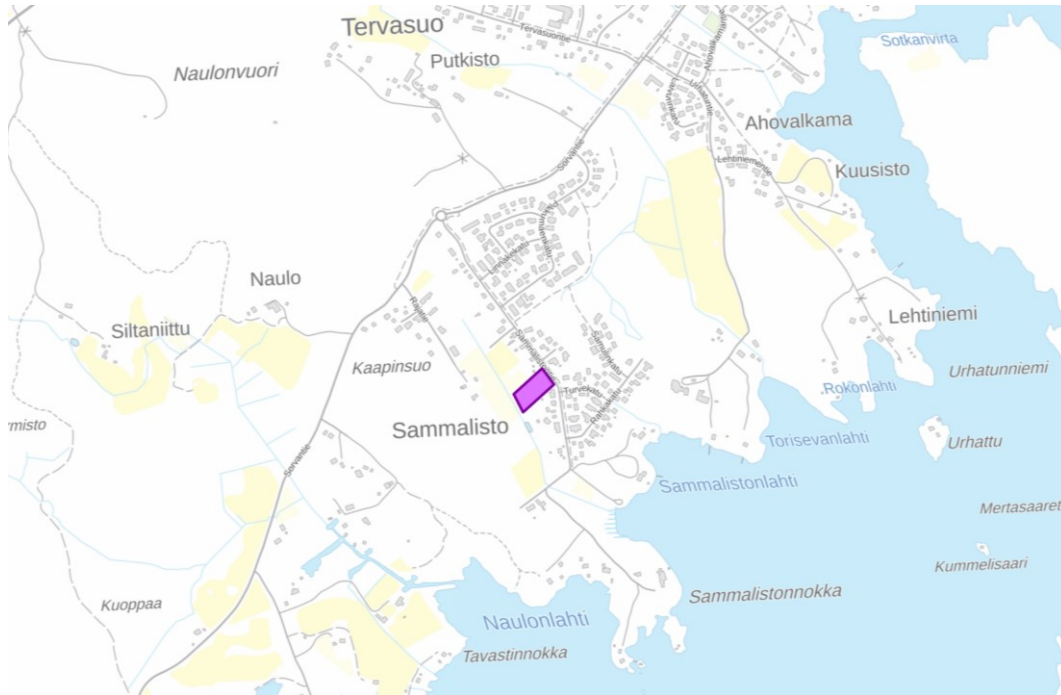


ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

SAMMALISTONTIE 21



Kuva 1: Suunnittelualan likimääräinen sijainti. Taustakartta (Maanmittauslaitos, Esri Finland, 9.8.2024).

Kaupunkikehityslautakunta xx.xx.2024 §
Kaupunginhallitus
Kaupunginvaltuusto

NOKIAN KAUPUNKI
KAAVOITUSYKSIKÖ
(NOK/806/2024)

1 Perus- ja tunnistetiedot

Kaavaselostus koskee 9.9.2024 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 5 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

1.3 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavoituksen vireilletulosta on ilmoitettu kuulutuksella 22.8.2024.

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.

3 Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Suunnittelualan yleiskuvaus

Suunnittelualue sijoittuu rakennettuun ympäristöön, joka on asemakaavassa erillispientalojen korttelialuetta. Rakentaminen 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 runsasta puustoa. Maaston korkeus laskee suunnittelualueella kohti länttä. Suunnittelualan länsipuolella on Sammalistonlahteen laskeva oja.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualan koillislaidalla on kaksi rakennusta ja niiden pihapiiriä. Kiinteistöllä on 90 k-m² laajuinen asuinrakennus sekä 43 k-m² laajuinen talousrakennus. Rakennukset ovat valmistuneet noin vuonna 1950.

3.1.4 Kulttuuriympäristö, maisema ja muinaismuistot

Suunnittelualueella ei ole tiedossa muinaismuistoja tai arkeologisia kohteita.

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, jota ympäröi asuinpainotteinen alue.

