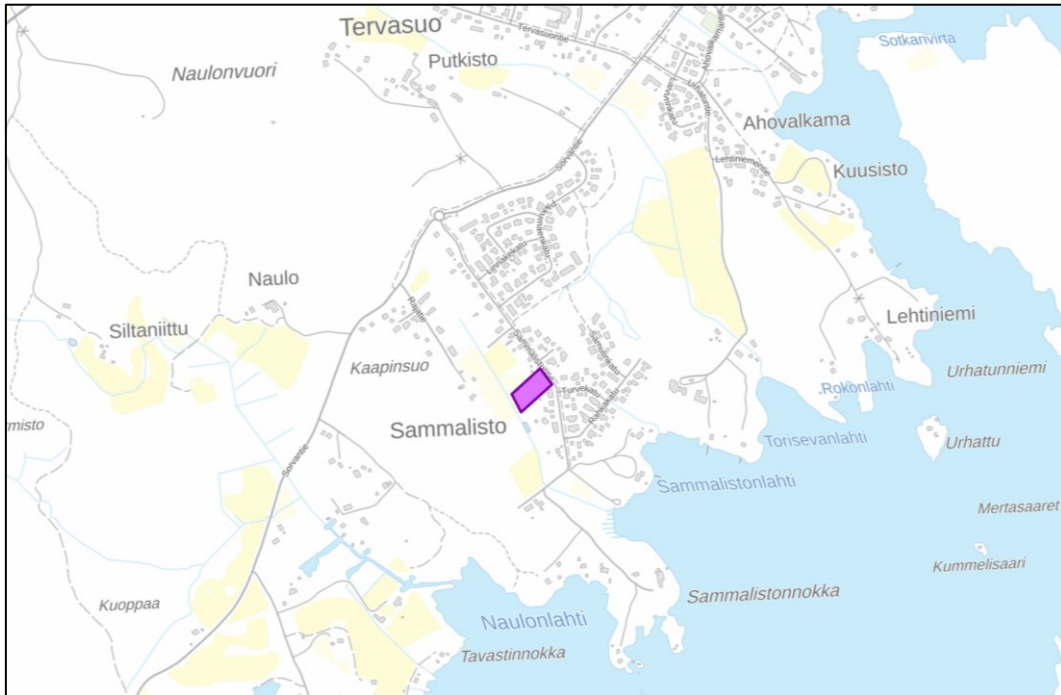


ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

SAMMALISTONTIE 21



Kuva 1: Suunnittelualueen likimääräinen sijainti violetilla rajauksella. Taustakartta (Maanmittauslaitos, Esri Finland, 9.8.2024).

Kaupunkikehityslautakunta 8.10.2024 § 214, xx.xx.xxxx

Kaupunginhallitus

Kaupunginvaltuusto

NOKIAN KAUPUNKI

KAAVOITUSYKSIKÖ

(NOK/806/2024)

1 Perus- ja tunnistetiedot

Kaavaselostus koskee 6.2.2025 päivättyä asemakaavan muutosta.

Asemakaavan muutos koskee Nokian kaupungin 19. kaupunginosan (Sammalisto) korttelin 30 tonttijaon mukaista tonttia 3 / kiinteistön 536-403-2-18 osaa.

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

Asemakaavan muutoksen yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako.

Asemakaavoituksen vireilletulosta on ilmoitettu kuulutuksella 22.8.2024.

Kaavan laatija: Nokian kaupunki, kaupunkikehityspalvelut, kaavoitusyksikkö, kaavoitusarkkitehti Sarianna Sievi-Korte.

1.1 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Sammaliston kaupunginosassa osoitteessa Sammalistontie 21 noin viisi kilometriä Nokian keskustasta lounaaseen. Suunnittelualueen kiinteistölle sijoittuu asemakaavan ja tonttijaon mukainen Nokian kaupungin 19. kaupunginosan korttelin 30 tontti 3.

1.2 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

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

1.3 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavoituksen vireilletulosta on ilmoitettu kuulutuksella 22.8.2024.

Kaavaluonnos sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma olivat nähtävillä 17.10. – 18.11.2024.

2 Tiivistelmä

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on jakaa Nokian kaupungin 19. kaupunginosan korttelin 30 tonttijaon mukainen tontti 3 (kiinteistön 536-403-2-18 osa) kahdeksi tontiksi ja nostaa rakennusoikeutta. Suunnittelualan pinta-ala on noin 5418 m² ja sillä sijaitsee kaksi rakennusta (asuinrakennus ja talousrakennus).

Asemakaavamuutoksella kiinteistön 536-403-2-18 osasta muodostuu korttelin 30 osa. Asemakaavan muutoksella erillispientalojen korttelialueelle (AO-26) muodostetaan kaksi tonttia ja molemmille tonteille merkitään omat rakennusalat sekä rakennusoikeutta 300 k-m². Muodostettavien tonttien pinta-alat ovat noin 2378 m² ja noin 3040 m².

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville kaavaluonnoksen kanssa samaan aikaan. Kaavaluonnos oli nähtävillä 17.10. – 18.11.2024. Aineistosta pyydettiin lausuntoja. Kaavaluonnoksen jälkeen kaavakartalla olevien alueiden ja osa-alueiden rajojen sijaintia on täsmennetty. Lisäksi kaavaselostusta on täydennetty ja täsmennetty.

3 Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Suunnittelualan yleiskuvaus

Suunnittelualue sijoittuu rakennettuun ympäristöön, joka on asemakaavassa erillispientalojen korttelialuetta. Rakennukset sekä asemakaavan mukaiset rakennusalat sijoittuvat Sammalistontien läheiseen reunaan korttelissa 30. Useat Sammalistontien länsipuolen erillispientalojen korttelialueen tontit ovat kooltaan suuria verrattuna tien itäpuolella oleviin tontteihin.

