



4-KAUPUNGINOSA

ASEMKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

Asemakaavan muutos koskee Nokian kaupungin 4. kaupunginosan korttelia 36 ja asemakaava kaavoittamatonta aluetta/ kiinteistöä 536-426-1-251

Asemakaavan muutoksella muodostuu 4. kaupunginosan korttelit XX - XX

Kortteleiden xx - xx tonteille xx - xx muodostetaan sitovat tonttijaot.

Kaava-alue sijaitsee Tanhuankadun ja Rounionkadun risteyksessä, noin 1 km Pirkkalais-torilta luoteeseen.



Kakela 20.6.2017,
Kh
Kv



1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kaavaselostus koskee 3.10.2017 päivättyä asemakaavan muutosta.

Asemakaavan muutos koskee Nokian kaupungin 4. kaupunginosan korttelia 36 ja asemakaava kaavoittamatonta aluetta/ kiinteistöä 536-426-1-251.

Asemakaavan muutoksella muodostuu 4. kaupunginosan korttelit XX - XX.

Kortteleiden xx - xx tonteille xx - xx muodostetaan sitovat tonttijaot.

Kaavan laatija: Nokian kaupunki, kaupunkikehityspalvelut, kaavoitusyksikkö, Johanna Fingerroos.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Tanhuankadun ja Rounionkadun risteyksessä, noin 1 km Pirkkalais-
torilta luoteeseen.

1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Viitesuunnitelma
- Ote ajantasa-asemakaavasta
- Ote asemakaavan hakemistokartasta

1.4 Luettelo selostuksen taustaselvityksistä

- Nokia Tanhuantie 10 maaperätutkimukset, Pöyry 2015
- Nokia Rounionkatu 44 kiinteistöt 536-4-36-1 ja 536-426-1-251 maaperätutkimukset, Pöyry 2015
- Liito-oravaselvitys Kossikatu, Nokia 2017, Luontoselvitys M. Ranta
- Nokia Kossikatu muinaisjäännösinventointi 2017, Mikroliitti Oy

2 TIIVISTELMÄ

Tavoitteena on laatia asemakaava ja asemakaavan muutos, joka mahdollistaa asuinalueen rakentumisen suunnittelualueelle.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Ehdotusvaiheessa alueesta tehdään lisää pima-selvityksiä ja Rounionkadun meluselvitys.

3.1.1 Luonnonympäristö

Mira Ranta on laatinut suunnittelualueen kaavoittamattoman alueen liito-oravaselvityksen huhtikuussa 2017. Sen mukaan alueelta ei löytynyt mitään liito-oravan oleskeluun viittavaa.



3.1.2 Rakennettu ympäristö

Alueella oleva teollisuusrakennus on tällä hetkellä varastokäytössä. Rakennuksessa on toiminut 1960-luvulta vuoteen 2008 asti sivelymattotehdas, joka toimi aluksi Kymarno Oy:n nimellä, sitten osana Nokian muoviteollisuutta ja viimeksi Upofloor Oy:n tehtaanä. Alueella on lisäksi tyhjänä oleva varastorakennus ja lammen vieressä pumppaamorakennus. Kaavoittamaton osa suunnittelualueesta on metsää.

Yhdyskuntarakenne

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaisjäännökset

Mikroliitti Oy on tehnyt kiintesitön 536-426-1-251 alueella kesällä 2017 muinaisjäännösinventoinnin, jonka mukaan alueella ei ole kiinteitä muinaisjäännöksiä eikä muita kulttuurihistoriallisia jäännöksiä. Alue on sekametsää. Vanhojen karttojen perusteella alueella ei ole ollut asutusta koskaan.

Ympäristöhäiriöt

Alueen merkittävimmät häiriötekijät ovat pilaantuneen maaperän haitta-aineet ja liikennemelu.

Pöyry Finland Oy tutki kiinteistön 536-4-36-3 maaperän pilaantuneisuutta syksyllä 2014. Tutkimusraportin mukaan tontin pohjoisosassa sijainneen kemikaalivaraston maaperä kunnostettiin vuonna 2003. Kunnostuksen jälkeen maaperään jäi ftalaatteja kunnostustavoitteen ylittäviä pitoisuuksia, koska niitä ei saatu kaivettua pois. Jäännösftalaattien keräämistä varten kunnostusalueelle asennettiin kunnostuksen yhteydessä siiviläkaivo. Kaivo on tyhjenetty säännöllisesti ja vesi johdettu käsittelyn kautta viemäriin. Kaivon veden ftalaattipitoisuus on analysoitu kerran vuodessa. 2014 tutkimuksissa Kemikaalivaraston alueella ei todettu määräysrajan ylittävää pitoisuutta ftalaatteja.

