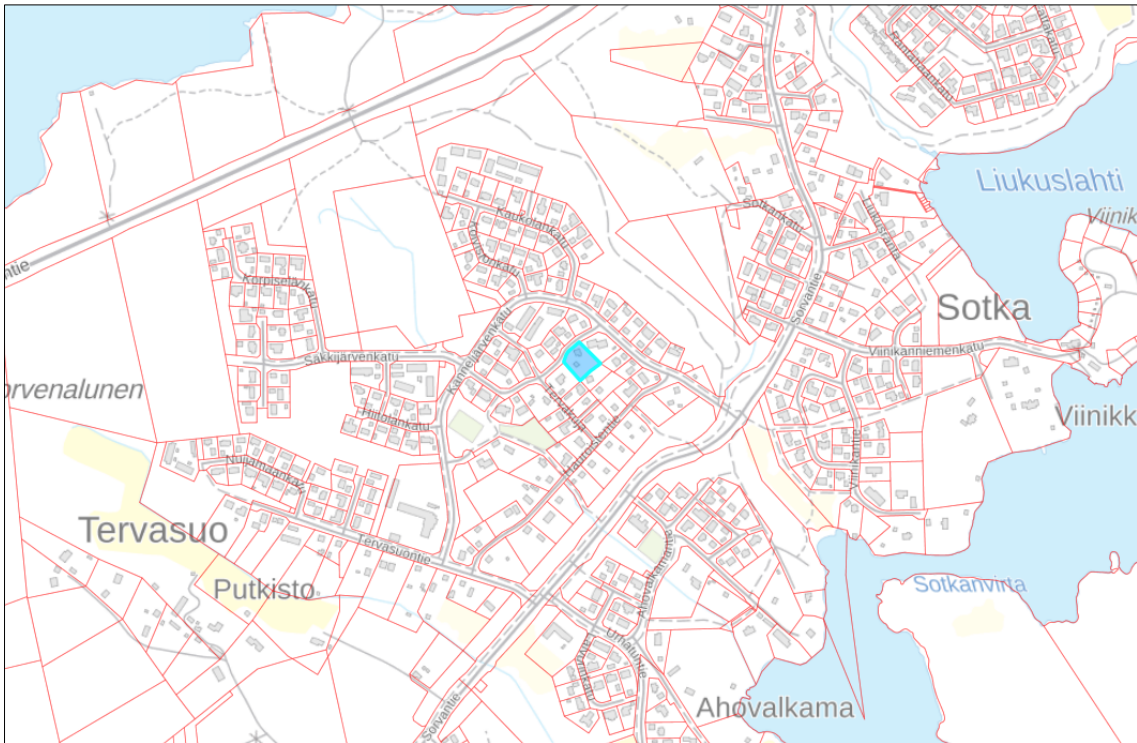


ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

536-417-1-49, METSÄPIRTINKATU 4



Kuva 1: Suunnittelualan sijainti kartalla korostettuna (Maanmittauslaitos, taustakartta 20.8.2020)

Kaupunkikehityslautakunta
Kaupunginhallitus
Kaupunginvaltuusto

NOKIAN KAUPUNKI
KAAVOITUSYKSIKKÖ
(tweb: NOK/570/05.00.02/2021)

TÄÄLLÄ SYNTYY  TTTA.

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

1 Perus- ja tunnistetiedot

Kaavaselostus koskee 17.8.2021 päivättyä asemakaavan muutosta.

Asemakaava koskee Nokian kaupungin 21. kaupunginosan (Tervasuo) kiinteistöä 536-417-1-49.

Asemakaavan muutoksella muodostuu Nokian kaupungin 21. kaupunginosan (Tervasuo) korttelin 8 osa.

Asemakaavan yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako.

Asemakaavoituksen vireilletulosta on ilmoitettu kuulutuksella 16.8.2021.

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

1.1 Kaava-alueen sijainti

Kaavoitettava alue sijaitsee Metsäpirtinkadulla Tervasuon kaupunginosassa noin 4 kilometriä Nokian keskustasta lounaaseen.