3.1.2 Luonnonympäristö ja ympäristönsuojelu

Suunnittelualueelle sijoittuu tonttijaon mukainen kaavatontti. Suunnittelualueella on rakennuksia ympäröivä pihapiiri eikä sille sijoitu erityisen runsasta puustoa. Maaston korkeus laskee suunnittelualueella kohti länttä. Suunnittelualueen länsipuolella on Sammalistonlahteen laskeva oja.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella on kaksi rakennusta ja niiden pihapiiriä. Suunnittelualueella on vuonna 1949 valmistunut 90 k-m² laajuinen asuinrakennus. Asuinrakennuksen lisäksi suunnittelualueella on vuonna 1950 valmistunut 43 k-m² laajuinen talousrakennus. Rakennukset sijoittuvat suunnittelualueella Sammalistontien lähelle. Molemmat rakennukset ovat harjakattoisia ja niiden sisäänkäynnit ovat kohti pihaa. Asuinrakennuksen katon harja on lähes kadun suuntainen ja talousrakennuksen suunnilleen kohtisuora siihen nähden. Katua reunustaa pensasaita.



Kuva 2: Asuinrakennus kuvattuna vuonna 2024.



Kuva 3: Asuinrakennus kuvattuna vuonna 2024.



Kuva 4: Talousrakennus kuvattuna vuonna 2024.



Kuva 5: Talousrakennus kuvattuna kadun suunnasta vuonna 2024.

3.1.4 Kulttuuriympäristö, maisema ja muinaismuistot

Suunnittelualueella ei ole tiedossa olevia muinaismuistoja tai arkeologisia kohteita. Alueellinen vastuumuseo on tehnyt suunnittelualueella arkeologisen maastotarkastuksen 2024.

Suunnittelualue on osa asemakaavoitettua erillispientalojen korttelialuetta. Suunnittelualueella ei ole maakuntakaavaan merkittyjä merkittäviä maisema-alueita.

3.1.5 Maanomistus

Kaavamuutosalue on yksityisessä omistuksessa.

3.1.6 Liikenne

Suunnittelualueelta on yhteys Sammalistontielle, joka risteää Sorvantiehen luoteessa. Molemmilla teillä on jalankulun ja pyöräilyn väylät ja teiden risteuksen ympäristössä on joukkoliikenteen pysäkit. Sammalistontie on päättävä katu, jonka pohjoista osaa ympäröi asuinpainotteinen alue.

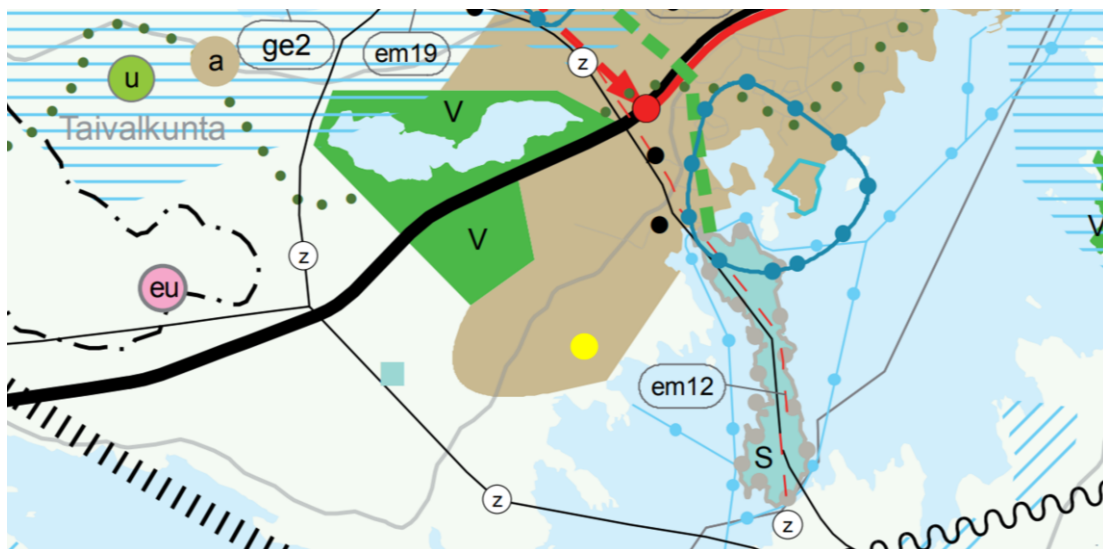
3.1.7 Tekninen huolto

Suunnittelualue on osa asemakaavoitettua ja rakennettua ympäristöä. Alueella on kunnallistekniikka.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

3.2.1.1 Maakuntakaava



Kuva 6: Ote Pirkanmaan maakuntakaava 2040:stä ja suunnittelualueen sijainti viitteellisesti keltaisella pisteellä.

Suunnittelualueella on voimassa Pirkanmaan maakuntakaava 2040. Suunnittelualueutta koskee Pirkanmaan maakuntakaava 2040:ssä merkintä taajamatoimintojen alueesta. Maakuntakaavan mukaan 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. Merkintään liittyy Tampereella ja Ylöjärvellä Myllypuron Natura-alueen

läheisyydessä erityismääräys em13. Merkintään liittyy suunnittelumääräys, jonka 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. Merkinnän mukaan myös 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. Suunnittelumääräyksessä on annettu alarajat merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden koolle seuraavasti:

