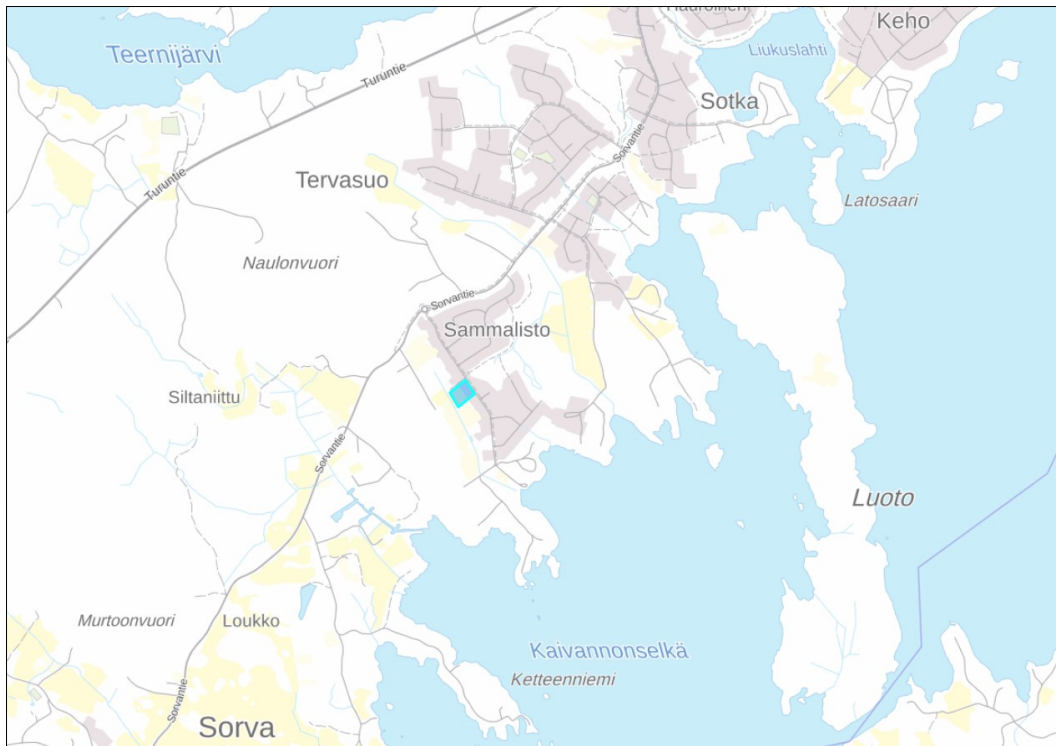


# ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

## SAMMALISTONTIE 17



Kaava-alueen sijainti kartalla (Maanmittauslaitoksen taustakartta 24.8.2022)

Kaupunkikehityslautakunta 20.9.2022 § 221

Kaupunginhallitus

Kaupunginvaltuusto

NOKIAN KAUPUNKI

KAAVOITUSYKSIKKÖ

(tweb: NOK/780/05.00.02/2022)

# 1 Perus- ja tunnistetiedot

Kaavaselostus koskee 2.11.2022 päivättyä asemakaavan muutosta.

Asemakaavan muutos koskee Nokian kaupungin 19. kaupunginosan (Sammalisto) korttelin 30 tonttia 1.

Asemakaavan muutoksella muodostuvat Nokian kaupungin 19. kaupunginosan korttelin 30 osa.

Asemakaavan yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako.

Asemakaavoituksen vireilletulosta on ilmoitettu kuulutuksella 25.5.2022.

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

## 1.1 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Sammaliston kaupunginosassa osoitteessa Sammalistontie 17 noin 5 kilometriä Nokian keskustasta lounaaseen.

## 1.2 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

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

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

- Maaperätutkimus, Hämeen Rakennus ja Tutkimus Oy, 2022

## 2 Tiivistelmä

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on jakaa osoitteessa Sammalistontie 17 oleva tontti kahdeksi tontiksi. Tavoitteena on nostaa rakennusoikeuden määrää siten, että molemmilla muodostuvilla tonteilla olisi rakennusoikeutta 300 k-m<sup>2</sup> sekä laajentaa rakennusala. Suunnittelualan pinta-ala on 6346 m<sup>2</sup> ja sillä sijaitsee asuinrakennus pihapiireineen.

