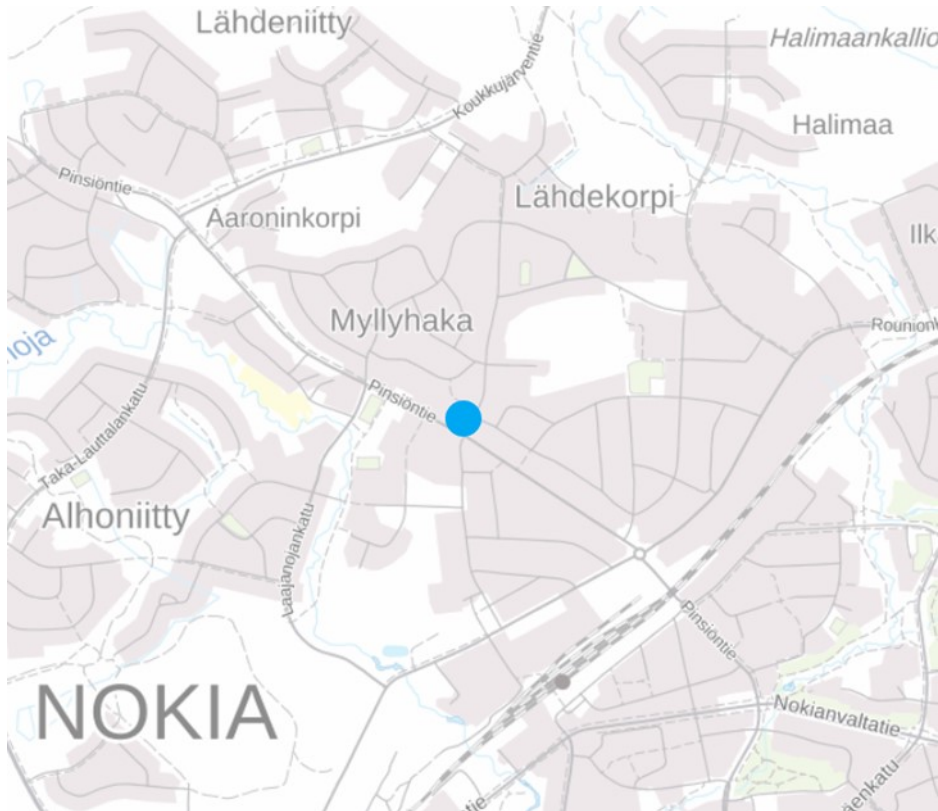


## ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS PINSIÖNTIE 23



Suunnittelualueen sijainti ympyröitynä kartalla (Maanmittauslaitos, taustakartta, 27.4.2020).

Kaupunkikehityslautakunta xx.xx.2021

Kaupunginhallitus

Kaupunginvaltuusto

NOKIAN KAUPUNKI

KAAVOITUSYKSIKÖ

(Tweb: NOK/673/2021)

TÄÄLLÄ SYNTYY  TTA.

# 1 Perus- ja tunnistetiedot

## 1.1 Tunnistetiedot

Kaavaselostus koskee 11.5.2021 päivättyä asemakaavan muutosta.

Asemakaava koskee Nokian kaupungin 4. kaupunginosan korttelin 42 tonttia 7 sekä katualuetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuvat Nokian kaupungin 4. kaupunginosan korttelin 42 osa ja katualuetta.

Asemakaavoituksen vireilletulosta on ilmoitettu kuulutuksella 6.5.2021.

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

## 1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Pinsiöntien ja Lähdekorventien risteyksessä.

## 1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

# 2 Tiivistelmä

Kaavamuutoksen tavoitteena on nostaa rakennusoikeutta, niin että se mahdollistaa kiinteistöllä olevan kaupan laajentamisen.

# 3 Lähtökohdat

## 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

### 3.1.1 Suunnittelualueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Pinsiöntien ja Lähdekorventien risteyksessä. Ympärillä on erikäisiä kerros- ja pientaloja sekä puistoa. Kaavamuutosalueen pinta-ala on 6696 m<sup>2</sup>.