1.2 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

2 Tiivistelmä

Asemakaavan muutoksella halutaan jakaa 2045 m² suuruinen erillispientalojen korttelialueen (AO-26) kiinteistö kahdeksi tontiksi. Lisäksi rakennusoikeuden määrää halutaan nostaa siten, että molemmilla muodostuvilla tonteilla olisi rakennusoikeutta 240 k-m². Lisäksi suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi haluttaisiin kaksi kerrosta.

3 Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Suunnittelualueen yleiskuvaus

Kiinteistö sijaitsee Tervasuon pientaloalueella. Alueen asemakaava on hyväksytty vuonna 2003. Alueen tonttien koot vaihtelevat alle 1000 m²:n tonteista yli 2000 m²:n tontteihin.



Kuva 2: Kaava-alueen rajaus merkittynä vuonna 2020 otettuun ilmakehuun

3.1.2 Luonnonympäristö ja ympäristönsuojelu

Suunnittelualue ja sen lähiympäristö on asemakaavoitettua ja rakentunutta asuntoaluetta. Alueella ei ole suojeltuja luontoarvoja.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kiinteistö on asemakaavassa osoitettu pientalotontti. Kiinteistöllä on 1950-luvulla rakennettu 108 k-m² suuruinen asuinrakennus ja 31 k-m² suuruinen talousrakennus. Kiinteistön lähiympäristön pientalotonteilla on myös uudempaa 2000- ja 2010-luvuilla valmistunutta rakennuskantaa.

Tervasuon koulu sijaitsee noin 400 metrin kävelymatkan päässä kiinteistöltä.

3.1.4 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Alueella ei ole suojelulakien nojalla suojeltuja alueita tai kohteita.

3.1.5 Maanomistus

Tontti on yksityisessä omistuksessa.

3.1.6 Liikenne ja tekninen huolto

Tervasuon alueen kokoojakatuna on Kanneljärvenkatu. Metsäpirtinkadulta on Kanneljärvenkadun kautta yhteys Sorvantielle. Sorvantie liittyy lännessä Tottijärventiehen lähellä Turuntien risteystä ja idässä Ketolanmäenkatuun. Ketolanmäenkadulta on yhteys Emäkoskentielle, jota pitkin pääsee kohti Nokian keskustaa. Emäkoskentieltä on myös liittymä Turuntielle. Kanneljärvenkadun ja Sorvantien yhteydessä on jalankulun ja pyöräilyn väylät. Tervasuontien ja Sorvantien risteyksessä on paikallisliikenteen pysäkkipari.

Alueella on vesi-, jätevesi- ja sadevesijohtoverkostot.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

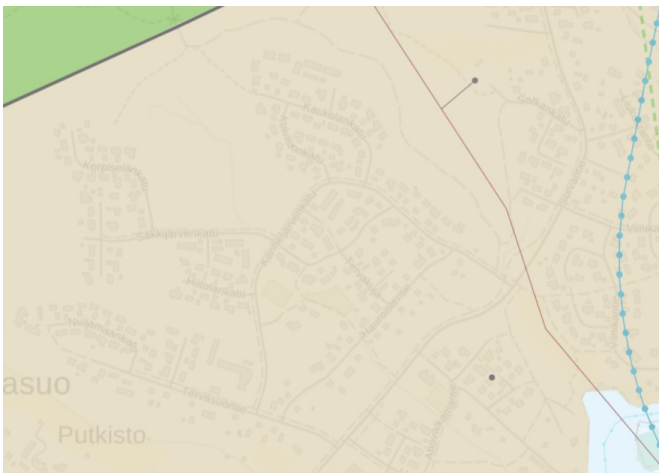
Pirkanmaan maakuntakaava 2040:ssä suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta. Merkinnällä osoitetaan asumisen, kaupan ja muiden palvelujen, työpaikkojen sekä muiden taajamatoimintojen rakentamisalueet. Merkintä sisältää niihin liittyvät pääväyliä pienemmät liikennealueet, yhdyskuntateknisen huollon 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.

