



1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kaavaselostus koskee 4.12.2018 päivättyä asemakaavakarttaa.

Asemakaavan muutos koskee Nokian kaupungin 4. kaupunginosan korttelin 65 tonttia 4.

Kaavan valmistelija: arkkitehtuuritoimisto Jaakko Nieminen Oy / kaavaluonnos ja selostus, Nokian kaupunki kaavaehdotus ja selostus.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee osoitteissa Rounionkatu 15, Rounionkadun ja Porinradan välissä.



1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- asemakaavan seurantalomake
- osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- ote ajantasa-asemakaavasta
- ote asemakaavan hakemistokartasta



1.4 Luettelo muista kaavaan liittyvistä asiakirjoista

Liikennemeluselvitys, Rounionkatu 15, Taratest Oy, 2017
Lisäraiteiden aluevaraus selvitys välillä Tampere-Lielähti-Nokia/Ylöjärvi,
Liikennevirasto 2015
Maaliikenteen aiheuttaman runkomelun arviointi, VTT tiedotteita 2468, 2009
Melun- ja värinän torjunta maankäytön suunnittelussa, Uudenmaan ELY-keskus 2013
Luontoselvitys Mira Ranta 2018

2 TIIVISTELMÄ

Kaavamuutos on pantu vireille maanomistajien anomuksesta.

Nokian kaupungin asemakaavan muutosalueen kehittämisen tavoitteena on tukea Nokian kaupungin ydinkeskustan kaupunkirakennetta. Intensiivisellä uudisrakentamisella luodaan lisää elinvoimaa kaupungin keskustaajaman palveluille ja luodaan useammalle asukkaalle asumismahdollisuus keskustaajaman palvelujen äärellä.

Keskustan osayleiskaava 2030 selostuksessa on kirjattu, että Nokian keskusta on kaupungin tärkein täydennysalue ja osayleiskaavan tarkoituksena on edistää yhdyskuntarakenteen eheyttämistä laajentamalla keskustan palvelujen, työpaikkojen ja asumisen kehittymismahdollisuuksia tulevan asemakaavoituksen pohjaksi.

Osayleiskaavaselostuksessa todetaan myös, että Nokian kaupunki on mukana Tampereen kaupunkiseudun seutuyhteistyössä jonka puitteissa tehdyn Kaupunkiseudun rakennesuunnitelma 2030 mukaan tärkeänä painopisteenä Nokiassa on keskustan kehittäminen. Rakennesuunnitelmassa Nokian keskustan asukasmäärän kasvuksi vuoteen 2030 on arvioitu 4 000 – 5 000 henkeä. Siitä suuri osa sijoittuisi keskustan osayleiskaava-alueelle, jolloin suunnittelualueen väestömäärä kaksinkertaistuisi vuoteen 2030 mennessä.

Tällä asemakaavalla on tarkoitus toteuttaa osaltaan yleiskaavan täydennysrakentamis- ja asukasmäärän kasvutavoitetta.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Luonnonympäristö

Alueelta laaditun luontoselvityksen (Mira Ranta, 2018) mukaan alueelta ei havaittu luonnonsuojelulain, vesilain, metsälain tai EU:n luonto- ja lintudirektiivin mukaisia erityisesti suojeltavia luontotyyppisiä tai kasvi- ja eläinlajeja.



3.1.2 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Tontilla on purkukuntoinen saunarakennus. Tontti sijaitsee Rounionkadun ja Porinradan välissä. Tontin itäpuolella on vanha puinen asuinrakennus sekä rengasvarasto, jonka ajoyhteys Rounionkadulle kulkee tontin eteläpuolelta. Tontin länsipuolella on Nokian keskustaa palveleva sähkönmuuntoasema ja vesitorninmäen lähivirkistysalue. Liikenne alueelle kulkee Rounionkadun kautta. Kaava-alue on Porinradan, Nokian valtatie ja vähäisemmässä määrin Rounionkadun liikennemelun vaikutuspiirissä.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Alueella ei ole suojelulakien nojalla suojeltuja alueita tai kohteita.

Ympäristöhäiriöt

Kaava-alue on Porinradan, Nokian valtatie ja vähäisemmässä määrin Rounionkadun liikennemelun ja runkomelun vaikutuspiirissä.

Taratest Oy:n laatiman liikennemeluselvityksen mukaan parvekkeet on suojattava melulta. Etelä julkisivun ääneneristävyys tie- ja raideliikennemelua vastaan tulee olla 30 dB. Lisäksi pihan oleskelualue tulee suojata rakenteellisesti liikennemelua vastaan. Rataliikenteen aiheuttama runkomelukuorma tulee huomioida rakentamisen ohjauksessa.