### **3.1.2 Luonnonympäristö ja ympäristönsuojelu**

Alue on jo rakentunutta aluetta, jonka kasvillisuus on pihapuita ja -istutuksia. Alueella ei ole suojeltuja luontoarvoja.

### **3.1.3 Rakennettu ympäristö**

Kaavamuutoksen kohteena olevilla kiinteistöillä sijaitsee 1100 m<sup>2</sup>:n myymälärakennus vuodelta 1984 ja polttoaineen jakelupiste.

### **3.1.4 Maanomistus**

Suunnittelualan maan omistaa Kiinteistö Oy Nokian Pinsiöntie 23 ja katualan Nokian kaupunki. Kaavamuutoksesta laaditaan maankäyttösopimus.

### **3.1.5 Liikenne ja tekninen huolto**

Kaavamuutosalue rajautuu lounaassa Pinsiöntiehen, kaakossa Lähdekorventiehen ja pohjoisessa Petäjäpolkuun.

Alueella on vesi- ja jätevesiverkosto.

## **3.2 Suunnittelutilanne**

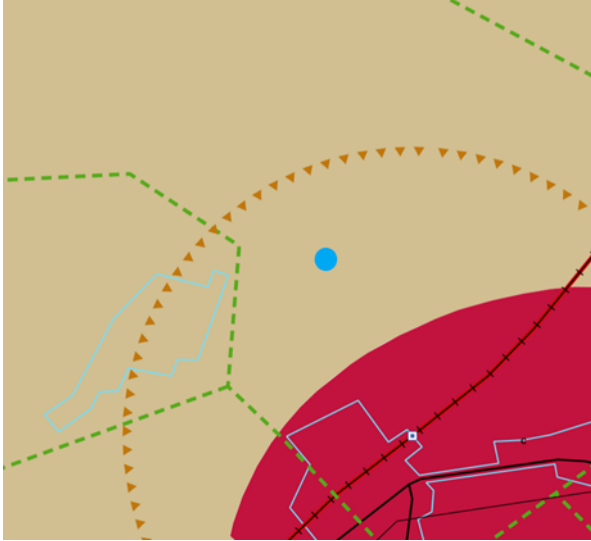
### **3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset**

#### **3.2.1.1 Maakuntakaava**

Suunnittelualueella on voimassa Pirkanmaan maakuntakaava 2040, jossa suunnittelualue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi (A). Merkinällä 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 tiivistettävä asemanseutu -alueella. Merkinällä osoitetaan yhdyskuntarakenteeltaan tiivistettävät alueet, jotka tukeutuvat ensisijaisesti raideliikenteeseen. Suunnittelumääräyksen mukaan alueen suunnittelussa ja

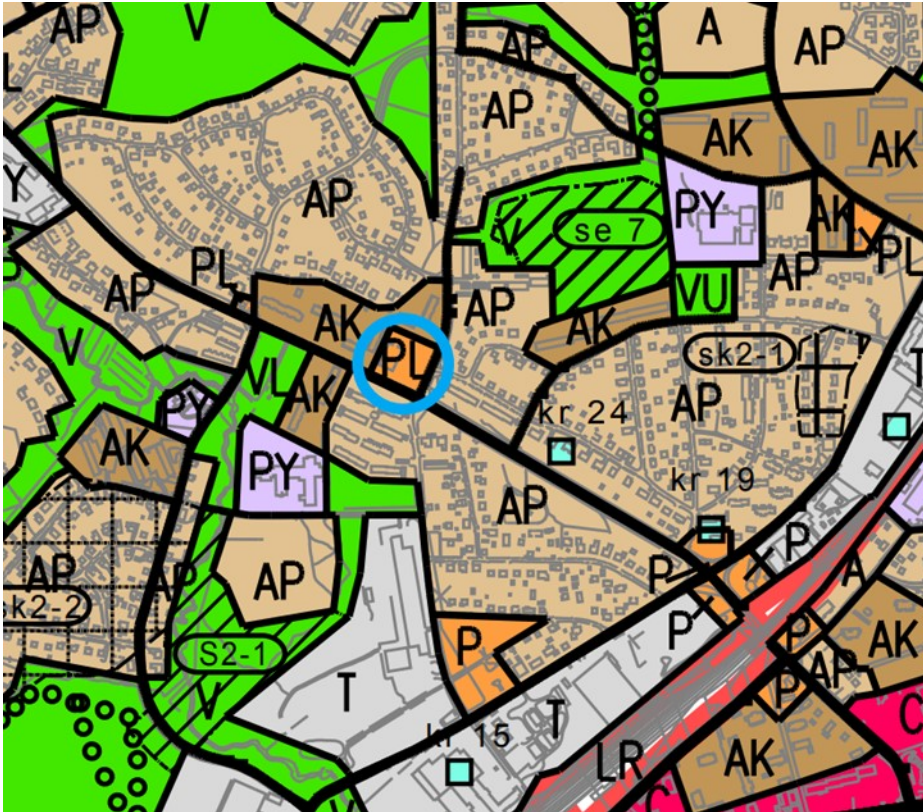
toteutuksessa on pyrittävä raideliikennettä tukevaan tiiviiseen yhdyskuntarakenteeseen sekä laadukkaisiin kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiin. Tiivistettävän alueen laajuus tulee tarkentaa yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa.



