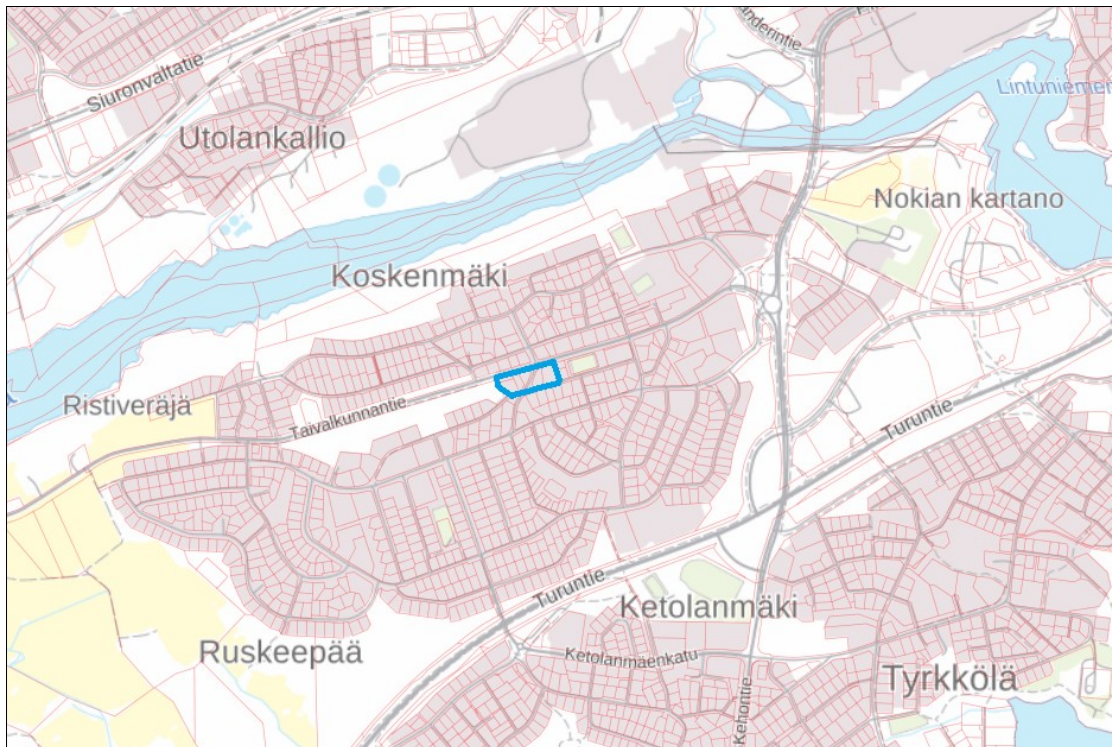


ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

MOISIONKADUN JA RINNEKADUN KORTTELIALUEET



Kaava-alueen sijainti kartalla (Maanmittauslaitoksen taustakartta 1.12.2022)

Kaupunkikehityslautakunta 4.4.2018 § 106, 26.03.2019 § 76

Kaupunginhallitus

Kaupunginvaltuusto

NOKIAN KAUPUNKI

KAAVOITUSYKSIKKÖ

(tweb: NOK/512/05.00.02/2019)

1 Perus- ja tunnistetiedot

Kaavaselostus koskee 28.11.2022 päivättyä asemakaavan muutosta.

Asemakaavan muutos koskee Nokian kaupungin 5. kaupunginosan korttelin 21 tontteja 4 ja 7 ja korttelin 40 tonttia 1 sekä katu- ja puistoaluetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu Nokian kaupungin 5. kaupunginosan osa korttelia 21 ja kortteli 40 sekä katualueita.

Asemakaavan yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako osaan korttelista 21 sekä kortteliin 40.

Asemakaavoituksen vireilletulosta on ilmoitettu kuulutuksella 22.9.2017.

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

1.1 Kaava-alueen sijainti

Kaavamuutosalue sijaitsee Taivalkunnantien, Moisionkadun ja Rinnekadun rajaamalla alueella noin 1,6 km Nokian keskustan Pirkkalaistorilta lounaaseen.

1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

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

1.4 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

2 Tiivistelmä

Asemakaavan muutoksen luonnosvaiheessa kaavamuutos koski Nokian 5. kaupunginosassa olevia kortteleita 40, 60 ja 66 sekä tontteja 21-4, 21-7 ja 25-10, sekä Moisionkadun, Rinnekadun ja Taivalkunnantien katualuetta ja osaa Taivalpuistosta. Tavoitteena oli leventää Moisionkadun katualuetta jalankulun ja pyöräilyn väylän rakentamista varten ja leventää Rinnekatua hulevesiojien rakentamista varten. Alueen täydennysrakentamis-toimenpiteinä tavoitteena oli muodostaa puistoalueista ja olevista tonteista lohkomalla kahdeksan uutta pientalotonttia. Lisäksi tavoitteena oli ajankukaistetaan kaava niiltä osin, kun se ei vastannut nykytilannetta sekä tehdä yksityisten maanomistajien toivomia tonttijärjestelyjä.

Kaavaluonnoksen nähtävillä olon jälkeen kaava-alueen rajausta on pienennetty. Kaava-alueeseen ei kuulu korttelit 25, 60 tai 66. Lisäksi kaava-alueesta on rajattu pois katualuetta ja puistoaluetta. Tavoitteena on leventää Moisionkadun katualuetta jalankulun- ja pyöräilyn väylän rakentamista varten ja leventää Rinnekatua hulevesiojien rakentamista varten. Samalla tarkastellaan alueen täydennysrakentamismahdollisuudet, ajankukaistetaan kaava niiltä osin, kun se ei vastaa nykytilannetta ja tehdään yksityisten maanomistajien toivomia tonttijärjestelyjä.

Kiinteistön 536-5-40-1 omistajan tavoitteena on laajentaa tonttia puistoalueelle siten, että tontti rajautuu Taivalkunnantien katualueeseen. Taivalkunnantien ja tontin välinen puistokaistale on jo nykyisellään ollut tontin käytössä, joten tontin laajentaminen ei heikennä alueen virkistysmahdollisuuksia. Voimassa olevan asemakaavan mukaisella puistoalueella sijaitseva asuinkäyttöön rakennettu kiinteistö (526-423-2-257) muutetaan asemakaavan mukaiseksi tontiksi. Lisäksi kortteliin 40 muodostetaan toinen uusi tontti.

