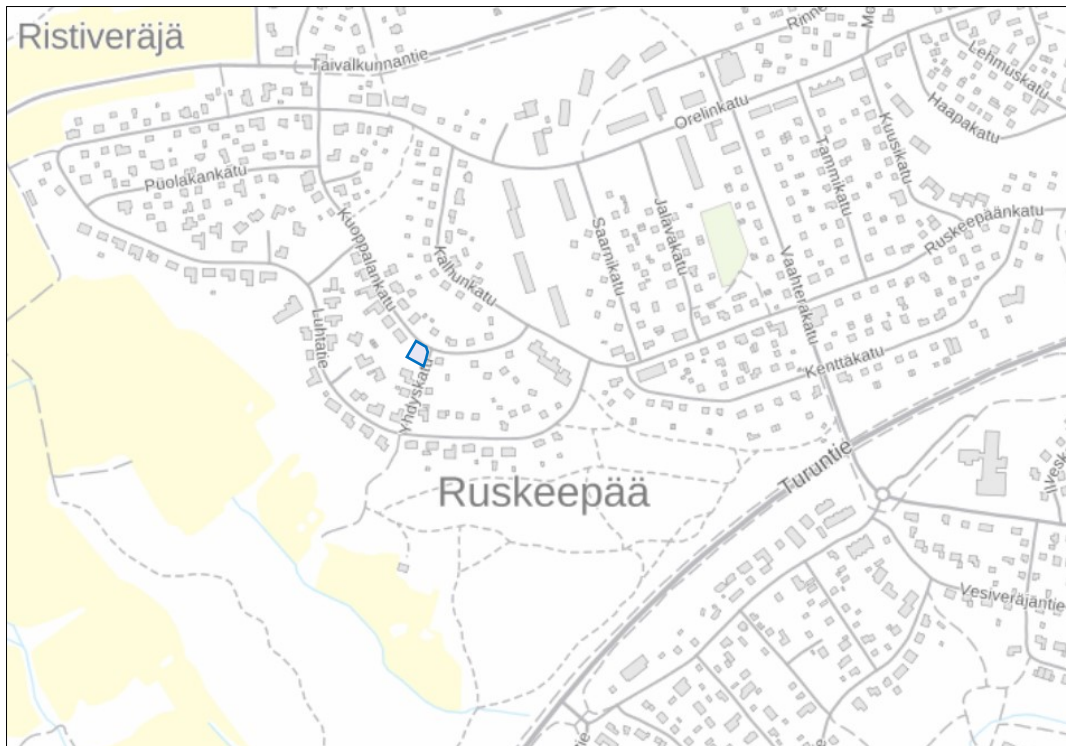


# ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

## KUOPPALANKATU 14



Kaava-alueen sijainti kartalla (Maanmittauslaitos, taustakartta 9.4.2021).

Kaupunkikehityslautakunta 04.05.2021 § 130

Kaupunginhallitus

Kaupunginvaltuusto

NOKIAN KAUPUNKI

KAAVOITUSYKSIKÖ

(Tweb: NOK/156/05.00.02/2021)

TÄÄLLÄ SYNTYY  TTTA.

# 1 Perus- ja tunnistetiedot

Kaavaselostus koskee 10.6.2021 päivättyä asemakaavan muutosta.

Asemakaavan muutos koskee Nokian kaupungin 5. kaupunginosan korttelin 107 tonttijaon mukaista tonttia 1.

Asemakaavan muutoksella muodostuu Nokian kaupungin 5. kaupunginosan korttelin 107 osa.

Asemakaavoituksen vireilletulosta on ilmoitettu kuulutuksella 10.3.2021.

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

## 1.1 Kaava-alueen sijainti

Kaavoitettavana alueena on kiinteistö 536-425-4-25, joka sijaitsee noin 2,5 km Nokian keskustasta Pirkkalaistorilta lounaaseen osoitteessa Kuoppalankatu 14. Suunnittelualue sijaitsee Kuoppalankadun ja Yhdyskadun risteyksessä.

## 1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Yksityisen maanomistajan tavoitteena on muuttaa asemakaavan käyttötarkoitus liikerakennusten korttelialueesta erillispientalojen korttelialueeksi.

## 1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

## 1.4 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

## 2 Tiivistelmä

Kiinteistöllä on voimassa vuonna 1973 vahvistettu asemakaava (V:27), jossa kiinteistölle on osoitettu liikerakennusten korttelialuetta (AL). Rakennusoikeuden määräksi on osoitettu 300 k-m<sup>2</sup>. Kaavamuutosalueen pinta-ala on 1010 neliometriä (m<sup>2</sup>) ja se on rakentamaton.

