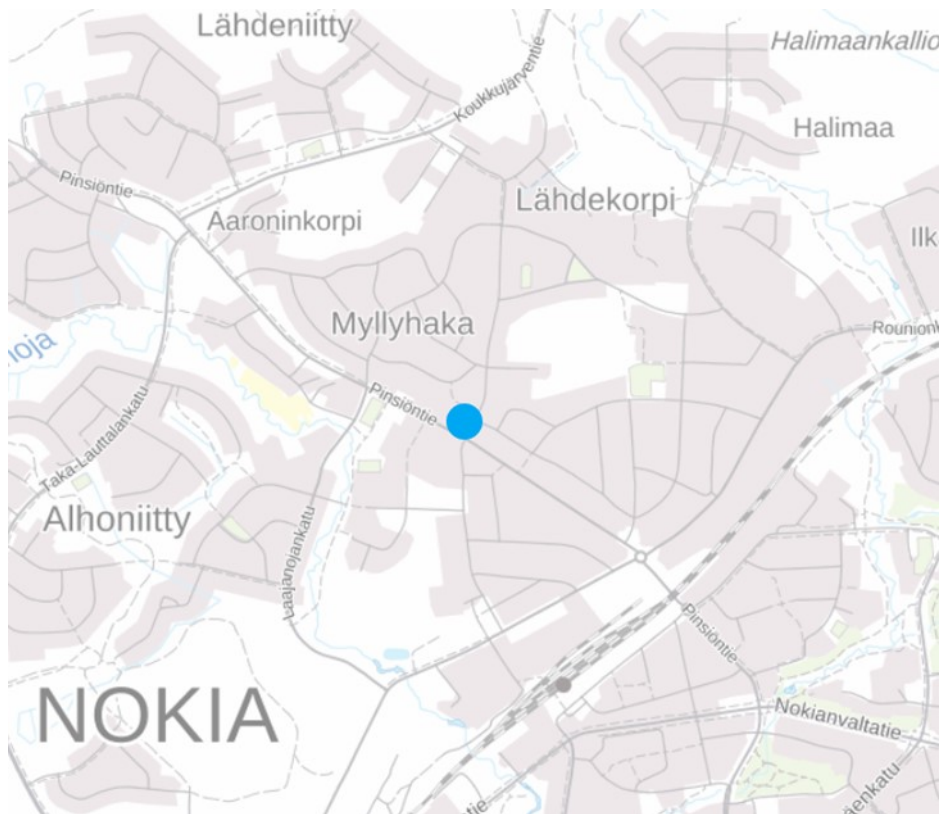


ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS PINSIÖNTIE 23



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

Kaupunkikehityslautakunta 25.5.2021, 22.6.2021, xx.xx.2021

Kaupunginhallitus

Kaupunginvaltuusto

NOKIAN KAUPUNKI

KAAVOITUSYKSIKKÖ

(Tweb: NOK/673/2021)

TÄÄLLÄ SYNTYY  TTA.

1 Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Kaavaselostus koskee 8.9.2021 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 suunnittelualan oloista

3.1.1 Suunnittelualan yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Pinsiöntien ja Lähdekorventien risteyksessä. Ympärillä on erikäisiä kerros- ja pientaloja sekä puistoa. Kaavamuutosalueen pinta-ala on 6696 m².

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 m²: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

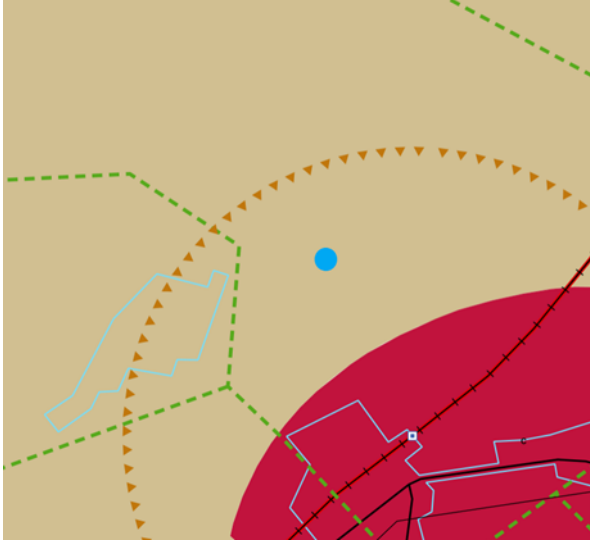
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

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 virkistyksen ja suojelun alueet ja ulkoilureitit.