Asemakaavan muutoksessa on mukana kaksi tonttia korttelista 21. Kiinteistön 536-5-21-7 osalta tavoitteena on tarkistaa tontin kaavamääräyksiä. Kiinteistön 536-5-21-4 omistajan tavoitteena on jakaa tontti kahdeksi tontiksi ja nostaa rakennusoikeuden määrää.

3 Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Suunnittelualan yleiskuvaus

Kaavamuutosalue sijaitsee Taivalkunnantien, Moisionkadun ja Rinnekadun rajaamalla alueella noin 1,6 km Nokian keskustan Pirkkalaistorilta lounaaseen. Suunnittelualan pinta-ala on 8104 m². Suunnittelalueeseen kuuluu kolme tonttia, puistoalueella sijaitseva rakennettu kiinteistö sekä puistoaluetta ja katualuetta.



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

3.1.2 Luonnonympäristö

Kaavamuutosalue sijaitsee Etelä-Nokiassa etelään viettävällä rinteellä. Suunnitteluala on osin ennestään rakennettu ja osin vanhaa puistoaluetta. Alueelta ei ole tiedossa suojeltavia ympäristöarvoja.



Kuva 2. Kuva asemakaavan mukaisella puistoalueella sijaitsevasta rakennetusta kiinteistöstä ja Moisionkatuun rajautuvasta puistoalueesta. Kuva otettu Moisionkadun ja Rinnekadun risteyksestä pohjoiseen (Kuva: Minna Aittola 16.11.2022).

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Korttelin 21 tontilla 7 on kaksi 1920–30 luvun yksi asuntoista puutaloa (60 k-m² ja 102 k-m²) sekä talousrakennus. Korttelin 21 tontilla 4 on vuonna 1920–1930-luvulla rakennettu liikerakennus ja kytketty asuintalo. Käyttötarkoitukseltaan rakennukset ovat asuinrakennuksia. Toinen rakennuksista on yhden asunnon talo (120 k-m²) ja toinen kahden asunnon talo (220 k-m²).



Kuva 3. Kuva korttelin 21 tontilla 7 sijaitsevista kahdesta puutalosta. Kuva on otettu Taivalkunnantieltä (Kuva: Minna Aittola 16.11.2022).



Kuva 4. Taivalkunnantieltä otettu kuva korttelin 21 rakennuksista. Kuvassa oikealla tontin 7 rakennus ja vasemmalla tontin 4 rakennus (Kuva: Minna Aittola 16.11.2022).

Korttelin 40 tontilla 1 sijaitsee 1966 valmistunut yhden asunnon rinnetalo (194 k-m²). Rakennuksen pääasiallinen rakennusmateriaali on puu ja se on tiiliverhoiltu. Rakennus on yksi kerroksinen, jonka lisäksi on kellarikerros. Osoitteessa Taivalkunnantie 22 on arviolta 1920–1930-luvulla rakennettu yksi asuntoinen puutalo (70 k-m²) ja piharakennus. Puinen pientalo ja piharakennus sijaitsevat voimassa olevan kaavan mukaisella puistoalueella. Taivalkunnantien uusittu tielinjaus on jättänyt rakennuksen ojanteeseen suhteessa tien korkeuteen.



Kuva 5. Rinnekadulta otettu kuva korttelin 40 tontista 1 (Kuva: Minna Aittola 16.11.2022).



Kuva 6. Taivalkunnantieltä otettu kuva osoitteessa Taivalkunnantie 22 sijaitsevasta rakennuksesta (Kuva: Minna Aittola 16.11.2022).

3.1.4 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Alueella ei ole suojelulakien nojalla suojeltuja alueita tai kohteita.

Koskenmäki on vanhaa työväestön puutaloaluetta. Nokian kulttuuriympäristöohjelmassa (Eija Teivas, Annu Tulonen, 2001) Koskenmäen työväenasutus listataan merkittäväksi kohteeksi.

3.1.5 Maanomistus

Suunnittelualan tontit ovat yksityisessä omistuksessa. Lisäksi puistoalueella sijaitseva rakennettu kiinteistö on yksityisessä omistuksessa. Muilta osin puistoalueet ja katualueet ovat kaupungin omistuksessa.

3.1.6 Liikenne

Suunnittelualan läpi kulkee Moisionkatu ja Rinnekatu. Moisionkadulta on yhteys Taivalkunnantielle, johon myös suunnittelualue rajautuu, sekä Orelinkadulle.

Rinnekatu on kapea sorapäälysteinen katu. Taivalkunnantietä on Emäkoskentien kautta yhteys Nokian keskustaan. Taivalkunnantien yhteydessä on jalankulun- ja pyöräilyväylä. Tampereen seudun joukkoliikenteen, Nyssen, linjat 78 (Sarkola - Taivalkunta - Nokia) ja 70B (Keho -Tampere) liikennöivät Taivalkunnantien kautta. Pysäkki on Nikkarinkadun risteyksessä noin 50 metrin etäisyydellä kaava-alueesta.

3.1.7 Tekninen huolto

Alueella on kunnallistekniikka. Rinnekadulla Moisionkadun länsipuolella on tarvetta parantaa tilannetta hulevesien osalta.

3.2 Suunnittelutilanne

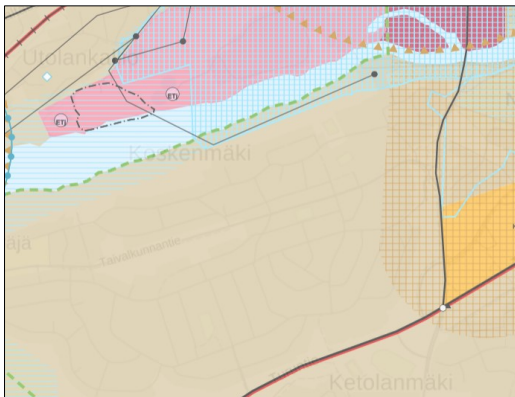
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

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 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.