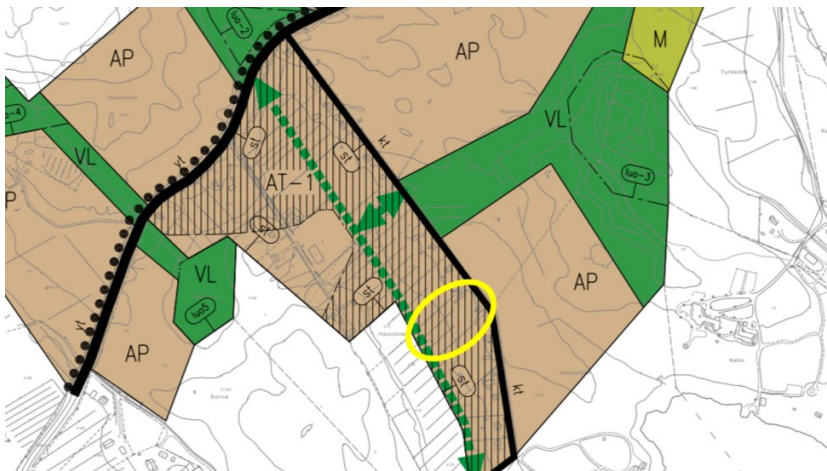
- Paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan osalta koon alaraja on Tampereen, Nokian, Pirkkalan, Ylöjärven, Lempäälän, Kangasalan ja Valkeakosken keskustaajamien alueella 15000 k-m²; Akaan, Hämeenkyrön, Ikaalisten, Mänttä-Vilppulan, Oriveden, Parkanon, Sastamalan ja Virtain keskustaajamien alueella ja Mouhijärvi-Häijään alueella 7000 k-m².
- Keskustahakuisen kaupan eli päivittäistavarakaupan ja muun erikoistavaran kaupan osalta koon alaraja on Tampereen, Nokian, Pirkkalan, Ylöjärven, Lempäälän, Kangasalan ja Valkeakosken keskustaajamien alueella 10000 k-m², kuitenkin siten, että pelkän päivittäistavarakaupan koon alaraja on 5000 k-m²; Akaan, Hämeenkyrön, Ikaalisten, Mänttä-Vilppulan, Oriveden, Parkanon, Sastamalan ja Virtain keskustaajamien alueella ja Mouhijärvi-Häijään alueella 5000 k-m², kuitenkin siten, että pelkän päivittäistavarakaupan koon alaraja on 3000 k-m².
- Muilla taajamatoimintojen alueilla koon alaraja on kaikkien kaupan laatujen osalta 3000 k-m².

Suunnittelumääräyksessä on tarkennettu, että merkitykseltään seudullisella vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan myös useasta myymälästä koostuvaa vähittäiskaupan keskittymää, joka on vaikutuksiltaan verrattavissa merkitykseltään seudulliseen vähittäiskaupan suuryksikköön. Vähittäiskaupan suuryksiköiden mitoitus ja toteutus on suunniteltava siten, etteivät ne aiheuta merkittäviä haitallisia vaikutuksia kaupan palveluverkon tasapainoiselle kehittämiselle.

Suunnittelualue lukeutuu osaksi kasvutaajamien kehittämisvyöhykkeen merkintää (kk6). Merkinnän kerrotaan osoittavan 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. Merkintään liittyy kehittämissuositus, jonka mukaan alueen maaseutualueet sekä maa- ja metsätalousvaltaiset alueet tulee turvata tulevaisuuden yhdyskuntarakenteen laajentumisalueeksi. Alueelle suuntautuvaa asuin- ja työpaikkarakentamista on ensisijaisesti ohjattava taajama-alueille ja kyliin. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee erityistä huomiota kiinnittää liikennejärjestelyihin, erityisesti joukkoliikenteen mahdollistavaan yhdyskuntarakenteeseen, infrastruktuuriin, palvelujen saavutettavuuteen, toimiviin virkistysalueisiin sekä luonto-, maisema- ja kulttuuriympäristöarvojen turvaamiseen.

3.2.1.2 Yleiskaava

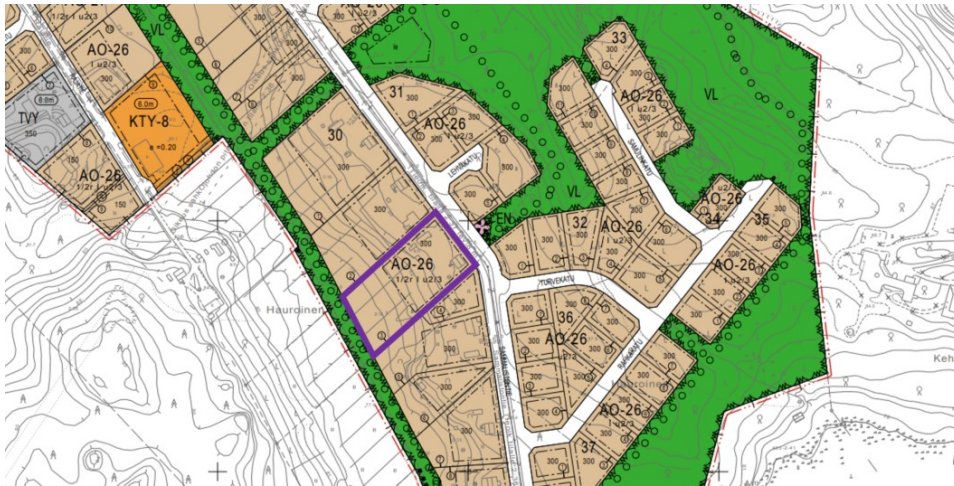


Kuva 7: Ote Sammaliston osayleiskaavasta (Y-12). Suunnittelualan likimääräinen rajaus keltaisella soikiolla.

Vuonna 2005 hyväksytyssä Sammaliston osayleiskaavassa suunnittelualue sijoittuu kyläalueelle (AT-1). Alue on varattu asuntojen sekä työtilojen rakentamista varten. Kaavamuutoksen suunnittelualue sivuaa kokoojatietä (kt) ja länsipuolella on merkintä viheryhteystarpeesta. Suunnittelualue sijoittuu alueen osalle, jolla on säilytettäviä ympäristöarvoja. Uudisrakentamisessa tulee ottaa huomioon alueen nykyiselle rakennuskannalle tyypilliset ominaisuudet sekä alueen maisemalliset arvot.

