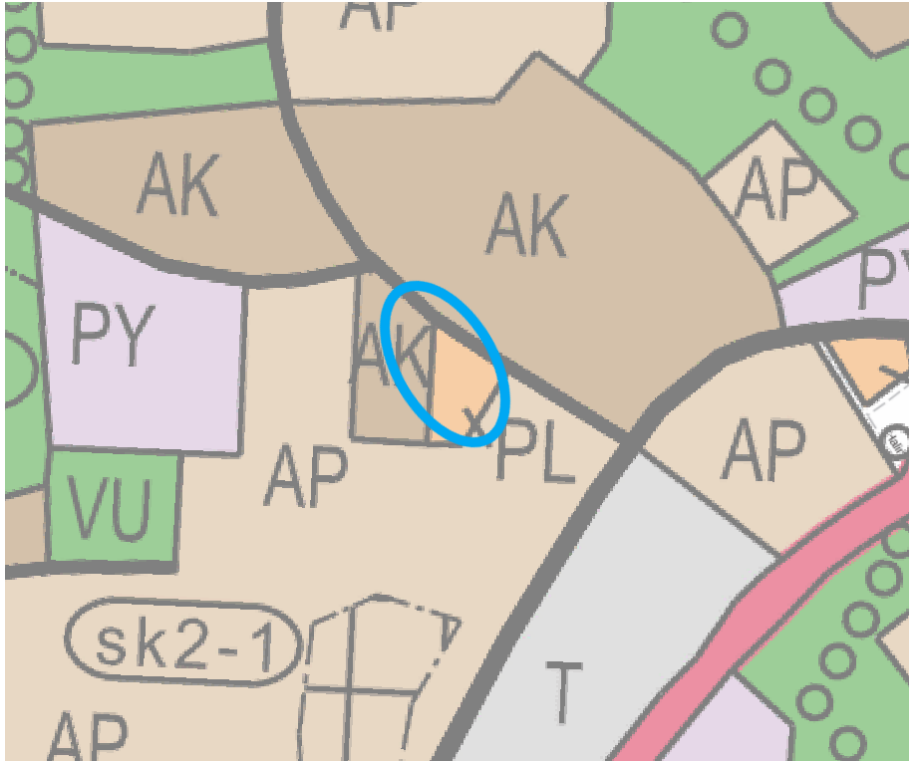
Suunnittelualue on osittain tiivistettävä asemanseutu -alueella. Merkinnällä osoitetaan yhdyskuntarakenteeltaan tiivistettävät alueet, jotka tukeutuvat ensisijaisesti raideliikenteeseen. Suunnittelumääräyksen mukaan alueen suunnittelussa ja toteutuksessa on pyrittävä raideliikennettä tukevaan tiiviiseen yhdyskuntarakenteeseen sekä laadukkaisiin kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiin. Tiivistettävän alueen laajuus tulee tarkentaa yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa.



Kuva: Ote Pirkanmaan maakuntakaava 2040:stä. Suunnittelualue on merkitty pisteellä karttaan.