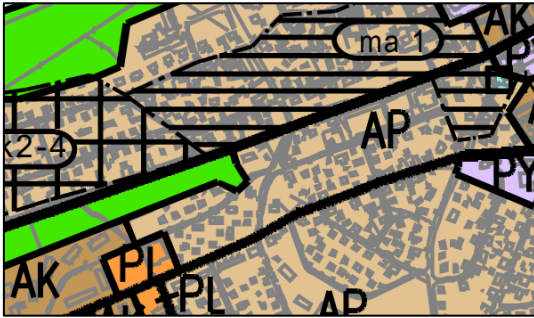
Alue kuuluu myös kasvutaajamien kehittämisvyöhykkeeseen.



Kuva 7: Ote Pirkanmaan maakuntakaava 2040:stä.

Yleiskaava

Keskustaajaman osayleiskaava 2010 (hyväksytty 29.11.2004) osoittaa alueen pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP) ja puistoalueeksi (V). Aluetta pohjoisessa rajaava Taivalkunnantie on merkitty pääkokoojakaduksi ja Orelinkatu kokoojakaduksi.



Kuva 8: Ote Keskustaaajaman osayleiskaava 2010:stä.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 3 eri asemakaavaa (V:9, 5:64 ja V:49).

Moisionkadun länsipuolella on voimassa vuonna 1955 hyväksytty asemakaava (V:9).

Asemakaavassa osoitetulle tontille (Taivalkunnantie 24) on osoitettu rakennusala asuin- ja liikerakennusta varten. Kirjaimella m- merkityillä rakennusaloilla tulee vähintään 1/3 ensimmäisen kerroksen pinta-alasta sisustaa myymälähuoneistoiksi.

Suunnittelualueella olevalle tontille ei ole osoitettu m-merkintää rakennusosalalle.

Kerrosluvuksi on osoitettu I. Muilta osin Moisionkadun länsipuoli on puistoaluetta.

Moisionkadun itäpuolella oleva tontti (Rinnekatu 13) on vuonna 1994 hyväksytyssä asemakaavassa osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Kerrosluku on osoitettua kaavamääräyksellä $\frac{1}{2}$ I $\frac{1}{2}$ ja rakennusoikeus tehokkuusluvulla $e=0.25$.

Moisionkadun itäpuolella osoitteessa Taivalkunnantie 18 sijaitsevalle tontille on vuonna 1983 hyväksytyssä asemakaavassa (v:49) osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL-1). Tontille sallitusta rakennusoikeudesta enintään puolet (50 %) saadaan käyttää liike- ja toimistotilojen tarpeisiin.

Rakennusoikeudeksi on osoitettu 430 k-m² ja kerrosluvuksi II.



Kuva 9: Ote voimassa ajantasa-asemakaavasta.

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Tavoitteena on leventää Moisionkadun katualuetta jalankulun- ja pyöräilyn väylän rakentamista varten ja leventää Rinnekatua hulevesiojien rakentamista varten. Samalla tarkastellaan alueen täydennysrakentamismahdollisuudet, ajanmukaistetaan kaava niiltä osin, kun se ei vastaa nykytilannetta ja tehdään yksityisten maanomistajien toivomia tonttijärjestelyjä.

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.
Nokian vesi ja Pirkanmaan maakuntamuseo?

4.2.2 Vireilletulo

Asemakaavamuutos on laitettu vireille kiinteistön omistajan aloitteesta. Kaava-aluetta on laajennettu kaupungin tavoitteiden mukaisesti. Asemakaavoituksen vireilletulosta on ilmoitettu kuulutuksella 22.9.2017.

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.

4.2.4 Viranomaisyhteistyö

4.3 Asemakaavan tavoitteet

4.4 Asemakaavaluonnos

Kaavaluonnos pidettiin laatimisvaiheen mielipiteiden kuulemista varten nähtävillä kaupungin virastotalon ilmoitustaululla ja Internetissä kaupungin kotisivulla 3.4. – 3.5.2019. Asiasta kuulutettiin Nokian Uutisissa. Lisäksi asiasta ilmoitettiin kirjeitse kohdealueen maanomistajille ja naapureille.

Kaavaluonnoksesta annettiin nähtävilläoloaikana kaksi mielipidettä. Lisäksi nähtävilläolon jälkeen kaavaluonnoksesta annettiin 1 mielipide.

Mielipide 23.4.2019

”Moisionkadun ja Rinnekadun leventäminen sekä korttelialueiden muutokset.

Tähän oheen olen listannut muutamia huomioon otettavia seikkoja.

Lehdissä julkaistu ilmoitus ei mielestäni tuo kyllin selkeästi esiin, että tarkoitus on perustaa kyseiselle alueelle uusia ok –tontteja. Tämä ihmetyttää myös siksi että vain noin paria vuotta aiemmin meiltä pyydettiin lupia viedä Taivalpuisto maarekisteriin. Tuolloin puhuttiin, ettei kyseiselle viheralueelle rakennettaisi, vaan se säilyisi metsäisenä puistoalueena.

Ehdotettu 1,5 metrin alueen lohkominen Rinnekadun pohjoispuolen tonttien kadunreunasta tulee aiheuttamaan jyrkimmin pengerretyillä tonteilla viemäreiden uusimisia (nousevat lähelle maan pintaa). Minun tapauksessani, Rinnekatu 25 kiinteistön omistajana, talon vesijohdon pääsulku jää lunastettavan alueen puolelle. Vastaava tilanne voi olla muillakin kiinteistöillä.

Nyt jo tuolla kyseisellä kaistaleella on kaivettuna kaukolämpöputki, tulevaisuudessa varmaan myös sähkölinjat on tarkoitus asentaa maan alle.

Suunnitelmassa mainittu 1,5 metrin maa-alueen antaminen tontin pohjoispuolelle, ei korvaa kadun levennystä varten otettavaa maakaistaletta. Tontin kadun reunassa on perustettu nurmikko, pensasaita sekä sen sisäpuolella verkkoaita. Tonttia kiertää muutoin lauta-aita. Kivikkoinen metsäpohja ei vastaa tätä, vaan tämän lisäksi tullaan vaatimaan rahallisia korvauksia. Jos tontin rajaa pohjoispuolella siirretään, niin kaupunki varmaan rakentaa sinne uuden lauta-aidan, kuten nykyiselläkin rajalla on.

