



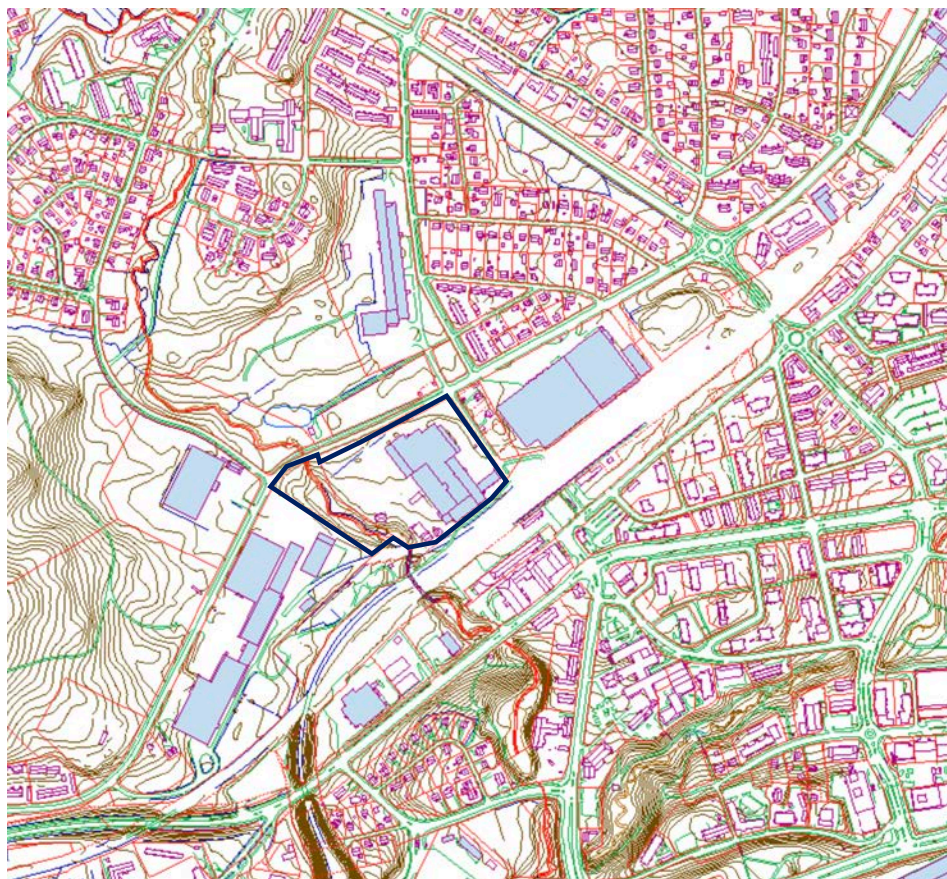
NOKIAN KAUPUNKI

4-KAUPUNGINOSA

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

Asemakaavan muutos koskee Nokian kaupungin 4. kaupunginosan korttelin 22 tonttia 1 sekä katu- ja virkistysaluetta

Asemakaavan muutoksella muodostuu 4. kaupunginosan kortteli 22 sekä katu- ja virkistysaluetta.



Asemakaavan vireilletulosta on ilmoitettu kuulutuksella 23.2.2018

Kakela	24.4.2018
Kakela	26.6.2018
Kakela	4.9.2018
Kh	xx.xx.2018
Kv	xx.xx.2018

NOKIAN KAUPUNKI
KAAVOITUSYKSIKKÖ
(Dnro NOK: 1213/2017)

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kaavaselostus koskee 10.4.2018 päivättyä ja 15.6.2018 ja 24.8.2018 tarkistettua asemakaavan muutosta.

Asemakaavan muutos koskee Nokian kaupungin 4. kaupunginosan korttelin 22 tonttia 1 sekä katu- ja virkistysaluetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu 4. kaupunginosan kortteli 22 sekä katu- ja virkistysaluetta.

Kaava sisältää sitovan tonttijaon muutoksen, jolla muodostuu korttelin 22 tontit 2 ja 3.

Kaavan laatija: Arkkitehtitoimisto J.Laiho ArkPlan Ky., arkkitehti Jyrki Laiho.

1.2 Kaava-alueen sijainti

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

1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Asemakaavakartta
- Asemakaavan seurantalomake
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Tonttijakokartta
- Viitesuunnitelman havainnekuvat

1.4 Luettelo selostuksen taustaselvityksistä

- Liito-orava- ja luontoselvitys, Luontoselvitys M. Ranta 2018
- Pilaantuneen maaperän selvitys, Taratest 2015
- Meluselvitys, Ramboll Oy 2018
- Tärinäselvitys, Ramboll Oy 2018
- Hulevesiselvitys, LVI-suunnittelu Kramox 2018
- Arvio Nanson alueen tehtaanjohtajan talon teknisestä kelpoisuudesta, Turkoosi 11 Oy 2018
- Rakennetun ympäristön selvitys, T:mi M. Kinos 2018

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaupunginvaltuusto on 12.2.2018 hyväksynyt asemakaavamuutoksen käynnistämissopimuksen, jonka tavoitteena on säilyttää nykyinen tehdasrakennus monipuolisessa keskustatoimintoja palvelevassa tuotanto-, palvelu- ja yrityskäytössä sekä muuttaa tontin käyttötarkoitusta siten, että sen nyt lähes käyttämättä olevasta länsireunasta erotetaan noin 1 ha suuruinen maa-alue asuinkerrostalojen korttelialueeksi.

2.2 Asemakaava

Tontin 22-1 käyttötarkoitus muutetaan teollisuusrakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Alueelle saadaan rakentaa myös liiketilaa, julkisia palveluja ja yleisiä tiloja sekä asuntoja tarvittavine oheistiloineen (TY-1). Tontin lounaisosa muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Tanhuankadun varteen, tehdasrakennuksen eteen muodostetaan aukio. Tontin puoli-väliin, Rounionkadusta erkanevaksi tulee uusi katu. Laajanojanpuiston käyttötarkoitus säilyy ennallaan.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnitteluala sijaitsee Tanhuankadun ja Rounionkadun risteyksessä, rautatieasema vastapäätä, noin 1 km Pirkkalaistorilta luoteeseen. Kaava-alue rajautuu koillisessa, lounaassa ja luoteessa teollisuustontteihin sekä kaakossa rautatiehen. Kulku kaava-alueelle tapahtuu Tanhuankadun tai Rounionkadun kautta.

3.1.2 Luonnonympäristö

Kaava-alue on suurimmalta osaltaan jo rakennettu. Alueen länsiosassa on puustoinen, n. 1 ha suuruinen alue, josta on vuonna 2018 tehty liito-orava- ja luontoselvitys. Selvityksen mukaan mitään merkkejä liito-oravan oleskelusta tai alueen läpi liikkumisesta ei löytynyt.

Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040 kaava-alueen lounaisreuna on merkitty viheryhteydeksi ja osayleiskaavassa on samassa kohdassa virkistys- ja ulkoilureittimerkintä. Lounaisreunaa kiertävä Laajanoja on runsasjuoksuinen puro, joka laskee Nokian pohjoisilta Kaakkurijärviltä (luonnonsuojelualue, 1998) Alinenjärven kautta Nokianvirtaan koko keskustaajaman halki, ja siksi luonteva kohde myös viheryhteyden rungoksi. Se on säilynyt luonnontilaisena, vaikka sen ympärille on rakennettu vuosien saatossa lähes koko matkalle. Purossa on säilynyt myös ilmeisesti alkuperäinen purotaimenkanta, mikä nostaa Laajanojan arvokkuutta.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaava-alue on keskeinen osa Rounionkadun teollisuusaluetta. Kaava-aluetta ympäröivät usealta eri vuosikymmeneltä oleva rakennuskanta sekä rakentamattomat, metsäiset vyöhykkeet. Hieman kauempana kaava-alueesta pohjoiseen levittäytyvät laajat pientaloalueet. Rounionkadun teollisuustonteilla on parhaillaan vireillä muitakin kaavamutoksia, joissa teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueita muutetaan asuin-käyttöön, joten alueen käyttötarkoitus tulee jatkossa painottumaan asumiseen.

Tontilla 22-1 sijaitsevan tehdasrakennuksen vanhimmat osat ovat 1920 ja -30-luvuilta. Laajennuksia on tehty 1950-luvulla sekä 1970-80-luvuilla. Itse tehdasrakennus säilytetään, mutta osa pienemmistä rakennuksista tultaneen purkamaan.

Kaava-alue on liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkkoon.

3.1.4 Ympäristön häiriötekijät

Alueen merkittävimmät häiriötekijät ovat pilaantuneen maaperän haitta-aineet sekä liikenne- ja ratamelu.

Taratest on laatinut kaava-alueelta pilaantuneiden maa-ainesten selvityksen vuonna 2015. Pihan korjaustöiden yhteydessä kesällä 2015 havaittiin pilaantunutta maaperää kaivannossa, minkä perusteella selvitys tilattiin. Selvityksestä tarkemmin kohdassa 3.2.1.5.

Rautatien aiheuttama meluhaitta ulottuu kaava-alueen kaakkoisosaan. Rounionkadun liikenteen meluhaitta ulottuu Rounionkadun varteen, melko kapealle alueelle. Pääosalla kaava-aluetta melutaso jää alle 55 dB:n.

Radan aiheuttama tärinä on mittauksissa todettu vähäiseksi ja se pysyy hyväksyttävissä rajoissa. Mitään sellaista ei ilmennyt jota ei voida hoitaa normaalein toimenpitein rakentamisen yhteydessä.

3.1.5 Maanomistus

Kaava-alueen omistaa Nanson Kiinteistöt Oy.