Alue on osayleiskaavassa osa suunnittelutarvealuetta (st), mutta alueelle on myöhemmin hyväksytty asemakaava.

3.2.1.3 Asemakaava



Kuva 8: Ote asemakaavasta 19:3. Suunnittelualan sijainti on osoitettu viitteellisesti kartalla violetilla rajauksella.

Suunnittelualueella on voimassa vuonna 2010 hyväksytty asemakaava, jossa suunnittelualueelle on osoitettu sitovan tonttijaon mukainen korttelin 30 tontti 3. Asemakaavassa tontti sijoittuu erillispientalojen korttelialueelle (AO-26). Tontille saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen talousrakennuksineen. Tontille on merkitty rakennusoikeutta 300 k-m² ja kerrosluvuksi 1/2r I u2/3. Roomalainen numero (1) osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun. Murtoluku roomalaisen numeron edessä (1/2) osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen toisen kerroksen alasta saa rakennuksen ensimmäisessä rinteeseen sijoittuvassa kerroksessa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi. Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä (2/3) osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakon tasolla käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

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

Asemakaavamuutos on laitettu vireille maanomistajan aloitteesta.

Kiinteistön osa on tavoitteena jakaa kahdeksi pienemmäksi tontiksi. Molemmille tonteille on tarkoituksena merkitä omat rakennusalat ja 300 k-m² rakennusoikeutta. Sammalistontien länsipuolella tonttien koot ovat pääosin suurempia itäpuolen tontteihin verrattuna. Kaavamuutoksen kohteena oleva tontti on verrattain suuri alueella.

4.2 Asemakaavan muutoksen tavoitteet

Kaavamuutoksen tavoitteena on jakaa Nokian kaupungin 19. kaupunginosan korttelin 30 tonttijaon mukainen tontti 3 (kiinteistön 536-403-2-18 osa) kahdeksi tontiksi ja nostaa rakennusoikeutta.

4.3 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Kaavoittaminen on käynnistetty maanomistajan aloitteesta.

22.8.2024	kuulutus vireilletulosta
8.10.2024	kaavaluonnos sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma kaupunkikehityslautakunnan käsittelyssä
17.10.2024	kaavaluonnoksen sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman asettaminen nähtäville (nähtävillä 17.10. – 18.11.2024)
xx.xx.xxxx	kaavaehdotus kaupunkikehityslautakunnan käsittelyssä
xx.xx.xxxx	kaavaehdotuksen asettaminen nähtäville

4.4 Osallistuminen ja yhteistyö

Asemakaavan laatimisvaiheet, osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen on kuvattu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

4.4.1 Osalliset

Osallisia ovat Pirkanmaan Ely-keskus, Nokian kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunta, sekä kaikki, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa.

4.4.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

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

4.4.3 Viranomaisyhteistyö

Asemakaavasta pyydetään viranomaisilta lausunnot kaavaluonnos- ja kaavaehdotusvaiheissa.

Asemakaavan muutoksen valmistelun yhteydessä pyydetään lausuntoa Pirkanmaan ely-keskukselta, Pirkanmaan maakuntamuseota ja Nokian kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunnalta. Tarvittaessa voidaan pyytää myös muita lausuntoja.

4.4.4 Vireilletulo

Asemakaavan muutos on laitettu vireille maanomistajan aloitteesta. Asemakaavan muutoksen vireilletulosta on ilmoitettu kuulutuksella 22.8.2024.

4.5 Asemakaavan muutoksen luonnos

Kaavaluonnos oli nähtävillä kaupungin kaupunkikehityspalveluiden ilmoitustaululla ja kaupungin verkkosivuilla 17.10.2024 – 18.11.2024. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville kaavaluonnoksen kanssa samaan aikaan. Aineistosta pyydettiin lausuntoja.

4.5.1 Lausunnot ja mielipiteet kaavaluonnoksesta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

Rakennus- ja ympäristölautakunnalla ei ole huomautettavaa asemakaavaluonnoksesta. (20.11.2024)

Pirkanmaan ELY-keskus ilmoitti, ettei sillä ole lausuttavaa kaavamuutokseen, mutta antoi kommentteja sähköpostitse. (20.11.2024)

Lausunto 1, Pirkanmaan maakuntamuseo, 31.10.2024

Pirkanmaan maakuntamuseolta pyydetään lausuntoa otsikossa mainitusta kaavahankkeesta. Suunnittelualue sijaitsee Nokian Sammaliston alueella. Hankkeen

tavoitteena on jakaa nykyinen Sammalistontie 21 -tontti kahdeksi tontiksi ja nostaa rakennusoikeutta, jotta molemmille tonteille mahdollistuu uuden erillispientalon rakentaminen. Alueellinen vastuumuseo on tutustunut kaava-aineistoon, tehnyt 31.10.2024 tontilla arkeologisen maastotarkastuksen ja toteaa asiasta seuraavaa.

Suunnittelualueelta ei tunneta kiinteitä muinaisjäännöksiä eikä muita kulttuuriperintökohteita. Merkkejä niistä ei ole löytynyt myöskään Pirkanmaan maakuntamuseon tekemässä maastotarkastuksessa. Alueella ei siten ole arkeologista inventointitarvetta, eikä maakuntamuseolla ole arkeologisen kulttuuriperinnön osalta hankkeesta huomautettavaa.

Alueelta ei Pirkanmaan maakuntamuseon tietojen mukaan ole laadittu asemakaavatasoista rakennusinventointia. Ilmakuvien ja karttojen perusteella suunnittelualueella, peltoalueen reunalla, väljällä tontilla, sijaitsee arviolta 1950-luvulla rakennetut, jälleenrakennuskaudelle tyypilliset asuin- ja talousrakennus. Asuinrakennus on voimakkaasti peruskorjattu. Rakennusten kulttuurihistorialliset tai kaupunkikuvalliset arvot eivät vaikuta erityisen merkittävästi. Lähiympäristö on muuttunut voimakkaasti 2010-luvulta lähtien, jolloin maaseutumainen ympäristö on muuttunut tiiviisti rakennetuksi moderniksi pientaloalueeksi.