Samoin valtaosalla on tienvarren tontti pengerrytetty luonnonkivillä, kunta varmaan huolehtii uudesta pengerryksestä. Ilman pengerrystä maa-aines valuu tielle. Rinnekatu on tienhoidollisesti alemmassa luokassa, talvisin aeraus kaventaa sitä huomattavasti. Vaikka katua levennettäisiinkin niin ojat ja pientareet täyttyisivät lumesta. Liikenneturvallisuuden kannalta paras vaihtoehto olisi kaivaa hulevesi oja nykyiselle pientareelle, ja tehdä Rinnekadusta yksisuuntainen. Tällöin välttyttäisiin tien turhalta ja kustannuksiltaan kalliilta leventämiseltä.

Taivalpuisto on vilkkaassa ulkoilukäytössä, sinne on muodostunut kulkureittejä, joita esimerkiksi alakoululaiset käyttävät koulumatkoillaan. Rinnekadun ja Vaahterakadun risteys tienoille aurataan lunta puistoon, niin kaupungin aurojen kuin esimerkiksi kaupan kiinteistöhuollon toimesta. Tuo risteysalue on jo nykyisin vaarallinen kaupalle tulevan jakeluliikenteen vuoksi, siksi Rinnekadun yksisuuntaisuus olisi paras vaihtoehto.

Valmisteilla oleva asemakaavoitus tulee aiheuttamaan vastustusta kiinteistöjen omistajilta, koska puistoalueen pilkkominen ok –tonteille alentaa olemassa olevien kiinteistöjen arvoa, ja osaltaan muuttaa alkuperäisen korttelialueen yhtenäisyyttä.”

Kaavoituksen vastine

Kaava-aluetta on kaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen pienennetty. Mielenpisteessä esiin otetut asiat liittyvät pääasiassa Rinnekadun kortteliin 60. Kyseinen kortteli 60 ei enää kuulu kaava-alueeseen.

Mielipide 3.5.2019

” Kaavamuutoksessa mainitaan Rinnekadulle rakennettavan hulevesiojan ja tietä samalla levennettävän. Kyseenalaistan tämän ojan tarpeen, sillä Rinnekadun pohjoispuolella kulkee jo osittain pieni hulevesioja, eikä ylärinteen tonteilta koskaan valu merkittäviä määriä vettä tielle. Vesien valuminen alarinteen tonteille aiheutuu lähinnä aerauslajitysten sulamisesta johtuvista pintavesistä, joihin auttaisi enemmänkin lumen läjitys muualle kuin tien penkoille. Tien yläpuolinen oja ei näihin sulamisvesiin juurikaan auta.

Rinnekadun tontit ovat hiekkaista moreenia, joka imee kyllä kaiken sadeveden tiivistyneitä ajoreittejä lukuunottamatta, eikä hiekkatielläkään koskaan seiso vesi

kuoppiin vangiksi jäänyttä vettä lukuun ottamatta. Ylipäättään näen Rinnekadun tienä, jonka liikennemääriä tulisi ennemminkin vähentää sen pihakatumaisuuden vuoksi, eikä suinkaan leventää. Kaikkialle minne Rinnekatua pääsee, pääsee myös Orelinkatuakin pitkin, lukuunottamatta pihoja.

Jos ojitukseen kuitenkin ryhdytään, niin kaavamuutoksessa mainitaan ojasuunnitelman toteutuessa Rinnekadun pohjoispuolisten tonttien tonttialueen laajentaminen menetetyn 1,5 metriä Rinnekadun puolelta kohti Taivalkunnantietä. Taivalpuisto on suosittua lenkkeily-, ulkoilu- ja koiranulkoilutusaluetta, ja täynnä polkuja. Rajan siirtyminen 1,5 metriä kohti Taivalkunnantietä siirtäisi tontin rajan hyvin lähelle näitä lenkkipolkuja, jolloin tontin molemmin puolin kulkisi merkittävästi ihmisiä. Jo nyt lenkkipoluilla kulkevat ihmiset kulkevat hyvin läheltä tontin rajoja. Taivalpuistoon kuljetaan yleensä Rinnekadun puolelta, sillä Taivalkunnantien puoleinen rinne on hyvin jyrkkä. Kaavamuutos yhdistettynä kortteliin 40 suunnitellun pientalotontin kanssa tekisi tästä kulkureitistä hyvin ahtaan, jolloin ihmiset ajautuisivat helposti yksityistonteille.

Ojan kaivaminen tien pohjoispuolelle aiheuttaa myös todennäköisesti sähkö- ja teleliikennetolppien siirtämisen tarpeen, jolloin on luonnollista, että ne vaihdettaisiin maakaapeleiksi. Ainakin omalla kohdallani myös vesi- ja viemäriiliitäntä on nykyisen ojan pohjalla, joten varmaankin samalla tulisi uudistettua nämä yhteydet. Samalla kaivauksella siis kannattaisi vetää Rinnekadulle kiinteistöille jaettava valokuitu, kun se jo kortteliin muutenkin tulee. Näin tonttien arvo nousisi etätyöntekijöiden potentiaalisina asuinpaikkoina huomattavasti enemmän kuin hulevesiojan ansiosta.