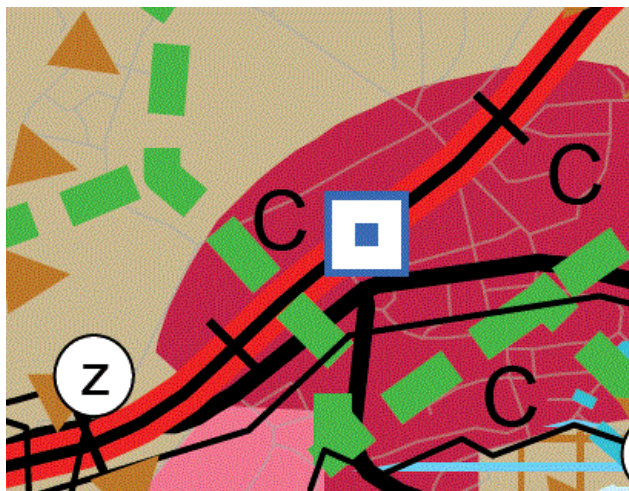
3.1.6 Liikenne- ja katuverkko

Kaava-alueen voidaan katsoa sijaitsevan liikenteellisesti Nokian keskustassa. Sitä reunustavat pohjoisessa Rounionkatu ja idässä Tanhuankatu. Etelässä sijaitsee rautatie ja aivan tonttia vastapäätä on Nokian rautatieasema, jolle johtaa alikulku radan alitse. Nokian linja-autoasema sijaitsee aivan rautatieaseman itäpuolella.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset

3.2.1.1 Pirkanmaan maakuntakaava 2040



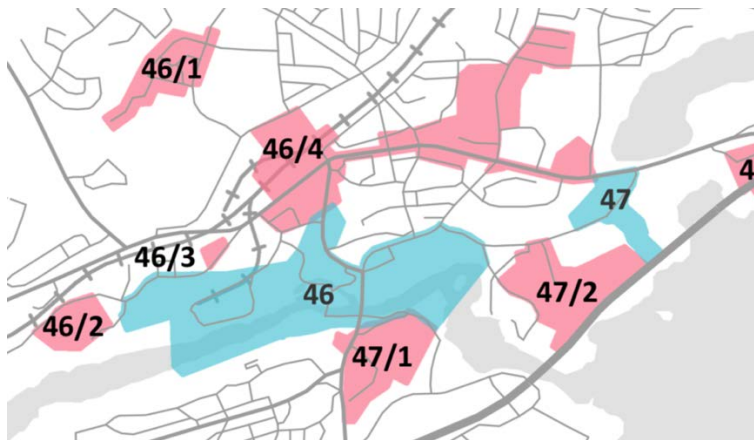
Kuva: Ote Pirkanmaan maakuntakaava 2040

Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040 (maakuntavaltuusto 27.3.2017) alue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi (C). Merkinnällä osoitetaan valtakunnan osakeskus, kaupunkitasoiset keskukset ja Tampereen ydinkaupunkiseudun alakeskukset. Merkintä

sisältää niihin liittyvät keskustamaisen asumisen ja keskustahakuisten palvelu-, työpaikka- ja muiden toimintojen alueet liikennealueineen ja puistoineen. Alueen suunnittelumääräyksen mukaan suunnittelussa on otettava huomioon mm. yhdyskuntarakenteen eheys, kaupunkikuvan omaleimaisuus, asuinympäristön laatu ja monipuolisuus, yhteydet seudullisille virkistysalueille, joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn toimintaedellytykset sekä liityntäpysäköinnin ja joukkoliikenteen vaihtopaikkojen kehittäminen.

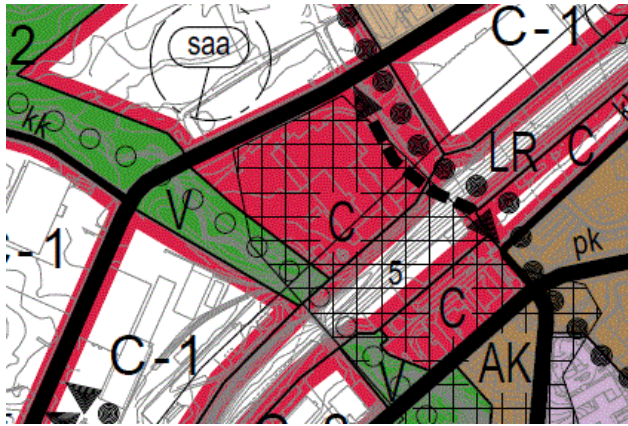
Alueen suunnittelussa on turvattava kulttuuriympäristöjen arvojen säilyminen. Aluetta koskee myös merkintä ”tiivistettävä asemanseutu”. Merkinnällä osoitetaan yhdyskuntarakenteeltaan tiivistettävät alueet, jotka tukeutuvat ensisijaisesti raideliikenteeseen. Suunnittelumääräyksen mukaan alueen suunnittelussa ja toteutuksessa on pyrittävä raideliikennettä tukevaan tiiviiseen yhdyskuntarakenteeseen sekä laadukkaisiin kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiin. Tiivistettävän alueen laajuus tulee tarkentaa yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa.

Alueen lounaisreunalla on merkintä ”viheryhteys”. Merkinnällä osoitetaan taajamiin liittyvät olemassa olevat tai tavoitteelliset viheryhteydet, joilla on erityistä merkitystä alueellisen virkistysverkoston ja/tai ekologisten yhteyksien kannalta. Suunnittelumääräyksen mukaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee määrittää mm. viheryhteyden tarkempi sijainti sekä varmistaa maastokäytävän riittävä leveys, jotta seudullisten vihialueiden ja ulkoilureittien muodostama verkosto voidaan toteuttaa riittävän yhtenäisenä kokonaisuutena. Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota ympäristön laatuun, alueen ominaisuuksiin ekologisen verkoston osana sekä merkitykseen luonnon monimuotoisuuden kannalta.



Kuva: Ote Pirkanmaan maakuntakaavan liitekartasta, jossa on esitetty rakennetun kulttuuriympäristön kohteet. Kohde 46/4 käsittää Nokian teollisuuslaitokset, jotka ovat maakunnallisesti merkittäviä. Sinisellä merkityt kohteet ovat valtakunnallisesti merkittäviä.

3.2.1.2 Keskustan osayleiskaava 2030

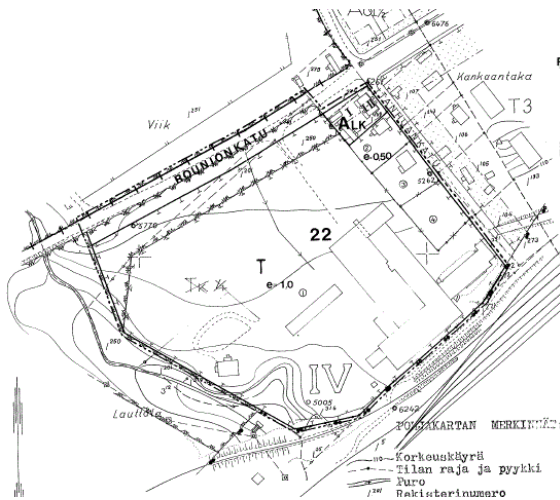


Kuva: Ote Keskusta osayleiskaava 2030

Oikeusvaikutteisessa, 10.9.2012 hyväksytyssä Keskustan osayleiskaavassa 2030 alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C). Alueen koillisreunalla on tieliikenteen ja kevyen liikenteen yhteystarvermerkinnät. Alueen lounaisreunalla on virkistysaluetta ja ulkoilureittimerkintä.

Osayleiskaavan kaupunkikuvallisesti tärkeä alue ulottuu kaavan rakennetulle alueelle. Suunnittelumääräyksen mukaan alueen kehittämisessä, suunnittelussa ja rakentamisessa lähtökohtana on alueen arvopohjan säilyminen. Alueen käytössä tapahtuvan muutoksen on sovellettava alueen historialliseen kehitykseen ja aluetta täydennettäessä uusi ja vanha rakennuskanta on huolellisesti sovitettava yhteen.

3.2.1.3 Asemakaava



Suunnittelualueella on voimassa Alhoniityn asemakaava IV:46 vuodelta 1975, jossa kaava-alue on osoitettu teollisuus- ja varistorakennusten (T) korttelialueeksi, yhdistetyksi liike- asuinkerrostalojen korttelialueeksi, katualueeksi sekä viheralueeksi.

Lähivirkistysalueen osalla voimassa on asemakaava IV:13, jossa alue on osoitettu puistoksi.

Kuva: Ote ajantasa-asemakaavasta

3.2.1.4 Viitesuunnitelma

Arkkitehtipalvelu Oy on laatinut vuonna 2017 viitesuunnitelman asemakaavan laadinnan pohjaksi. Viitesuunnitelman havainnekuvat ovat selostuksen liitteenä.

3.2.1.5 Pilaantuneiden maa-ainesten selvitys

Taratest on laatinut kaava-alueelta pilaantuneiden maa-ainesten selvityksen vuonna 2015. Pihan korjaustöiden yhteydessä kesällä 2015 havaittiin pilaantunutta maaperää kaivannossa, minkä perusteella selvitys tilattiin. Pilaantuneisuus havaittiin aluksi noin 1-2 metrin syvyydellä, n. 20 m² putkikaivannosta. Pilaantuneen maan määrän arvioitiin olevan noin 30 m³. Kaivutöiden edetessä havaittiin, että kyse on laajemmastakin pilaantuneisuudesta. Havaintojen ja kenttätestien perusteella kyse on kohtuullisen vanhasta raskaasta polttoöljystä.

Selvityksen mukaan puhdistustöitä tulee laajentaa liitekartassa esitetulle alueelle. Mikäli puhdistustöiden aikana epäillään pilaantuneen alueen ulottuvan laajemmalle, puhdistustöitä jatketaan niin, että puhtaan maan rajapinta saavutetaan. Laajennettava puhdistusalue ulottuu kiinteiden rakennelmien alle, joten rakennelmien poistamiseksi tulee tehdä erillinen purkutyösuunnitelma. Laboratoriotutkimusten perusteella varmistetaan, saatiinko kaikki pilaantunut maa poistettua alueelta. Muutoin puhdistustyötä laajennetaan edelleen, niin että puhtaan maan rajapinta saavutetaan.