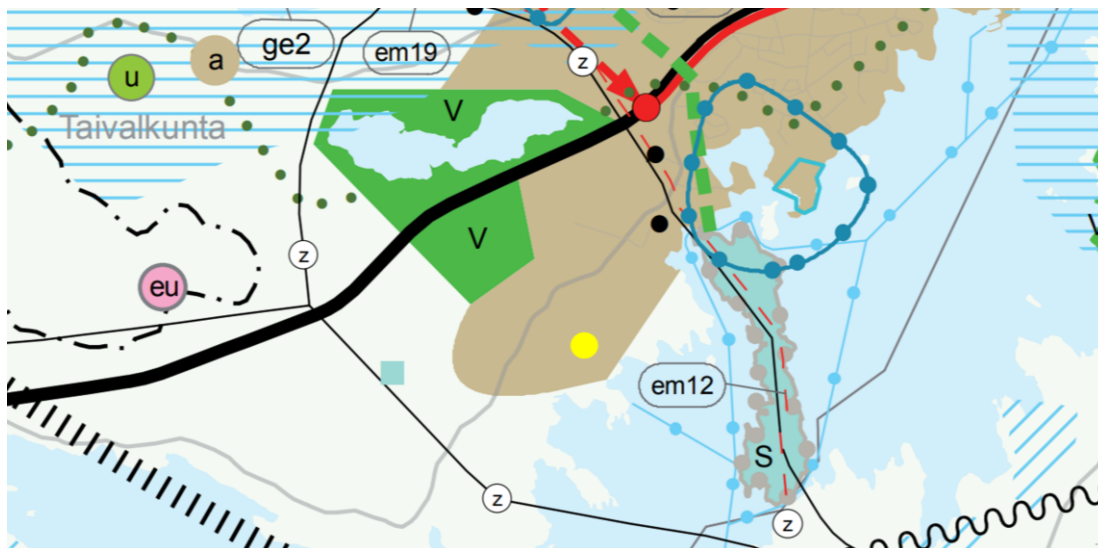
3.1.7 Tekninen huolto

Suunnittelualue on osa rakennettua ympäristöä. Alueella on kunnallistekniikka.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

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

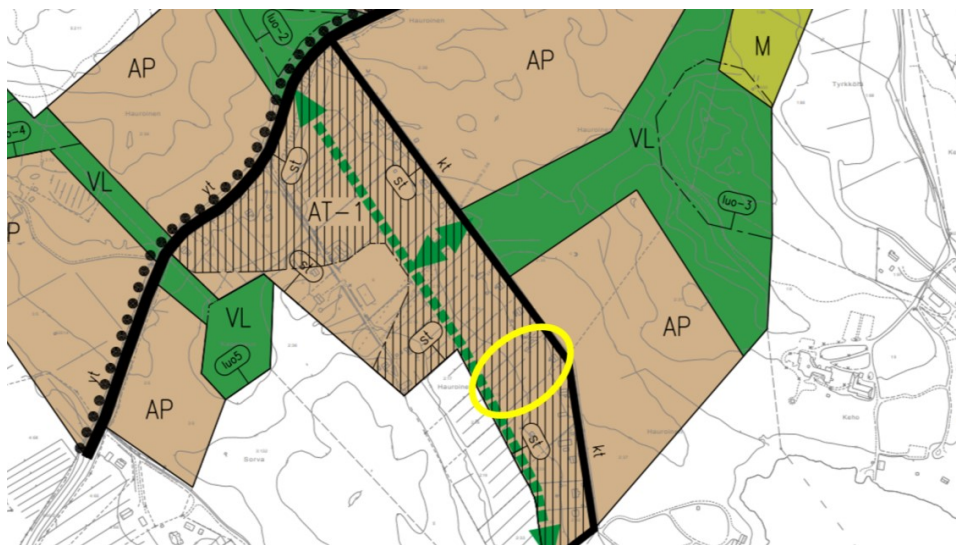
- Paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan osalta koon alaraja on Tampereen, Nokian, Pirkkalan, Ylöjärven, Lempäälän, Kangasalan ja Valkeakosken keskustaajamien alueella 15000 k-m²; Akaan, Hämeenkyrön, Ikaalisten, Mänttä-Vilppulan, Oriveden, Parkanon, Sastamalan ja Virtain keskustaajamien alueella 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. 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.