Ehdotelmassa oleva kaavaluonnos oli hieman epäselvä suunnitelman suhteen. Uusi tonttiraja näyttäisi menevän melko pitkällä tonttini pihassa piha-aidan päällä, kun taas nykyinen oja on hyvinkin aidan eteläpuolella. Toivoisin otettavan myös huomioon, että tontin laajeneminen menetettyä maata vastaavan määrän jyrkkään, isoja puita kasvavaan, ja kiviseen rinnemaastoon ei myöskään korvaa tien varresta menetettyä tasaista maata. Omalla tontillani (60.05) on esimerkiksi pohjoirajana kivinen muuri pengerryksenä rajalinjaa kuvaamassa, joten tätä pitäisi siirtää. Lisäksi alueen hyödyntämiseksi piha-alueena pitäisi siltä kaataa kymmeniä suuria puita, muuttaen koko alueen ilmettä ja aiheuttaen melkoisia kustannuksia. Jos puun kaatamisen hinta lähellä taloa on noin 100-200 euroa per puu, ja lisäksi tarvitaan kantojen ja kivien

raivaus alueelta, niin rajan siirto aiheuttaa yli kymmenentuhannen euron kulut jo yhden tontin osalta. Sen jälkeen tarvitaan vielä maansiirtoa, jos alue halutaan tasata samaan tasoon pihan kanssa. Jos tontin reaalista etelärajaa ei tarvitse juurikaan siirtää, ja toimenpide koskee vain nykyisen ojan perkausta, niin tilanne on luonnollisesti tämän osalta eri. Jos etelärajaa siirretään paljon, niin käyttökelpoinen rakennusala tontillani vähenisi merkittävästi, sillä ainoa rakentamiskelpoinen tasainen alue on Rinnekadun puoleinen alue. Pohjoiseen tontti nousee neljättä metriä parinkymmenen metrin matkalta, ja mikä tahansa puutarhavajaa suurempi rakennus vaatisi valtavia maansiirtoja. Täten luvattu rakentamisoikeuden lisääminen ei auttaisi mitään.

Kaavaselityksestä ei myöskään kovin hyvin ilmene, miten tonttiani kohdeltaisiin, sillä tonttini raja Rinnekatua vastaan on merkittävästi pidempi kuin vastapuoleinen raja. Siirretäänkö siis kaikkia kolmea Taivalpuiston puoleista rajapyykkiä? Rinnekadun leventäminen pohjoiseen ja ojan kaivaminen toisi kartan mukaan ojan myös hyvin lähelle pihassani olevaa kaivoa, jolloin kaivoon voi valua tieltä ja huleojasta helposti sadevettä, huuhtoen mukanaan epäpuhtauksia tieltä tai muuttaen alueen hydrologisia ominaisuuksia niin, että kaivo kuivuisi tai vesi pilaantuisi. Huomiona myös kaavaan, että kiinteistöveroilmoituksessani tonttini kooksi on aina ilmoitettu 1195 neliömetriä, mutta se on vain 1171 neliömetriä kaavamuutoksen kartalla.

Rakentamisen lisäämiseen alueella kommentoisin, että viitteellisessä kaavassa ei näytä olevan huomioitu juurikaan Rinnekadun alueen erityispiirteitä, eli kivistä jyrkkää rinnemaastoa. Tämän vuoksi olen myös epäileväinen, että voidaanko esim. korttelin 40 laajennosta länteen tehdä aiheuttamatta suurta tuhoa alueen virkistyskäytölle ja asukkaiden viihtyvyydelle. Kyseisten tonttien kohta on melko jyrkkää ja kivistä rinnettä, jolloin maansiirtoa pitäisi tehdä paljon. Lisäksi kiinteistöllä .536-5-40-1 on rinteen puolesta rajaa vasten kiinni puuvaja, jota kaavaehdotelmassa ei näy. Tämä aiheuttanee uusien suunniteltujen pientonttien kanssa paloriskin. Ylipäätään olen sitä mieltä, että Koskenmäkeen ei kannata yhteiskuntarakennetta juurikaan tiivistää, sillä se helposti pilaa alueen pääasiallisesti rintamamiestaloista koostuvan yhtenäisilmeen. Vanhan Vanhan Koskenmäen puolella tästä on jo nähtävissä surullinen esimerkki, kun Puutteenkadun ja Taivalkunnantien varteen rakennetut uudet talot sopivat alueen historiaa henkivään ilmeeseen kuin satula sialle.”

Kaavoituksen vastine:

Kaava-aluetta on kaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen pienennetty. Mielipiteessä esiin otetut asiat liittyvät pääasiassa Rinnekadun kortteliin 60. Kyseinen kortteli 60 ei enää kuulu kaava-alueeseen. Myös korttelin 40 länsipuolelle suunniteltu uusi tontti on jätetty pois suunnittelualueesta.

Asemakaavan tavoitteena on laajentaa kortteliä 40 itään. Nykyisen tontin itäpuolelle osoitetaan kaksi uutta tonttia. Toinen on tällä hetkellä puistoalueella sijaitseva rakennettu kiinteistö. Toinen uusi tontti rajautuu Taivalkunnantiehen, Moisionkatuun ja Rinnekatuun. Lisäksi korttelissa 21 on tavoitteena jakaa osoitteessa Taivalkunnantie 18 oleva tontti kahdeksi tontiksi. Nokian kaupungin maapoliittisen ohjelman mukaan kaupunkirakenteen tiivistämiseksi ja rakennettujen verkostojen tehokkaamman käytön edistämiseksi kantakaupungin alueella suhtaudutaan myönteisesti suurten asuinkiinteistöjen jakamiseen pienemmiksi kiinteistöjaolla, kunhan muodostettavien rakennuspaikkojen rakennusoikeus ja kiinteistön pinta-ala ovat asumistoiminnoille riittävät.

Mielipide 5.7.2022

” Kaavamuutoksessa mainitaan Rinnekadulle rakennettavan hulevesiojan. Kyseenalaistan tämän ojan tarpeen, sillä Rinnekadun pohjoispuolella kulkee jo osittain pieni hulevesioja, eikä tonteilta koskaan valu merkittäviä määriä vettä tielle. Rinnekadun tontit ovat hiekkaista moreenia, joka imee kyllä kaiken sadeveden eikä hiekkatielläkään koskaan seiso vesi kuoppiin vangiksi jäänyttä vettä lukuun ottamatta. Ylipäättään näen Rinnekadun tienä, jonka liikennemääriä tulisi lähinnä vähentää sen pihakatumaisuuden vuoksi. Kaikkialle minne kuin Rinnekatuakin pääsee, pääsee myös Orelinkatua pitkin, lukuunottamatta pihoja.