Yksityisen maanomistajan tavoitteena on muuttaa asemakaavan käyttötarkoitus liikerakennusten korttelialueesta erillispientalojen korttelialueeksi.

Kaavaluonnoksessa tontin käyttötarkoitukseksi on osoitettu erillispientalojen korttelialue (AO). Kaavaluonnoksessa ei ole muutettu tontin rakennusoikeutta tai kerroslukua. Rakennusoikeudeksi on määrätty 300 k-m<sup>2</sup> ja suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi I.

Suunnittelualueella on vireillä lohkomistoimitus.

## 3 Lähtökohdat

### 3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

#### 3.1.1 Suunnittelualan yleiskuvaus

Kaavamuutosalueen pinta-ala on 1010 neliometriä (m<sup>2</sup>) ja se on rakentamaton.

Suunnittelualan lähiympäristö on pientalovaltaista aluetta.



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

### **3.1.2 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt**

Suunnittelualueella ei ole eikä siihen rajoitu vesistöä tai suojeltavia luontoarvoja.

### **3.1.3 Rakennettu ympäristö**

Suunnittelualue on rakentumaton. Lähiympäristössä on pääasiassa 1950-1970-luvun pientaloja. Saman korttelin (107) rakentuneiden tonttien asuinrakennukset ovat 1970-luvun loppupuolelta. Kuoppalankadun pohjoispuolella on pääsääntöisesti 1950-luvun loppupuolella rakennettuja pientaloja. Myös Yhdyskadun itäpuolella suurin osa pientaloista on 1950-luvun loppupuolelta.

### **3.1.4 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot**

Alueella ei ole suojelulakien nojalla suojeltuja alueita tai kohteita.

### **3.1.5 Maanomistus**

Kiinteistö on yksityisessä omistuksessa.

### **3.1.6 Liikenne**

Suunnittelualue rajautuu Kuoppalankatuun ja Yhdyskatuun. Kuoppalankadulta on Taivalkunnantien kautta yhteys Emäkoskentielle.

### **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). 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 virkistyksen ja suojelun alueet ja ulkoilureitit.

Suunnittelumääräyksen mukaan aluetta tulee suunnitella asumisen, palvelujen ja työpaikkojen sekoittuneena alueena. Erytystä 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.

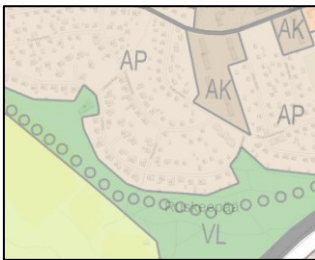
Suunnittelualue kuuluu myös kasvutaajamien kehittämisvyöhykkeeseen. Merkinnällä osoitetaan vyöhyke, jonka maaseutualueet sekä maa- ja metsätalousvaltaiset alueet ovat maakuntakaavan tavoitevuoden 2040 jälkeisiä potentiaalisia taajama-alueiden, väyläverkoston ja muun yhdyskuntarakenteen laajenemissuuntia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



Kuva 2: Ote Pirkanmaan maakuntakaava 2040:stä.

### **Yleiskaava**

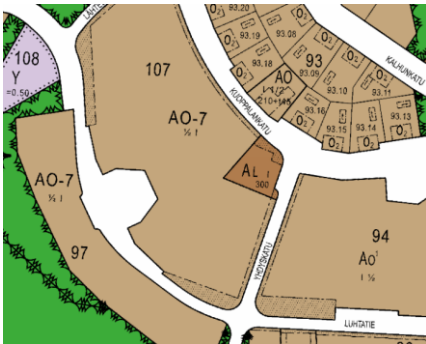
Keskustaajaman osayleiskaava 2010:ssä suunnittelualue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP).



Kuva 3: Ote Keskustaajaman osayleiskaava 2010:stä.

### **Asemakaava**

Suunnittelualueella on voimassa vuonna 1973 vahvistettu asemakaava (V:27). Asemakaavassa kiinteistölle on osoitettu liikerakennusten korttelialuetta (AL). Tontin rakennusoikeus on 300 k-m<sup>2</sup>. Rakennusten suurin sallittu kerrosluku on I.



Kuva 4: Ote voimassa olevasta asemakaavasta V:27.

## 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 10.3.2021.

#### 4.1.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavan muutos asetetaan nähtävillä luonnosvaiheessa ja ehdotusvaiheessa osallisten kuulemista ja tarvittavia lausuntoja varten.

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 muuttaa asemakaavan käyttötarkoitus liikerakennusten korttelialueesta erillispientalojen korttelialueeksi.