3.2.1.2 Yleiskaava

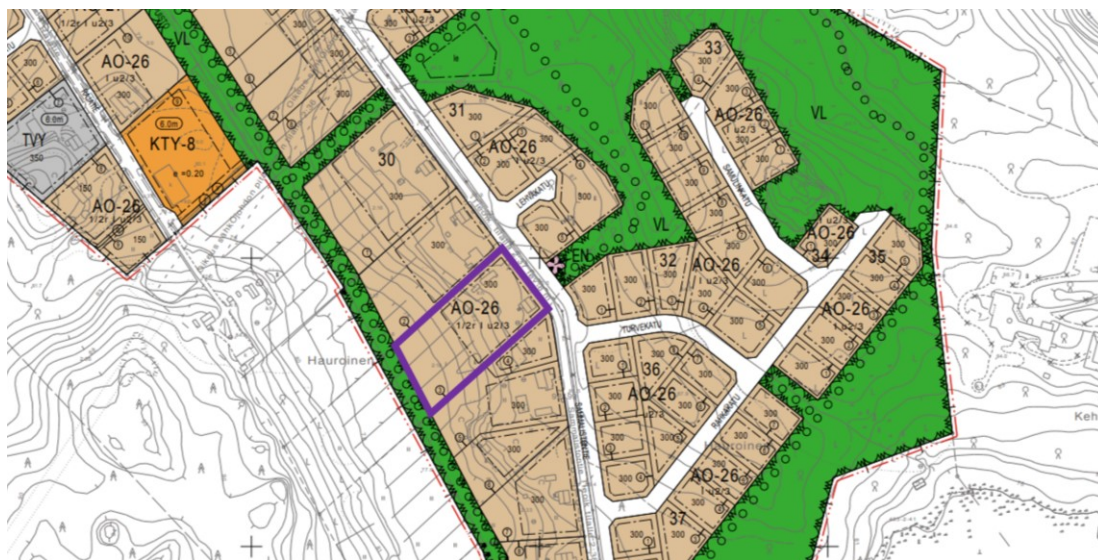


Kuva 3: Ote Sammaliston osayleiskaavasta (Y-12). Suunnittelualueen likimääräinen rajaus keltaisella soikiolla.

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 säilytettävä 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.

3.2.1.3 Asemakaava



Kuva 4: Ote asemakaavasta 19:8. Suunnittelualueen sijainti on osoitettu viitteellisesti kartalla violetillä rajauksella.

Suunnittelualueella on voimassa vuonna 2010 hyväksytty asemakaava, jossa suunnittelualueelle on osoitettu sitovan tonttijaon mukainen korttelin 30 tontti 3. Asemakaavassa tontti sijoittuu erillispientalojen korttelialueelle, jolla 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 rinteesen 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 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavoittaminen on käynnistetty maanomistajan aloitteesta.

22.8.2024	kuulutus vireilletulosta
xx.xx.xxxx	kaavaluonnos ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma kaupunkikehityslautakunnan käsittelyssä
xx.xx.xxxx	kaavaluonnoksen sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman asettaminen nähtäville

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

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

4.3.1 Osalliset

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

4.3.2 Vireilletulo

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

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavan muutos asetetaan nähtäville luonnosvaiheessa ja ehdotusvaiheessa osallisten kuulemista ja tarvittavia lausuntoja varten. Luonnos asetetaan nähtäville yhtä aikaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman kanssa. Kaavaluonnoksesta saatu palaute huomioidaan asemakaavan ehdotusta valmisteltaessa.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Asemakaavasta pyydetään viranomaisilta lausunnot kaavaluonnos- ja kaavaehdotusvaiheissa.

4.4 Asemakaavan 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. Asemakaavan muutoksen tavoitteita tarkennetaan tarvittaessa.

4.5 Asemakaavaluonnos

Kaavaluonnos asetetaan nähtäville kaupungin kaupunkikehityspalveluiden ilmoitustaululle ja kaupungin verkkosivuille.