Samassa tutkimuksessa maaperässä todettiin polttoöljyä yhdessä pisteessä maanalaisen öljysäiliön alapuolella kallion pinnan tuntumassa 4,5 m syvyydellä. Jos alue otetaan asuinkäyttöön, tulee öljysäiliön alue selvittää tarkemmin ja poistaa pilaantuneet massat.

Tutkimusraportin mukaan merkittävin kustannus alueen kehittämisessä on rakennusten ja rakenteiden purkaminen. Purkamisen jälkeen tulee selvittää rakennuksen pohjoispään kohdalla ftalaattien esiintyminen nykyisen rakennuksen lattian alapuolisessa maaperässä. Tehdasrakennuksen kellarissa lämpökeskuksen lähellä oli muutamassa pisteessä pienialainen öljyyntynyt kohta maavaraisessa lattiassa tynnyrien varastotilassa. Myös nämä alueet tulee kaivaa pois rakennuksen purkamisen yhteydessä.

Lisäksi maanalaisen öljysäiliön (60 m³) kohdalta on säiliön poistaminen dokumentoitava ja sen alapuolinen maa tutkittava polttoöljyn esiintymisen suhteen ja tarvittaessa vaihdettava öljyiset massat puhtaisiin.

Pöyry Finland Oy tutki kiinteistöjen 536-4-36-1 ja 536-426-1-251 maaperän pilaantuneisuutta vuonna 2015. Kiinteistöjen alue on toiminut kumitehtaan ja rengastehtaan kaatopaikkana 1960-luvulta vuoteen 1982 asti. Alueella ei ole tällä hetkellä mitään toimintaa. Alueen lounaisosassa sijaitsee Nokian Renkaiden käytössä oleva palovesiallas sekä pumppaamorakennus. Alueella oli aiemmin tehty kaksi maaperätutkimusta. Alueen maaperässä on korkeita sinkkipitoisuuksia sekä kumijätettä lähes koko pilaantuneella alueella. Korkeimmat sinkkipitoisuudet (yli 1000 mg/kg) olivat maaperässä alueen eteläosassa,



NOKIAN KAUPUNKI

Rounionkadun ja sen suuntaisesti kulkevan tien välissä noin 50 m x 150 m alueella. Alueen keskiosassa oli paikoin pilaantuneita alueita siellä, missä täytössä todettiin runsaasti kumijätettä (PE7, PE9, RF7) ja paikoin esiintyi puhdasta täyttöä. Alueen pohjoisosassa ei ollut pilaantunutta maata lukuun ottamatta paria erillistä pistettä eikä täytössä todettu kumijätettä. Pilaantuneen alueen laajuudeksi arvioidaan noin 14 000 m² ja massamääräksi 24 000 t. Pilaantunut täyttö ulottuu keskimäärin 1 m syvyydelle maan pinnasta. Rounionkatuun rajoittuva osa alueesta, n. 7500 m² on voimakkaimmin pilaantunutta. Sekä maaperän korkea sinkkipitoisuus että kumijätteen esiintyminen koko pilaantuneella alueella edellyttävät massanvaihtoa ennen alueen rakentamista.