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).



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

### 3.2.1.3 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 26.9.1972 hyväksytty asemakaava IV:44, jossa korttelin 42 tontti 7 on merkitty liikerakennusten korttelialueeksi (AL). Alueella saa olla asuinhuoneistoja vain sellaista henkilökuntaa varten, jonka alituinen läsnäolo paikalla on kiinteistön toiminnalle välttämätöntä. Tontin kerrosluku on I ja rakennusoikeus 1100 m<sup>2</sup>.



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 nostaa rakennusoikeutta, niin että se mahdollistaa kiinteistöllä olevan kaupan laajentamisen.

### 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.

TÄÄLLÄ SYNTYY  TTTA.

#### **4.2.2 Vireilletulo**

Kaavamuutos on käynnistetty Pirkanmaan Osuuskaupan aloitteesta. Asemakaavoituksen vireilletulosta on ilmoitettu kuulutuksella 6.5.2021.

#### **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 nostaa rakennusoikeutta, niin että se mahdollistaa kiinteistöllä olevan kaupan laajentamisen. Tontilla olemassa oleva polttoaineen jakelupiste merkitään kaavaan. Katualue on mukana kaavamuutosalueessa karttateknisistä syistä.

#### **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 K -korttelialuetta.

### **5.2 Kaavan vaikutukset**

#### **5.2.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön**

Kaavamuutos mahdollistaa myymälärakennuksen laajentamisen 600 m<sup>2</sup>:llä.

#### **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 vähäinen ja paikallinen.

Alueella voimassa olevassa asemakaavassa korttelin 42 tontin 7 kerrosluku on I ja rakennusoikeus on 1100 k-m<sup>2</sup>.

Kaavaluonnoksessa korttelin 42 tontin 7 rakennusoikeus on 1700 k-m<sup>2</sup>.

#### **5.2.4 Vaikutukset liikenteeseen**

Kaavamuutoksen vaikutus alueen liikenteeseen on vähäinen.



### **5.2.5 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön**

Alue on jo rakentunutta aluetta, jonka kasvillisuus on pihapuita ja -istutuksia. Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia alueen puistoihin eikä viheralueisiin.

### **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 K -korttelialuetta.

Kaavamääräysten mukaan;

Kaavaluonnoksessa K -tontin (liike- ja toimistorakennusten korttelialue) rakennusoikeus on 1700 k-m<sup>2</sup> ja kerrosluku I.

Tontin kaakkoisosaan on merkitty pysäköimispaikka ja alue, jolle saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman.

Tontin kaakkoiskulmassa on vesijohtoa varten varattu alueen osa.

Autopaikkoja tulee rakentaa 1 ap/40 k-m<sup>2</sup>.

Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä suunnitelma hulevesien hallinnasta.