3.2.1.6 Hulevesiselvitys

LVI-suunnittelu Kramox on kesäkuussa 2018 laatinut kaava-alueen koskevan hulevesiselvityksen. Nykyisen tehdasrakennuksen alueen hulevedet on kerätty sadevesiviemäröinnillä ja ohjattu tontin eteläpuolelle Laajanojan vesialtaaseen purossa sijaitsevan padon alapuolelle. Arvokas purotaimenkanta on kyseisen padon yläpuolella. Tontin nykyisiin hulevesijärjestelmiin on tehty peruskorjausta viime aikoina.

Suunnittelualueen hulevesijärjestelmälle suositetut toimenpiteet:

- Hulevesisuunnitelman pohjaksi on rakennuslupavaiheessa tarpeen laatia pihasuunnitelma.
- Hulevesiä tulisi viivyttää/imeyttää tontilla ennen niiden johtamista hulevesijärjestelmään.
- Mahdollisesti päällystettävän paikoitusalueen ja ojan väliin jäävän imeytysalueen etäisyys vähintään 20 metriä.
- Rakennusten kattojen ja muiden vastaavien pintojen hulevedet kerätään sadevesiviemäröinnillä.
- Rakennettavan alueen pinnantasaus pitää tehdä niin, että kaikki pintavalunta hulevedet voitaisiin kerätä ja ohjata hallitusti hulevesijärjestelmään.
- Mikäli on oletettavissa, että edellä mainituilla toimenpiteillä ei päästä haluttuun tulokseen, tulee harkita hulevesien pumppaamista Rounionkadun sadevesiviemäriin.
- Järjestelmältä ei edellytetä erityisiä esipuhdistusmenetelmiä, asfalttipinnoille riittää öljyn- ja hiekanerottimet.

3.2.1.7 Meluselvitys

Ramboll Oy on laatinut kaava-alueen koskevan meluselvityksen 2018, jossa todetaan, että esitetyllä rakennusmassoittelulla voidaan saavuttaa piha- ja oleskelualueilla melusta annetut ohjearvot.

Rakennuslupavaiheessa tulee varmistaa pihakorkojen mahdollisesti muuttuessa nykyisestä, että piha- ja oleskelualueilla ohjearvot täyttyvät. Rakennuslupavaiheen tarkastellut ovat perusteltuja myös, jotta voidaan varmistua vaiheittain toteuttamisen aikaisesta melun hallinnasta.

Niillä julkisivuilla, joilla melusta annetut ohjeavot ylittyvät, tulee parvekkeet ja terassit lasittaa. Varsinainen lasitusten mitoitus voidaan tehdä rakennuslupavaiheessa, kun rakenteet ja parvekkeiden koko ja muodot ovat selvillä.

Kuvassa 15 on esitetty keskiäänitasolaskentoihin sekä WHO:n suosituksiin maksimiäänitasoista perustuen julkisivujen, vaadittavaa äänitasoeroa kuvaavat kaavamääräykset. Määrävänä tässä kohteessa on yksittäisen tavarajunan ohituksen aiheuttama maksimiäänitaso.

Mikäli lähinnä Rounionkatua tulevien kerrostalojen pohjakerrokseen tulee asuntoja, joissa on asuntopihat, tulee niille esittää melusuojaus (arvioida suojauksen tarve) viimeistään rakennuslupavaiheessa.

Rakennusmassoittelun tai muiden lähtötietojen olennaisesti muuttuessa tulee tämä tarkastelu päivittää.

3.2.1.8 Tärinäselvitys

Ramboll Oy on laatinut kaava-aluetta koskevan tärinäselvityksen 2018, jossa on todettu tärinän korttelialueella pysyvän pääosin hyväksyttävissä rajoissa.

Asemakaavaan on kuitenkin laitettu merkintä vaatimustasosta, joka tulee ottaa huomioon rakennuslupavaiheessa. Käytännössä se koskee vain uuden AK-alueen eteläisintä osaa.

3.2.1.9 Arvio Nanson alueen tehtaanjohtajan talon teknisestä kelpoisuudesta

Ville Varjo laati tehtaanjohtajan asunnon kunnosta arvion kesällä 2018. Arvion mukaan rakennuksen korjaaminen nykyaikaiseen käyttötarkoitukseen ei ole teknisessä mielessä tarkoituksenmukaista eikä kaikilta osin edes mahdollista. Erityisesti kosteusrasituksen aiheuttamat mikrobivauriot ovat aistinvaraisesti arvioituna niin laajat, että korjaamisen onnistuminen on hyvin epävarmaa. Rakennuksen tulisi olla käyttäjälleen terveellinen ja turvallinen, ja tässä kohteessa en näe mahdolliseksi korjata rakennusta niin, että sitä olisi mahdollista käyttää asuinkäytössä tai toimitilakäytössä.

Mikrobivaurioiden korjaamisen peruseriaatteena on yleensä joko mikrobivaurioituneen materiaalin poisto ja sen korvaaminen uudella tai mikrobivaurioituneen rakennusosan tai materiaalin ilmatiivis kapselointi.

Mikrobivaurioituneen materiaalin poisto ja korvaaminen uudella materiaalilla edellyttäisi käytännössä lähes koko rakennuksen purkamista ja rakentamista uudelleen. Kapselointia vastaavasti käytetään kohteissa, joissa vaurio on rajattavissa johonkin rajattavissa olevaan kohtaan. Tässä kohteessa vaurioita on kauttaaltaan, jolloin niiden rajaaminen ja kapselointi ei ole teknisesti mahdollista.

3.2.1.10 Rakennusten ja rakennetun ympäristön selvitys

Nanson tehdasalue ympäristöineen kuvastaa hyvin radan pohjoispuolen kehityshistoriaa. Alueella on hyvin säilyneitä osia alkuperäisestä asuinrakentamisesta sekä teollisuuden siirtymisestä vesivoiman ääreltä rautatieaseman ja raideliikenteen viereen. Kaava-alueella sijaitseva, säilytettäväksi suunniteltu tuotantolaitos on olennainen osa Nokian asemanseudun kulttuuriympäristöä.

Nanson tuotantorakennukselle on asemakaavakarttaan suositeltavaa antaa suojelumääräys: Kulttuurihistoriallisesti arvokas ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy.

Selvityksessä on esitetty myös kaupunkirakenteen ja rakennetun kulttuuriympäristön tuossa olevaa muutosta. Rounionkadun teollisuusalue on kaupunkikuvallisesta näkökulmasta muutoksia hyvin kestävä alue. Nanson tehdaskiinteistö tulee säilymään ja kehittymään entisestään, joten teollisuushistoria ei tule katoamaan paikalta vaan säilyy kaupunkikuvassa. Rounionkadun pohjoispuolen asuntorakentaminen edustaa ajallisesti monikerroksista rakennuskantaa, jota kaavamuuotosalueen uudisrakentaminen naapuritonttien muutosten kanssa tulee hyvin täydentämään.

3.2.1.11 Rakennusjärjestys

Nokian kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty valtuustossa 22.10.2001 (tark. 18.6.2007).

3.2.1.12 Rakennuskielto

Kaava-alue ei ole rakennuskiellossa.

3.2.1.13 Muut päätökset

Kaupunginvaltuusto on 12.2.2018 hyväksynyt asemakaavamuutoksen käynnistämissopimuksen.

3.2.1.13 Pohjakartta

Pohjakarttana on kaupungin kaupunkimittauksen ylläpitämä pohjakartta.

ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaupunginvaltuusto on 12.2.2018 hyväksynyt asemakaavamuutoksen käynnistämissopimuksen, jonka tavoitteena on säilyttää nykyinen tehdasrakennus monipuolisessa keskustatoimintoja palvelevassa tuotanto-, palvelu- ja yrityskäytössä sekä muuttaa tontin käyttötarkoitusta siten, että sen nyt lähes käyttämättä olevasta länsireunasta erotetaan noin 1 ha suuruinen maa-alue asuinkerrostalojen korttelialueeksi.

Asemakaavan muutoksen laatimiseen liittyen laaditaan maankäyttö- ja luovutussopimus, jossa sovitaan mm. kaavoituskustannusten perimisestä ja kaavoitusarvomaksusta, joka määräytyy kaupungin maapoliittisen ohjelman mukaisesti. Sopimuksen hyväksyy kaupunginhallitus.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

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

4.2.1 Osalliset

- Nokian kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunta, Pirkanmaan ELY-keskus ja Pirkanmaan liitto, Pirkanmaan maakuntamuseo, Pirkanmaan Pelastuslaitos, Liikennevirasto.
- Kaava-alueen ja siihen rajoittuvan alueen maanomistajat tai vuokraoikeudenhaltijat
- Energia- ja johtoyhtiöt: Caruna Oy, Elenia Oy, Nokian Vesi.
- Lisäksi osallisia ovat kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa: Tällaisia ovat mm. kaavan vaikutusalueen asukkaat sekä alueella toimivat yritykset, elinkeinonharjoittajat, yritysten työntekijät ja yhdistykset.

4.2.2 Vireilletulo, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavamuutos tuli vireille kun osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 23.2.2018. Osalliset ja osallisten vaikutusmahdollisuudet on mainittu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Suunnitelma pidetään nähtävillä 23.2.2018 alkaen ehdotusvaiheen loppuun saakka.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin kolme kommenttia.

Pirkanmaan ELY-keskus:

- Teollisen toiminnan kuvausta tulee tarkentaa OAS:n aluekuvauksessa.
- Tavoitteena tulee olla myös ylempiasteisten kaavojen osoittaman, seudullisesti merkittävän viheryhteyden laadun ja laajuuden määrittely sekä maakunnallisesti arvokkaan ympäristön arvojen säilyttäminen.
- Suunnitelmiin ja selvityksiin tulee lisätä liikenne- ja ratamelun, tärinän ja hulevesien käsittelyn selvittäminen voimassa olevan yleiskaavan määräysten mukaisesti sekä maaperän pilaantuneisuuden arviointi.
- Myös alueen luonnonarvoja ja sen ominaisuuksia ekologisen verkoston osana syytä selvittää laajemminkin kuin pelkästään liito-oravaselitykseen perustuen.
- Osallisiin tulee lisätä rataverkon kehittämisestä vastaava liikennevirasto.