3.1.3 Maanomistus

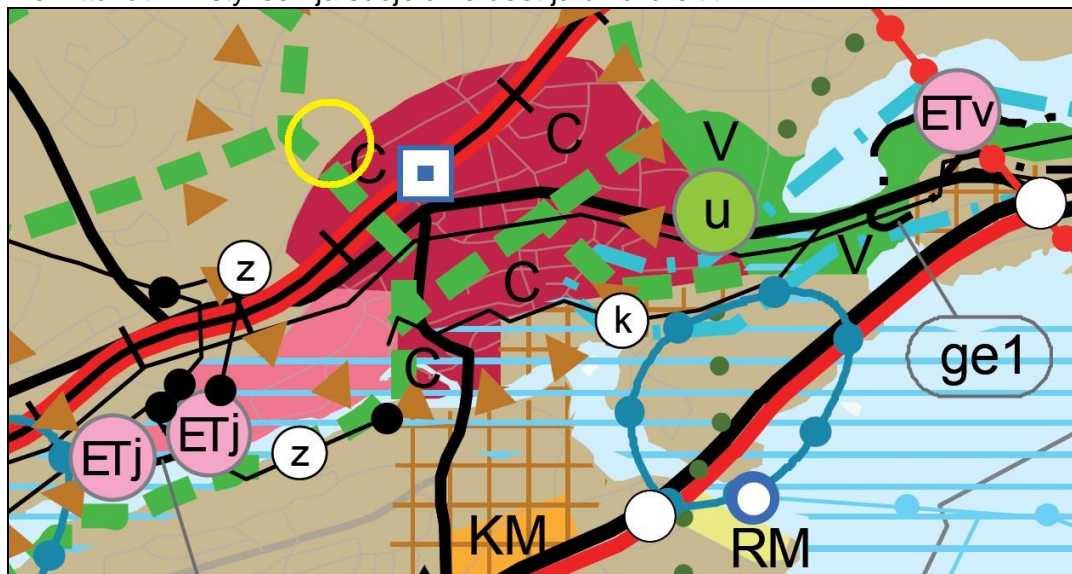
Alueen maat omistaa Nokia Oyj, Kiinteistö Oy Nokian Tanhuankatu 10, ja Nokian kaupunki.



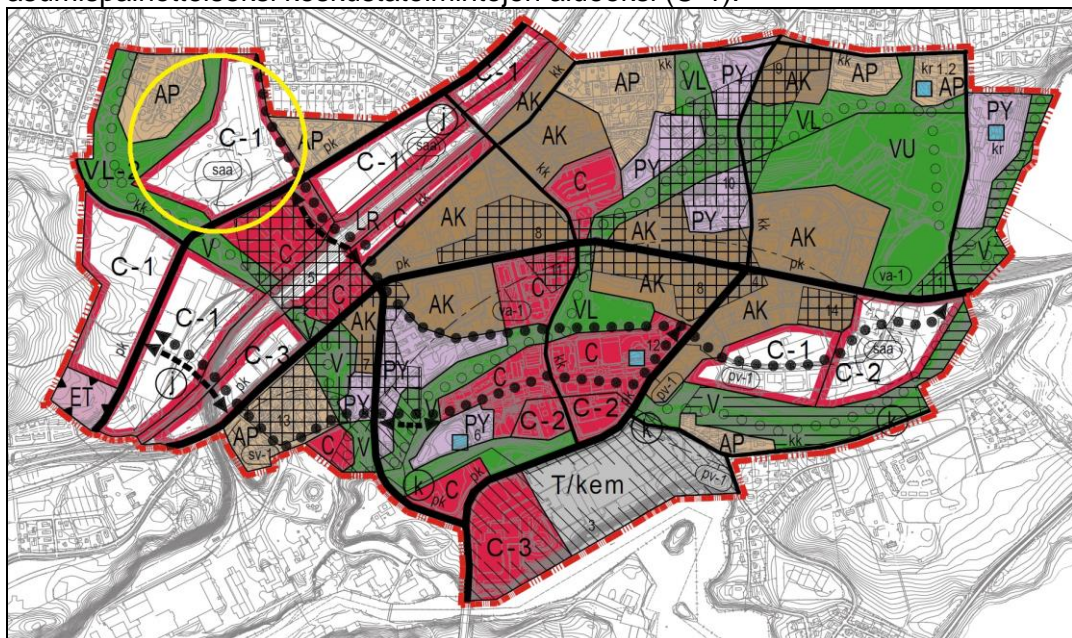
3.2 Suunnittelutilanne

Kaava-alueetta koskevat suunnitelmat ja päätökset:

Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040 (maakuntavaltuusto 27.3.2017) alue on merkitty osittain keskustatoimintojen alueeksi. Merkinnällä osoitetaan valtakunnan osakeskus, kaupunkitasoiset keskuksat ja Tampereen ydinkaupunkiseudun alakeskukset. Merkintä sisältää niihin liittyvät keskustamaisen asumisen ja keskustahakuisten palvelu-, työpaikka- ja muiden toimintojen alueet liikennealueineen ja puistoineen. Osittain alue 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.