Kaavamuutoksessa mainitaan ojasuunnitelman toteutuessa Rinnekadun pohjoispuolisten tonttien tonttialueen laajentaminen menetetyn 1,5 metriä Rinnekadun puolelta kohti Taivalkunnantietä. Taivalpuisto on suosittua lenkkeily-, ulkoilu- ja koiranulkoilutusaluetta, ja täynnä polkuja. Rajan siirtyminen 1,5 metriä kohti Taivalkunnantietä siirtäisi tontin rajan hyvin lähelle näitä lenkkipolkuja, jolloin tontin molemmin puolin kulkisi merkittävästi ihmisiä. Jo nyt lenkkipoluilla kulkevat ihmiset kulkevat hyvin läheltä tontin rajoja. Taivalpuistoon kuljetaan yleensä Rinnekadun puolelta, sillä Taivalkunnantien puoleinen rinne on hyvin jyrkkä. Kaavamuutos

yhdistettynä kortteliin 40 suunnitellun pientalotontin kanssa tekisi tästä kulkureitistä hyvin ahtaan.

Tontin laajeneminen jyrkkään, isoja puita kasvavaan, ja kiviseen rinnemaastoon ei myöskään korvaa mitenkään tien varresta menetettyä maata. Omalla tontillani (60.05) on esimerkiksi kivinen muuri pengerryksenä rajalinjaa kuvaamassa, joten tätä pitäisi siirtää. Kaavaselityksestä ei myöskään kovin hyvin ilmene, miten tonttiani kohdeltaisiin, sillä tonttini raja Rinnekatua vastaan on merkittävästi pidempi kuin vastapuoleinen raja. Siirretäänkö siis kaikkia kolmea Taivalpuiston puoleista rajapyykkiä? Rinnekadun leventäminen pohjoiseen toisi kadun myös hyvin lähelle pihaani olevaa kaivoa, jolloin kaivoon voi valua tieltä ja huleojasta helposti sadevettä, huuhtoen mukanaan epäpuhtauksia tieltä tai muuttaen alueen hydrologisia ominaisuuksia niin, että kaivo kuivuisi.

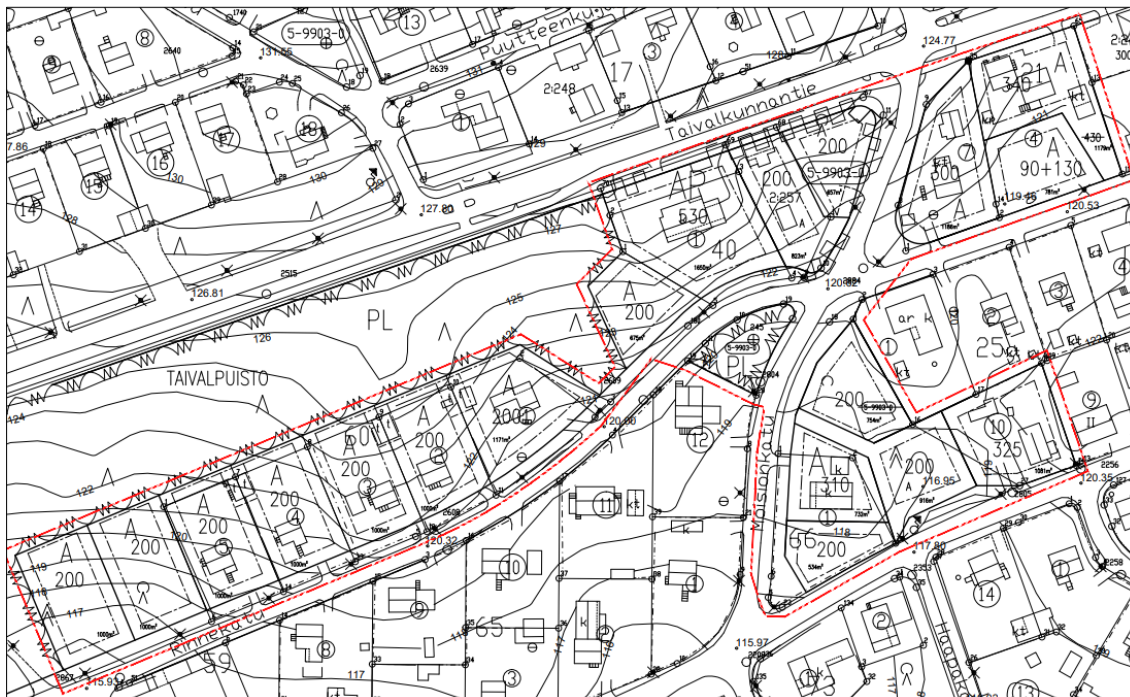
Myös käyttökelpoinen rakennusala tontillani vähenisi merkittävästi, sillä ainoa rakentamiskelpoinen tasainen alue on Rinnekadun puoleinen alue. Täten rakentamisoikeuden lisääminen ei auttaisi.

Viitteellisessä kaavassa ei ole huomioitu juurikaan Rinnekadun alueen erityispiirteitä, eli kivistä jyrkkää rinnemaastoa. Tämän vuoksi olen myös epäileväinen, että voidaanko esim. korttelin 40 laajennosta länteen tehdä aiheuttamatta suurta tuhoa alueen virkistyskäytölle ja asukkaiden viihtyvyydelle. Kyseisen tontin kohta on melko jyrkkää rinnettä, jolloin”

Kaavoituksen vastine:

Kaava-aluetta on kaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen pienennetty. Mielipiteessä esiin otetut asiat liittyvät pääasiassa Rinnekadun kortteliin 60. Kyseinen kortteli 60 ei enää kuulu kaava-alueeseen. Myös korttelin 40 länsipuolelle suunniteltu uusi tontti on jätetty pois suunnittelualueesta.

Asemakaavan tavoitteena on laajentaa korttelia 40 itään. Nykyisen tontin itäpuolelle osoitetaan kaksi uutta tonttia. Toinen on tällä hetkellä puistoalueella sijaitseva rakennettu kiinteistö. Toinen uusi tontti rajautuu Taivalkunnantiehen, Moisionkatuun ja Rinnekatuun. Lisäksi korttelissa 21 on tavoitteena jakaa osoitteessa Taivalkunnantie 18 oleva tontti kahdeksi tontiksi.



Kuva 10. Nähtävillä ollut kaavaluonnos

4.5 Asemakaavaehdotus

Kaavaluonnoksen nähtävillä olon jälkeen kaava-alueen rajausta on pienennetty. Kaava-alueeseen ei kuulu korttelit 25, 60 tai 66. Lisäksi kaava-alueesta on rajattu pois katualuetta ja puistoaluetta.