Vastine:

Esitetyt täsmennykset on tehty osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan ja selvityksistä esiin nousseet kaavamääräystarpeet on huomioitu kaavakartassa. Tontille on tehty liito-orava- ja luontoselvitys, johon sisältyy myös selvitys alueen luonnonarvoista ja sen ominaisuuksista ekologisen verkoston osana. Liikennevirasto on lisätty osallisiin.

Pirkanmaan liitto:

Asemakaavan aineistoon on syytä lisätä ote Maakuntakaavan kartasta, jossa näkyy myös maakunnallinen arvoalue.

Vastine:

Maakuntakaavan ote on lisätty kaavaselostukseen.

Tukes:

Suunnittelualue sijaitsee riittävän kaukana Tukesin valvomista kohteista.

Kaavaluonnos:

Kaavaluonnoksesta saatiin neljä lausuntoa, mutta ei yhtään mielipidettä.

Liikennevirasto:

Liikennevirasto edellyttää, että kaavoitettaessa alueita radan läheisyydessä on tapauskohtaisesti otettava huomioon mahdolliset junaliikenteen aiheuttamat melu-, runko- melu- ja tärinähaitat. Kaavatyön yhteydessä tulee laatia riittävät selvitykset melun ja tärinän leviämisestä ja osoittaa niiden pohjalta tarvittavat kaavamääräykset haittojen torjumiseksi. Suunnittelualueelle tulee erityisesti huomioida Nokian ratapihatoimintoista aiheutuva tavanomaisesta rautatiemelusta poikkea melu (vaunujen järjestelytoiminta ja kuormaus) sekä muut häiriötekijät (mm. ratapihan valaistus).

Melun osalta kaavoituksessa on noudatettava Valtioneuvoston päätöksen (993/1992) mukaisia melun ohjearvoja. Lisäksi on huomioitava esimerkiksi raskaasta tavarajunaliikenteestä, ratapihan toiminnasta tai vaihteiden ylityksestä aiheutuva hetkellinen maksimimelutaso Uudenmaan ELY-keskuksen oppaan *Melun- ja tärinätorjunta maankäytön suunnittelussa (2/2013)* mukaisesti (sisätiloissa hetkellinen maksimimelu yöaikaan alle 45 dB AFmax).

Kaavoituksessa on huomioitava raideliikenteen tärinän aiheuttama rakennuksen vaurioitumisriski ja vaikutus asuinmukavuuteen.

Liikennevirasto muistuttaa, että melun- ja tärinätorjuntavastuun periaatteena on vastuun kuuluminen sille taholle, jonka suunnittelemista toimenpiteistä melun- ja tärinätorjuntatarve syntyy. Näin ollen Liikennevirasto ei osallistu uuden maankäytön johdosta aiheutuviin mahdollisiin melun- ja tärinätorjunnan kustannuksiin.

Vastine:

Melu- ja tärinäselvitykset on laadittu. Kaavamääräykset melun ja tärinän osalta on esitetty selvitysten mukaisesti.

Rakennus- ja ympäristölautakunta:

Ilman hulevesiselvitystä ja tietoa hulevesien johtamis- ja käsittelyratkaisusta on mahdotonta arvioida asemakaavan toteuttamisen aiheuttamaa vaikutusta Laajanojan luonnonarvoihin

Alustavasti lautakunta esittää kuitenkin hule4- määräyksen (kestopäälysteisillä pihalueilla hulevedet on kerättävä sadevesiviemäröinnillä, joka on varustettu suljettavilla öljyn- ja hiekanerotuskaivoilla) lisäämistä asemakaavaan sekä AK-alueen länsireunaan vyöhykettä, joka on jätettävä luonnontilaiseksi.

Ilman meluselvityksiä on rakennus- ja ympäristölautakunnan vaikea arvioida, minkälaisia melun estämiseen liittyviä määräyksiä asemakaavassa tulisi antaa.

Rakennus- ja ympäristölautakunta varaa oikeuden antaa asemakaavasta uuden lausunnon sen jälkeen, kun ELY-keskuksen vaatimat selvitykset ovat valmistuneet ja ne on toimitettu lautakunnalle.

Vastine:

Kaavamääräykset noudattavat asemakaavan ehdotusvaiheeseen valmistuneiden selvitysten suosituksia. Hule-4 on määräyksenä lisätty kaavakartalle.

Pirkanmaan maakuntamuseo:

Nansotaloa ja sen ympäristöä koskeva rakennetun ympäristön selvitys tulee tehdä asianmukaisesti ja se tulee huomioida kaavaehdotusta laadittaessa. Maakuntamuseo ottaa tarkemin kantaa kulttuuriympäristön suojelutavoitteisiin saatuaan käyttöönsä täydennetyt kaava-aineistot.

Vastine:

Nansotaloa ja sen ympäristöä koskeva rakennetun ympäristön selvitys on tehty ja asemakaavan on sen pohjalta tehdaskiinteistölle annettu suojelumääräys, jonka mukaan rakennus on kulttuurihistoriallisesti arvokas ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy.

Pirkanmaan liitto:

Kaavaluonnos toteuttaa maakuntakaavan tavoitteita tiivistyvistä asemanseudusta sekä siten yhdyskuntarakenteen eheydestä. Kaavaselostuksessa on syytä kuvata kaikki maakuntakaavan aluetta koskevat merkinnät ja määräykset, myös maakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön merkintä. Maakuntakaavan karttaote, jossa arvoalue näkyy, on syytä vaihtaa kaava-aineistoon.

Kaavassa tulee ottaa huomioon maakuntakaavan edellyttämä kulttuuriympäristön arvojen vaaliminen. Alueesta on laadittava asemakaavatasoinen rakennetun ympäristön selvitys, joka perustuu mm. maakuntakaavaa varten laadittuun selvitykseen. Selvitykseen perustuen on osoitettava arvoja säilyttävät kaavamerkinnät- ja määräykset. Kulttuuriympäristöön kohdistuva vaikutustenarviointi on mahdollista tehdä vasta edellisten jälkeen. Kaavamääräyksiin tulee ratkaista asumisen suojaaminen parannettavan radan häiriöiltä. Uudisrakennusten korttelille tulee harkita määräystä, joka edellyttää rakentamisen sopeuttamista säilytettävään teollisuusympäristöön. Kaavassa olisi syytä ottaa kantaa liityntäpysäköinnintarpeeseen asemansseudulla.

Vastine:

Kaavaselostukseen on lisätty maakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön merkintä. Rakennetun ympäristön selvitys on laadittu, jonka perusteella teollisuusrakennukselle on osoitettu suojelumääräys. Melu- ja tärinäselvitysten pohjalta kaavakarttaan on annettu tarpeelliset määräykset.

Liityntäpysäköinnin järjestäminen on tulevaisuudessa varmasti tarpeellista, mutta sen järjestäminen ei ole mahdollista tällä asemakaava-alueella.

4.2.3 Viranomaisyhteistyö

Asemakaavan luonnosvaiheessa pidettiin MRL:n tarkoittama viranomaisneuvottelu sekä pyydettiin tarvittavat lausunnot.

17.4.2018 pidetyssä viranomaisneuvottelussa todettiin mm., että kaavaprosessissa selvitetään mahdollisuutta sijoittaa alueelle nykyisen käytön lisäksi harrastetiloja, toimilaa, asumista, loft-asuntoja, opetustilaa ja esimerkiksi lähikauppa. Laaditaan selvitys rakennusten arvoista ja rakennetusta kulttuuriympäristöstä. Samalla selvitetään korttelin sisällä olevan puurakennuksen säilyttäminen. Asukkaille ei saa aiheutua haittaa TY-tontilla tapahtuvasta toiminnasta. Rounionkadun ja rautatiealueen melu-, tärinä- ja pölyvaikutukset selvitettävä melumallinnuksella. Rounionkadun varrelle laadukas kevyenliikenteen yhteys radan ali keskustaan johtavalta tunnelilta Laajanojan varren puistoon. Yhteysmahdollisuus radan vartta/ vanhaa radanpohjaa pitkin.

Pysäköintipaikojen riittävyys ja sijainti muualla kuin puistonlaidalla selvitettävä. Ulko-oleskelupaikkojen riittävyys selvitettävä.

Kaavaehdotus ei ole muuttunut merkittävästi luonnosvaiheesta, joten uusia lausuntoja ei ole tarvetta pyytää. Rakennus- ja ympäristölautakunta on varannut oikeuden antaa lausunnon kaavaehdotuksesta kun kaikki selvitykset ovat valmistuneet.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

4.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Alueen suunnittelun tavoitteena on eheyttää keskustan kaupunkirakennetta ja tiivistää keskustan asuinrakennetta valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti. Kaava-alueen tehokkuutta lisätään ja se muutetaan keskustaan liittyväksi, korkeatasoiseksi työpaikka-, palvelu- ja asuntoalueeksi, jolla on kerrosalaa 41 700 k-m². Kaava-alueella olemassa oleva pohjois-eteläsuuntainen viheryhteys säilytetään ennallaan ja Laajaonojan toimivuus turvataan. Kaavamuutos turvaa kulttuuriympäristön arvojen säilymisen.

4.3.2 Asemakaavan suunnittelun aikaiset tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteita tarkennetaan tarvittaessa saadun palautteen perusteella.

4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden ratkaisut

4.4.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Kaava-alueelle ei ole laadittu erillisiä kaavavaihtoehtoja, mutta erilaisia ratkaisumahdollisuuksia on työn aikana tutkittu kaupungin asemakaavoitusyksikön ohjauksessa. Asemakaavaratkaisu pohjautuu talven 2017-2018 aikana työstyöhön hankkeen viitesuunnitelmiin.