Oikeusvaikutteisessa 10.9.2012 hyväksytyssä Keskustan osayleiskaavassa 2030 alue on asumispainotteiseksi keskustatoimintojen alueeksi (C-1).





4.3 Asemakaavan suunnittelun aikaiset tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteita tarkennetaan tarvittaessa saadun palautteen perusteella.

4.3.1 Viitesuunnitelma

Viitesuunnitelma sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma olivat nähtävillä 28.6.-11.8.2017.

As Oy Nokian Tanhuanpiha ja As Oy Nokian Kolmiopiha, mielipide, 10.8.2017:

Haluamme esittää tyytymättömyytemme nyt julkituotuun kaavaluonnokseen lähialueellamme. Nykyiselle puistomaiselle alueelle esitetään rakennettavaksi kaksi 7-kerroksista taloa tontille 3 ja yksi 6-kerroksinen tontille 1. Noin korkeat rakennukset noinkin lähellä tulevat varjostamaan pihojamme ja vaikuttavat taloyhtiömme viihtyvyyteen. Palvelutalo on toki hyväksyttävissä. Voisiko kerrostalojen sijaintia esitetyillä tonteilla muuttaa niin, ettei ne varjostaisi meidän piha-alueitamme tarpeettomasti? Tai kaavoittaa ko. tontit aiemman suunnitelman mukaisesti rivitaloille?

Vastine:

Laavaluonnoksessa rakennusalueiden rajoja on siirretty, niin että rakentaminen sijoittuu tonttien länsi- ja eteläreunalle kauemmas Tanhuankadun varresta.

Nokian Tyres plc, 16.8.2017:

Vesi kulkee Laajanojasta sammutusvesialtaaseen putkea pitkin. Laajanojaan on rakennettu pato, joka pitää ojan vedenpinnan riittävällä korkeudella syöttämään vettä altaaseen. (Toisessa päässä allasta on "ylisyöttöputki" takaisin Laajanojaan, padon alavirtaamaan.) Pumppuja ei ole muualla kuin altaan viereisessä sprinkler pumppauskopissa. Eli allas on ollut ja on edelleen Rounionkadun korkeavaraston sammutusveden lähde.

Vastine:

Allas ja pumppurakennus on huomioitu kaavaluonnoksessa. Pumppurakennukselle on merkitty kaavaan erityisalue (E), jolta on yhteys Rounionkadulle. Allas on kaavaluonnoksessa ympäröity suojaviheralueella (EV).

4.3.2 Asemakaavaluonnos

Kaavaluonnos pidetään laatimisvaiheen mielipiteiden kuulemista varten nähtävillä kaupungin virastotalon ilmoitustaululla ja Internetissä kaupungin kotisivulla. Asiasta kuulutetaan Nokian Uutisissa. Lisäksi asiasta ilmoitetaan kirjeitse kohdealueen maanomistajille ja naapureille.

Kaavaluonnoksesta pyydetään lausunnot rakennus- ja ympäristölautakunnalta, Pirkanmaan ELY-keskukselta ja muilta tarvittavilta tahoilta.

4.4 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

20.6.2017 kaupunkikehityslautakunta päätti asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja viitesuunnitelman nähtäville.



5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Aluevaraukset

Kaavaluonnoksessa on asuinkerrostalojen korttelialue (AK), asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialue (AKR), asuinpientalojen korttelialue (AP), yleistenrakennusten korttelialue (Y), lähivirkistysalue (VL), erityisalue (E) ja suojaviheralue (EV).

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Tarkempi rakentamisaikataulu ei ole kaavamuutosta tehtäessä tiedossa.

Nokiolla 3.10.2017

Johanna Fingerroos
kaavoitusarkkitehti



4-KAUPUNGINOSA

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

HANKE Nokian kaupunki, asemakaava ja asemakaavan muutos

Asemakaavan muutos koskee Nokian kaupungin 4. kaupunginosan korttelia 36 ja asemakaava koskee kaavoittamatonta aluetta/ kiinteistöä 536-426-1-251 (Dnro 792/2017).

ALOITE Kaava on laitettu vireille Nokia Oyj:n aloitteesta.

SUUNNITTELUALUE



Kaava-alue sijaitsee Tanhuankadun ja Rounionkadun risteyksessä, noin 1 km Pirkkalais-
torilta luoteeseen.