Korttelin 40 alueen rajoja ja tonttien rajoja on muutettu. Korttelin 21 tonttien 8 ja 9 välistä tontinrajaa on muutettu. Lisäksi kaavamääräyksiä on tarkistettu käyttötarkoituksen osalta. Kortteleihin on lisätty kerrosluvut ja rakennusalojen rajoja on tarkistettu. Lisäksi Taivalkunnantiehen sekä Moisionkatuun ja Rinnekatuun rajautuvien tonttien reunoille on lisätty istutettavaa alueenosaa. Kaavaehdotus on kuvattu tarkemmin luvussa 5.

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

4.6 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

22.9.2017 vireilletulokuulutus.

4.4.2018 kaupunkikehityslautakunta päätti asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville.

6.4.2018 osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville.

26.3.2019 kaupunkikehityslautakunta päätti asettaa asemakaavan muutoksen valmisteluaineiston nähtäville ja pyytää siitä tarvittavat lausunnot.

3.4. – 3.5.2019 kaavaluonnos oli nähtävillä.

5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Kaavaehdotukseen on osoitettu erillispientalojen korttelialuetta (AO ja AO-26) sekä katualuetta.

Kortteliin 40 on osoitettu erillispientalojen korttelialuetta (AO-26). Määräyksen mukaan tontille saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen talousrakennuksineen. Korttelialueella on osoitettu sitovan tonttijaon mukaiset tontit 2,3 ja 4. Tontti 2 on pinta-alaltaan 1698 m² ja sille on osoitettu rakennusoikeudeksi 530 k-m². Tontin 3 pinta-ala on 809 m² ja tontin 4 pinta-ala on 644 m². Tontille 3 ja 4 on osoitettu rakennusoikeudeksi 200 k-m². Tonteille on osoitettu rakennusalat ja tonttien Taivalkunnantiehen sekä Moisionkatuun ja Rinnekatuun rajautuville reunoille on lisätty 4 metriä leveä istutettava alueen osa. Lisäksi tonttien ja katualueen rajoille on osoitettu liittymäkieltoalueet siten, että tontille 2 on mahdollista liittyä Taivalkunnantieltä ja Rinnekadulta. Tonteille 3 ja 4 on mahdollista tehdä yhteinen liittymä Moisionkadulle.

Korttelin 21 osaan on kaavaehdotuksessa osoitettu erillispientalojen korttelialuetta (AO ja AO-26). Tontille 7 on osoitettu erillispientalojen korttelialuetta (AO). Rakennusoikeudeksi on määrätty 300 k-m² ja kerrosluvuksi on osoitettu ½k I u ½. Merkinnässä I u2/3 murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakon tasolla käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi. Taivalkunnantien ja Moisionkadun puoleinen raja on osoitettu liittymäkieltoalueeksi.

Korttelin 21 sitovan tonttijaon mukaisille tonteille 8 ja 9 on osoitettu erillispientalojen korttelialuetta (AO-26). Määräyksen mukaan tontille saa rakentaa yhden enintään

kaksiasuntoisen asuinrakennuksen talousrakennuksineen. Tontti 8 on pinta-alaltaan 1163 m² ja rakennusoikeutta on osoitettu 340 k-m². Tontti 9 on pinta-alaltaan 800 m² ja rakennusoikeudeksi on osoitettu 220 k-m². Tonttien 8 ja 9 kerrosluvuksi on merkitty II. Korttelin 21 tonteille on osoitettu rakennusalat ja Taivalkunnantien, Moisio kadun ja Rinne kadun puoleisille rajoille on osoitettu 4 metriä leveä istutettava alueen osa.

5.2 Kaavan vaikutukset

Kaavamuutos ei aiheuta merkittäviä haitallisia vaikutuksia alueella. Rakentamisen määrä alueella nousee. Asemakaavassa osoitetaan alueelle 3 uutta tonttia. Kaksi tonteista osoitetaan asemakaavan mukaiselle puistoalueelle. Yksi tontti puolestaan jaetaan kahdeksi tontiksi. Rakennusoikeuden määrä alueella nousee 539 k-m². Muodostuvat tontit ovat kooltaan ja rakennusoikeudeltaan sopivia alueelle.

Kaavamuutoksella parannetaan alueen liikenneturvallisuutta. Moisio kadua levennetään siten, että se olisi riittävän leveä jalankulun ja pyöräilyn väylän rakentamiselle. Lisäksi asemakaavalla levennetään Rinne kadua hulevesiojien rakentamista varten.

Kaavamuutoksen myötä puistoaluetta muutetaan käyttötarkoitukseltaan asumiseen. Korttelin 40 tonttia 2 on laajennettu puistoalueeseen kohti Taivalkunnantietä. Kyseinen puistokaistale on jo ennestään ollut tontin käytössä. Puistoalueella, johon on asemakaavassa osoitettu korttelin 40 tontit 3 ja 4, on ennestään ollut asuinkäyttöön rakennettu kiinteistö, jonka viereinen alue on toiminut osin ajoyhteytenä rakennetulle kiinteistölle. Puistoalueella ei arvioida olevan virkistysellistä arvoa. Alue ei ole seudullista viherverkkoa eikä sillä ole muita erityisiä luontoarvoja. Mahdollisia haitallisia vaikutuksia on pyritty vähentämään sillä, että tonttien katujen puoleisille rajoille on osoitettu 4 metriä leveä istutettava alueen osa.

6 Asemakaavan toteutus

Kaavamuutoksen mahdollistamien rakennushankkeiden toteutus on mahdollista, kun kaavamuutos on saanut lainvoiman ja kaavan mukaiset tontit on muodostettu.