Rounionkadun luoteispuolella olevan muuntamon etäisyys asuinrakennusalueesta on yli 60 metriä.

Viereisessä teollisuuskiinteistössä toimii Nokian renkaiden suurten renkaiden osasto jossa renkaita asennetaan vanteille. Osaston liikenne kulkee kaava-alueen eteläpuolelta Rounionkadulle. Toiminnasta aiheutuva haitta on lähinnä harvaan kulkeva rekkaliikenne.

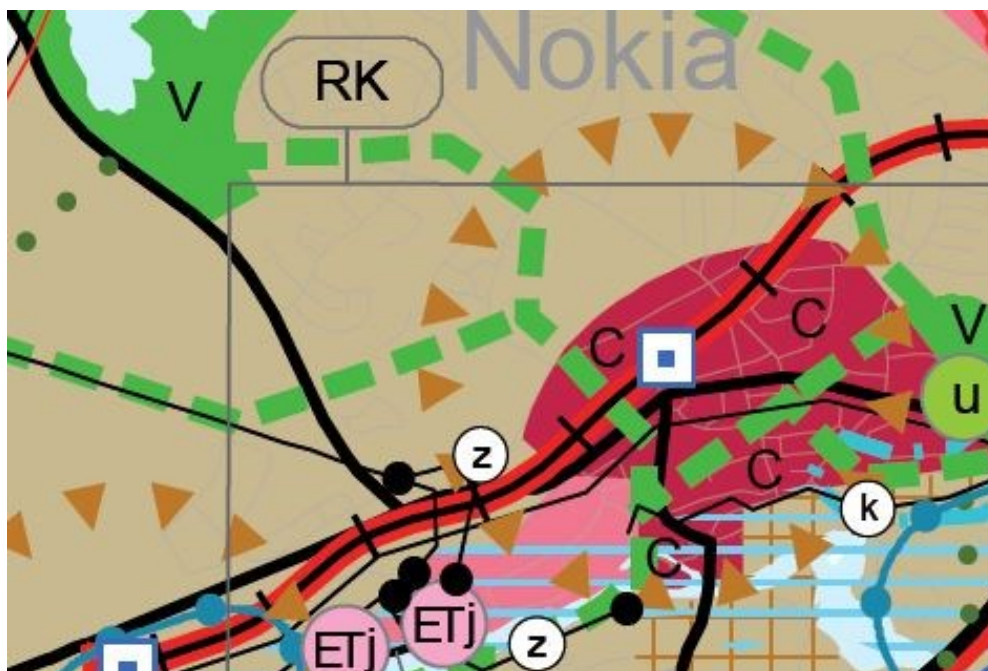
3.1.3 Maanomistus

Tontti 536-4-65-4 on yksityisessä omistuksessa. Kaavamuutosta aloitettaessa tontin rekisterinumero oli 65-2. Naapurin kanssa suoritetun maanvaihdon takia tontin uusi numero on 65-4. Maanvaihdossa Nokian renkaiden kulkuyhteytenä toimiva tie vaihdettiin muuhun tonttimaahan.

3.2 Suunnittelutilanne

Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Pirkanmaan maakuntakaava on vahvistettu 29.5.2017. Maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen aluetta.



Taajamatoimintojen alue 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.

Suunnittelumääräys:

Aluetta tulee suunnitella asumisen, palvelujen ja työpaikkojen sekoittuneena alueena. Erityistä huomiota tulee kiinnittää yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen.

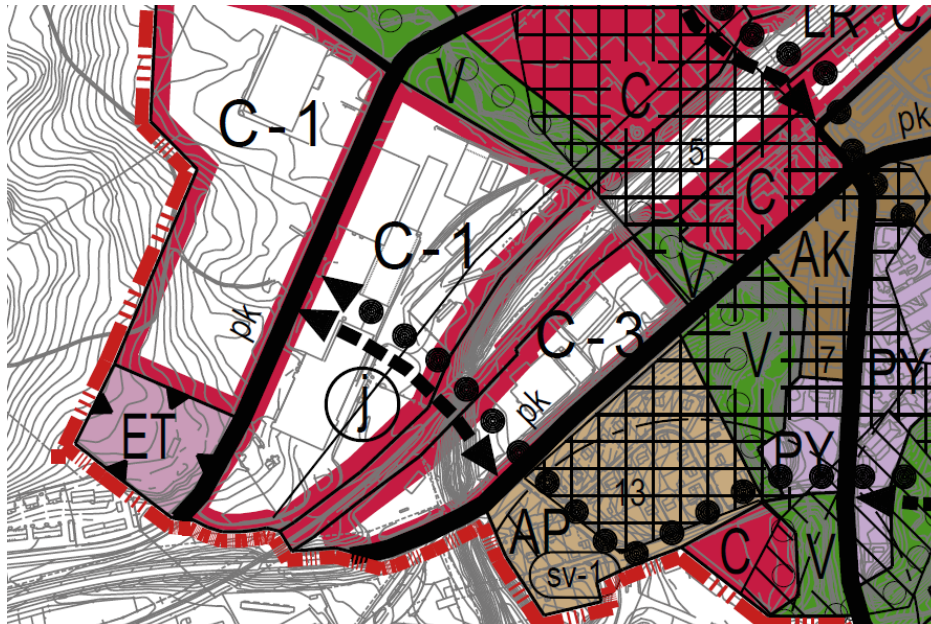
Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on edistettävä julkisten ja kaupallisten palveluiden saavutettavuutta joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn avulla. Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sovitettava ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa alueen omaleimaisuutta. Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota kulttuuriympäristön, maiseman ja luontoarvojen säilymiseen. Alueen kytkeytyvyys seudullisille virkistysalueille ja ulkoilureiteille tulee ottaa huomioon. Merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksikköjen koon alarajat ovat seuraavat:

- Paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan osalta koon alaraja on Tampereen, Nokian, Pirkkalan, Ylöjärven, Lempäälän, Kangasalan ja Valkeakosken keskustaajamien alueella 15 000 k-m².
 - Keskustahakuisen kaupan eli päivittäistavarakaupan ja muun erikoistavaran kaupan osalta koon alaraja on Tampereen, Nokian, Pirkkalan, Ylöjärven, Lempäälän, Kangasalan ja Valkeakosken keskustaajamien alueella 10 000 k-m², kuitenkin siten, että pelkän päivittäistavarakaupan koon alaraja on 5 000 k-m².
- 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.

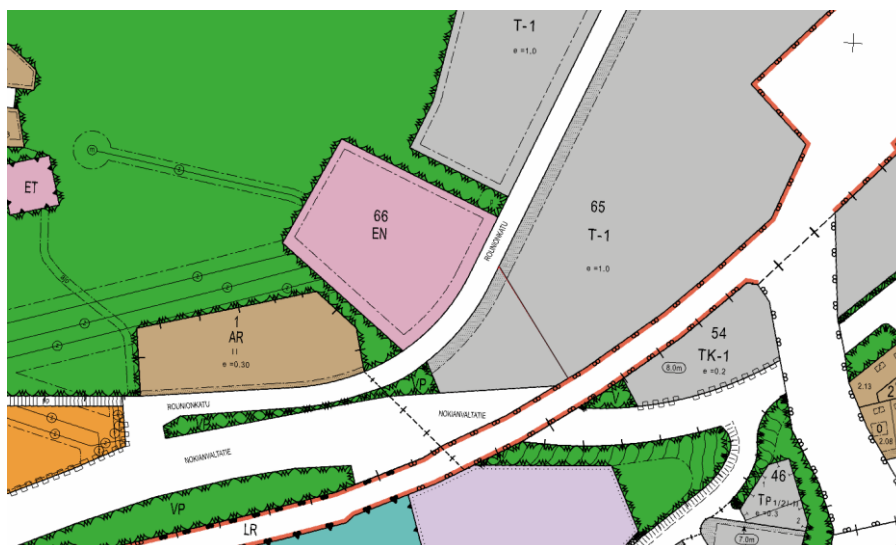
Kaava-alueella ei ole maakuntakaavan rakennettua kulttuuriympäristöä.



Keskustan 10.9.2012 hyväksytyssä osayleiskaavassa alue on asumispainotteista keskustatoimintojen aluetta C-1.



Ajantasa-asemakaavaote



Alueella ovat voimassa seuraavat asemakaavat:

Arkistotunnus

Hyväksymis- tai vahvistuspäivä

4:94

28.8.1992

Nokian kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty valtuustossa 22.10.2001. Pohjakarttana on kaupungin kaupunkimittauksen ylläpitämä pohjakartta.

Ajantasa-asemakaavassa alue on teollisuus- ja varastorakennusten aluetta (T-1).



4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Alueen omistaja on anonut asemakaavan muuttamista tavoitteena että alueelle kaavoitetaan asumista keskustan osayleiskaavan mukaisesti.

Tämän asemakaavamuutosalueen tavoitteena on kehittää Nokian kaupungin keskustan tuntuman kaupunkirakennetta. Vahvalla uudisrakentamisella luodaan lisää elinvoimaa keskustaajaman palveluille ja luodaan useammalle asukkaalle asumismahdollisuus palvelujen äärellä.