### 4.3 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä. Siitä pyydettiin lausunnot Rakennus- ja ympäristölautakunnalta sekä ELY-keskukselta. Rakennus- ja

ympäristöjaostolla ei ollut huomautettavaa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei jätetty mielipiteitä.

#### **4.4 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.

#### **4.5 Asemakaavaehdotus**

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

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

10.3.2021 vireilletulokuulutus.

4.5.2021 kaupunkikehityslautakunta päätti asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville ja pyytää siitä tarvittavat lausunnot.

12.5. - 26.5.2021 osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä.

## **5 Asemakaavan kuvaus**

### **5.1 Kaavan rakenne ja aluevaraukset**

Kaavaluonnoksessa tontin käyttötarkoitukseksi on osoitettu erillispientalojen korttelialuetta (AO). Rakennusoikeudeksi on osoitettu 300 k-m<sup>2</sup> ja suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi I. Suunnittelualueen Kuoppalankadun puoleiselle osalle on osoitettu istutettavaa alueen osaa.

### **5.2 Kaavan vaikutukset**

Kaavan vaikutukset lähiympäristölle ovat vähäisiä. Rakennusoikeuden määrää ei muuteta kaavamuutoksella. Kaavamuutoksessa muutetaan käyttötarkoitus liikerakennusten korttelialueesta erillispientalojen korttelialueeksi. Kaavamuutoksessa osoitetun käyttötarkoituksen vaikutukset lähiympäristöön ovat vähäisemmät kuin olemassa olevan asemakaavan mukaisen käyttötarkoituksen vaikutukset.

## 6 Asemakaavan toteutus

Kaava voidaan toteuttaa sen saatua lainvoiman

Nokia 14.6.2021

**Minna Aittola**  
Kaavasuunnittelija

**Kari Stenlund**  
Maankäyttöjohtaja



# OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

## Hanke

Asemakaavan muutos Nokian kaupungin 5. kaupunginosa korttelissa 107.

(tweb: NOK/156/05.00.02/2021)

## Aloite

Asemakaavan muutos on käynnistetty kiinteistön omistajan aloitteesta.

## Suunnittelualue



## Lähtötiedot ja nykytilanne

### Maanomistus

Kaava-alue on yksityisessä omistuksessa

TÄÄLLÄ SYNTYY  TTTA.

### 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 virkistyksen 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.

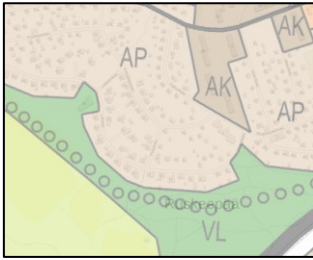
Suunnittelualue kuuluu myös kasvutaajamien kehittämisvyöhykkeeseen. Merkinnällä osoitetaan vyöhyke, jonka maaseutualueet sekä maa- ja metsätalousvaltaiset alueet ovat maakuntakaavan tavoitevuoden 2040 jälkeisiä potentiaalisia taajama-alueiden, väyläverkoston ja muun yhdyskuntarakenteen laajenemissuuntia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



Kuva: Ote Pirkanmaan maakuntakaava 2040:stä.

### Yleiskaava

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

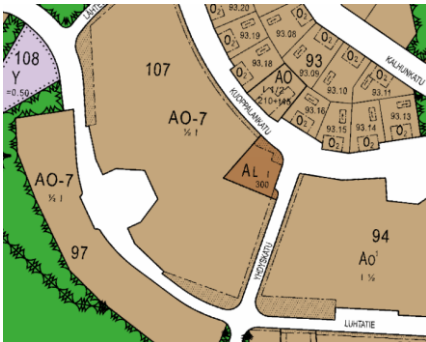


Kuva: Ote Keskustaajaman osayleiskaava 2010:stä

### Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa vuonna 1973 vahvistettu asemakaava (V:27).

Asemakaavassa kiinteistölle on osoitettu liikerakennusten korttelialuetta (AL). Tontin rakennusoikeus on 300 k-m<sup>2</sup>. Rakennusten suurin sallittu kerrosluku on I.



Kuva: Ote voimassa olevasta asemakaavasta V:27.

### Tavoitteet

Kaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa käyttötarkoitus liikerakennusten korttelialueesta erillispientalojen korttelialueeksi.

### 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 10.3.2021.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidetään nähtävillä koko kaavaprosessin ajan.

Asemakaavaluonnos asetetaan nähtäville kaupunkikehityspalveluiden ilmoitustaululle ja internetiin kaupungin kotisivulle. Osallisilla on oikeus jättää mielipide luonnoksesta

TÄÄLLÄ SYNTYY  TTA.

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**

Tavoitteena on valmistella kaavaluonnos 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 14.6.2021

Minna Aittola  
kaavasuunnittelija