Nokia 5.12.2022

Minna Aittola

Kaavasuunnittelija

Kari Stenlund

Maankäyttöjohtaja

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Hanke

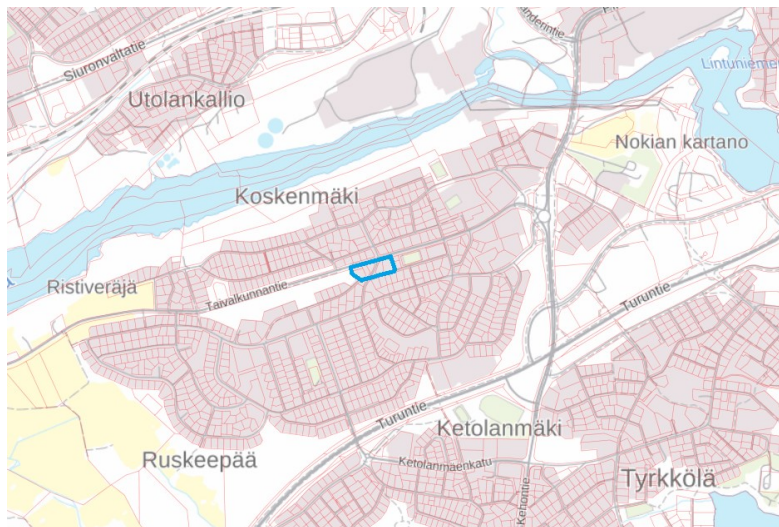
Asemakaavan muutos Nokian kaupungin 5. kaupunginosan korttelissa 21 ja 40 sekä katualueella ja puistoalueella.

(tweb: NOK/512/05.00.02/2019)

Aloite

Kaavamuutos on lähtenyt yksityisen maanomistajan aloitteesta. Kaava-alue on laajennettu kaupungin tavoitteiden mukaisesti.

Suunnittelualue



Lähtötiedot ja nykytilanne

Maanomistus

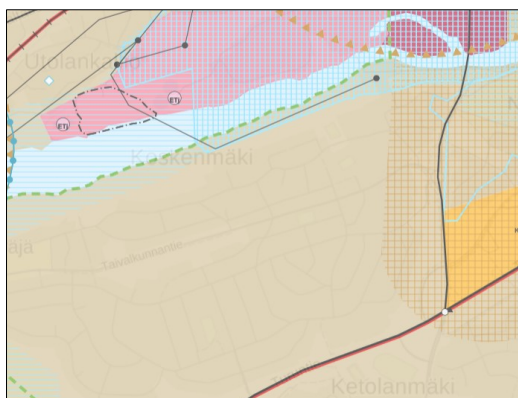
Suunnittelualueen tontit ovat yksityisessä omistuksessa. Lisäksi puistoalueella sijaitseva rakennettu kiinteistö on yksityisessä omistuksessa. Muilta osin puistoalueet ja katualueet ovat kaupungin omistuksessa.

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.

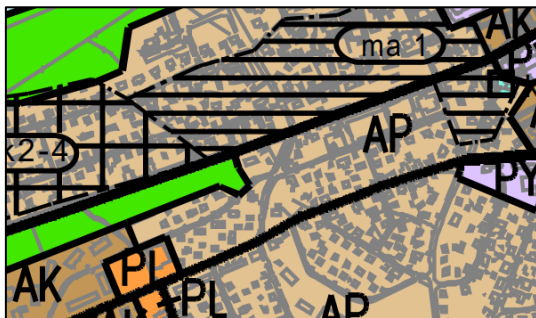
Alue kuuluu myös kasvutaajamien kehittämisvyöhykkeeseen.



Kuva: Ote Pirkanmaan maakuntakaava 2040:stä

Yleiskaava

Keskustaajaman osayleiskaava 2010 (hyväksytty 29.11.2004) osoittaa alueen pientalovaltaiseksi asuinalueeksi (AP) ja puistoalueeksi (V). Aluetta pohjoisessa rajaava Taivalkunnantie on merkitty pääkokoojakaudeksi ja Orelinkatu kokoojakaudeksi



Kuva: Ote keskustaajan osayleiskaava 2010:stä.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 3 eri asemakaavaa (V:9, 5:64 ja V:49).

Moisionkadun länsipuolella on voimassa vuonna 1955 hyväksytty asemakaava (V:9).

Asemakaavassa osoitetulle tontille (Taivalkunnantie 24) on osoitettu rakennusala asuin- ja liikerakennusta varten. Kirjaimella m- merkityillä rakennusaloilla tulee vähintään 1/3 ensimmäisen kerroksen pinta-alasta sisustaa myymälähuoneistoiksi. Suunnittelualueella olevalle tontille ei ole osoitettu m-merkintää rakennusosalalle. Kerrosluvuksi on osoitettu I. Muilta osin Moisionkadun länsipuoli on puistoaluetta.

Moisionkadun itäpuolella oleva tontti (Rinnekatu 13) on vuonna 1994 hyväksytyssä asemakaavassa osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Kerrosluku on osoitettua kaavamääräyksellä $\frac{1}{2}$ I $\frac{1}{2}$ ja rakennusoikeus tehokkuusluvulla $e=0.25$. Moisionkadun itäpuolella osoitteessa Taivalkunnantie 18 sijaitsevalle tontille on vuonna 1983 hyväksytyssä asemakaavassa (v:49) osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL-1). Tontille sallitusta rakennusoikeudesta enintään puolet (50 %) saadaan käyttää liike- ja toimistotilojen tarpeisiin. Rakennusoikeudeksi on osoitettu 430 k-m² ja kerrosluvuksi II.



Kuva: Ote ajantasa-asemakaavasta.

Tavoitteet

Tavoitteena on leventää Moisionkadun katualuetta jalankulun ja pyöräilyn väylän rakentamista varten ja leventää Rinnekatua hulevesiojien rakentamista varten. Samalla tarkastellaan alueen täydennysrakentamismahdollisuudet, ajanmukaistetaan kaava niiltä osin, kun se ei vastaa nykytilannetta ja tehdään yksityisten maanomistajien toivomia tonttijärjestelyjä.

Osalliset

Osallisia ovat naapurikiinteistöjen omistajat, Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan maakuntamuseo, Nokian vesi Oy, 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 22.9.2017.

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

Asemakaavan muutoksen valmisteluaineisto oli nähtävillä 3.4. – 3.5.2019. Tavoitteena on hyväksyä asemakaavan muutos 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 5.12.2022

Minna Aittola
kaavasuunnittelija