

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

KAIVOLANKATU 1



Kaava-alueen sijainti kartalla (Maanmittauslaitos, taustakartta, 14.9.2020)

Kaupunkikehityslautakunta 18.8.2020 § 194, 12.10.2021 § 276,
Kaupunginhallitus
Kaupunginvaltuusto

NOKIAN KAUPUNKI
KAAVOITUSYKSIKÖ
(tweb: NOK/906/05.00.02/2020)

TÄÄLLÄ SYNTYY  TTTA.

1 Perus- ja tunnistetiedot

Kaavaselostus koskee 26.11.2021 päivättyä asemakaavan muutosta.

Asemakaava koskee Nokian kaupungin 6. kaupunginosan korttelin 149 tonttia 14.

Asemakaavan muutoksella muodostuvat Nokian kaupungin 6. kaupunginosan korttelin 149 osa.

Asemakaavan yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako.

Asemakaavoituksen vireilletulosta on ilmoitettu kuulutuksella 26.8.2020.

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

1.1 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee osoitteessa Kaivolankatu 1 ja suunnittelualue rajautuu Sorvantiehen.

1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Yksityisen maanomistajan tavoitteena on jakaa tontti kahdeksi tontiksi ja osoittaa molemmille muodostuville tonteille 220 k-m² suuruinen rakennusoikeus. Lisäksi tavoitteena on osoittaa kerrosluvuksi II.

1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Asemakaavan seurantalomake
- Ote ajantasa-asemakaavasta
- Ote asemakaavan hakemistokartasta
- Tonttijakokartta

2 Tiivistelmä

Suunnittelualan koko on 1787 m² ja sillä sijaitsee asuinrakennus pihapiireineen. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on nostaa rakennusoikeutta ja kerroslukua sekä jakaa korttelin 149 tontti 14 kahdeksi tontiksi.

3 Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Suunnittelualan yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee 6. kaupunginosassa Sotkan alueella Liukuslahden tuntumassa noin 3,4 km Nokian keskustasta, Pirkkalaistorilta. Alue on pientalovaltaista asuinalueita. Alueen asemakaava on laadittu 90-luvun loppupuolella.



Kuva 1: Kaava-alueen rajaus merkittynä vuonna 2020 otettuun ilmakehuvaan.

3.1.2 Luonnonympäristö

Kiinteistö on rakennettu. Kiinteistöllä ei ole eikä siihen rajoitu vesistöä tai suojeltavia luontoarvoja.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Asemakaavan muutoksen kohteena on rakennettu pientalotontti. Tontilla on vuonna 1939 valmistunut kaksikerroksinen kahden asunnon talo (229 k-m²). Asuinrakennuksen päärakennusmateriaali on puu ja rakennuksen julkisivumateriaalina on käytetty puuta. Pientalotontti on osa pientalovaltaista asuinalueetta, joka on asemakaavoitettu vuonna 1998. Kaavamuutosalueen ympärillä on eri-ikäisiä asuinrakennuksia.



Kuva 2: Kuva suunnittelualueesta Sorvantieltä otettuna (Kuva: Minna Aittola 14.9.2021).



Kuva 3: Suunnittelualan pihapiiri (Kuva: Minna Aittola 26.11.2021).



Kuva 4: Kaivolankatu kuvattuna Sorvantieltä (Kuva: Minna Aittola 26.11.2021).



Kuva 5: Kaivolankatu kuvattuna Liukusranta-kadulta (Kuva: Minna Aittola 26.11.2021).

3.1.4 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Kaava-alueelta ei tunneta kiinteitä muinaisjäännöksiä eikä muita arkeologisia kulttuuriperintökohteita.

3.1.5 Maanomistus

Suunnittelualueen maan omistaa Veljekset Pitkänen Oy.