LÄHTÖTIEDOT JA NYKYTILANNE

MAANOMISTUS

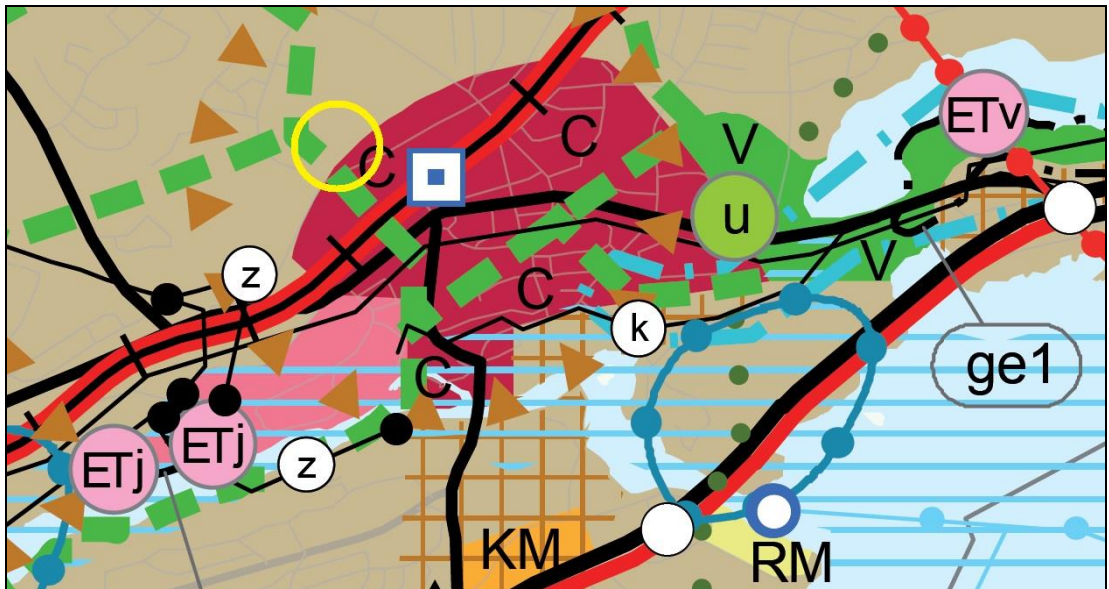
Alueen maat omistaa Nokia Oyj, Kiinteistö Oy Nokian Tanhuankatu 10, ja Nokian kaupunki.