Tällä asemakaavalla on tarkoitus toteuttaa osaltaan yleiskaavan täydennysrakentamis- ja asukasmäärän kasvutavoitetta.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 Osalliset

Osallisia ovat kohdealueen ja naapurikiinteistöjen omistajat ja asukkaat, kaupungin asiantuntijaviranomaiset, muut viranomaiset (esim. Liikennevirasto) sekä muut, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Osallisia voivat olla myös kaikki kuntalaiset.

4.2.2 Vireilletulo

Kaavamuutoksen vireilletulo perustuu maanomistajien hakemukseen 23.2.2017. Asemakaavoituksen vireille tulosta on ilmoitettu Nokian Uutisissa 7.4.2017.

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavan muutos asetetaan nähtäville luonnosvaiheessa ja ehdotusvaiheessa osallisten kuulemista ja tarvittavia lausuntoja varten.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Katso kohdat 2 ja 4.1.

4.4 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Hanke on kaupungin kaavoitusohjelmassa 2018.

Asemakaavamuutoksen valmisteluaineisto sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma olivat nähtävillä 15.12.2017 - 22.1.2018 laatimisvaiheen mielipiteiden kuulemista varten. Nähtävillä olo aikana saatiin yksi mielipide ja kolme lausuntoa.

18.12.2018 kaupunkikehityslautakunta



Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville virastotalon ilmoitustaululle ja internetiin kaupungin kotisivulla. Lisäksi kuulemisesta ilmoitetaan kirjeitse naapureille.

Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan muutoksen kaupunginhallituksen esityksestä.

4.5 Kaavaluonnoksesta annetut lausunnot ja mielipiteet

Nokia Tyres Oy kertoi mielipiteessään käyttävänsä kiinteistön etelälaidalla kulkevaa tietä rengasvaraston kulkureittinä ja edellytti että heillä säilyy kulkureitti edelleen.

Kaavoituksen vastaus: Kiinteistöllä 536-4-65-2 ei ole rasieta kulkutiestä. Jatkotyössä pyritään selvittämään mahdollisuus tien säilyttämiseen.

Pirkanmaanliitto ilmoitti että ei jätä kaavasta lausuntoa.

Pirkanmaan elinkeino, liikenne- ja ympäristökeskus: Yleiskaavassa mainitaan että alueelle sijoittuva toiminta ei saa heikentää olemassa olevan teollisuuden toimintaedellytyksiä. Teollisen toiminnan kuvausta tulee tarkentaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

Kaavatyössä tulee varmistaa turvallisen ja terveellisen elinympäristön edellytykset. Esimerkiksi vieressä sijaitsee muuntamoalue ja tontilla kulkee sähkölinjoja. Mikä niiden vaikutus on asumiseen?

Suunnitelmiin ja selvityksiin tulee lisätä hulevesien käsittelyn selvittäminen voimassa olevan yleiskaavamääräyksen mukaisesti.

Aluetta koskeva luontoselvitys on laadittu yli kymmenen vuotta sitten, joten sen päivitys on tarpeellinen.

Rataverkon kehittämisestä vastaava liikennevirasto on hyvä liittää osallisiin liikenneministeriön sijaan.

Kaavoituksen vastaus: Teollisen toiminnan kuvaus tarkennetaan. Muuntamon ja sähkölinjojen vaikutukset selvitetään pyytämällä lausunto säteilyturvakeskukselta. Hulevesien käsittelystä ja viivytyksestä lisätään määräys kaavaehdotukseen. Luontoselvitys päivitetään ja liikennevirasto vaihdetaan osalliseksi ja pyydetään heiltä lausunto.

Pirkanmaan maakuntamuseo: Nokia, 4. kaupunginosa, kortteli 65, tontti 2, asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Pirkanmaan maakuntamuseolle on toimitettu kommentoitavaksi otsikossa mainittu suunnitelma. Kaava-alueelta ja sen läheisyydestä ei tunneta kiinteitä muinaisjäännöksiä. Historiallisesti merkittävä Tammerkoski-Huittinen-Ulvila-tie on kulkenut kaava-alueesta noin 140 m kaakkoon. Kaava-alueen luoteisreunan tuntumaan suunniteltu vesihuoltolinja on inventoitu 2017, ja alue on myös kuulunut Nokian keskustan osayleiskaava-alueen inventointien piiriin (Mikrolitti Oy, 2010, 2012). Kaava-alue on pinta-alaltaan hyvin pieni, ja myös sen arkeologista potentiaalia voidaan pitää vähäisenä. Maakuntamuseo ei edellytä alueen



arkeologista inventointia. Jos kaavaprosessin yhteydessä tulee kuitenkin tietoa tai havaintoja mahdollisista arkeologisista kohteista, esimerkiksi kiviröykkiöistä tai maakuopista, tulee niistä viipymättä olla yhteydessä maakuntamuseoon. Kaava-alueelta ei ole tiedossa muuhun kulttuuriympäristöön liittyviä erityisiä arvoja, mutta kaavan vaikutuksia lähiympäristön rakennettuun kulttuuriympäristöön ja maisemaan on syytä arvioida kaavaprosessin yhteydessä. Vs. yksikönpäällikkö Ulla Lähdesmäki Tutkija Vadim Adel.