Lausunnot ja mielipiteet asemakaavaluonnoksesta täydennetään asemakaavan selostukseen.

4.6 Asemakaavaehdotus

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

4.7 Hyväksyminen

Kaavamuutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto. Päätökseen voi valittamalla hakea muutosta 30 päivän kuluessa.

4.8 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

22.8.2024 vireilletulokuulutus

xx.xx.xxxx kaavaluonnos sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma
kaupunkikehityslautakunnan käsittelyssä

xx.xx.xxxx kaavaluonnoksen sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman
asettaminen nähtäville

5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne ja aluevaraukset

5.1.1 Kaavan rakenne ja kaavamääräykset

Asemakaavamuutoksen luonnoksessa on;

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

Sitovan tonttijaon mukaiset tontit 15 ja 16. 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 Kaavan vaikutukset

5.2.1 Vaikutukset elinoloihin ja elinympäristöön

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

5.2.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja liikenteeseen.

Kaavamuutos tiivistää rakennettua ympäristöä.

5.2.3 Vaikutukset elinkeinotoimintaan.

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia elinkeinotoimintaan.

5.2.4 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavamuutoksella ei ole tiedossa olevia merkittäviä vaikutuksia luonnonympäristöön. Suunniteltujen rakennusalojen alueella on olemassa olevia rakennuksia sekä niiden pihapiiriä.

5.2.5 Taloudelliset vaikutukset

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

5.2.6 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, maisemaan ja kaupunkikuvaan

Kaavamuutos tiivistää alueen rakennetta. Kaavamuutoksella muodostuvat tontit sopivat kooltaan ja muodoltaan alueen kaupunkikuvaan.

5.3 Ympäristön häiriötekijät

Ympäröivä katuverkosto ja liikenne saattavat aiheuttaa melua alueelle.

5.4 Nimistö

Asemakaavamuutoksella ei muodostu uutta nimistöä.

6 Asemakaavan toteutus

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavamuutos voidaan toteuttaa sen saatua lainvoiman.

Nokia 9.9.2024

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.

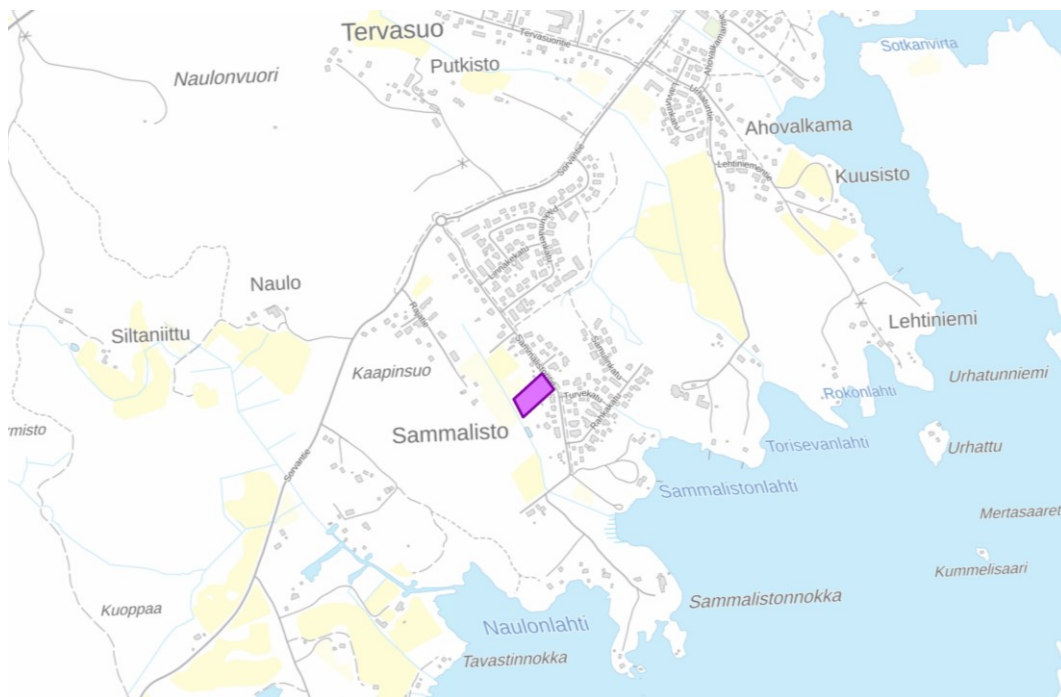
(NOK/806/2024)

Aloite

Asemakaavamuutos 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.