Asemakaavan muutoksella erillispientalojen korttelialueelle (AO-26) muodostetaan kaksi tonttia, 13 ja 14. Kaavaluonnoksen jälkeen tonttien välistä rajan sijaintia tarkistettiin ja siirrettiin hieman. Tontti 13 on pinta-alaltaan 3821 m<sup>2</sup> ja tontin 14 pinta-ala on 2525 m<sup>2</sup>. Kaavamuutoksen hakija on teettänyt suunnittelualan lounaisosaan maaperätutkimuksen, jonka perusteella kyseinen alue on rakentamiseen soveltuvaa ja rakennusala on mahdollista laajentaa. Tontin 14 rakennusala laajennetaan vuonna 2010 hyväksytyin asemakaavan rakennusalasta 10 metriä lounaaseen.

## 3 Lähtökohdat

### 3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

#### 3.1.1 Suunnittelualan yleiskuvaus

Kiinteistö sijaitsee Sammaliston pientaloalueella. Alueen asemakaava on hyväksytty vuonna 2010. Sammalistontien länsipuolella sijaitsevat erillispientalojen korttelialueen tontit ovat kooltaan suuria verrattuna tien itäpuolella oleviin korttelialueisiin.



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

### **3.1.2 Luonnonympäristö**

Suunnittelualueena oleva kiinteistö on asemakaavatontti, jolla ei ole juurikaan puustoa. Puustoa sijaitsee jonkin verran Sammalistontien varrella. Tontti laskee Sammalistontieltä kohti länttä. Laskua tontin itäreunalta länsireunalle tulee noin 6–7 metriä. Tontin länsiosa on vanhaa pellonpohjaa. Kaavamuutoksen hakija on teettänyt suunnittelualueen lounaisosaan maaperätutkimuksen, jonka perusteella maaperä on rakentamiseen soveltuvaa. Tontin länsipuolella on Sammalistonlahteen laskeva oja. Alueella ei ole suojeltuja luontoarvoja.

### **3.1.3 Rakennettu ympäristö**

Kiinteistö on asemakaavassa osoitettu pientalotontti. Tontilla on vuonna 1949 rakennettu asuintalo (70 k-m<sup>2</sup>). Lisäksi tontilla on kaksi talousrakennusta, vuonna 1950 rakennettu talousrakennus (48 k-m<sup>2</sup>) sekä vuonna 2012 rakennettu talousrakennus (43 k-m<sup>2</sup>). Kiinteistön lähiympäristö on pientalovaltaista asuinalueita. Sammalistontien länsipuolella on useita 1950-luvun vaihteessa rakennettuja pientaloja.

### **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**

Sammaliston alueen kokoojatienä on sitä halkova Sammalistontie. Sammalistontietä pitkin pääsee pohjoiseen 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. Sammalistontien ja Sorvantien yhteydessä on jalankulun ja pyöräilyn väylät. Sorvantien ja Sammalistontien risteyksessä sijaitsee joukkoliikenteen pysäkit.

### **3.1.7 Tekninen huolto**

Alueella on kunnallistekniikka

## **3.2 Suunnittelutilanne**

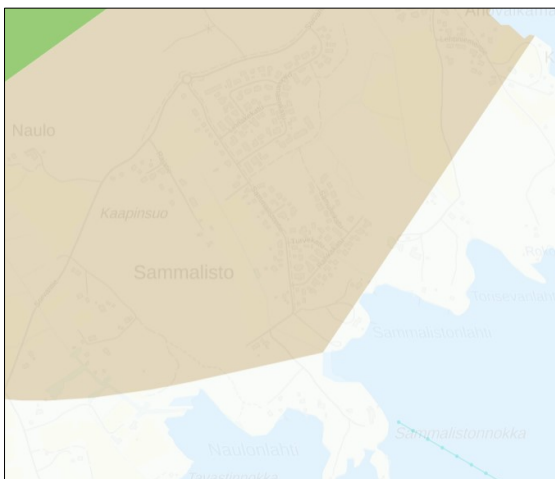
### **3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset**

#### **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 sovittava 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.



Kuva 2: Ote Pirkanmaan maakuntakaava 2040:stä.