3.1.6 Liikenne

Suunnittelualue sijaitsee Kaivolankadun ja Sorvantien varrella. Liittymä nykyiselle tontille sijaitsee Kaivolankadulla, joka on hyvin kapea katu. Sorvantie toimii kokoojatieenä ja siltä on yhteys Turuntielle, Nokian keskustaan ja Tottijärventielle. Sorvantiellä on jalankulun ja pyöräilyn väylä ja sillä kulkee Tampereen seudun

joukkoliikenteen linjat 72 ja 77. Joukkoliikenteen pysäkit sijaitsevat Sorvantiellä suunnittelualan kohdalla.

3.1.7 Tekninen huolto

Alueella on kunnallistekniikka

3.2 Suunnittelutilanne

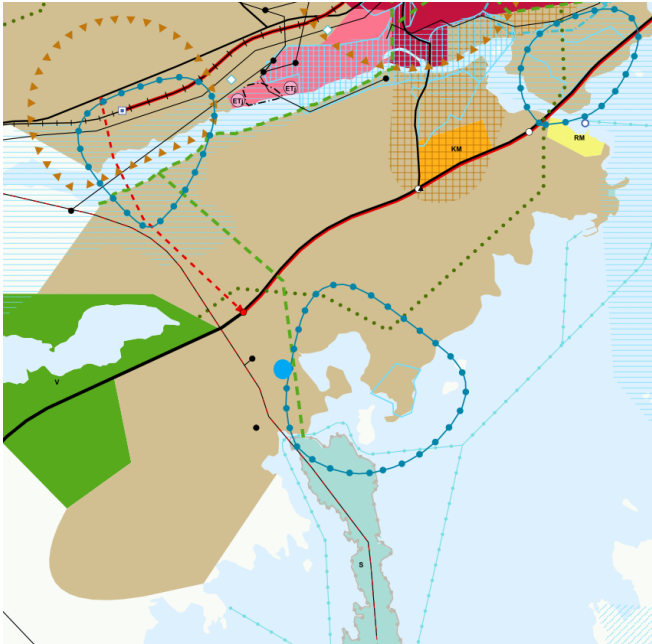
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

Suunnittelualueella on voimassa Pirkanmaan maakuntakaava 2040, jossa suunnitteluala 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.

Lisäksi suunnitteluala on osa kasvutaajamien kehittämisvyöhykettä. 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.

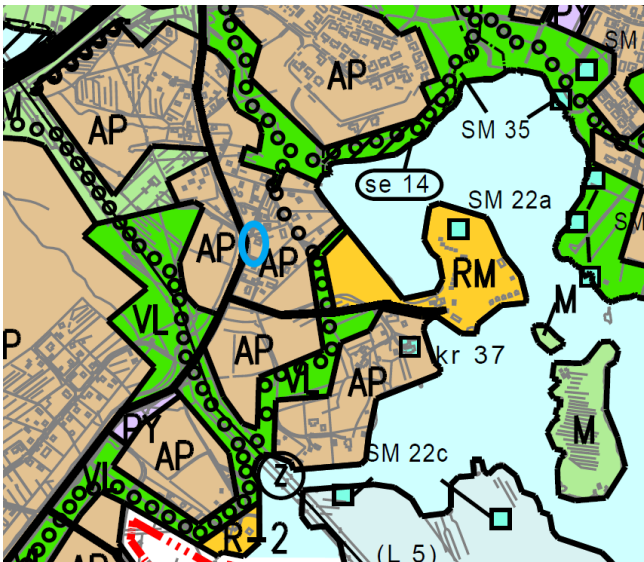
Suunnittelualan itäpuolella on Sotka-Keho-Kattilainen -arkeologisen perinnön ydinalue. Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti merkittävät laajat, yhtenäiset arkeologisen perinnön tihentymät.



Kuva 6: Ote Pirkanmaan maakuntakaava 2040:stä.

Yleiskaava

Keskustaajaman osayleiskaavassa 2010:ssä suunnittelualue on osoitettu pientalovaltaisiksi asuntoalueeksi (AP) Sorvantie on merkitty osayleiskaavassa kokoojatieksi.