Alue 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. Kasvuvyöhykkeeseen kuuluvat Akaan, Hämeenkyrön, Kangasalan, Lempäälän, Nokian, Pirkkalan, Pälkäneen, Tampereen, Valkeakosken, Vesilahden ja Ylöjärven ne alueet, joiden saavutettavuus, väestökehitys ja aluerakenne täyttävät kasvuvyöhykkeen kriteerit. Merkintä ei rajoita maa- ja metsätalouden ja niitä tukevien maaseudun elinkeinojen kehittämistä ja näihin liittyvää rakentamista.

Kehittämissuosituksen mukaan alueen maaseutualueet sekä maa- ja metsätalousvaltaiset alueet tulee turvata tulevaisuuden yhdyskuntarakenteen

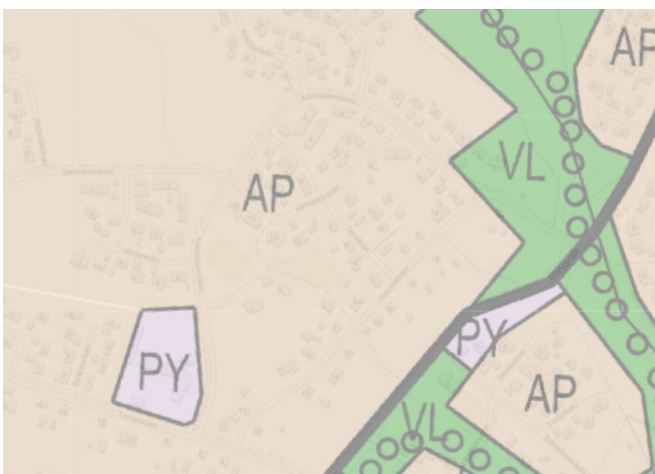
laajentumisalueeksi. Alueelle suuntautuvaa asuin- ja työpaikkarakentamista on ensisijaisesti ohjattava taajama-alueille ja kyliin. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee erityistä huomiota kiinnittää liikennejärjestelyihin, erityisesti joukkoliikenteen mahdollistavaan yhdyskuntarakenteeseen, infrastruktuuriin, palvelujen saavutettavuuteen, toimiviin virkistysalueisiin sekä luonto-, maisema- ja kulttuuriympäristöarvojen turvaamiseen.



Kuva 3: Ote Pirkanmaan maakuntakaava 2040:stä, jossa suunnittelualue ruskealla taajamatoimintojen alueella

Yleiskaava

Keskustaajaman osayleiskaava 2010:ssä (kv. 29.11.2004) suunnittelualue on pientalovaltaista asuunalueetta (AP).



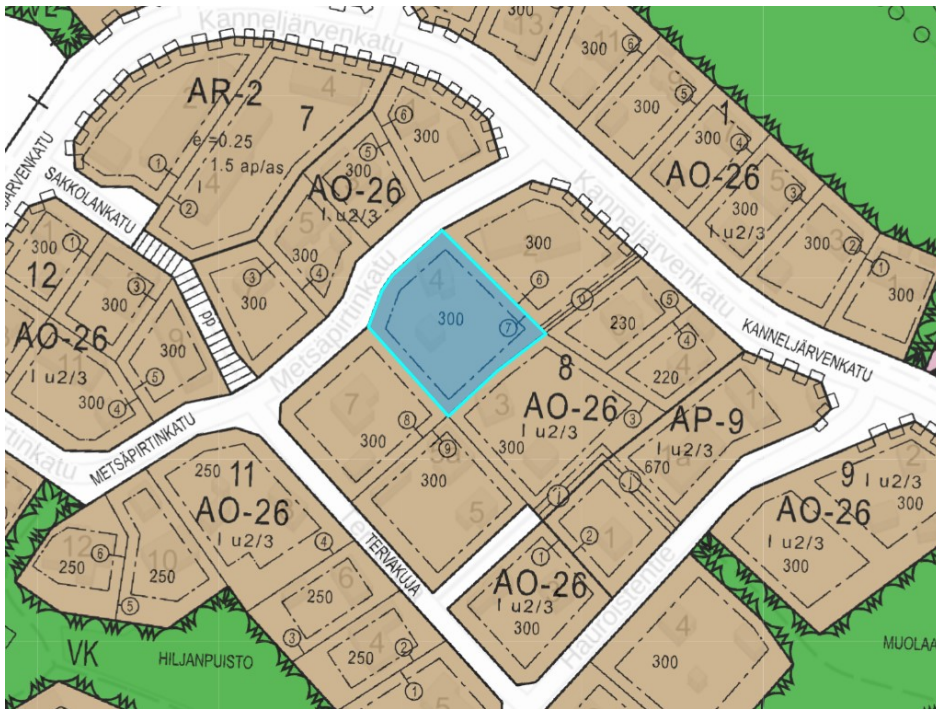
Kuva 4: Ote Sammaliston osayleiskaavasta, jossa suunnittelualue ruskealla AP-alueella.