NOKIAN KAUPUNKI

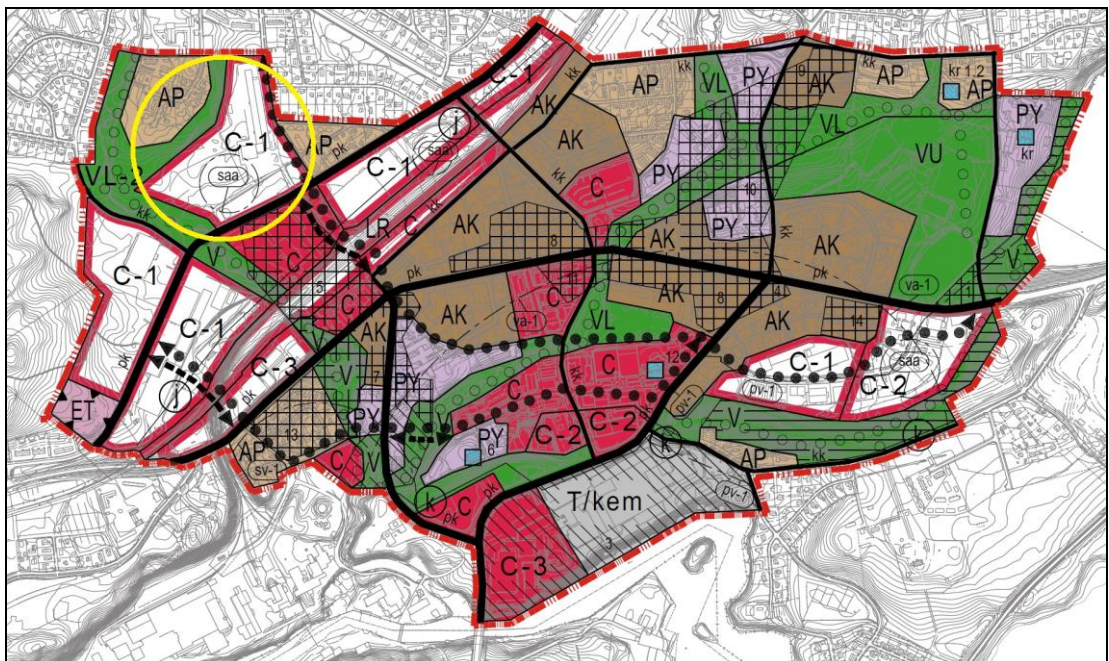
PIRKANMAAN MAAKUNTAKAAVA 2040

Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040 (maakuntavaltuusto 27.3.2017) alue on merkitty osittain keskustatoimintojen alueeksi. Merkinällä osoitetaan valtakunnan osakeskus, kaupunkitasoiset keskuksat ja Tampereen ydinkaupunkiseudun alakeskukset. Merkintä sisältää niihin liittyvät keskustamaisen asumisen ja keskustahakuisten palvelu-, työpaikka- ja muiden toimintojen alueet liikennealueineen ja puistoinen. Osittain alue on taajamatoimintojen aluetta. Merkinällä 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.



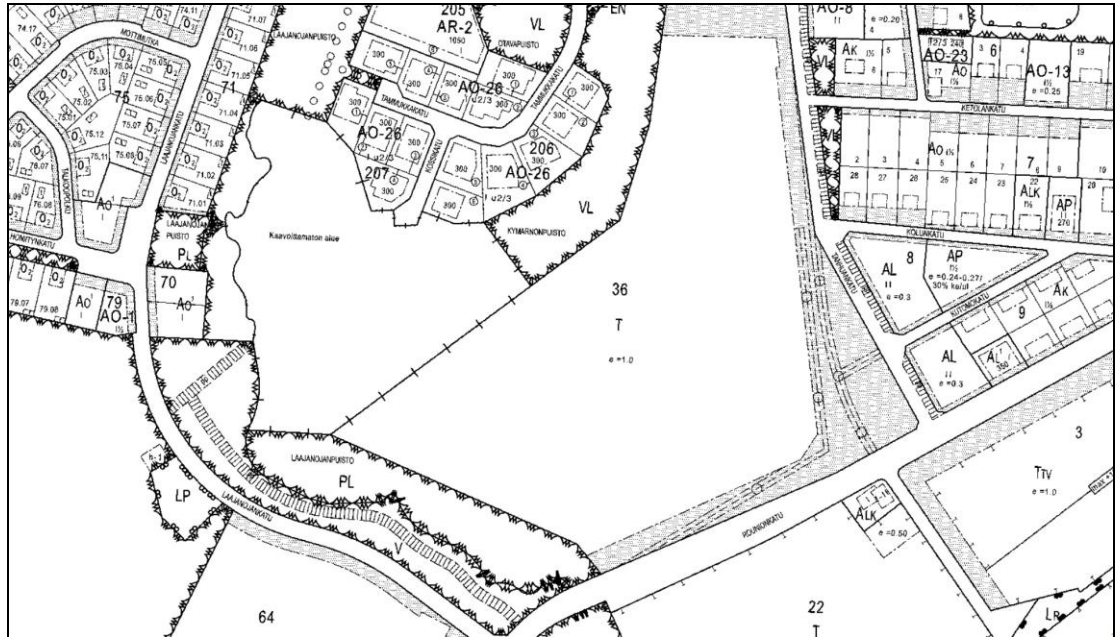
YLEISKAAVA

Oikeusvaikutteisessa 10.9.2012 hyväksytyssä Keskustan osayleiskaavassa 2030 alue on asumispainotteiseksi keskustatoimintojen alueeksi (C-1).





ASEMAKAAVA



Suunnittelualueella on voimassa 16.3.1990 hyväksytty asemakaava, jossa alue on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi. Alueen luoteisosassa on kaavoittamatonta aluetta. Suunnittelualueen pohjoispuolella on asuinrakennusten korttelialueita ja eteläpuolella teollisuusrakennusten korttelialuetta.

TAVOITTEET

Asemakaavan laatimisen tavoitteena on mahdollistaa alueen rakentuminen pientalo-, rivitalo- ja kerrostaloalueeksi, jolla on yksi yleisten rakennusten tontti.