Arkkitehtipalvelut Oy on laatinut asemakaavan pohjaksi viitesuunnitelman, jossa tontin länsireunaan on sijoitettu 4 kpl asuinkeuhkotaloja sekä pysäköintialueet.

4.4.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Asemakaavan ympäristövaikutuksista ei ole tarpeen laatia erillistä arviointiselvitystä. Asemakaavan liikenteellisiä, sosiaalisia, ympäristöllisiä ja yhdyskuntataloudellisia vaikutuksia on arvioitu Nokian yleiskaava 2030 valmistelutyön yhteydessä.

4.4.3 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Kaava-alueelle osoitetaan teollisuusrakennusten korttelialueelle rakennusoikeutta 24 800 k-m² ja asuinkeuhkotalojen korttelialueelle rakennusoikeutta yhteensä 16 900 k-m².

Alueen keskelle, uuden kadun varteen tulee autopaikkojen korttelialue.

Laajaonojanpuiston käyttötarkoitus säilyy ennallaan, mutta sille osoitetaan kaavamääräys, jonka mukaan alueella ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, jotka muuttavat

luonnonympäristöä tai veden virtaamaa tai laatua. Kaavamääräys noudattaa kaupunginvaltuuston antamaa päätöstä.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Koko kaava-alueen pinta-ala on 5,8689 ha. Kaavassa muodostuu korttelialueita seuraavasti:

Aluevarausalueet	Pinta-ala (ha)	Kerrosala (k-m ²)	Tehokkuus (e)
Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)	0,9826	16 900	1,72
Katualue	1,2640	0	0,00
Autopaikkojen korttelialue (LPA)	0,2421	0	0,00
Teollisuusrakennusten korttelialue (TY-12)	2,5042	24 800	0,99
Lähivirkistysalue (VL)	0,8760	0	0,00

Lisärakentamisella täydennetään kaupungin nykyistä yhdyskuntarakennetta tehostamalla alueen maankäyttöä. Kaavan toiminnot sijoittuvat olemassa olevien liikenneväylien ja rakennetun infrastruktuurin yhteyteen. Kaava-alue rajoittuu Rounionkatuun, Tanhuankatuun, rautatiehen sekä teollisuustontteihin.

Uudisrakennusten suurin sallittu kerrosluku on kahdeksan (VIII). Asukasmäärän arvioidaan lisääntyvän 450-550 asukkaalla.

5.1.2 Palvelut

Tehdaskiinteistölle annettava pääkäyttömääräys mahdollistaa liiketilojen sekä julkisten palvelujen toteuttamisen tontilla. Suunnittelualue sijaitsee kaupungin keskustassa ja kaikki keskustan kaupalliset ja julkiset palvelut, koulut sekä päiväkodit sijaitsevat alle 1,5 kilometrin etäisyydellä.

5.1.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavaratkaisu noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita ja toteuttaa Nokian yleiskaavaluonnoksen 2030 tavoitteita tiivistää kaupunkirakennetta. Kaava mahdollistaa omalta osaltaan hyvän elin- ja asuinympäristön edellytykset.

Tontin hulevesien käsittely hoidetaan keväällä 2018 valmistuvan hulevesiselvityksen suositusten mukaisesti.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Asuinkerrostalojen korttelialueen (AK) rakennusoikeus on 16 900 k-m², josta asuintilojen kerrosalaa on yhteensä 16 400 k-m² ja talousterätilojen kerrosalaa on 500 k-m². Teollisuusrakennusten korttelialueen (TY-12) rakennusoikeus on 24 800 k-m².

AK- ja TY-12-tonttien välissä on autopaikkojen korttelialue (LPA). Kaava-alueen länsireunaan sijoittuu lähivirkistysalue (VL).

Nanson tehdasrakennukselle on annettu suojelumääräys sr-14, jonka mukaan rakennus on kulttuurihistoriallisesti arvokas ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy.

Hulevesien hallintaan on annettu määräys hule4: Kestopäälystetyillä piha-alueilla hulevedet on kerättävä sadevesiviemäröinnillä, joka on varustettu suljettavilla öljyn- ja hiekanerotuskaivoilla. Öljynerottimien tulee täyttää EN-standardin 858 I-luokan vaatimukset. Hulevesien käsittelyssä voidaan käyttää myös ohivirtausjärjestelmää, joka täyttää edellä mainitut vaatimukset.

Liikenne- ja raidenmelun osalta on annettu määräys: Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään rakennusosalalla osoitetun dBA-luvun mukainen.

Parvekelasituksista on annettu määräys: Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten parvekkeiden tai terassien tulee olla lasitettuja.

Yleismääräykset:

Autopaikat ap/k-m²:

- asuminen 1/90
- kaupungin oma vuokratuotanto ja ARA-vuokratuotanto 1/120
- erityis- ja palveluasuminen 1/120
- opiskelija-asuminen 1/200
- toimistotilat 1/80
- liiketilat < 2000 k-m²: 1/80
- liiketilat > 2000 k-m²: 1/60
- urheilu- ja kulttuuritoiminta 1/70
- opetustoiminta 1/150
- ympäristöhäiriöitä aiheuttamaton teollisuus 1/150

Ne autopaikat joita ei voida sijoittaa pintapaikoitukseksi piha-alueille, tulee osoittaa TY-tontilla rakennusrungon sisään.

AK-tonttien autopaikat voidaan osoittaa myös tontin ulkopuolelle rakennusluvassa osoitetulle alueelle samalla korttelialueella.

Polkupyöräpaikat pp/k-m²:

- asuminen 1/40
- kaupungin oma vuokratuotanto ja ARA-vuokratuotanto 1/35
- opiskelija-asuminen 1/35
- toimistotilat 1/100
- liiketilat 1/100 jos < 2000 k-m² ja 1/150 jos > 2000 k-m²
- urheilu- ja kulttuuritoiminta 1/70
- opetustoiminta 1/30 tai 2 pp kolmea oppilasta tei henkilökuntaa kohden

Asumisen polkupyöräpaikoista 50 % on osoitettava katettuun ja lukittavaan tilaan, joka on esteettömästi saavutettava. Muut polkupyöräpaikat tulee varustaa runkolukittavilla telineillä.

25 % muiden toimintojen polkupyöräpaikoista tulee rakentaa katetuiksi ja varustaa runkolukittavilla telineillä.

Rakennuslupavaiheessa laaditaan suunnitelmien pohjalta meluselvitys sekä hulevesienhallintasuunnitelma.

AK-alueen hulevedet johdetaan erottimen ja viivytysaltaiden kautta Laajanojaan.

Paikoitusalueen ja puron välisen etäisyyden tulee olla vähintään 20 m.

Ennen alueen rakentamista alueelta mahdollisesti löytyvät pilaantuneet maat on puhdistettava alle valtioneuvoston asetuksen 214/2007 mukaisen alemman ohjearvon.

Tärinä:

Asuinrakennuksissa esiintyvän liikennetärinän raja-arvo on $v_{w,95} < 0,3$ mm/s. Tärinän vaimennustarpeiden määrittelyn ja vaimennusratkaisujen mitoituksen tulee perustua tärinämittauksiin. Rakennussuunnitelmissa tulee esittää rakennuskohtaiset ratkaisut rakenteiden tärinän vähentämiseksi raja-arvon 0,3 mm/s alle.

Runkomelu:

Asuinrakennuksissa esiintyvän runkomelutason raja-arvo on $L_{pm} < 35$ dBA. Runkomelun vaimennustarpeiden määrittelyn ja vaimennusratkaisujen mitoituksen tulee perustua tärinä- tai melumittauksiin. Rakennussuunnitelmissa tulee esittää rakennuskohtaiset ratkaisut rakenteiden runkomelun vähentämiseksi raja-arvon 35 dBA alle.

5.4. Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Tontin tonttitehokkuus kasvaa $e=1,0$:sta $e=1,05$:een. Muutos kasvattaa tontin 22-1 rakennusoikeutta 2 199 $k\cdot m^2$. Muutos maisemassa uudisrakennuksen rakentamisen jälkeen on maltillinen, sillä asuinrakennusten kerrosluku on enimmillään VIII, mikä ei merkittävästi poikkea Rounionkadun pohjoispuolelle kaavoitettavien asuinkerrostalokorttelien kerrosluvusta (VII). Kaavaratkaisu tehostaa alueen maankäyttöä, tuo lisää asukkaita keskustan palvelujen tuntumaan sekä mahdollistaa tontilla jatkossakin monipuolisen työpaikka-, ym. toiminnan. Kaavamuutos ei vaikeuta alueen yritysten toimintaa.

Vaikutukset asumiseen ja lapsiin

Asemakaavalla muodostuu pääosin pieniä asuntoja kaupungin keskustaan, mikä tukee asumista palvelujen välittömässä läheisyydessä. Pienet asunnot eivät suoranaisesti ole perheasuntoja.

Vaikutukset työpaikkoihin, elinkeinotoimintaan, yrityksiin

Alueelle voi muodostua lisää työpaikkoja vanhaan tehdaskiinteistöön. Asemakaavan muutos tukee kiinteistössä jo nyt olevan toiminnan jatkumista.

Vaikutukset virkistykseen

Asemakaavan muutos säilyttää Laajanojanpuiston ja turvaa siellä sijaitsevan Laajanojan luonnonympäristön sekä veden virtaaman ja laadun.

Vaikutukset liikenteeseen

Asemakaavan myötä alueen liikenne lisääntyy Rounionkadulla jonkin verran. Kaava-alueelle osoitettu paikoitus täyttää kaava-alueen omat tarpeet. Lisäksi suunnittelualueen sijainti Nokian keskustan, rautatieaseman sekä linja-autoaseman läheisyydessä mahdollistaa keskimääräistä selvästi pienemmän henkilöautojen kulkutapaosuuden. Kevyenliikenteen verkostoon asemakaavalla ei ole vaikutusta.

Vaikutukset meluun

Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutuksia meluun.

Vaikutukset tekniseen huoltoon

Kaava-alueen tekninen huolto tukeutuu lähialueella oleviin vesi-, viemäri- ja sähköjalkeluverkostoihin.