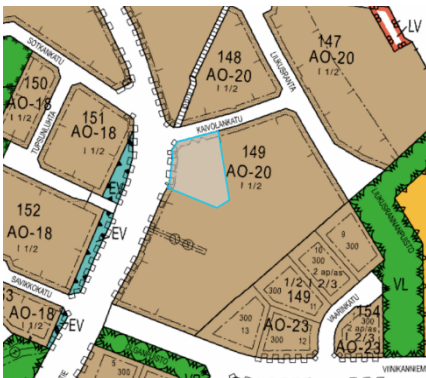


Kuva 7: Ote keskustaajaman osayleiskaava 2010:stä

Asemakaava

TÄÄLLÄ SYNTYY  TTA.

Suunnittelualueella on voimassa 26.3.1998 hyväksytty asemakaava, jossa alue on merkitty erillispientalojen korttelialueeksi. Alueelle muodostettavien rakentamattomien tonttien pinta-alan tulee olla vähintään 1500 m². Alueelle saa rakentaa enintään kaksiasuntoisia asuinrakennuksia. Tontin kokonaiskerrosala taloustiloihin saa olla enintään 300 m², ei kuitenkaan enempää kuin 20 % tontin pinta-alasta. Rakennukset on sijoitettava vähintään 4 metrin päähän naapuritontin rajasta. Asuinrakennusten keskinäisen etäisyyden tulee olla vähintään 8 metriä.



Kuva 8: Ote voimassa olevasta asemakaavasta 6:71.

Nokian kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 22.10.2001.

Pohjakarttana on kaupungin kaupunkimittauksen ylläpitämä pohjakartta.

Korttelialueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Osallistuminen ja yhteistyö

4.1.1 Osalliset

Osallisia ovat Pirkanmaan ELY-keskus, 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.

4.1.2 Vireilletulo

Asemakaavamuutos on laitettu vireille kiinteistön omistajan aloitteesta. Asemakaavoituksen vireilletulosta on ilmoitettu kuulutuksella 26.8.2020.

TÄÄLLÄ SYNTYY  TTTA.

4.1.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavan muutos asetetaan nähtäville 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.

4.2 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on nostaa rakennusoikeutta ja jakaa korttelin 149 tontti 14 kahdeksi tontiksi.

4.3 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 26.8.2020 – 9.9.2020. Nähtävilläolon jälkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on jätetty 1 mielipide.

Yksityishenkilön mielipide 11.9.2020 (tiivistetysti)

Kaivolankadulle tulee nyt rakentamisen takia useita uusia liittymiä ja tilanne on hankala, koska kyseessä on pyörätien levyinen katu, jossa ei mahdu kahta autoa vierekkäin. Suunnitelmissa on jo aiemmin ollut, että Kaivolankatu 1:n nykyisen rakennuksen taakse tulee talo, josta ajetaan vanhan talon sivusta Kaivolankadulle.

Suunnitelma on erittäin hankala, koska

- ajotie lohkaisee vanhan talon pihasta sen suojaisamman puolen tontista (pihaksi jää vain meluisampi Sorvantien puoli)
- ajotie menee öljysäiliön vierestä - riski pohjavedelle
- ison pohjavesikaivon vierestä - riski pohjavedelle
- kapealle Kaivolankadulle tulee uusi liittymä
- ajotie lohkaisee merkittävän määrän neliöitä tonteista

Ratkaisuksi esitetään vaihtoehtoisia ratkaisuja:

- Vaihtoehto 1: tontin toisessa reunassa on yksityistie, jota kautta saisi paljon järkevämmän yhteyden. Samalla tavalla voisi hoitaa Kaivolankatu 3:lle yhteyden järkevästi.
- Vaihtoehto 2: jos yksityistietä ei voi käyttää, voiko yksityistien sorvantien liittymän siirtää 5 metriä niin että se loppupää on kaupungin tai uuden tontin puolella ja yksityistiekin menee samasta liittymästä sorvantielle, jolloin ei tule

uusia liittymiä. Samalla tavalla voisi hoitaa Kaivolankatu 3:lle yhteyden järkevästi.