Kaavoituksen vastaus: Mikäli kaavoituksen yhteydessä saadaan tietoa tai havaintoja mahdollisista arkeologisista kohteista niin kaavoitus on yhteydessä maakuntamuseoon.

Liikennevirasto: Liikennevirasto on tutustunut asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan ja antaa lausuntonsa rautateiden näkökulmasta. Suunnittelualue sijaitsee Nokian keskustan länsipuolella rajoittuen Rounionkadun Nokianvaltatien ja Lielähti – Kokemäki -rataosan väliselle alueelle. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa nykyinen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue asuinrakennuskäyttöön.

Lielähti – Kokemäki -rataosan lisäraidevaraukset

Lielähti – Kokemäki -rataosa on suunnittelualueen kohdalla nykytilanteessa yksiraiteinen. Ratahallintokeskuksen (nyk. Liikennevirasto) johtoryhmän vuonna 2009 tekemän linjauksen mukaisesti rataosalla tulee pitkällä tähtäimellä varautua yhteen lisäraiteeseen (yhteensä kaksi raidetta). Lisäraidevaraukset ovat pitkän aikavalin varauksia, joiden toteuttamisaikataulu ei ole tiedossa ja joista ei ole yksityiskohtaisia suunnitelmia. Rautatien läheisyyteen sijoittuvissa asemakaavoissa on turvattava lisäraiteiden toteuttamisedellytykset tulevaisuudessa. Liikennevirasto on laatinut vuonna 2015 aluevaraus selvityksen lisäraiteen sijoittumisesta Tampere – Lielähti - rataosalla (*Lisäraiteiden aluevaraus selvitys välillä Tampere-Lielähti- Nokia/Ylöjärvi*), saatavilla osoitteesta:

https://julkaisut.liikennevirasto.fi/pdf8/lr_2015_lisaraiteiden_aluevaraus selvitys_web.pdf.

Selvityksessä on karkeasti karttapohjatarkastelun kautta tutkittu lisäraiteiden sijoittumista ja tilantarvetta nykyisiin raiteisiin nähden. Aluevaraus selvityksessä lisäraide on osoitettu sijoittuvan asemakaavan suunnittelualueen kohdalla nykyisen raiteen pohjoispuolelle. Voimassa olevan asemakaavan mukainen rautatiealue ulottuu radan pohjoispuolella noin 13 metrin etäisyydelle nykyisen raiteen keskilinjasta. Lisäraiteiden aluevaraus selvityksen mukaan lisäraide huoltotieyhteyksineen ei tule mahtumaan nykyiselle rautatiealueelle, vaan raiteen toteuttaminen edellyttää rautatiealuetta, joka ulottuu noin 35 metrin etäisyydelle nykyisen raiteen keskilinjasta. Edellä mainittu 35 metrin aluevaraus voidaan kuitenkin kaventaa paikallisesti noin 20 metriin radan keskilinjasta, mikäli huoltotieyhteys radan varteen turvataan rautatiealueen ulkopuolelle. Laadittavassa asemakaavamuutoksessa tulisi osoittaa rautatiealueen laajuus vähintään edellä kuvatun mukaisesti, jotta lisäraiteen toteuttaminen olisi tulevaisuudessa edelleen mahdollista ilman merkittäviä muutoksia korttelialueen rakennuksiin ja rakenteisiin. Ennen lisäraiteen toteuttamista sen vaatimaa laajempaa rautatiealuetta voidaan käyttää muuhun tarkoitukseen kuten kulkuyhteyksiin, pysäköintiin, istutuksiin tms. mikä ei rajoita raideyhteyden toteuttamista.