### **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 11.5.2021

**Johanna Fingerroos**

Kaavoitusarkkitehti

**Kari Stenlund**

Maankäyttöjohtaja

## OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

### HANKE

Asemakaavan muutos Nokian kaupungin 4. kaupunginosa, kortteli 42 tontti 7

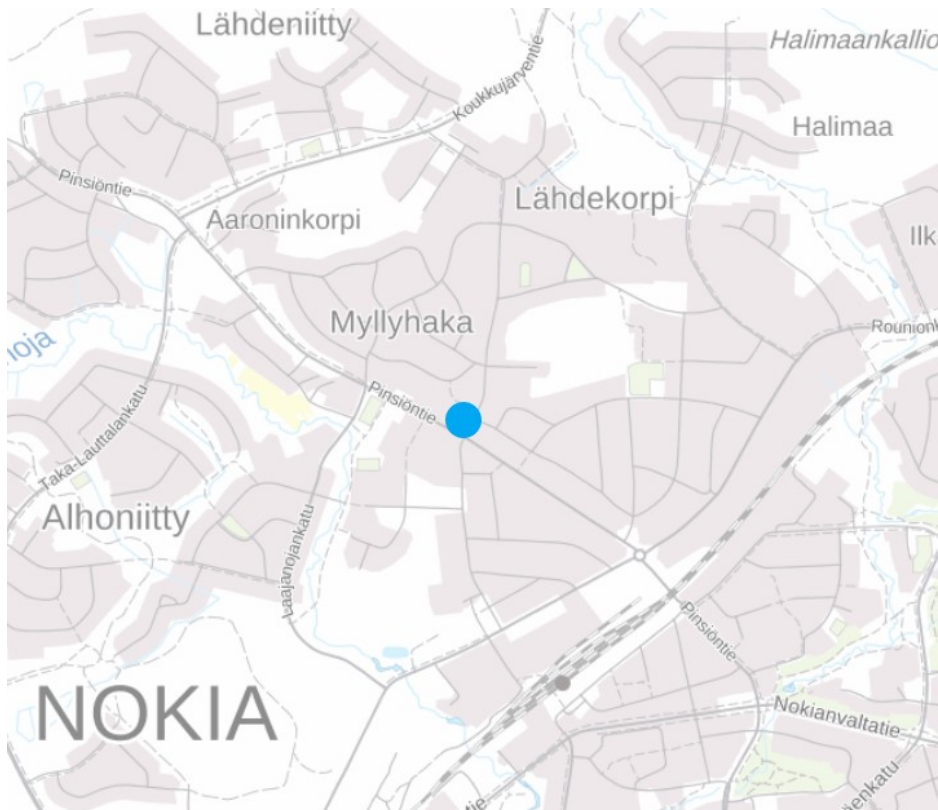
(Tweb: NOK/673/2021)

### ALOITE

Kaavamuutos on käynnistetty Pirkanmaan Osuuskaupan aloitteesta.

### SUUNNITTELUALUE

Suunnittelualue sijaitsee Pinsiöntien ja Lähdekorventien risteyksessä.



Suunnittelualueen sijainti merkittynä kartalla (Maanmittauslaitos, taustakartta, 27.4.2021).

TÄÄLLÄ SYNTYY  TTTA.

## LÄHTOTIEDOT JA SUUNNITTELUALUE

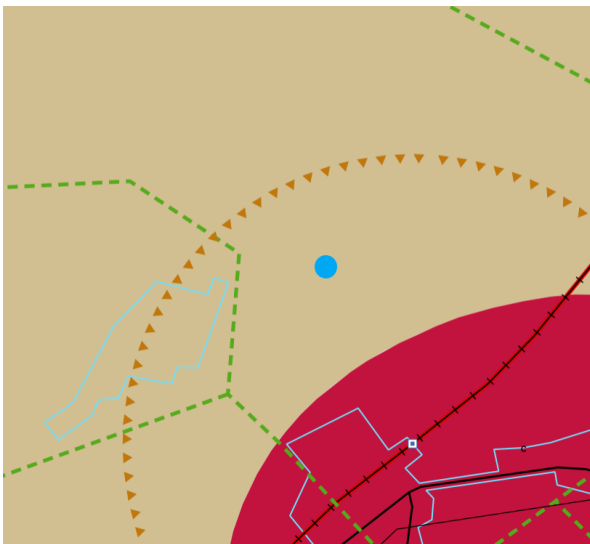
### MAANOMISTUS

Suunnittelualan maan omistaa Kiinteistö Oy Nokian Pinsiöntie 23. Kaavamuutoksesta laaditaan maankäytösopimus.