TÄÄLLÄ SYNTYY  TTA.

Asemakaava

Kaavamuutoksen kohteena oleva kiinteistö on osoitettu asemakaavassa (kv. 28.11.2003) erillispientalojen korttelialueen (AO-26) tontiksi. Tontille saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen talousrakennuksineen. Tontille on osoitettu rakennusala ja rakennusoikeudeksi 300 k-m². Kerrosluvuksi on osoitettu I u2/3. I u2/3 merkinnässä murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakon tasolla käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

Kaava-alueella on sitova tonttijako.



Kuva 5: Ote voimassa olevasta asemakaavasta 21:1, jossa kiinteistö ruskealla AO-26-korttelialueella.

TÄÄLLÄ SYNTYY  TTA.

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Tontin koko (2045 m²) on suuri verrattuna esimerkiksi Metsäpirtinkadun pohjoispuolella sijaitseviin pientalotontteihin. Kaupunkirakenteen tiivistämisen vuoksi suurten tonttien jakaminen on kannatettavaa, kunhan muodostettavien tonttien pinta-alat ja rakennusoikeudet ovat asumiselle suotuisia.

Tontin omistaja on tehnyt aloitteen kaavan muuttamiseksi siten, että tontti jaetaan esitetyn suunnitelman mukaisesti kahdeksi tontiksi ja molemmille osoitetaan 240 k-m² suuruinen rakennusoikeus. Esitetty suunnitelma vaikuttaa muodostettavien tonttien ja niiden rakennusoikeuksien puolesta toteuttamiskelpoiselta.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 Osalliset

Osallisia ovat naapurikiinteistöjen omistajat, Pirkanmaan ELY-keskus, Nokian kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunta sekä kaikki, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa.

4.2.2 Vireilletulo

Asemakaavan muutos on laitettu vireille kiinteistön omistajan aloitteesta. Asemakaavoituksen vireilletulosta on ilmoitettu kuulutuksella 16.8.2021.

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavan muutos asetetaan nähtäville luonnosvaiheessa ja ehdotusvaiheessa osallisten kuulemista ja tarvittavia lausuntoja varten. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidetään nähtävillä koko kaavaprosessin ajan.

Pirkanmaan ELY-keskukselle ja Nokian kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunnalle annetaan mahdollisuus lausunnon antamiselle. Hankkeesta pyydetään mahdollisesti myös muita tarvittavia lausuntoja.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan muutoksella halutaan jakaa 2045 m² suuruinen erillispientalojen korttelialueen (AO-26) kiinteistö kahdeksi tontiksi. Lisäksi rakennusoikeuden määrää halutaan nostaa siten, että molemmilla muodostuvilla tonteilla olisi rakennusoikeutta 240 k-m². Suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi haluttaisiin kaksi kerrosta.