Toteutuessaan kaavamuutos johtaisi olemassa olevien rakennusten purkamiseen ja molempien muodostuvien tonttien uudisrakentamiseen ympäristön uudisrakentamisen mukaisesti. Pirkanmaan maakuntamuseolla ei ole rakennetun ympäristön ja kaupunkikuvan osalta huomautettavaa kaavaratkaisuun, mutta rakennuksista tulisi kuitenkin kaavaselostukseen lisätä perustiedot ja valokuvat vaikutustenarvioinnin tueksi ja vaikutustenarvioinnissa tulee tuoda ilmi, että rakennuksiin liittyvät rakennusperinteiset arvot tullaan kaavan toteutuessa menettämään.

Aineistoja tulee vielä kehittää edellä kuvatusti. Mikäli hanke etenee kaavaluonnoksessa esitettyjen periaatteiden mukaisesti, kaavaehdotuksesta ei ole välttämätöntä pyytää Pirkanmaan maakuntamuseon lausuntoa.

Vastine lausuntoon 1

Kaavamuutoksen selostusta on täydennetty olemassa olevien rakennuksien kuvilla ja kuvauksella. Lisäksi vaikutusten arviointia on täydennetty kaavaselostukseen.

4.6 Asemakaavan muutoksen ehdotus

Kaavaehdotus asetetaan nähtäville kaupunkikehityspalveluiden ilmoitustaululle ja internetissä kaupungin kotisivulle. Kaavaehdotuksesta pyydetään tarvittavat lausunnot. Kuulemiskirjeet lähetetään muissa kunnissa asuville maanomistajille.

4.6.1 Lausunnot ja muistutukset kaavaehdotuksesta

Lausunnot ja muistutukset kaavaehdotuksesta täydennetään asemakaavan selostukseen.

4.7 Hyväksyminen

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto. Päätökseen voi valittamalla hakea muutosta 30 päivän kuluessa.

5 Asemakaavan muutoksen kuvaus

5.1 Kaavan rakenne ja aluevaraukset

5.1.1 Kaavan rakenne ja kaavamääräykset

Asemakaavan muutoksen ehdotuksessa on;

Erillispientalojen korttelialuetta. Tontille saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen talousrakennuksineen. (AO-26)

Sitovan tonttijaon mukaiset tontit 15 ja 16, jotka sijoittuvat 19. kaupunginosan (Sammalisto) kortteliin 30. Molemmille tonteille on osoitettu rakennusala ja rakennusoikeutta 300 k-m². Kerrosluvuksi on merkitty 1/2r l u2/3, jossa roomalainen numero (1) osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun. Murtoluku roomalaisen numeron edessä (1/2) osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen toisen kerroksen alasta saa rakennuksen ensimmäisessä rinteeseen sijoittuvassa kerroksessa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi. Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä (2/3) osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakon tasolla käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

5.1.2 Aluevaraukset

Kaavamuutosalueelle osoitetaan erillispientalojen korttelialuetta. Tontille saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen talousrakennuksineen. (AO-26)

5.2 Kaavamuutoksen vaikutukset

5.2.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja yhdyskuntarakenteeseen

Kaavamuutoksella muodostuu kaksi asuinrakentamisen tonttia. Uuden rakennusalan lisääminen ja rakennusoikeuden määrän kasvattaminen mahdollistavat tiiviimmän rakenteen.

5.2.2 Vaikutukset maisemaan ja rakennettuun kulttuuriympäristöön

Rakennuksien purkaminen johtaa niiden rakennusperinteisten arvojen menettämiseen. Alueellisen vastuumuseon antaman kaavalausannon mukaan rakennusten kulttuurihistorialliset tai kaupunkikuvalliset arvot eivät kuitenkaan vaikuta erityisen merkittävästi.

Kaavamuutos sijoittuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen. Kaavamuutos tiivistää alueen rakennetta. Kaavamuutoksella muodostuvat tontit sopivat kooltaan ja muodoltaan alueen kaupunkikuvaan.

5.2.3 Vaikutukset elinkeinoelämään ja palveluihin

Kaavamuutoksella ei ole tunnistettuja merkittäviä vaikutuksia elinkeinotoimintaan.

5.2.4 Vaikutukset liikenteeseen

Vähäisellä asuinrakentamisen lisäämisellä ei ole odotettavissa merkittävää vaikutusta lähialueen liikenteeseen. Asemakaavamuutoksen molemmat tontit rajautuvat katualueeseen.

5.2.5 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöihin

Asemakaavamuutos mahdollistaa 300 k-m² uutta rakentamista alueelle. Asuinrakentamisen määrän lisääminen mahdollistaa väestönkasvua alueella. Mahdollista rakentamisen aikaista häiriötä voidaan pitää tilapäisenä.

5.2.6 Vaikutukset ilmastoon, luontoon ja luonnonympäristöihin

Kaavamuutoksen alueella on rakennuksia ja suunnittelualue on osa laajempaa rakennettua ympäristöä.

Ilmaston näkökulmasta suunnittelualueella korostuvat sen kytkeytyminen olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen sekä tarkemman suunnittelun yhteydessä tehtävät ratkaisut. Kaavamuutoksen mukainen rakennusalan sijainti kuitenkin mahdollistaa lyhyet kunnallistekniikan ja jätehuollon etäisyydet sekä piha-alueen sijoittumisen tontin lounaiselle puolelle.