### **Yleiskaava**

Vuonna 2005 hyväksytyssä Sammaliston osayleiskaavassa suunnittelualue on kyläaluetta (AT-1), joka on varattu asuntojen ja työtilojen rakentamista varten. Alue on lisäksi alueen osaa, jolla on säilytettäviä ympäristöarvoja. Uudisrakentamisessa tulee ottaa huomioon alueen nykyiselle rakennuskannalle tyypilliset ominaispiirteet sekä alueen maisemalliset arvot. Alue on määritetty myös suunnittelutarvealueeksi. Suunnittelualue on tosin myöhemmin kaavoitettu, joten kyseinen merkintä ei enää päde.

Sammalistentie on osoitettu osayleiskaavassa kokoojatieksi. Kaavamuutoksen kohteena olevan kiinteistön taakse on osoitettu viheryhteystarve. Kyseinen osa on asemakaavoitettu virkistysalueeksi.



Kuva 3: Ote Sammaliston osayleiskaavasta.

### Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 1.2.2010 hyväksytty asemakaava (19:3), jossa alue on merkitty erillispientalojen korttelialueeksi (AO-26). Tontille saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen talousrakennuksineen. Tontille on osoitettu rakennusala ja rakennusoikeudeksi 300 k-m<sup>2</sup>. Kerrosluvuksi on osoitettu 1/2r I u2/3. 1/2r I merkinnässä murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi. Puolestaan 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 4: Ote voimassa olevasta asemakaavasta 19:3.

## 4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Tontin koko on suuri verrattuna esimerkiksi Sammalistontien itäpuolella sijaitseviin pientalotontteihin. Kaupunkirakenteen tiivistämisen vuoksi suurten kiinteistöjen jakaminen on kannatettavaa, kunhan muodostettavien kiinteistöjen pinta-alat ja rakennusoikeudet ovat asumiselle suotuisia. Kaavamuutoksen hakija on tehnyt aloitteen asemakaavan muuttamiseksi siten, että tontti jaetaan kahdeksi tontiksi, molemmille osoitetaan 300 k-m<sup>2</sup> suuruinen rakennusoikeus ja rakennusala laajennetaan lounaaseen. Esitetty suunnitelma vaikuttaa muodostettavien tonttien ja niiden rakennusoikeuksien puolesta toteuttamiskelpoiselta. Maaperätutkimuksen perusteella myös rakennusalan laajentaminen on toteutettavissa.

### 4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

#### 4.2.1 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.

#### 4.2.2 Vireilletulo

Asemakaavamuutos on laitettu vireille yksityishenkilön hakemuksesta, joka on tehty maanomistajan valtuuttamana.

Asemakaavoituksen vireilletulosta on ilmoitettu kuulutuksella 25.5.2022.

#### 4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavan muutos asetetaan nähtäville luonnosvaiheessa ja ehdotusvaiheessa osallisten kuulemista ja tarvittavia lausuntoja varten. Luonnos oli nähtävillä yhtä aikaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman kanssa.

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.

### 4.3 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on jakaa osoitteessa Sammalistontie 17 oleva tontti kahdeksi tontiksi. Tavoitteena on myös nostaa rakennusoikeuden määrää siten, että molemmilla muodostuvilla tonteilla olisi rakennusoikeutta 300 k-m<sup>2</sup> sekä laajentaa rakennusala.

### 4.4 Asemakaavaluonnos

Kaavaluonnos pidettiin laatimisvaiheen mielipiteiden kuulemista varten nähtävillä kaupungin virastotalon ilmoitustaululla ja Internetissä kaupungin kotisivulla 29.9. – 31.10.2022. Asiasta kuulutetaan Nokian Uutisissa. Lisäksi asiasta ilmoitetaan kirjeitse kohdealueen maanomistajille ja naapureille. Kaavaluonnoksesta pyydetään lausunnot Rakennus- ja ympäristölautakunnalta sekä ELY-keskukselta.

Asemakaavaluonnoksesta ei jätetty mielipiteitä.

Nokian kaupungin ympäristönsuojelun lausunto 28.9.2022:  
Ympäristönsuojelulla ei ole lausuttavaa asemakaavan muutoksesta.

### 4.5 Asemakaavaehdotus

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

### 4.6 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

25.5.2022 vireilletulokuulutus.

20.9.2022 Kaupunkikehityslautakunta päättää asettaa kaavaluonnoksen sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville ja pyytää niistä tarvittavat lausunnot.