Viitesuunnitelma luonnos



OSALLISET

Osallisia ovat kohdealueen ja naapurikiinteistöjen omistajat ja asukkaat, ELY-keskus sekä kaikki, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa.

OSALLISTUMISEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

Asemakaavoituksen vireilletulosta on ilmoitettu kuulutuksella 21.8.2015.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidetään nähtävillä kaupungin virastotalon ilmoitustaululla ja Internetissä kaupungin kotisivulla.

Kaavaluonnos pidetään laatimisvaiheen mielipiteiden kuulemista varten nähtävillä kaupungin virastotalon ilmoitustaululla ja Internetissä kaupungin kotisivulla. Asiasta kuulutetaan Nokian Uutisissa. Lisäksi asiasta ilmoitetaan kirjeitse kohdealueen maanomistajille ja naapureille.

Kaavaluonnoksesta pyydetään lausunnot Pirkanmaan ELY-keskukselta ja muilta tarvittavilta tahoilta.

Lausuntojen pohjalta laaditaan asemakaavaehdotus, joka asetetaan julkisesti nähtävillä kaupungin virastotalon ilmoitustaululle ja Internetiin kaupungin kotisivulle. Asiasta kuulutetaan Nokian Uutisissa. Kaupunginhallituksen päätös, josta ilmenee kaupungin perusteltu kannanotto mahdollisiin muistutuksiin, lähetetään sellaisille osallisille, jotka ovat muistutuksensa yhteydessä jättäneet yhteystietonsa.

Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan, ja päätöksestä ilmoitetaan kuulutuksella kaupungin virastotalon ilmoitustaululla ja Nokian Uutisissa. Kaupunginvaltuuston päätökseen voi valittamalla hakea muutosta 30 päivän kuluessa.

VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Kaavan vaikutuksia selvittäessä otetaan huomioon asemakaavan tarkoitus, tehdyt selvitykset sekä muut selvitysten tarpeellisuuteen vaikuttavat seikat.

KÄSITTELYAIKATAULU

Tavoitteena on hyväksyä asemakaava vuoden 2018 alussa.

VALMISTELU

Kaava laaditaan Nokian kaupungin kaavoitusyksikössä. Suunnittelijana toimii kaavoitusarkkitehti Johanna Fingerroos (p. 040 133 4235), jolta saa tarvittaessa lisätietoja hankkeesta. Osoite: Nokian kaupunki, kaavoitusyksikkö, PL 2, 37101 Nokia. Sähköpostiosoite: johanna.fingerroos@nokiankaupunki.fi

Nokiolla 2.6.2017

Johanna Fingerroos
kaavoitusarkkitehti



SUUNNITELUALUE 1

KERROSALA YHTEENSÄ 45500 m²
KERROSTALOT:
 KERROSALA YHTEENSÄ 24300 m² = 53 %
 kerrostalotonttien tehokkuus e= 0,88-1,0

PALVELUTALO:
 KERROSALA 3000 m² = 7 %
 tontin tehokkuus e= 0.6

RIVITALOT/PIENKERROSTALOT
 KERROSALA YHTEENSÄ 9200 m² = 20 %
 kytkettyjen asuintalojen tehokkuus e= 0.38-0.45

OMAKOTITALOT:
 KERROSALA YHTEENSÄ 9000 m² = 20 %
 tontteja 36 kpl
 tontin tehokkuus e=n. 0.45

AUTOPAIKAT

KERROSTALO 1 AP/ASUNTO
 RIVITALOT 1,5 AP/ASUNTO
 OMAKOTITALOT 2 AP/ASUNTO

SUUNNITELUALUE 2

RIVITALOT/PIENKERROSTALOT
 KERROSALA YHTEENSÄ 5200 m²
 asuintalojen tehokkuus e= 0.48

AUTOPAIKAT

RIVITALOT 1,5 AP/ASUNTO
 OMAKOTITALOT 2 AP/ASUNTO

154916
 20.9.2017
 KORTTELI 36 / VIIK / NOKIA
 36 / VIIK / NOKIA
 VIITESUUNNITELMA
 LUONNOS VERSIO K
Arsatek Oy
 Possijärvenkatu 1
 33 400 Tampere
 Puh 010 832 8000
 www.arsatek.fi
 arkkitehtuuria@arsatek.fi

154916_Asamapiirros