4.4 Asemakaavaluonnos

4.5 Asemakaavaehdotus

4.6 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

16.8.2021 vireilletulokuulutus

5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavan muutoksella osoitetaan kaksi erillispientalojen korttelialueen (AO-26) tonttia. AO-26 tontille saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen talousrakennuksineen. Tonteille on osoitettu rakennusalat ja rakennusoikeuksiksi 240 k-m². Kerrosluvuksi on osoitettu I u2/3. Merkinnässä I u2/3 murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakon tasolla käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

5.2 Aluevaraukset

Kaavamuuotosalue osoitetaan erillispientalojen korttelialueeksi (AO-26)

5.3 Kaavan vaikutukset

Kaavamuutos ei aiheuta merkittäviä haitallisia vaikutuksia alueella. Jaettava kiinteistö sijaitsee asemakaavoitetulla pientaloalueella. Rakentamisen määrä alueella nousee hankkeen myötä, sillä rakennusoikeutta osoitetaan molemmille muodostuville tonteille 240 k-m². Nykyisin kiinteistön rakennusoikeus on 300 k-m², joten rakennusoikeuden lisäys on 180 k-m². Muodostuvat tontit ovat kooltaan ja rakennusoikeudeltaan sopivia alueelle. Aloitteen mukaista toivetta kerrosluvun nostosta kahteen kerrokseen ei kaavaluonnoksessa toteutettu. Yhden tontin osalta

tehtävä kerrosluvun nosto ei olisi kaavan yhtenäisyyden säilyttämisen kannalta toivottavaa.

6 Asemakaavan toteutus

Kaava voidaan toteuttaa sen saatua lainvoiman

Nokiolla 17.8.2021

Markus Aittola
Kaavasuunnittelija

Kari Stenlund
Maankäyttöjohtaja

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Hanke

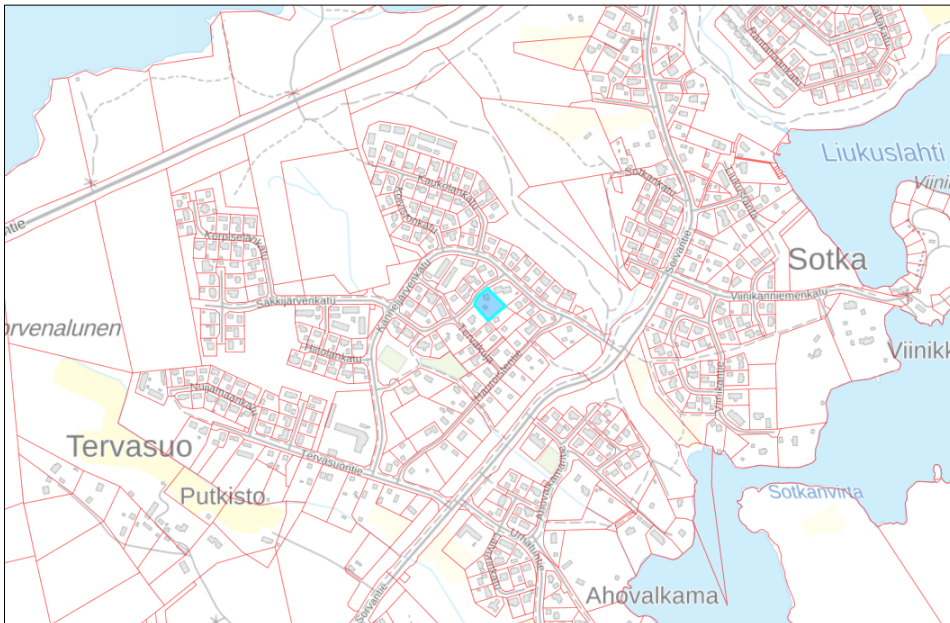
Asemakaavan muutos Nokian kaupungin 21. kaupunginosassa (Tervasuo) korttelissa 8.
(tweb: NOK/570/05.00.02/2021)

Aloite

Aloitteen asemakaavan muuttamiseen on tehnyt kiinteistön omistaja.

Suunnittelualue

Kaavoitettava alue sijaitsee Metsäpirtinkadulla Tervasuon kaupunginosassa noin 4 kilometriä Nokian keskustasta lounaaseen.



Kuva: Suunnittelualueen sijainti kartalla ympyröitynä (Maanmittauslaitos, taustakartta 20.8.2020)

Lähtötiedot ja nykytilanne

Maanomistus

Kaavamuutosalue on yksityisessä omistuksessa oleva asemakaavoitettu kiinteistö.