- Vaihtoehto 3: jos yksityistietä ei voi käyttää, voisiko tontin liittymä mennä sorvantien vartta Kaivolankadulle.

Kaavoituksen vastine

Kaavamuutos on tehty maanomistajan aloitteesta. Rakennukset on mahdollista sijoittaa tonteille siten, että tontille jää riittävästi oleskelupihaa. Sorvantielle ei ole mahdollista osoittaa uutta tonttiliittymää. Kaavaluonnoksessa Sorvantielle on osoitettu liittymäkielto. Kaavamuutos koskee ainoastaan osoitteessa Kaivolankatu 1 olevaa tonttia, eikä kaavamuutoksella voi osoittaa määräyksiä suunnittelualueen ulkopuolelle. Suunnittelualueen eteläpuolella oleva kiinteistö on yksityisessä omistuksessa, joten kaavamuutoksella ei voi määrätä kulkua kyseisen kiinteistön kautta. Kaavaluonnoksessa ajoyhteys on osoitettu Kaivolankadun kautta. Jatkosuunnittelussa ja rakennusvaiheessa tulee ottaa huomioon, ettei rakentaminen aiheuta haittaa ympäristölle.

4.4 Asemakaavaluonnos

Kaavaluonnos pidetään nähtävillä kaupungin virastotalon ilmoitustaululla ja kaupungin verkkosivuilla 21.10. – 22.11.2021. Asiasta kuulutettiin Nokian Uutisissa. Lisäksi asiasta ilmoitettiin kirjeitse kohdealueen maanomistajille ja naapureille.

Luonnoksesta pyydettiin lausunnot Pirkanmaan ELY-keskukselta, Pirkanmaan maakuntamuseolta ja Nokian kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunnalta.

4.4.1 Asemakaavaluonnoksesta saadut lausunnot ja mielipiteet

Nokian kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunta 17.11.2021 § 119

Rakennus- ja ympäristölautakunnalla ei ole huomauttamista kaavaluonnoksesta.

Pirkanmaan maakuntamuseo (22.11.2021)

Suunnittelualue sijaitsee Sotkan alueella, Nokian 6. kaupunginosassa, Sorvantien ja Kaivolankadun kulmauksessa. Suunnittelualue kattaa yhden asuintontin, jolla sijaitsee asuinrakennus pihapiireineen. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on jakaa pihapiiri kahdeksi tontiksi ja osoittaa molemmille muodostuville tonteille 220 k-m2 suuruinen rakennusoikeus sekä kerrosluku II. Pirkanmaan maakuntamuseo on tutustunut hankkeen aineistoon ja toteaa seuraavaa.

Sorvantien varsi on pientalovaltaista asuinaluetta, joka on rakentunut vähitellen 1900-luvun alkupuolelta lähtien. Alueella on voimassa vuonna 1998 hyväksytty asemakaava, jossa alue on merkitty erillispientalojen korttelialueeksi. Kaavasta puuttuvat kulttuuriympäristön suojeluun tähtäävät merkinnät ja kaava onkin vähintään näiltä osin katsottava vanhentuneeksi maankäytön ohjauksen välineenä. Nokian keskustaajaman osayleiskaavassa 2010 suunnittelualue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP).

Alueelta ei valtakunnallisissa tai maakunnallisissa kulttuuriympäristöselvityksissä tai Nokian kulttuuriympäristöohjelmassa (Teivas, Tulonen 2001) ole tunnistettu erityisiä rakennetun ympäristön tai maiseman arvoalueita. Maakuntamuseon tietojen mukaan alueelta ei ole laadittu asemakaavatasoista rakennetun ympäristön inventointia, joten alueen arvoista ei ole käytettävissä ajantasaista tietoa. Maakuntamuseo kuitenkin katsoo, että hankkeen pienialaisuudesta johtuen rakennetun ympäristön inventoinnin laatiminen ei ole tarpeen. Kaavaselostukseen tulisi kuitenkin täydentää perustiedot (rakennusvuosi, käyttötarkoitus, kerrosluku, päärakennusmateriaalit) ja valokuvat suunnittelualan asuinrakennuksesta ja pihapiiristä sekä lisätä muutamia valokuvia myös lähiympäristöstä kaavan vaikutustenarvioinnin tueksi. Vaikutustenarvioinnissa on myös syytä tuoda esiin, mikäli kaava mahdollistaa olemassa olevan asuinrakennuksen purkamisen ja korvaamisen uudisrakennuksella.