Kaupunkirakenteen tiivistyminen ja vettä läpäisemättömien pintojen määrän kasvu yhdessä ilmastonmuutoksen kanssa saattaa kasvattaa hulevesien määrää. Kokonaisuudessaan rakennusalan määrä pienenee suunnittelualueella noin 455 m², mutta yhteenlaskettuna rakennusoikeuden määrä kasvaa suunnittelualueella.

Suunnittelualueen rakennuksia ympäröi pihapiiri, eikä kaavamuutoksella ole tiedossa olevia merkittäviä vaikutuksia ekologisiin yhteyksiin. Suunnittelualueen lähiympäristö on pääasiassa asuinpainotteista aluetta, jolta on yhteys laajemmalle viher- tai metsäalueelle. Kaavamuutos ei edellytä uusia liikenteen yhteyksiä tonttiliittymiä lukuun ottamatta.

5.2.7 Taloudelliset vaikutukset

Kaavamuutos sijoittuu rakennetulle alueelle, jolla on katu yhteydet ja kunnallistekniikka. Kaupunkirakenteen tiivistäminen mahdollistaa väestönkasvua.

5.3 Ympäristön häiriötekijät

Ympäröivä katuverkosto ja liikenne saattavat aiheuttaa melua alueelle.

5.4 Nimistö

Asemakaavan muutoksella ei muodostu uutta nimistöä.

6 Asemakaavan muutoksen toteutus

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavamuutos voidaan toteuttaa sen saatua lainvoiman.

Nokia 10.2.2025

Sarianna Sievi-Korte
kaavoitusarkkitehti

Kari Stenlund
maankäyttöjohtaja

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Hanke

Asemakaavan muutos Nokian kaupungin 19. kaupunginosan (Sammalisto) korttelin 30 tonttijaon mukainen tontti 3 / kiinteistön 536-403-2-18 osa.

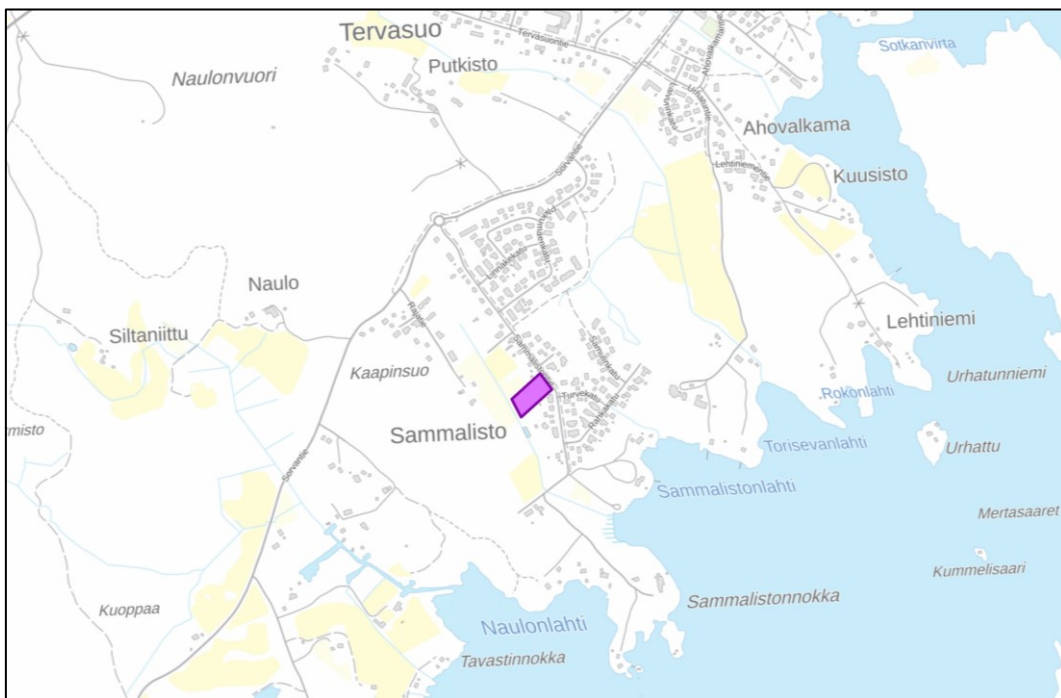
(NOK/806/2024)

Aloite

Asemakaavan muutos on laitettu vireille maanomistajan aloitteesta.

Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Sammalistontieltä Sammaliston kaupunginosassa noin 5 kilometriä Nokian keskustasta lounaaseen. Suunnittelualueen kiinteistölle sijoittuu asemakaavan ja tonttijaon mukainen Nokian kaupungin 19. kaupunginosan korttelin 30 tontti 3.



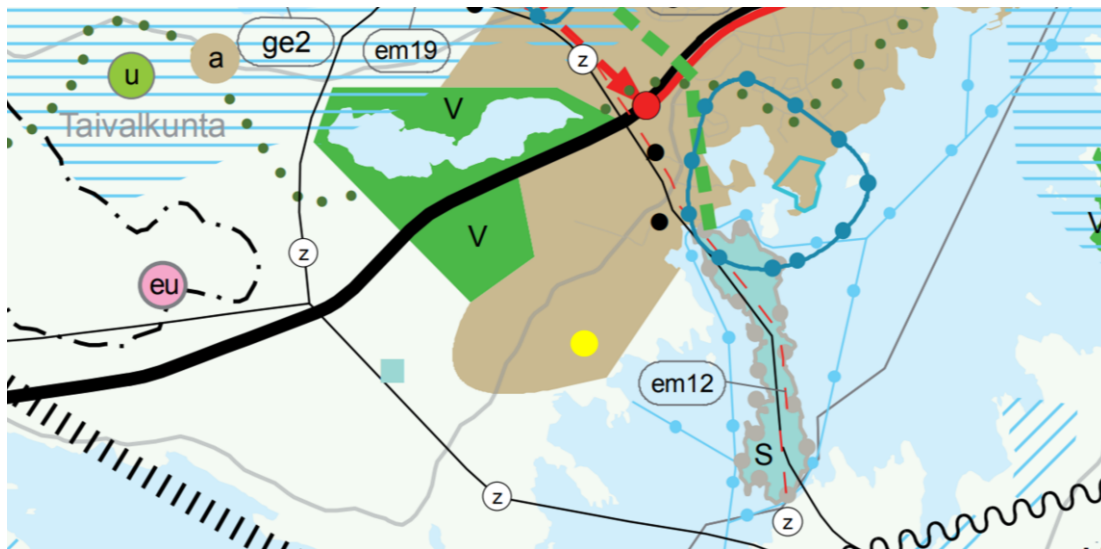
Kuva 1: Suunnittelualueen likimääräinen sijainti violetilla rajauksella. Taustakartta (Maanmittauslaitos, Esri Finland, 9.8.2024).