Vaikutukset kunnallistalouteen

Nokian kaupungille maksetaan kaavoitusarvomaksu, joka määräytyy kaupungin maapoliittisen ohjelman mukaisesti.

5.4.2 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan ja kulttuuriperintöön

Asemakaava mahdollistaa nykyisen tehdaskiinteistön säilyttämisen merkittävän osana kaupunkikuvaa. Tehdaskiinteistölle annetaan suojelumääräys, jonka mukaan rakennus on kulttuurihistoriallisesti arvokas ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy.

Uudisrakentaminen sijoittuu nykyisen tontin länsiosaan, tehtaan taakse. Kaavan mahdollistama rakentaminen parantaa alueen kaupunkikuvaa korkeatasoisella asuntorakentamisella.

5.4.3 Vaikutukset luonnonoloihin

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön ovat vähäisiä, koska tontti 22-1 on pääosin rakennettu tai muutoin ollut kiinteistössä tapahtuvan toiminnan käytössä. Laajanojanpuiston käyttötarkoitus säilytetään ennallaan ja sen nykyolosuhteet turvataan.

Vaikutukset luonnonsuojeluun

Asemakaavan muutos turvaa Laajanojanpuiston luonnonympäristöä sekä Laajanojan veden virtaamaa ja laatua kaupunginvaltuuston päätöksen mukaisesti.

Vaikutukset pinta- ja pohjavesiin

Rakennuslupavaiheessa esitetään hulevesien hallintasuunnitelma. Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutusta pohjaveteen.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan toteuttamisen tueksi on laadittu viitesuunnitelma.

Asemakaavan lisäksi toteuttamista ohjaavat yleiset rakentamismääräysohjeet ja Nokian kaupungin rakennusjärjestys.

6.2 Toteutuksen ajoitus

Asemakaavan toteuttaminen on mahdollista heti asemakaavan tultua lainvoimaiseksi.

6.3. Toteutuksen seuranta

Kaavaselostuksen liitteeksi tulee ehdotusvaiheessa asemakaavan seurantalomake.

Tampere 24.8.2018

Jyrki Laiho
Arkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	536 Nokia	Täyttämispvm	28.08.2018
Kaavan nimi	Nokian kaupungin 4. kaupunginosan kortteli 22 sekä katu- ja virkistysalue		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	24.08.2018
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	23.02.2018
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	5,8689	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	5,8689

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

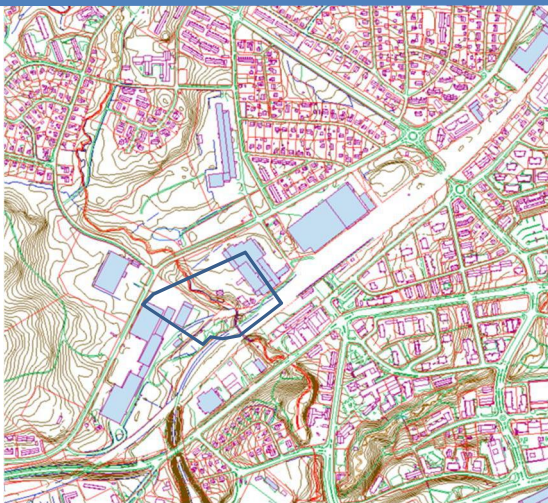
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	5,8689	100,0	41700	0,71	0,0000	3099
A yhteensä	0,9826	16,7	16900	1,72	0,8906	16442
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	2,5038	42,7	24800	0,99	-1,3543	-13343
V yhteensä	0,8760	14,9			-0,0819	
R yhteensä						
L yhteensä	1,5065	25,7			0,5456	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	5,8689	100,0	41700	0,71	0,0000	3099
A yhteensä	0,9826	16,7	16900	1,72	0,8906	16442
AK	0,9826	100,0	16900	1,72	0,9826	16900
ALK					-0,0920	-458
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	2,5038	42,7	24800	0,99	-1,3543	-13343
T					-3,8581	-38143
TY	2,5038	100,0	24800	0,99	2,5038	24800
V yhteensä	0,8760	14,9			-0,0819	
VL	0,8760	100,0			-0,0819	
R yhteensä						
L yhteensä	1,5065	25,7			0,5456	
Kadut	1,2644	83,9			0,3035	
LPA	0,2421	16,1			0,2421	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



Asemakaavan muutosalueen sijainti

Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Alhoniityn alueella radan pohjoispuolella alle kilometri Nokian keskustasta luoteeseen. Kaava-alue rajautuu koillisessa pientalotontteihin, lounaassa ja luoteessa teollisuustontteihin sekä kaakossa rautatiehen. Kulku kaava-alueelle tapahtuu Tanhuankadun tai Rounionkadun kautta. Kaava-alue on ollut teollisuuskäytössä jo 1920-luvulta lähtien.

Tontti sijaitsee keskeisellä paikalla Rounionkadun teollisuusalueella, jolla on vireillä kaksi muutakin kaavamuutosta, joissa teollisuustontteja ollaan muuttamassa asuinkäyttöön.

Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa.

Kaavalliset lähtökohdat

Alueella on voimassa Pirkanmaan maakuntakaava 2040, jossa kaava-alue sijoittuu keskustatoimintojen alueelle sekä maakunnallisesti merkittävälle rakennetun kulttuuriympäristön alueelle.

Keskustan osayleiskaavassa 2030 kaava-alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi.

Suunnittelualueella on voimassa Alhoniityn asemakaava IV:46, jossa kaava-alueelle on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten (T) korttelialue 22 sekä Tanhuankadun ja Rounionkadun katualueita. Lähivirkistysalueen osalla voimassa on asemakaava IV:13, jossa alue on osoitettu puistoksi.

Tavoitteet

Tavoitteena on säilyttää Nansotalo, lisätä rakennusoikeutta ja mahdollistaa liike- ja toimistorakentaminen, ympäristöhäiriöitä aiheuttamaton teollisuus- ja varastorakentaminen sekä asuminen. Lisäksi tavoitteena on maakunnallisesti arvokkaan rakennetun ympäristön säilyttäminen sekä seudullisesti merkittävän viheryhteyden laadun ja laajuuden määrittäminen.

Asemakaavan vaihe

ALOITUS

VALMISTELU

EHDOTUS

VALMIS

Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt

Mielipiteet ja muistutukset voi jättää kohdan tiedottaminen ja yhteystiedot mukaisesti.

- **Aloitus:** Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Kaupunkikehityslautakunta päättää osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä asettamisesta
- **Valmistelu:** Valmisteluasiakirjat / kaavaluonnos, Kaupunkikehityslautakunta päättää valmisteluaineiston nähtävillä asettamisesta, kuulutus ja nähtävillä tulo, yleisötilaisuus. Mielipiteet ja lausunnot
- **Ehdotus:** Valmisteluvaiheen palaute, kaava-asiakirjat. Kaupunkikehityslautakunta päättää ehdotuksen nähtävillä asettamisesta, kuulutus ja nähtävillä tulo. Muistutukset.
- **Valmis:** Asemakaavan muutoksen hyväksyy Nokian kaupunginvaltuusto, muutoksenhakumahdollisuus.

Suunnitelmat ja selvitykset

Kaavatyötä varten laaditaan liito-orava- ja luontoselvitys, liikenne- ja ratameluselvitys, tärinäselvitys, hulevesiselvitys, pilaantuneen maaperän selvitys sekä rakennetun ympäristön selvitys.

Vaikutusten arviointi

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

Osalliset

- Nokian kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunta, Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan liitto ja Liikennevirasto
- Kaava-alueen ja siihen rajoittuvan alueen maanomistajat tai vuokraoikeudenhaltijat
- Energia- ja johtoyhtiöt: Caruna Oy, Elenia Oy, Nokian Vesi.
- Lisäksi osallisia ovat kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa: Tällaisia ovat mm. kaavan vaikutusalueen asukkaat sekä alueella toimivat yritykset, elinkeinonharjoittajat, yritysten työntekijät ja yhdistykset.

Tiedottaminen ja yhteystiedot

Aineistojen nähtävillä pidosta tiedotetaan kuulutuksilla, jotka julkaistaan Nokian Uutiset-lehdessä, kaupungin virallisella ilmoitustaululla (kaupungintalo Harjukatu 23) ja kaupungin Internet-sivuilla.

Nähtävillä olevaan kaava-aineistoon voi tutustua kaupungin virastotalon (Harjukatu 21) 3. krs ilmoitustaululla tai kaupungin Internet-sivuilla osoitteessa www.nokiankaupunki.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus-ja-maankaytto/nahtavilla-olevat-kaavat/

Mielipiteet, muistutukset ja lausunnot:

Nokian kaupunki, Kaupunkikehityspalveluiden kirjaamo, kaupungintalo Harjukatu 21, 3. kerros 37100 Nokia Sähköpostiosoite: kaupunkikehityspalvelut@nokiankaupunki.fi.