29.9. – 31.10.2022 kaavaluonnos sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma olivat 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 300 k-m<sup>2</sup>. Kerrosluvuksi on osoitettu 1/2r I u2/3. 1/2r I merkinnässä murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi. Puolestaan I u2/3 merkinnässä murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakon tasolla käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

### **5.2 Aluevaraukset**

Kaavamuutosalue osoitetaan erillispientalojen korttelialueeksi (AO-26).

### **5.3 Kaavan vaikutukset**

Kaavamuutos ei aiheuta merkittäviä haitallisia vaikutuksia alueella. Jaettava tontti sijaitsee asemakaavoitetulla pientaloalueella. Rakentamisen määrä alueella nousee hankkeen myötä, sillä rakennusoikeutta tulee 300 k-m<sup>2</sup> lisää. Nykyisen tontin jakamisella muodostuvat tontit ovat kooltaan ja rakennusoikeudeltaan sopivia alueelle.

## **6 Asemakaavan toteutus**

Kaavamuutos voidaan toteuttaa sen saatua lainvoiman.

Nokia 14.11.2022

**Minna Aittola**

Kaavasuunnittelija

**Kari Stenlund**

Maankäyttöjohtaja

# OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

## Hanke

Asemakaavan muutos Nokian kaupungin 19. kaupunginosan (Sammalisto) korttelissa 30.

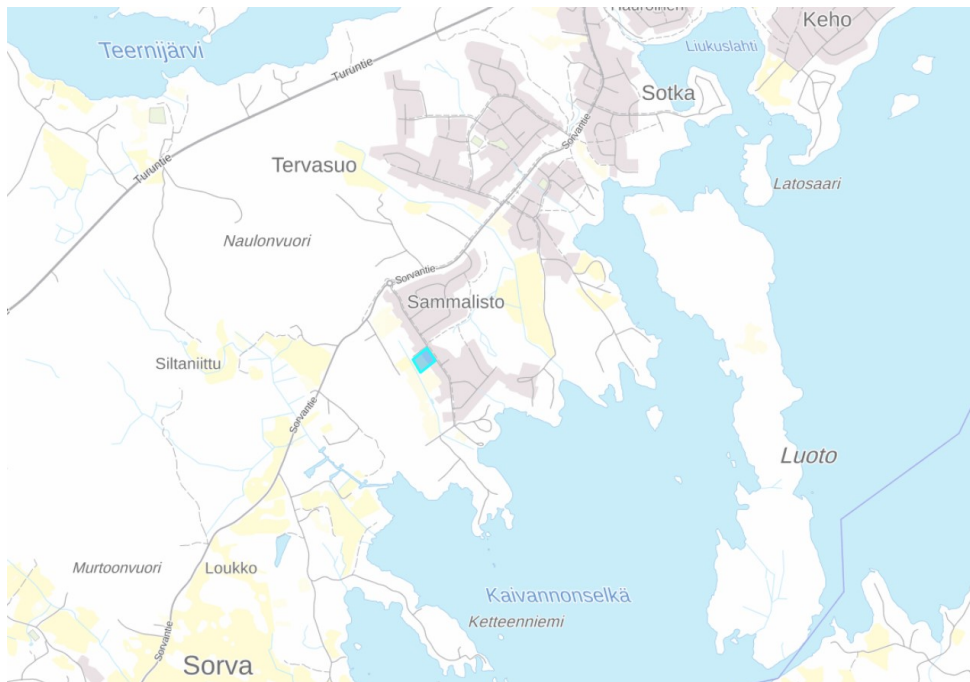
(tweb: NOK/780/05.00.02/2022)

## Aloite

Asemakaavan muutos on käynnistetty kiinteistön omistajan valtuuttaman yksityishenkilön hakemuksesta.

## Suunnittelualue

Kaavoitettava alue sijaitsee Sammalistontieltä Sammaliston kaupunginosassa noin 5 kilometriä Nokian keskustasta lounaaseen.