Raideliikenteen melu, runkomelu ja tärinä

Liikennevirasto edellyttää, että kaavoitettaessa alueita radan läheisyydessä on tapauskohtaisesti otettava huomioon mahdolliset junaliikenteen aiheuttamat melu-,



runkomelu- ja tarinahaitat. Melun- ja tärinäntorjunnassa tulee kiinnittää erityistä huomiota haittojen ennaltaehkäisyyn toimintojen sijoitusratkaisuihin päätettäessä. Kaavatyön yhteydessä tulee laatia riittävät selvitykset melun ja tarinan leviämisestä ja osoittaa niiden pohjalta tarvittavat kaavamääräykset haittojen torjumiseksi. 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 tärinäntorjunta maankäytön suunnittelussa* (2/2013) mukaisesti (sisätiloissa hetkellinen maksimimelu yöaikaan alle 45 dB AFmax). Melualueelle ei tule kaavoittaa melulle herkkää maankäyttöä ilman asianmukaisia selvityksiä ja tarvittavaa melunsuojausta. Runkomelun osalta tulee huomioida VTT:n laatiman esiselvityksen *Maaliikenteen aiheuttaman runkomelun arviointi* (VTT tiedotteita 2468) suositus runkomelutason raja-arvosta (L_{pr,m}) 30/35 dB. Yleensä runkomeluhaitat ulottuvat 60 m (pehmeikkö) - yli 200 m (kallio) etäisyydelle rautatiestä (VTT:n tiedotteita 2468). Kaavoituksessa on huomioitava raideliikenteen tarinan aiheuttama rakennuksen vaurioitumisriski ja vaikutus asuinmukavuuteen. Tarinalle herkkää maankäyttöä ei tule osoittaa tarinaherkille alueille ilman tärinänvaimennustoimenpiteitä edellyttävää kaavamerkintää tai -määräystä. Tarinalle herkällä maaperällä kuten savikolla tarina voi ulottua jopa yli 200 metrin päähän radasta. Tärinälle herkimpiä rakennuksia ovat yleensä puolitoista tai kaksikerroksiset puurakenteiset talot. Tärinän osalta kaavoituksessa tulee huomioida VTT:n selvitys *Suositus liikennetärinän mittaamisesta ja luokituksesta* (VTT tiedotteita 2278). Suosituksen mukaan asuinrakennuksen tärinä ei saa ylittää uusilla asuinalueilla värähtelyluokan C arvoa $V_{w,95} \leq 0,30$ mm/s ja vanhoilla asuinalueilla värähtelyluokan D arvoa $V_{w,95} \leq 0,60$ mm/s. Mikäli kyse ei ole asuinrakennuksesta ja tilojen käyttötarkoitus on sellainen, että liikenteen ei katsota haittaavan lepoa (esim. kaupat, kahvilat, ostoskeskukset, tavaratalot, liikuntatilat), tavoiteraja voi olla kaksinkertainen em. arvoihin nähden (VTT tiedotteita 2569). Liikenteen tarinasta ja runkomelusta on lisäksi olemassa mm. seuraavat VTT:n julkaisut: *Suositus liikennetärinän arvioimiseksi maankäytön suunnittelussa* (VTT working papers 50, Espoo 2006), *Ohjeita liikennetärinän arviointiin* (VTT tiedotteita 2569, Espoo 2011) ja *Rakennukseen siirtyvän liikennetärinän arviointi* (VTT tiedotteita 2425, Espoo 2008). Julkaisuissa on annettu tarinaan liittyviä suosituksia. Julkaisuja on saatavissa sähköisenä internetistä osoitteesta: <http://www.vtt.fi/publications/index.jsp>. Liikennevirasto muistuttaa, ettei se osallistu uuden maankäytön johdosta aiheutuviin mahdollisiin melun- ja tarinantorjunnan kustannuksiin. Liikennevirastolla ei ole muuta huomautettavaa kaavahankkeesta. Maanteiden osalta lausunnon antaa toimivaltainen ELY-keskus.

Siru Koski
apulaisjohtaja
hankesuunnitteluosasto

Ville Vuokko
maankäytön asiantuntija
hankesuunnitteluosasto

Kaavoituksen vastaus: Kaava-alue on muuttunut maanvaihdon jälkeen. Kaava-alueen etäisyys radan keskilinjasta on nyt noin 35 metriä eli radan laajennusvara jää kaava-alueen ulkopuolelle. Kaavassa annetaan määräykset ratamelun ja runkomelun huomioimiseksi tulevassa rakentamisessa.

4.7 Asemakaavaehdotus



Naapurin kanssa tehdyn maanvaihdon jälkeen asemakaavaluonnoksesta saadun palautteen perusteella kehitettiin asemakaavaehdotus. Enintään seitsemän kerroksinen rakennusoikeus on mahdollista toteuttaa yhtenä tai kahtena rakennuksena. Rakennuksen kerrosalaa nostettiin hieman kaupungin paikoitusnormin ratkettua. Karttaan lisättiin määräys, jolla huomioidaan alueen tärinä ja jos entiseltä teollisuusalueelta alueelta löytyy pilaantuneisuutta.