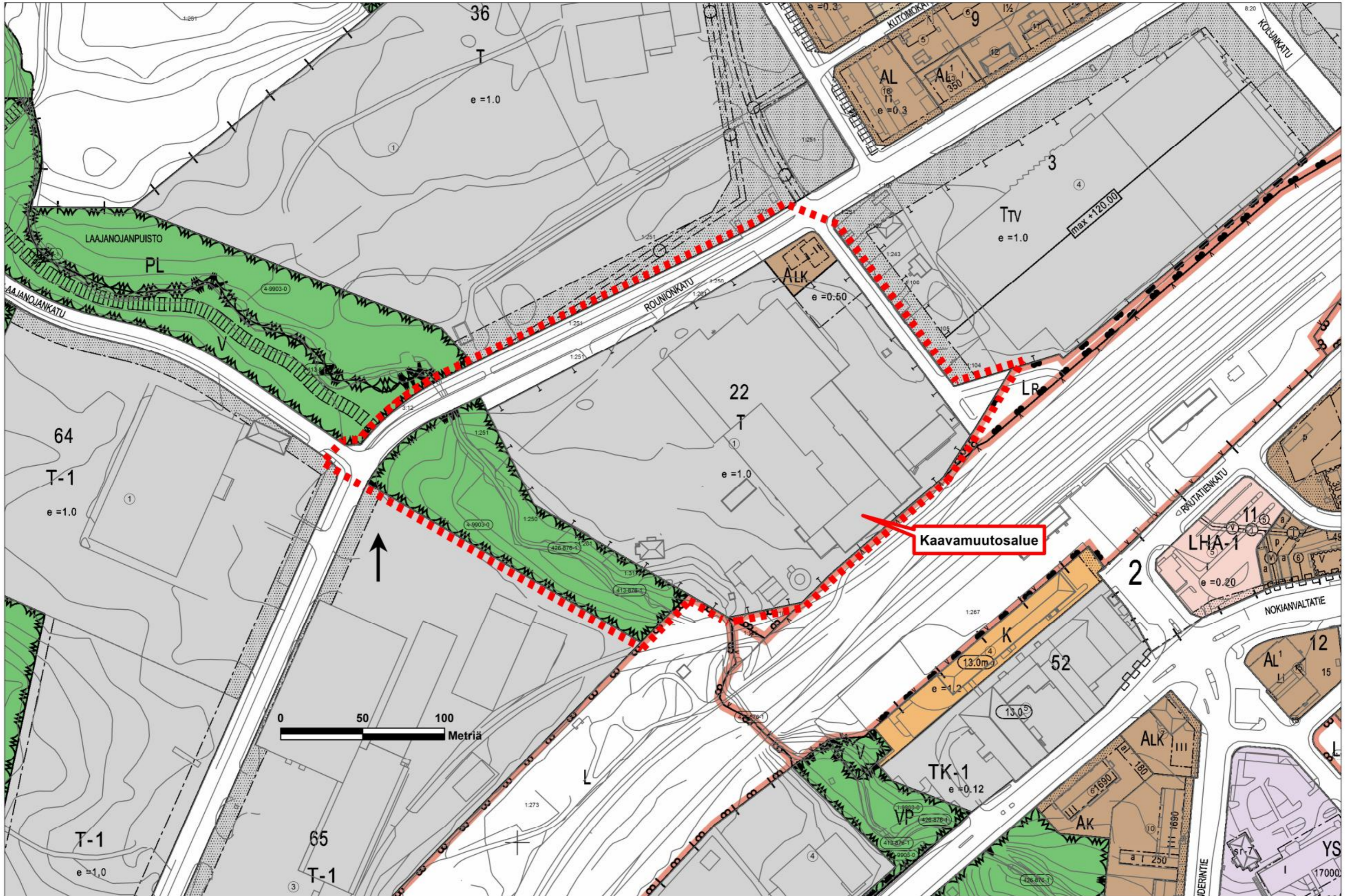
Kaavoitusviranomaisen:

Asemakaavan hyväksyy Nokian kaupunginvaltuusto
Valmistelu: kaupunkikehityslautakunta/ kaavoitusyksikkö
Yhteyshenkilö:

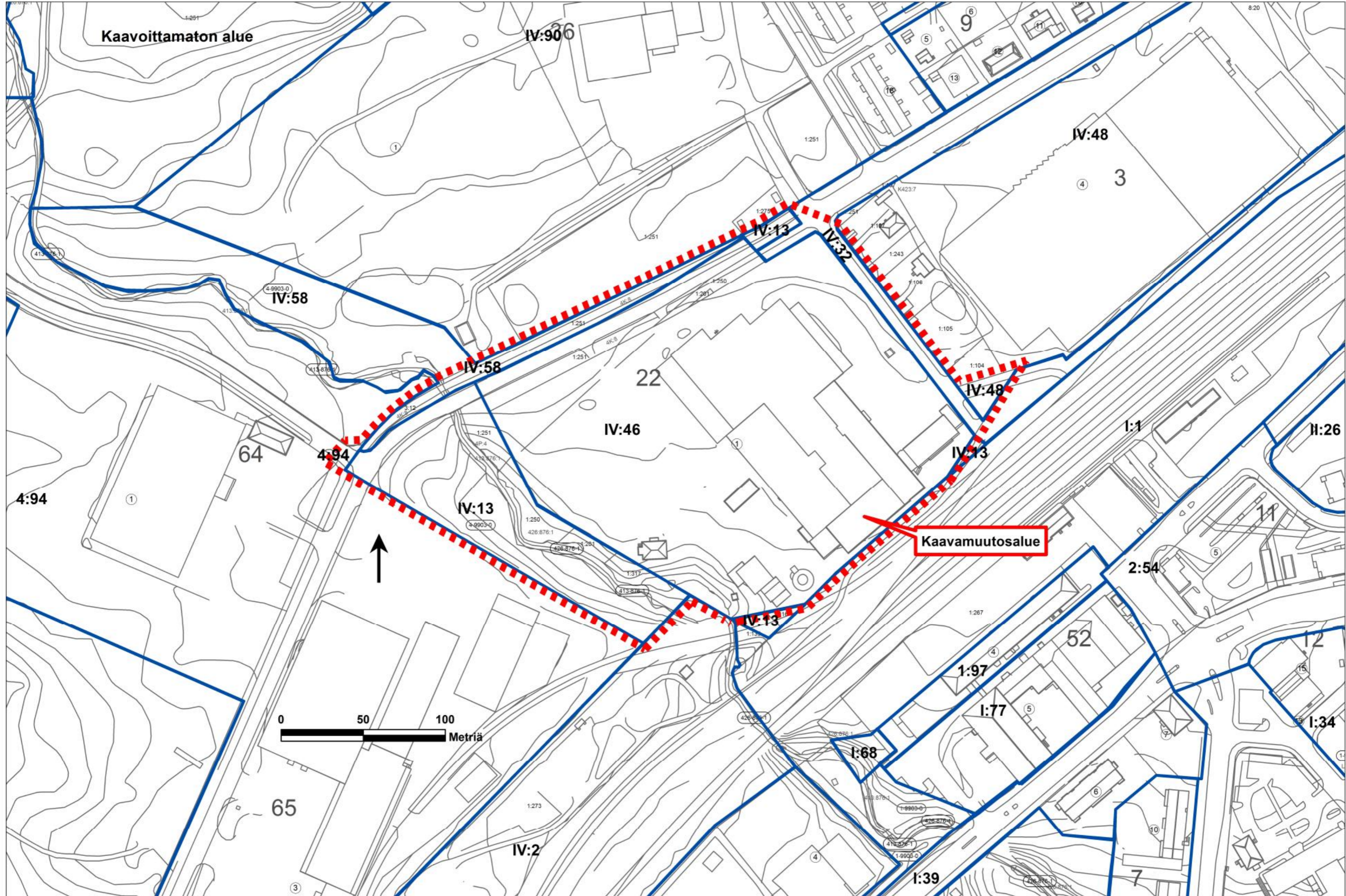
Kaavoitusjohtaja Jorma Hakola p. 0503958759

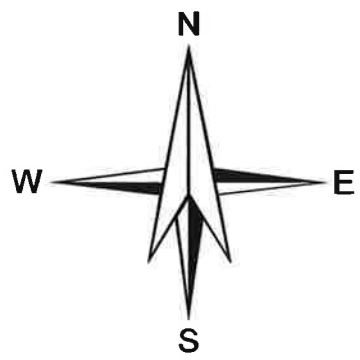
Kaavan laatija: Arkkitehtitoimisto J.Laiho ArkPlan Ky,
Yhteyshenkilö: Arkkitehti Jyrki Laiho p. +358400333903

Ote ajantasa-asemakaavasta



Ote asemakaavan hakemistokartasta





6819400
24473100

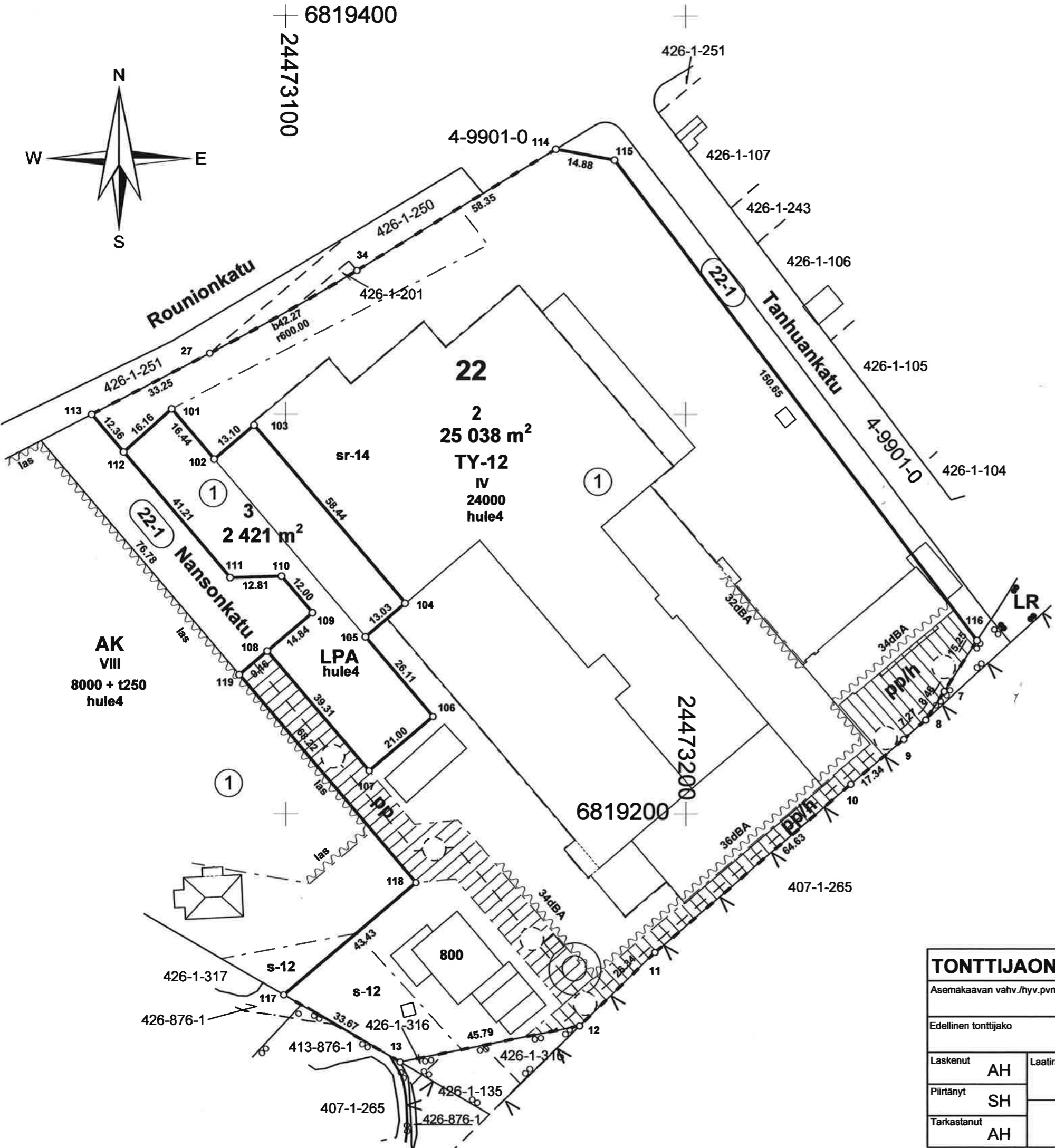
Tasokoordinaatisto EUREF-FIN (ETRS-GK24)
Korkeusjärjestelmä N2000