TÄÄLLÄ SYNTYY  TTA.

Maakuntakaava

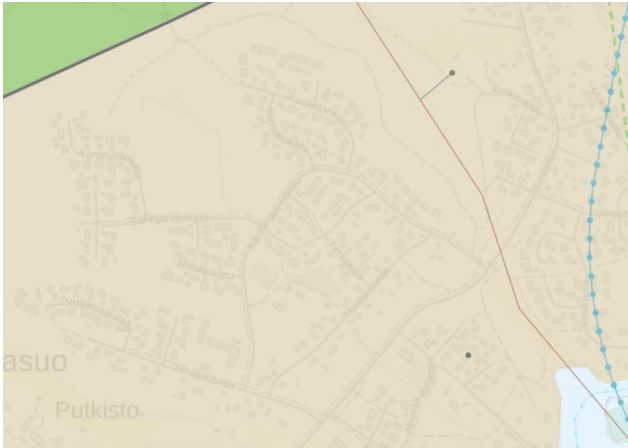
Pirkanmaan maakuntakaava 2040:ssä suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta. Merkinnällä osoitetaan asumisen, kaupan ja muiden palvelujen, työpaikkojen sekä muiden taajamatoimintojen rakentamisalueet. Merkintä sisältää niihin liittyvät pääväyliä pienemmät liikennealueet, yhdyskuntateknisen huollon 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.

Alue 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. Kasvuvyöhykkeeseen kuuluvat Akaan, Hämeenkyrön, Kangasalan, Lempäälän, Nokian, Pirkkalan, Pälkäneen, Tampereen, Valkeakosken, Vesilahden ja Ylöjärven ne alueet, joiden saavutettavuus, väestökehitys ja aluerakenne täyttävät kasvuvyöhykkeen kriteerit. Merkintä ei rajoita maa- ja metsätalouden ja niitä tukevien maaseudun elinkeinojen kehittämistä ja näihin liittyvää rakentamista.

Kehittämissuosituksen mukaan alueen maaseutualueet sekä maa- ja metsätalousvaltaiset alueet tulee turvata tulevaisuuden yhdyskuntarakenteen laajentumisalueeksi. Alueelle suuntautuvaa asuin- ja työpaikkarakentamista on ensisijaisesti ohjattava taajama-alueille ja kyliin. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee erityistä huomiota kiinnittää liikennejärjestelyihin, erityisesti joukkoliikenteen mahdollistavaan yhdyskuntarakenteeseen, infrastruktuuriin,

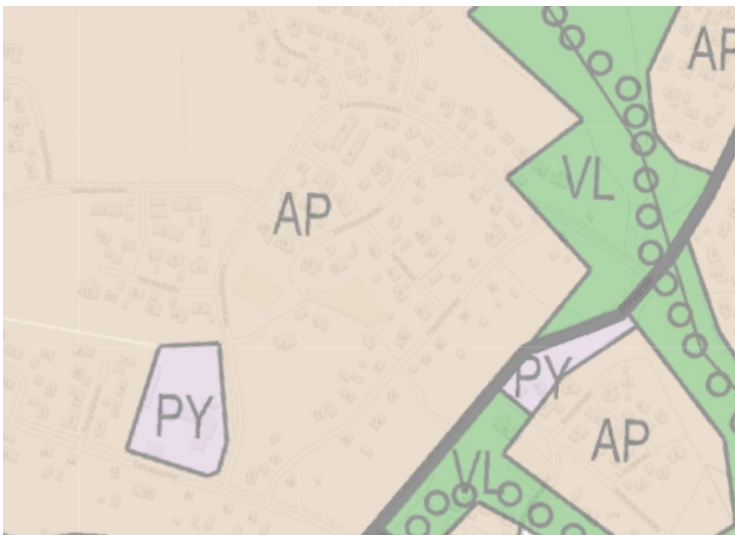
palvelujen saavutettavuuteen, toimiviin virkistysalueisiin sekä luonto-, maisema- ja kulttuuriympäristöarvojen turvaamiseen.