YLEISKAAVA

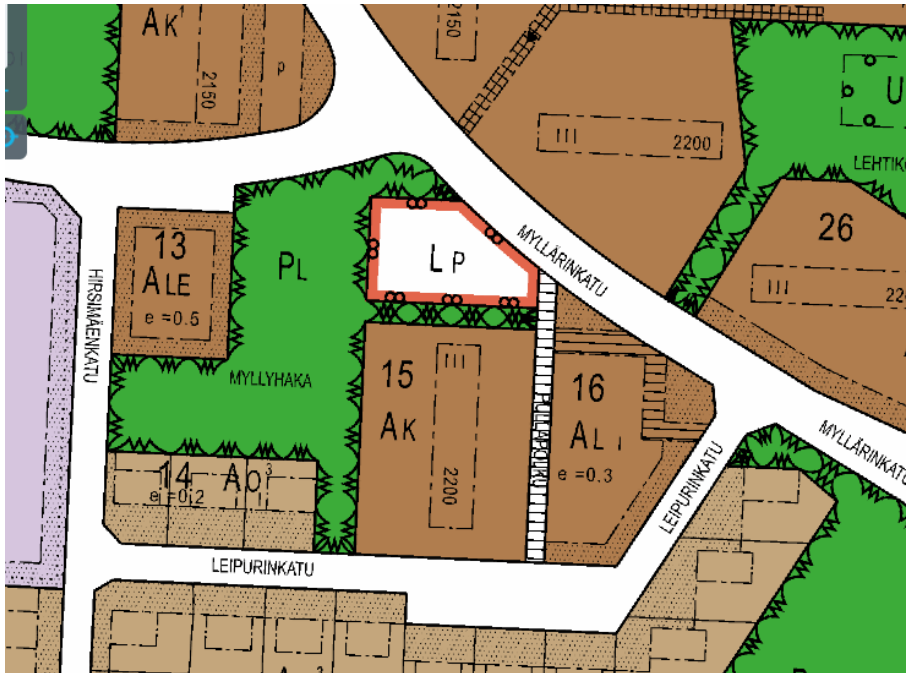
Keskustaajaman osayleiskaavassa 2010, suunnittelualue on osoitettu lähipalvelujen alueeksi (PL) ja kerrostalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AK).



Kuva: Ote keskustaajaman osayleiskaava 2010:stä. Suunnittelualue on merkitty ympyrällä karttaan.

ASEMAKAAVA

Suunnittelualueen itä- ja pohjoisosassa on voimassa 14.2.1969 hyväksytty asemakaava Lä:3, jossa korttelin 16 tontti 1 on merkitty liikerakennusten korttelialueeksi (AL). Tontin kerrosluku on I ja tehokkuus $e = 0,3$. Suunnittelualueen pohjoisin osa on merkitty pysäköimisalueeksi (LP). Pysäköimisalueen ja tontin 1 välissä on etelä-pohjois-suuntainen yleiselle jalankululle varattu alue, jolla on voimassa 21.5.1970 hyväksytty asemakaava Lä:4.



Kuva: Ote ajantasa-asemakaavasta.

TAVOITTEET

Kaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa kiinteistön korttelin 16 tontin 1 asemakaavaa niin, että se mahdollistaa lähipalvelujen lisäksi asumisen ja liittää toteutumaton yleiselle jalankululle varattu alue tonttiin 1 sekä tutkia toteutumattoman pysäköimisalueen käyttötarkoituksen muuttamista asumiselle.

OSALLISET

Osallisia ovat Pirkanmaan ELY-keskus, Elenia Oy, Nokia vesi Oy, Nokian kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunta, kaava-alueen ja siihen rajoittuvan alueen maanomistajat tai vuokraoikeudenhaltijat sekä kaikki, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa.

OSALLISTUMISEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

Asemakaavoituksen vireilletulosta kuulutetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävälleasettamisen yhteydessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidetään nähtävillä koko kaavaprosessin ajan.

TÄÄLLÄ SYNTYY  TTA.

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. Kaavaluonnoksesta pyydetään tarvittavat lausunnot. 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 on tavoite valmistella kevään 2021 aikana ja hyväksyä kaava talvella 2021.

VALMISTELU

Kaavamuutos laaditaan Nokian kaupungin kaavoitusyksikössä. Suunnittelijana toimii kaavoitusarkkitehti Johanna Fingerroos (p. 040 133 4235), jolta saa tarvittaessa lisätietoja hankkeesta. Osoite: Nokian kaupunki, kaavoitusyksikkö, PL 2, 37101 Nokia. Sähköpostiosoite: etunimi.sukunimi@nokiankaupunki.fi

Nokialla 22.4.2021

Johanna Fingerroos
kaavoitusarkkitehti