Lähtötiedot ja nykytilanne

Maanomistus

Kaavamuutoksen suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa.

Maakuntakaava



Kuva 2: Ote Pirkanmaan maakuntakaava 2040:stä ja suunnittelualueen sijainti viitteellisesti keltaisella pisteellä.

Suunnittelualueella on voimassa Pirkanmaan maakuntakaava 2040. Suunnittelualueutta koskee Pirkanmaan maakuntakaava 2040:ssä merkintä taajamatoimintojen alueesta. Maakuntakaavan mukaan 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. Merkintään liittyy Tampereella ja Ylöjärvellä Myllypuron Natura-alueen läheisyydessä erityismääräys em13. Merkintään liittyy suunnittelumääräys, jonka 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. Merkinnän mukaan myös 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

TÄÄLLÄ SYNTYY  TTA.

huomioon. Suunnittelumääräyksessä on annettu alarajat merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden koolle seuraavasti:

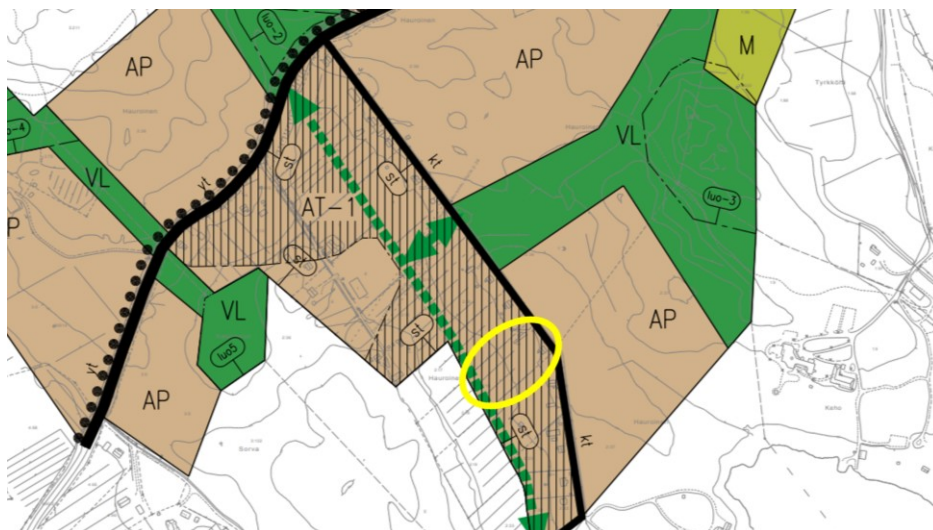
- Paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan osalta koon alaraja on Tampereen, Nokian, Pirkkalan, Ylöjärven, Lempäälän, Kangasalan ja Valkeakosken keskustaajamien alueella 15000 k-m²; Akaan, Hämeenkyrön, Ikaalisten, Mänttä-Vilppulan, Oriveden, Parkanon, Sastamalan ja Virtain keskustaajamien alueella ja Mouhijärvi-Häijään alueella 7000 k-m².
- Keskustahakuisen kaupan eli päivittäistavarakaupan ja muun erikoistavaran kaupan osalta koon alaraja on Tampereen, Nokian, Pirkkalan, Ylöjärven, Lempäälän, Kangasalan ja Valkeakosken keskustaajamien alueella 10000 k-m², kuitenkin siten, että pelkän päivittäistavarakaupan koon alaraja on 5000 k-m²; Akaan, Hämeenkyrön, Ikaalisten, Mänttä-Vilppulan, Oriveden, Parkanon, Sastamalan ja Virtain keskustaajamien alueella ja Mouhijärvi-Häijään alueella 5000 k-m², kuitenkin siten, että pelkän päivittäistavarakaupan koon alaraja on 3000 k-m².
- Muilla taajamatoimintojen alueilla koon alaraja on kaikkien kaupan laatujen osalta 3000 k-m².

Suunnittelumääräyksessä on tarkennettu, että merkitykseltään seudullisella vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan myös useasta myymälästä koostuvaa vähittäiskaupan keskittymää, joka on vaikutuksiltaan verrattavissa merkitykseltään seudulliseen vähittäiskaupan suuryksikköön. Vähittäiskaupan suuryksiköiden mitoitus ja toteutus on suunniteltava siten, etteivät ne aiheuta merkittäviä haitallisia vaikutuksia kaupan palveluverkon tasapainoiselle kehittämiselle.

Suunnittelualue lukeutuu osaksi kasvutaajamien kehittämisvyöhykkeen merkintää (kk6). Merkinnän kerrotaan osoittavan 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. Merkintään liittyy kehittämissuositus, jonka mukaan alueen maaseutualueet sekä maa- ja metsätalousvaltaiset alueet tulee turvata tulevaisuuden yhdyskuntarakenteen laajentumisalueeksi. Alueelle suuntautuvaa asuin- ja työpaikkarakentamista on ensisijaisesti ohjattava taajama-alueille ja kyliin. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee erityistä huomiota kiinnittää

liikennejärjestelyihin, erityisesti joukkoliikenteen mahdollistavaan yhdyskuntarakenteeseen, infrastruktuuriin, palvelujen saavutettavuuteen, toimiviin virkistysalueisiin sekä luonto-, maisema- ja kulttuuriympäristöarvojen turvaamiseen.