### 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.

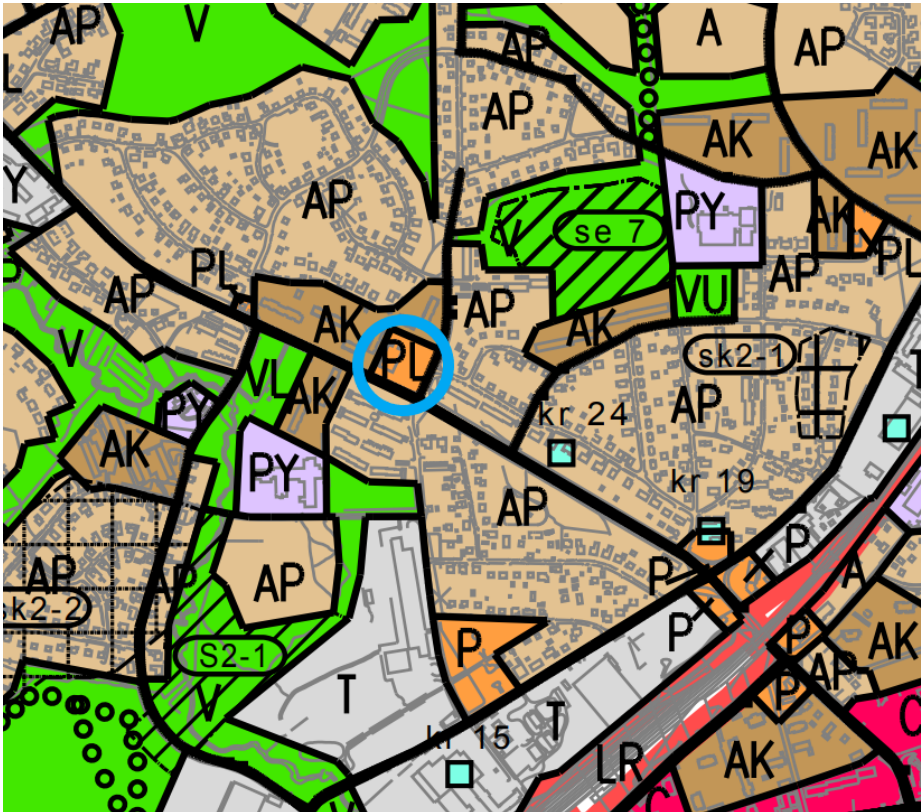
Suunnittelualue on tiivistettävä asemanseutu -alueella. Merkinnällä osoitetaan yhdyskuntarakenteeltaan tiivistettävät alueet, jotka tukeutuvat ensisijaisesti raideliikenteeseen. Suunnittelumääräyksen mukaan alueen suunnittelussa ja toteutuksessa on pyrittävä raideliikennettä tukevaan tiiviiseen yhdyskuntarakenteeseen 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).



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

**ASEMAKAAVA**

Suunnittelualueella on voimassa 26.9.1972 hyväksytty asemakaava IV:44, jossa korttelin 42 tontti 7 on merkitty liikerakennusten korttelialueeksi (AL). Alueella saa olla asuinhuoneistoja vain sellaista henkilökuntaa varten, jonka alituinen läsnäolo paikalla on kiinteistön toiminnalle välttämätöntä. Tontin kerrosluku on I ja rakennusoikeus 1100 m<sup>2</sup>.

TÄÄLLÄ SYNTYY  TTA.



Kuva: Ote ajantasa-asemakaavasta.

### **TAVOITTEET**

Kaavamuutoksen tavoitteena on nostaa rakennusoikeutta, niin että se mahdollistaa kiinteistöllä olevan kaupan laajentamisen.

### **OSALLISET**

Osallisia ovat Pirkanmaan ELY-keskus, Elenia Oy, Nokian 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.

Asemakaavaluonnos asetetaan nähtävälle 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.

TÄÄLLÄ SYNTYY  TTTA.

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 27.4.2021

Johanna Fingerroos  
kaavoitusarkkitehti