Suunnittelualueella sijaitsevan vuonna 1939 valmistuneen asuinrakennuksen kulttuurihistorialliset arvot eivät maastokäynnin perusteella vaikuta niin merkittäville, että rakennukselle olisi syytä osoittaa purkamisen kieltävä suojelumerkintä. Rakennuksen säilyttämisen tulisi kuitenkin olla mahdollista. Tontin 18 rakennusala tulisi tästä johtuen korjata niin, että nykyinen rakennus sijaitsee kokonaan rakennusallalla.

Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta maakuntamuseolla ei ole hankkeesta huomautettavaa. Kaavaehdotus aineistoinen pyydetään toimittamaan Pirkanmaan maakuntamuseoon lausuntoa varten.

Kaavoituksen vastine

Kaavaselostukseen täydennetään suunnittelualueella sijaitsevan asuinrakennuksen osalta tieto päärakennusmateriaalista. Lisäksi suunnittelualueesta ja suunnittelualueen lähiympäristöstä lisätään kuvia.

Suunnittelualueella oleva asuinrakennus on luvallisesti rakennettu. Kaavaluonnos ei edellytä asuinrakennuksen purkamista. Asuinrakennus on mahdollista säilyttää ja sitä on mahdollista korjata, vaikka kaavamuuotos tulisi lainvoimaiseksi. Asuinrakennus sijaitsee todella lähellä katualuetta. Mikäli asuinrakennus puretaan ja korvataan uudisrakennuksella, on tarkoituksenmukaista, että uusi rakentaminen sijoittuu vähintään 4 metrin päähän tontin rajasta. Tästä syystä rakennusalan raja on 4 metrin etäisyydellä tontin rajasta. Tällä ohjataan mahdollinen tuleva rakentaminen riittävän etäälle Kaivolankadun katualueesta. Kaavaselostuksen vaikutusten arviointiin on tarkennettu tieto siitä, että asemakaava mahdollistaa asuinrakennuksen purkamisen ja korvaamisen uudisrakennuksella.

Asemakaavan muutoksen ehdotusaineistosta lähetetään lausuntopyyntö Pirkanmaan maakuntamuseolle.

Kahden yksityishenkilön allekirjoittama mielipide (7.11.2021)

Vastustamme kerrosluvun nostamista, eli yli yksikerroksista rakennusta kyseiselle tontille. Pidämme tätä tärkeänä alueen yhtenäisen ilmeen säilyttämiseksi.

Näkemissämme kuvissa on ollut yksikerroksinen rakennus ja alueelle rakennetut uudet paritalot ovat kaikki yksikerroksisia.

Mikäli tontille rakennetaan kaksikerroksinen rakennus, rakennuksen tulee olla Sorvantien vieressä, muuten rakennus merkittävästi varjostaa Kaivolankatu 3 asuntoja ja pihvoja.

Kaavoituksen vastine

Nähtävillä olleessa asemakaavan muutoksen luonnoksessa kerrosluvuksi oli osoitettu II. Korttelissa tällä hetkellä voimassa olevassa asemakaavassa kerrosluvuksi on osoitettu I 1/2. Asemakaavan muutoksen ehdotukseen kerroslukua on muutettu ja kerrosluvuksi on osoitettu I 2/3.

4.5 Asemakaavaehdotus

Kaavaehdotus pidetään julkisesti nähtävillä kaupungin virastotalon ilmoitustaululla ja

internetissä kaupungin kotisivulla. Kaavaehdotuksesta pyydetään tarvittavat lausunnot.

4.6 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

26.8.2020 vireilletulokuulutus

18.8.2020 osallistumis- ja arviointisuunnitelma kaupunkikehityslautakunnan kokouksessa.