Kuva: Kaava-alueen sijainti kartalla (Maanmittauslaitoksen taustakartta 24.8.2022)

## Lähtötiedot ja nykytilanne

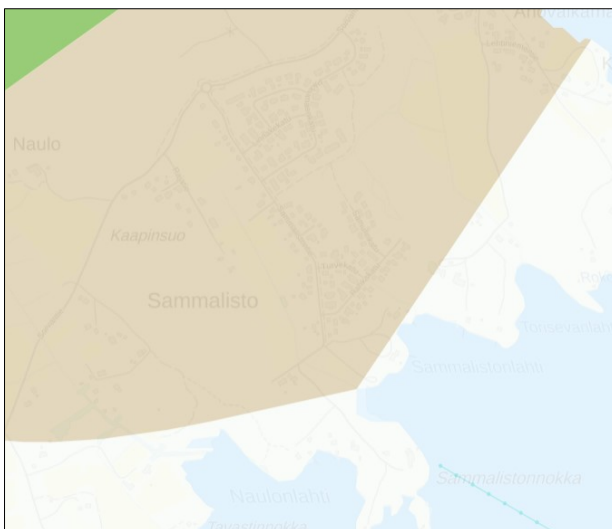
### Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa.

### 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.

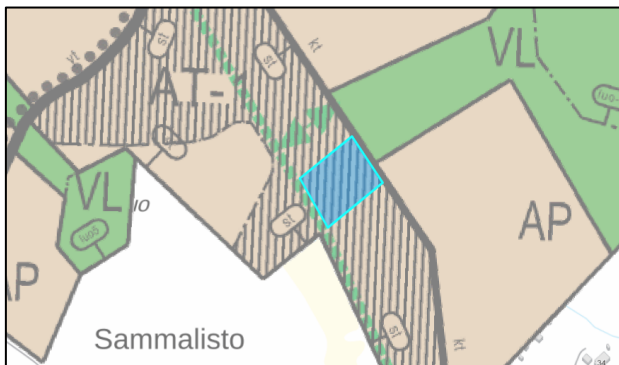


Kuva: Ote Pirkanmaan maakuntakaava 2040:stä.

### Yleiskaava

Vuonna 2005 hyväksytyssä Sammaliston osayleiskaavassa suunnittelualue on kyläaluetta (AT-1), joka on varattu asuntojen ja työtilojen rakentamista varten. Alue on lisäksi alueen osaa, jolla on säilytettäviä ympäristöarvoja. Uudisrakentamisessa tulee ottaa huomioon alueen nykyiselle rakennuskannalle tyyppilliset ominaispiirteet sekä alueen maisemalliset arvot. Alue on määritetty myös suunnittelutarvealueeksi. Suunnittelualue on tosin myöhemmin kaavoitettu, joten kyseinen merkintä ei enää päde.

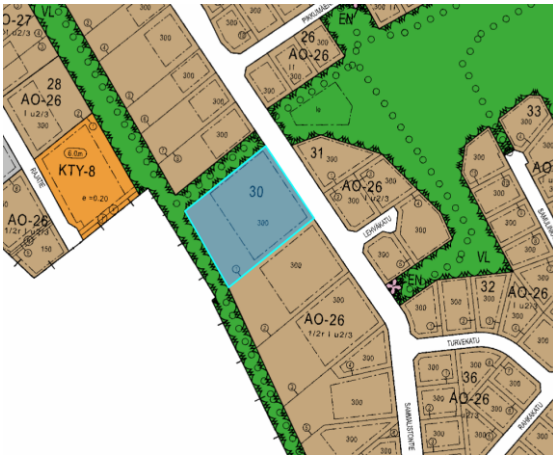
Sammalistentie on osoitettu osayleiskaavassa kokoojatieksi. Kaavamuutoksen kohteena olevan kiinteistön taakse on osoitettu viheryhteystarve. Kyseinen osa on asemakaavoitettu virkistysalueeksi



Kuva: Ote Sammaliston osayleiskaavasta.

### Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 1.2.2010 hyväksytty asemakaava (19:3), jossa alue on merkitty erillispientalojen korttelialueeksi (AO-26). Tontille saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen talousrakennuksineen. Tontille on osoitettu rakennusala ja rakennusoikeudeksi 300 k-m<sup>2</sup>. Kerrosluvuksi on osoitettu 1/2r I u2/3. 1/2r I merkinnässä murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi. Puolestaan 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: Ote voimassa olevasta asemakaavasta 19:3.

### **Tavoitteet**

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on jakaa osoitteessa Sammalistentie 17 oleva tontti kahdeksi tontiksi, laajentaa rakennusalaä sekä nostaa rakennusoikeuden määrää.

### **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 25.5.2022.

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 sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma olivat nähtävillä 29.9. – 31.10.2022. Tavoitteena on hyväksyä kaava alkuvuodesta 2023.

### **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 14.11.2022

Minna Aittola  
kaavasuunnittelija