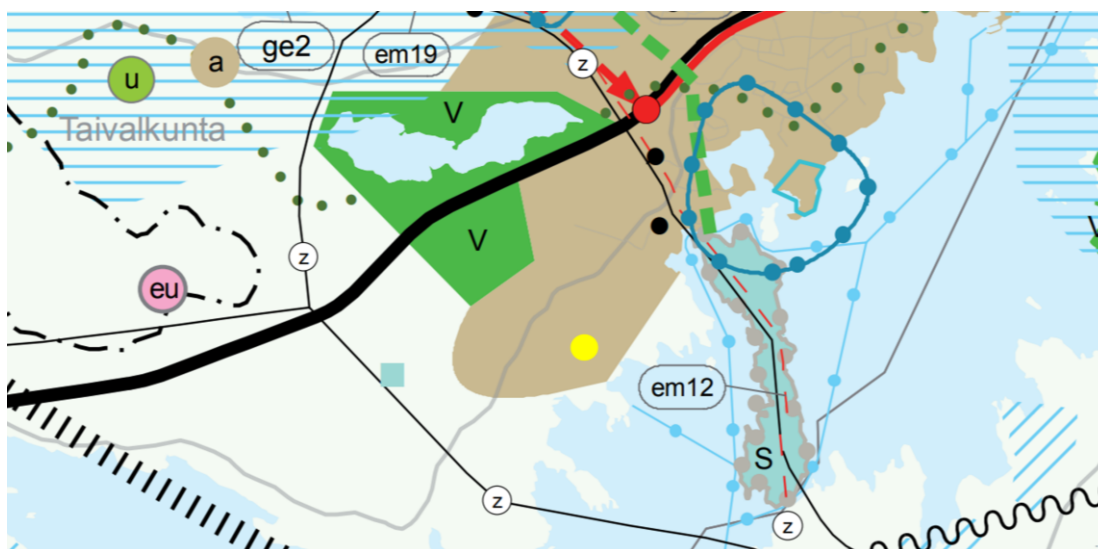
Kuva 1: Suunnittelualueen likimääräinen sijainti. Taustakartta (Maanmittauslaitos, Esri Finland, 9.8.2024).