Kaavaselostusta täydennettiin tehtyjen muutosten osalta ja lisäksi täydennettiin kaavamuutoksen perusteluja miten hanke liittyy ylempiasteisiin kaavoihin ja seudullisiin sopimuksiin.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Aluevaraukset ja kaavamääräykset

Korttelin tontin pinta-ala on 5796 m². Tontti on osoitettu merkinnällä AK asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Rakennusoikeutta tontille osoitetaan asuin tiloille 4800 kem2 ja taloustiloille 400 kem2 sekä rakennusalat autokatoksia varten.

Kerrosuku on VII. Autopaikkoja on rakennettava 1 kpl 80 kem2 kohti ja sosiaalisessa asuntotuotannossa 1 kpl 120 kem2 kohti.

Rakennuksen melulle alttiiden sivujen tulee antaa 30 dBA melusuoja. Rakennussuunnitelmissa tulee esittää mittauksiin perustuvat rakennuskohtaiset ratkaisut joilla päästään asuinrakennuksissa sallitun runkomelun raja-arvo 35 dBA alle. Lisäksi tulee rakennussuunnitelmissa osoittaa tärinämittauksiin perustuvat rakennuskohtaiset ratkaisut joilla päästään asuinrakennuksissa sallitun liikennetärinän raja-arvon $V_{W,95} < 0,3$ mm/2 alle.

Lisäksi määrätään että alueelta mahdollisesti löytyvä pilaantunut maaperä on puhdistettava alle valtioneuvoston asetuksen 214/2007 mukaisen alemman ohjearvon.

5.2 Kaavan vaikutukset

Tontin 65-4 muuttaminen kerrostaloasumiseen muuttaa aluetta kaupunkimaiseksi. Muutos lisää keskustajaman asukasmäärää noin sadalla. Alueelta on lyhyehkö matka noin 1 km rautatieasemalle ja kohtuullinen matka keskustan palveluihin, linnuntietä reilu kilometri. Asukkaat pääsevät keskustan palveluihin myös kävellen tai pyörällä. Lisääntyvän asukasmäärän myötä alueen sosiaalinen kontrolli paranee.

Kaava-alueen tulevat asukkaat voivat hyödyntää Vesitornipuiston hyviä liikuntamahdollisuuksia ja kaupungin puistoverkon reittejä. Nanso talo on kehittymässä monipuoliseksi palvelukeskittymäksi aseman pohjoispuolella.

Rakennus on liitettävissä olemassa oleviin verkostoihin. Kaukolämpölinja kulkee tontin eteläpuolella. Rakentamisen tieltä mahdollisesti siirrettävien johtojen kustannuksista vastaa kiinteistön omistaja. Tontilla hulevedet joudutaan viivyttämään ja johtamaan kaupungin sadevesiviemäriin.



Ympäristöhäiriöistä merkittävimmät ovat liikenne Rounionkadulla ja junaradalla. Liikenteen aiheuttamia häiriöitä on mahdollista hallita rakenteellisilla ratkaisulla. Kasvava asukasmäärä lisää jonkin verran liikennettä alueella.

Kaavamuutoksella tontin metsä häviää mutta keskustaajaman tiivistäminen tehostaa yhdyskuntarakennetta ja vähentää paineita uusien alueiden käyttöönotolle. Kaavalla ei ole vaikutusta muinaisjäännöksiin.

Hanke liittyy olemassa oleviin teknisiin verkostoihin.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Ennen kaavan hyväksymistä kaavamuutoksen hakijan kanssa tehdään maankäytösopimus.

Tontin rakentaminen aloitettaneen pian kaavan voimaantulon jälkeen.

Nokia 10.12.2018

Jorma Hakola
projektiarkkitehti

**Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto**

Kunta 536 Nokia Täyttämispvm 10.12.2018
Kaavan nimi Nokian kaupungin 4. kaupunginosan korttelin 65 tontti 4.
Hyväksymispvm Ehdotuspvm 04.12.2018
Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm 07.04.2017
Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus
Generoitu kaavatunnus
Kaava-alueen pinta-ala [ha] 0,5796 Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 0,5796

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	0,5796	100,0	5650	0,97	0,0000	-146
A yhteensä	0,5796	100,0	5650	0,97	0,5796	5650
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä					-0,5796	-5796
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
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				



Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k- m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k- m ² +/-]
Yhteensä	0,5796	100,0	5650	0,97	0,0000	-146
A yhteensä	0,5796	100,0	5650	0,97	0,5796	5650
AK	0,5796	100,0	5650	0,97	0,5796	5650
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä					-0,5796	-5796
T					-0,5796	-5796
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



**OSALLISTUMIS- JA ARVIONTISUUNNITELMA 4 KAUPUNGINOSA
KORTTELI 65 TONTTI 4**

HANKE

Nokian kaupunki, asemakaavan muutos, 4. kaupunginosan kortteli 65, tontti 4
teollisuusalue. Diaarino: NOK 1273/2017

ALOITE

Kaava on pantu vireille Elinkeinoyhtymä Hakkinen Tomi ja Penttilä Ilkan aloitteesta.