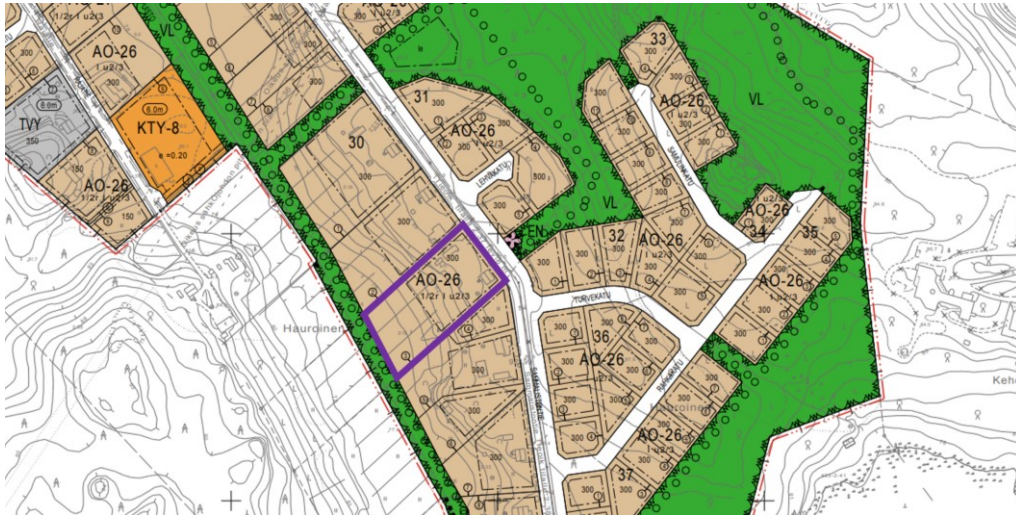
Yleiskaava



Kuva 3: Ote Sammaliston osayleiskaavasta (Y-12). Suunnittelualan likimääräinen rajausta keltaisella soikiolla.

Vuonna 2005 hyväksytyssä Sammaliston osayleiskaavassa suunnittelualue sijoittuu kyläalueelle (AT-1). Alue on varattu asuntojen sekä työtilojen rakentamista varten. Kaavamuutoksen suunnittelualue sivuaa kokoojatietä (kt) ja länsipuolella on merkintä viheryhteystarpeesta. Suunnittelualue sijoittuu alueen osalle, jolla on säilytettäviä ympäristöarvoja. Uudisrakentamisessa tulee ottaa huomioon alueen nykyiselle rakennuskannalle tyypilliset ominaispiirteet sekä alueen maisemalliset arvot. Alue on osayleiskaavassa osa suunnittelutarvealuetta (st), mutta alueelle on myöhemmin hyväksytty asemakaava.

Asemakaava



Kuva 4: Ote asemakaavasta 19:3. Suunnittelalueen sijainti on osoitettu viitteellisesti kartalla violetilla rajauksella.

Suunnittelualueella on voimassa vuonna 2010 hyväksytty asemakaava, jossa suunnittelualueelle on osoitettu sitovan tonttijaon mukainen korttelin 30 tontti 3. Asemakaavassa tontti sijoittuu erillispientalojen korttelialueelle (AO-26). Tontille saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen talousrakennuksineen. Tontille on merkitty rakennusoikeutta 300 k-m² ja kerrosluvuksi 1/2r I u2/3. Roomalainen numero (1) osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun. Murtoluku roomalaisen numeron edessä (1/2) osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen toisen kerroksen alasta saa rakennuksen ensimmäisessä rinteeseen sijoittuvassa kerroksessa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi. Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä (2/3) osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakon tasolla käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

Tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on jakaa Nokian kaupungin 19. kaupunginosan korttelin 30 tonttijaon mukainen tontti 3 (kiinteistön 536-403-2-18 osa) kahdeksi tontiksi ja nostaa rakennusoikeutta.

Osalliset

Osallisia ovat Pirkanmaan ELY-keskus, Nokian kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunta, sekä kaikki, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa.

Osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Asemakaavamuutoksen vireilletulosta on ilmoitettu kuulutuksella 22.8.2024.

Asemakaavamuutoksen luonnos asetetaan nähtäville kaupunkikehityspalveluiden ilmoitustaululle ja internetiin kaupungin kotisivulle. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville kaavaluonnoksen kanssa. Osallisilla on oikeus jättää mielipide luonnoksesta 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.

Asemakaavamuutoksen ehdotus 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.

Asemakaavamuutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto. Päätöksestä ilmoitetaan kuulutuksella kaupungin internet-sivuilla ja virallisella ilmoitustaululla. Kaupunginvaltuuston päätökseen voi hakea muutosta valittamalla 30 päivän kuluessa.

Kaavan vaikutusten arviointi

Asemakaavan muutoksen vaikutukset arvioidaan AKL 9 §:n ja MRA 1 §:n edellyttämällä tavalla.

Käsittelyaikataulu

Asemakaavan muutos on tavoitteena hyväksyä vuoden 2025 aikana.

Valmistelu

Kaavamuutos laaditaan Nokian kaupungin kaavoitusyksikössä. Suunnittelijana toimii kaavoitusarkkitehti Sarianna Sievi-Korte (p. 0401927750), jolta saa tarvittaessa lisätietoja hankkeesta. Osoite: Nokian kaupunki, kaavoitusyksikkö, PL 2, 37101 Nokia.

Sähköpostiosoite: sarianna.sievi-korte@nokiankaupunki.fi

Nokiolla 10.2.2025

Sarianna Sievi-Korte
kaavoitusarkkitehti