Suunnittelualue on tiivistettävä asemanseutu -alueella. Merkinällä osoitetaan yhdyskuntarakenteeltaan tiivistettävät alueet, jotka tukeutuvat ensisijaisesti raideliikenteeseen. Suunnittelumääräyksen mukaan alueen suunnittelussa ja

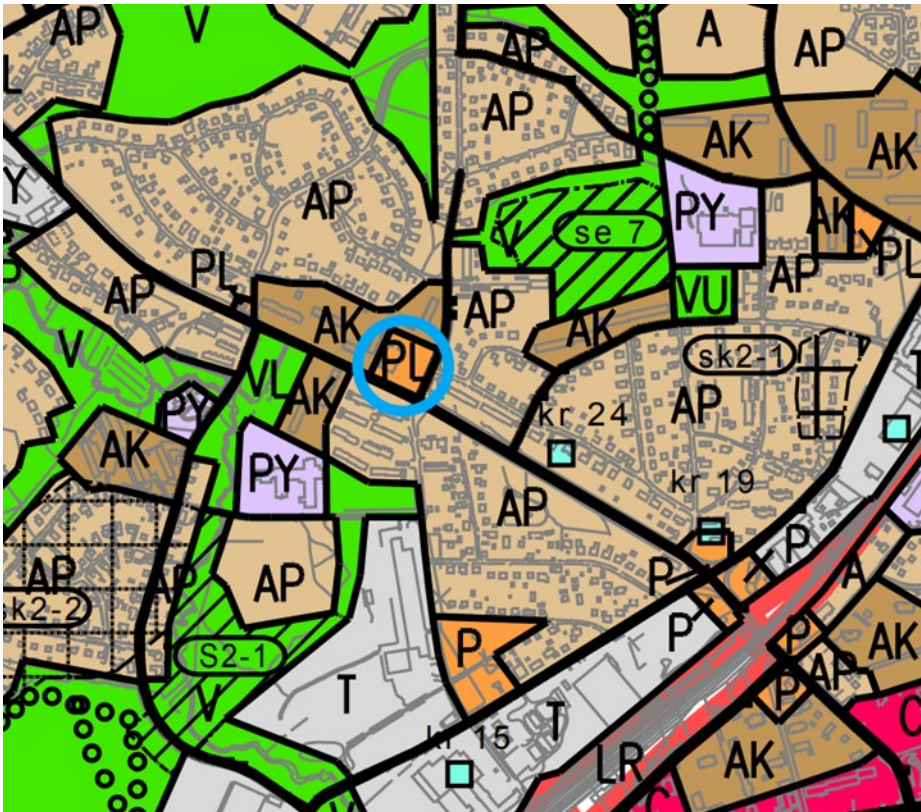
toteutuksessa on pyrittävä raideliikennettä tukevaan tiiviiseen yhdyskuntarakenteeseen sekä laadukkaisiin kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiin. Tiivistettävän alueen laajuus tulee tarkentaa yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa.



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 m².



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.

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 pidettiin 1.7.- 2.7.2021 ja 2.8. - 30.8.2021 nähtävillä kaupungin kaupunkikehityspalveluiden ilmoitustaululla ja kaupungin verkkosivuilla. Kaavaluonnoksesta lähetettiin lausuntopyynnöt Elenia Verkko Oyj:lle, Pirkanmaan ELY-keskukselle ja Nokian Vesi Oy:lle. Pirkanmaan ELY-keskus ilmoitti, että se ei anna lausuntoa kaavaluonnoksesta.

4.5 Lausunnot asemakaavaluonnoksesta

Rakennus- ja ympäristölautakunta, 1.9.2021:

Rakennus- ja ympäristölautakunnalla ei ole huomautettavaa asemakaavaluonnoksesta.