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

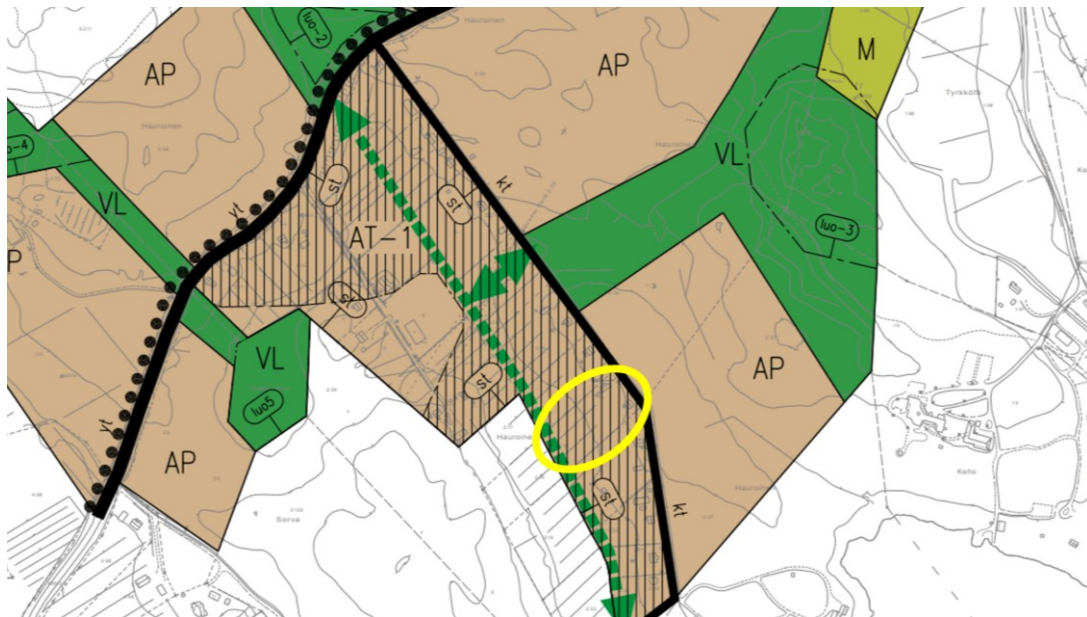
- Paljon tilaa vaativan erikoistavarakan kaupan osalta koon alaraja on Tampereen, Nokian, Pirkkalan, Ylöjärven, Lempäälän, Kangasalan ja Valkeakosken keskustaajamien alueella 15000 k-m²; Akaan, Hämeenkyrön, Ikaalisten, Mänttä-Vilppulan, Oriveden, Parkanon, Sastamalan ja Virtain keskustaajamien alueella ja Mouhijärvi-Häijään alueella 7000 k-m².
- Keskustahakuisen kaupan eli päivittäistavarakaupan ja muun erikoistavarakan 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. 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.

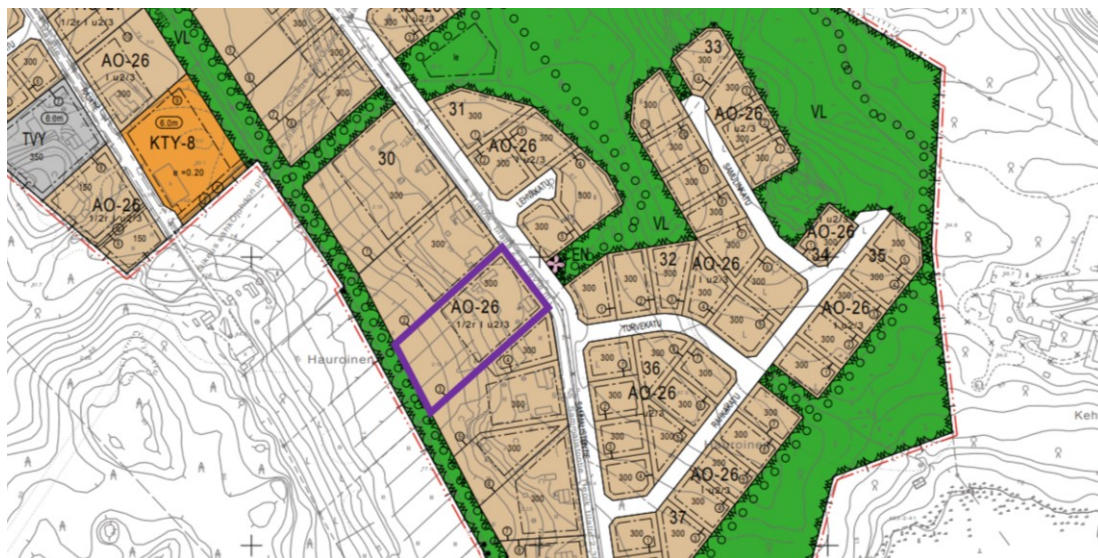
Yleiskaava



Kuva 3: 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 säilytettävä 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 19:8. 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, jolla tontille saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen talousrakennuksineen. Tontille on merkitty rakennusoikeutta 300 k-m² ja kerrosluvuksi 1/2r l 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

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.

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

Asemakaavoituksen vireilletulosta on ilmoitettu kuulutuksella 22.8.2024.

Asemakaavaluonnos 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.

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.

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 vaikutukset arvioidaan MRL 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 9.9.2024

Sarianna Sievi-Korte
kaavoitusarkkitehti