KOORDINAATTILUETTELO

NRO	Y	X
101	24473071.547	6819301.329
102	24473082.190	6819288.795
103	24473092.176	6819297.273
104	24473129.932	6819252.691
105	24473119.998	6819244.265
106	24473136.897	6819224.361
107	24473120.889	6819210.769
108	24473095.444	6819240.738
109	24473106.759	6819250.345
110	24473098.993	6819259.492
111	24473086.192	6819259.119
112	24473059.518	6819290.534
113	24473051.520	6819299.954
27	24473081.040	6819315.265
34	24473117.850	6819336.031
114	24473167.627	6819366.475
115	24473182.246	6819363.695
116	24473272.931	6819243.394
7	24473264.582	6819230.630
8	24473260.017	6819223.504
9	24473254.592	6819218.658
10	24473241.360	6819207.455
11	24473192.335	6819165.348
12	24473173.505	6819146.924
13	24473128.633	6819137.800
117	24473099.511	6819154.700
118	24473132.617	6819182.809
119	24473088.464	6819234.811



MUODOSTUMINEN

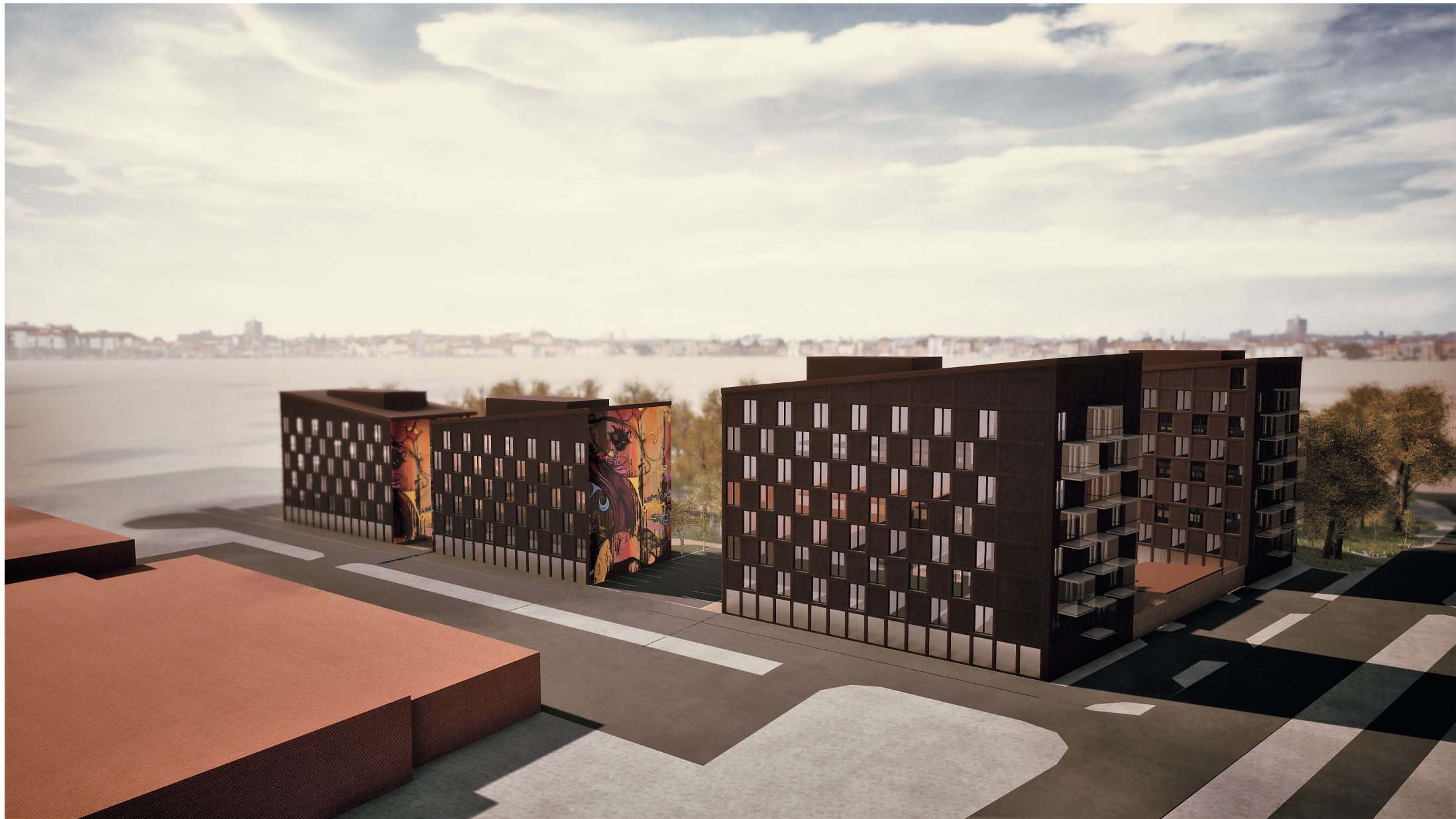
TONTIT MUODOSTUVAT KIINTEISTÖSTÄ 536-004-0022-0001





TONTTIJAON MUUTOS		1:1000	NOKIA
Asemakaavan vahv./hyv.pvm ja säil.nro			
Edellinen tonttijako		04.06.1979	
Laskenut	AH	Laatinut	28.08.2018
Piirtänyt	SH	Toimitusinsinööri Arto Heikkinen	
Tarkastanut	AH	Hyväksytty asemakaavan yhteydessä	
		Ei	maarekisterialuetta
		Kaupunginosa	4
		Kortteli	22
		Tontit	2 - 3





	<small>Rakennuskohteen nimi</small> Rakennuskartio / Nokia Nanson alue	<small>Piirustuksen sisältö</small> Havainnekuva lännestä	<small>Mittakaava</small>	
	<small>Rakennuskohteen osoite</small> Rounionkatu 37140 NOKIA	<small>K.osa/Kylä</small> Kaup.osa	<small>Kortteli/Tila</small> Kortteli	<small>Tontti/Rohto</small> Tontti
	<small>Päiväys</small> 23.11.2017	<small>Projektin no</small> 43-065 00_L1-02	<small>Piirustuksen nro</small> 	<small>Suunnittelija</small> JNi
	<small>Taloustietoa 23.11.2017 klo 15:16</small>			




	<small>Rakennuskohteen nimi</small> Rakennuskartio / Nokia Nanson alue	<small>Piirustuksen sisältö</small> Havainnekuva pohjoisesta	<small>Mittakaava</small>	
	<small>Rakennuskohteen osoite</small> Rounionkatu 37140 NOKIA	<small>K.osa/Kylä</small> Kaup.osa Kortteli	<small>Kortteli/Tila</small> Tontti	<small>Tontti/Rt:nr</small> Tontti
	<small>Päiväys</small> 23.11.2017	<small>Projektin no</small> 43-065 00_L1-03	<small>Piirustuksen nro</small> 	<small>Suunnittelija</small> JNi
	<small>Taloustietokanta</small> <small>23.11.2017 klo 15:16</small>			



	<small>Rakennuskohteen nimi</small> Rakennuskartio / Nokia Nanson alue	<small>Piirustuksen sisältö</small> Havainnekuva idästä	<small>Mittakaava</small>	
	<small>Rakennuskohteen osoite</small> Rounionkatu 37140 NOKIA	<small>K.osa/Kylä</small> Kaup.osa	<small>Kortteli/Tila</small> Kortteli	<small>Tontti/Rt:nr</small> Tontti
	<small>Päiväys</small> 23.11.2017	<small>Projektin no</small> 43-065 00_L1-04	<small>Piirustuksen nro</small> 	<small>Suunnittelija</small> JNi
	<small>Talustopikkä 23.11.2017 klo 15:16</small>			



	<small>Rakennuskohteen nimi</small>	Rakennuskartio / Nokia Nanson alue	<small>Piirustuksen sisältö</small>	Havainnekuva etelästä	<small>Mittakaava</small>
	<small>Rakennuskohteen osoite</small>	Rounionkatu 37140 NOKIA	<small>K.osa/Kylä</small>	<small>Kortteli/Tila</small>	<small>Tontti/Rt:nr</small>
	<small>Päiväys</small>	23.11.2017	<small>Projektin nro</small>	<small>Piirustuksen nro</small>	<small>Suunnittelija</small>
	<small>Taloustietojen päivämäärä</small>	23.11.2017 klo 15:16	43-065 00_L1-05		JNI
					ARK