26.8.2020 – 9.9.2020 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä.

12.10.2021 kaupunkikehityslautakunta päätti asettaa kaavaluonnoksen nähtäville ja pyytää siitä tarvittavat lausunnot.

21.10. – 22.11.2021 kaavaluonnos oli nähtävillä.

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 220 k-m². Kerrosluvuksi on osoitettu I 2/3. Tontille 17 on osoitettu ajoyhteys tontin 18 itäreunaan. Sorvantielle on osoitettu liittymäkielto.

5.2 Aluevaraukset

Kaavamuutosalue osoitetaan erillispientalojen korttelialueeksi (AO-26).

5.3 Kaavan vaikutukset

Kaavamuutos ei aiheuta merkittäviä haitallisia vaikutuksia alueella. Suunnittelualue sijaitsee asemakaavoitetulla pientaloalueella. Rakentamisen määrä alueella nousee hankkeen myötä, sillä rakennusoikeutta tulee lisää 140 k-m². Nykyisen tontin jakamisella muodostuvat tontit ovat kooltaan 893 k-m² ja rakennusoikeudeltaan sopivia alueelle.

Kaavassa ei osoiteta suojeltavia rakennuksia. Suunnittelualueella oleva asuinrakennus on mahdollista purkaa ja korvata uudisrakentamisella. Kaavamuutos ei kuitenkaan edellytä asuinrakennuksen purkamista. Asuinrakennus on luvallisesti rakennettu ja se voi jäädä tontille asemakaavan muutoksen saatua lainvoiman.

6 Asemakaavan toteutus

Kaava voidaan toteuttaa sen saatua lainvoiman.

Nokia 3.12.2021

Minna Aittola

Kaavasuunnittelija

Kari Stenlund

Maankäyttöjohtaja

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Hanke

Asemakaavan muutos koskee Nokian kaupungin 6. kaupunginosan, korttelin 149 tonttia 14.

(Tweb: NOK/906/2020)

Aloite

Kaavamuutos on käynnistetty Veljekset Pitkänen Oy:n aloitteesta.

Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee osoitteessa Kaivolankatu 1. Alueen pinta-ala on 1787 m².



Kaava-alueen sijainti kartalla (Maanmittauslaitos, taustakartta, 14.9.2020)

TÄÄLLÄ SYNTYY  TTA.

Lähtötiedot ja nykytilanne

Maanomistus

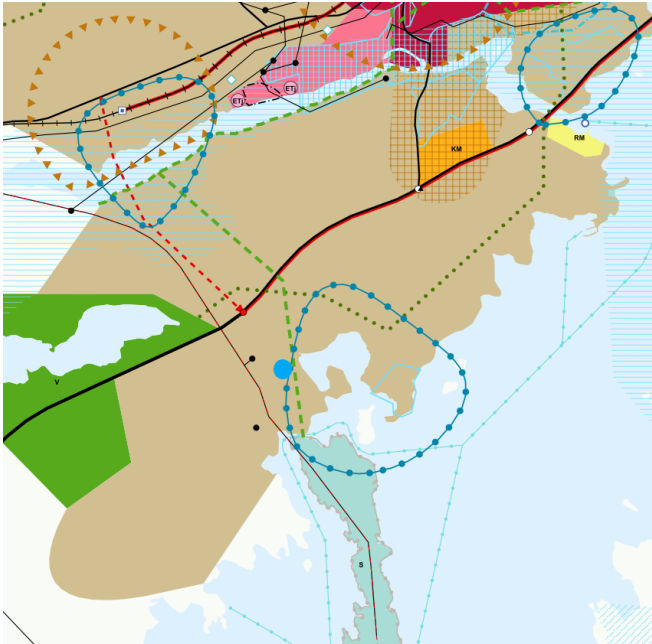
Suunnittelualan maan omistaa Veljekset Pitkänen Oy.

Maakuntakaava

Suunnittelualueella on voimassa Pirkanmaan maakuntakaava 2040, jossa suunnittelualaue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi. 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.