Elenia Verkko Oyj, 14.7.2021:

Kiinteistöllä 536-4-42-7 sijaitsee Elenian sähköverkkoa oheisen suuntaa antavan verkkokartan mukaisesti. Rakennettaessa nykyisten sähköverkon rakenteiden läheisyyteen tulee huomioida sähköturvallisuuden edellyttämät etäisyysvaatimukset. Rakennukset tulee sijoittaa pien- ja keskijännitekaapeleista vähintään 1 metrin etäisyydelle, mutta vahvasti suositeltava etäisyys on vähintään 2 metriä.

Pienjännitekaapelit ovat kuvassa oranssilla ja keskijännitekaapelit purppuralla värillä. Mahdollisista sähköverkonmuutostöistä aiheutuvat kustannukset laskutetaan työn tilaajalta.

Huomioitahan Elenian ohjeet turvallisesta työskentelystä sähköverkon läheisyydessä: Turvallinen työskentely sähköverkon läheisyydessä.

Vastine:

Kaavakarttaan on lisätty rasiitteet kaapeleista tontille.

Mielipide, 12.7.2021:

Haluaisimme huomioon otettavaksi Pinsiöntie 23 kaavamuutosta suunniteltaessa seuraavia seikkoja.

Jo tälläkin hetkellä kaupan pihan parkkialueen ja alueella olevalle polttoaineen jakelu pisteelle olevan suhteellisen kovan liikenteen vuoksi, toivoisimme että Lähdekorventien puoleiselle reunalle, kaupan sisäänajo teiden väliin, perustettaisiin melu- ja näkösuoja esim. jostakin ikivihreästä aidasta.

Kaupan piha on paljon korkeammalla kuin Mäntykadulla ja Katajakadulla olevat asuintalot. Varsinkin talviaikaan kun puusto on paljas, on kaupan parkkipaikalta ikävä näköyhteys asuintalojen pihoihin. Myös meluhaitalta ei voi välttyä. Lisäksi alueella on keräyspiste joka myös on laajentunut. Parkkialueella liikkuu myös suurta ajokalustoa kuten tavarankuljettajia, jätepiestien tyhjennyksiä ja suuret polttoainerekat jotka tuovat polttoainetta asemalle. Näin ollen väkimäärä alueella on jatkuvasti lisääntynyt ja haitat myös läheisiin asuinalueisiin.

Lisäksi toivoisin että johonkin pykälään olisi mahdollisuus laittaa, että kyseiselle alueelle EI tulisi minkäänlaista ns. keskiohutbaaria terasseineen.

Niinpä toivoisin teidän ottavan nämä asiat huomioon asemakaavaa tehdessä ja parantavan asuinviihtyvyyttä tekemällä hyvän ja kauniin ikivihreän meluidan kaupan ja asuinalueiden väliin.

Vastine:

Kaavakarttaan on lisätty tontille istutettavaa aluetta myös Lähdekorventien puoleiselle reunalle. Tontin ja Lähdekorventien rajan tuntumassa, tontin puolella, on tonttiliittymien lisäksi rasitteena viemäri- ja sähköjohtoja. Istutuksia on mahdollista lisätä nämä huomioiden.

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

25.5.2021 osallistumis- ja arviointisuunnitelma kaupunkikehityslautakunnan käsittelyssä

22.6.2021 kaavaluonnos kaupunkikehityslautakunnan käsittelyssä

1.7.- 2.7.2021 ja 2.8. - 30.8.2021 kaavaluonnos nähtävillä

xx.xx.2021 kaavaehdotus kaupunkikehityslautakunnan käsittelyssä

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 m²: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-m².

Kaavaluonnoksessa korttelin 42 tontin 7 rakennusoikeus on 1700 k-m².

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-m² ja kerrosluku I.

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

Tontilla on viemäriä ja sähköä varten varattuja alueen osia.

Autopaikkoja tulee rakentaa 1 ap/40 k-m².

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 8.9.2021

Johanna Fingerroos

Kaavoitusarkkitehti

Kari Stenlund

Maankäyttöjohtaja