Kuva: Ote Pirkanmaan maakuntakaava 2040:stä, jossa suunnittelualue ruskealla taajamatoimintojen alueella

Yleiskaava

Keskustaajaman osayleiskaava 2010:ssä (kv. 29.11.2004) suunnittelualue on pientalovaltaista asuntoaluetta (AP).



Kuva Ote Sämäliston osayleiskaavasta, jossa suunnittelualue ruskealla AP-alueella.

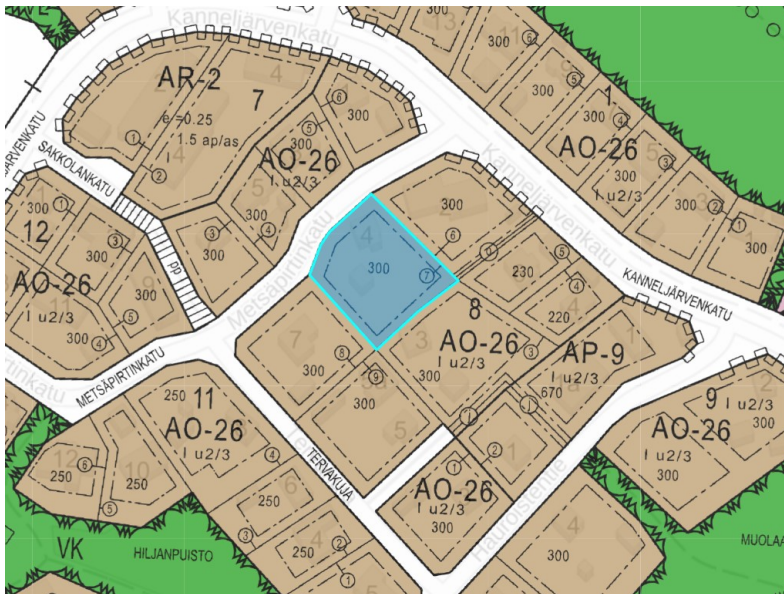
Asemakaava

Kaavamuutoksen kohteena oleva kiinteistö on osoitettu asemakaavassa (kv. 28.11.2003) erillispientalojen korttelialueen (AO-26) tontiksi. Tontille saa rakentaa

TÄÄLLÄ SYNTYY  TTA.

yhden enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen talousrakennuksineen. Tontille on osoitettu rakennusala ja rakennusoikeudeksi 300 k-m². Kerrosluvuksi on osoitettu I u2/3. I u2/3 merkinnässä murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakon tasolla käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

Kaava-alueella on sitova tonttijako.



Kuva 6: Ote voimassa olevasta asemakaavasta 21:1, jossa kiinteistö ruskealla AO-26-korttelialueella.

Tavoitteet

Asemakaavan muutoksella halutaan jakaa 2045 m² suuruinen erillispientalojen korttelialueen (AO-26) tontti kahdeksi tontiksi. Lisäksi rakennusoikeuden määrää halutaan nostaa siten, että molemmilla muodostuvilla tonteilla olisi rakennusoikeutta 240 k-m². Korkeimmaksi mahdolliseksi kerrosluvuksi on toivottu kahta kerrosta.

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 17.8.2021.

TÄÄLLÄ SYNTYY  TTA.

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 yhdessä osallistumis- ja arviointisuunnitelman kanssa

Kaavaehdotus on tavoite valmistella syksyn 2021 aikana. Asemakaavan muutos on tavoite hyväksyä talvella 2022.

Valmistelu

Kaavamuutos laaditaan Nokian kaupungin kaavoitusyksikössä. Suunnittelijana toimii kaavasuunnittelija Markus Aittola (p. 044 486 1622), jolta saa tarvittaessa lisätietoja hankkeesta. Osoite: Nokian kaupunki, kaavoitusyksikkö, PL 2, 37101 Nokia.
Sähköpostiosoite: etunimi.sukunimi@nokiankaupunki.fi

Nokialla 17.8.2021

Markus Aittola
kaavasuunnittelija