Lisäksi suunnittelualaue on osa kasvutaajamien kehittämisvyöhykettä. 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 hajakentämispainetta. 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.

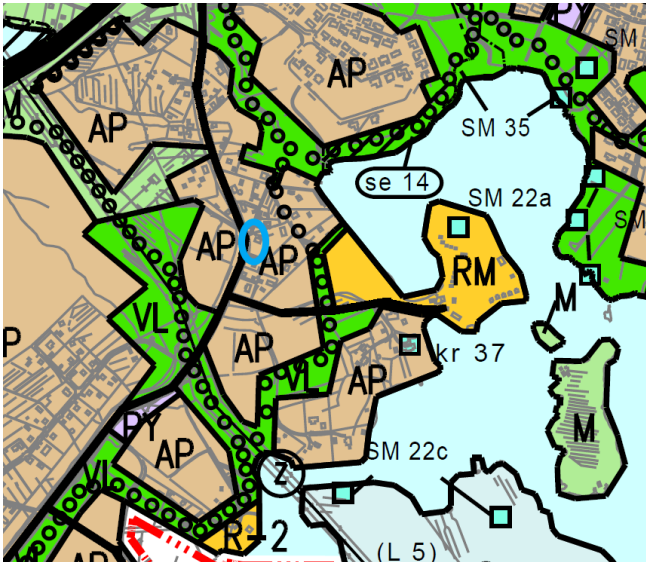
Suunnittelualan itäpuolella on Sotka-Keho-Kattilainen -arkeologisen perinnön ydinalue. Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti merkittävät laajat, yhtenäiset arkeologisen perinnön tihentymät.



Kuva: Ote Pirkanmaan maakuntakaava 2040:stä

Yleiskaava

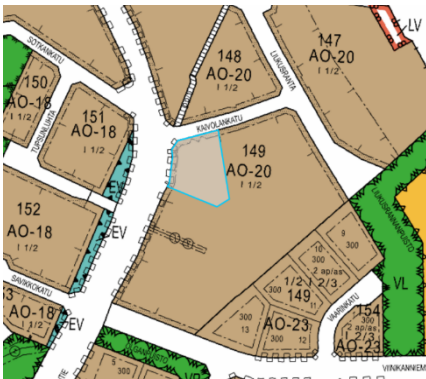
Keskustaajaman osayleiskaavassa 2010:ssä suunnittelualue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP). Sorvantie on merkitty osayleiskaavassa kokoojatieksi.



Kuva: Ote keskustaajaman osayleiskaava 2010:stä.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 26.3.1998 hyväksytty asemakaava, jossa alue on merkitty erillispientalojen korttelialueeksi. Alueelle muodostettavien rakentamattomien tonttien pinta-alan tulee olla vähintään 1500 m². Alueelle saa rakentaa enintään kaksiasuntoisia asuinrakennuksia. Tontin kokonaiskerrosala taloustiloihin saa olla enintään 300 m², ei kuitenkaan enempää kuin 20 % tontin pinta-alasta. Rakennukset on sijoitettava vähintään 4 metrin päähän naapuritontin rajasta. Asuinrakennusten keskinäisen etäisyyden tulee olla vähintään 8 metriä.



Kuva: Ote ajantasakaavasta

Tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on nostaa rakennusoikeutta ja kerroslukua sekä jakaa korttelin 149 tontti 14 kahdeksi tontiksi.

Osalliset

Osallisia ovat Pirkanmaan ELY-keskus, 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.

Osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Asemakaavoituksen vireilletulosta kuulutetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävälleasettamisen yhteydessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidetään nähtävillä koko kaavaprosessin ajan.

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

TÄÄLLÄ SYNTYY  TTTA.

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 oli nähtävillä 21.10. – 22.11.2021. Tavoitteena on asettaa kaavaehdotus nähtäville loppuvuodesta 2021 sekä hyväksyä kaava keväällä 2022.

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 3.12.2021

Minna Aittola
kaavasuunnittelu