SUUNNITTELUALUE

Suunnittelualue sijaitsee Rounionkadun länsipäässä, Tampere-Pori-radan ja
Rounionkadun välissä.



LÄHTÖTIEDOT JA NYKYTILANNE

MAANOMISTUS

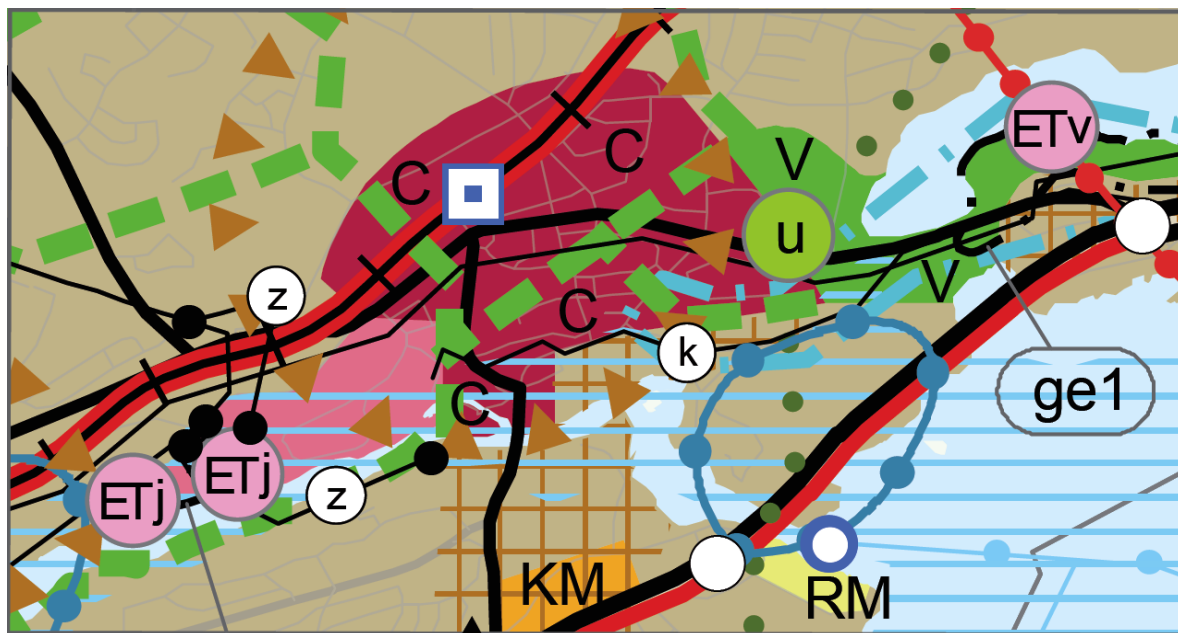
Asemakaavan muutosalue on Elinkeinoyhtymä Hakkinen Tomi ja Penttilä
Ilkan omistuksessa. Suunnittelualue on kooltaan noin 5796m²



SUUNNITTELUTILANNE

MAAKUNTAKAAVA

Pirkanmaan maakuntakaava 2040 on hyväksytty 27.3.2017 ja vahvistettiin 29.5.2017. Maakuntakaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta.



Taajamatoimintojen alue 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.

Suunnittelumääräys:

Aluetta tulee suunnitella asumisen, palvelujen ja työpaikkojen sekoittuneena alueena. Erityistä huomiota tulee kiinnittää yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on edistettävä julkisten ja kaupallisten palveluiden saavutettavuutta joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn avulla. Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sovitettava ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa alueen omaleimaisuutta. Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota kulttuuriympäristön, maiseman ja luontoarvojen säilymiseen. Alueen kytkeytyvyys seudullisille virkistysalueille ja ulkoilureiteille tulee ottaa huomioon. Merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksikköjen koon alarajat ovat seuraavat:

- Paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan osalta koon alaraja on Tampereen, Nokian, Pirkkalan, Ylöjärven, Lempäälän, Kangasalan ja Valkeakosken keskustaajamien alueella 15 000 k-m².
- Keskustahakuisen kaupan eli päivittäistavarakaupan ja muun erikoistavaran kaupan osalta koon alaraja on Tampereen, Nokian, Pirkkalan, Ylöjärven, Lempäälän,



NOKIAN KAUPUNKI

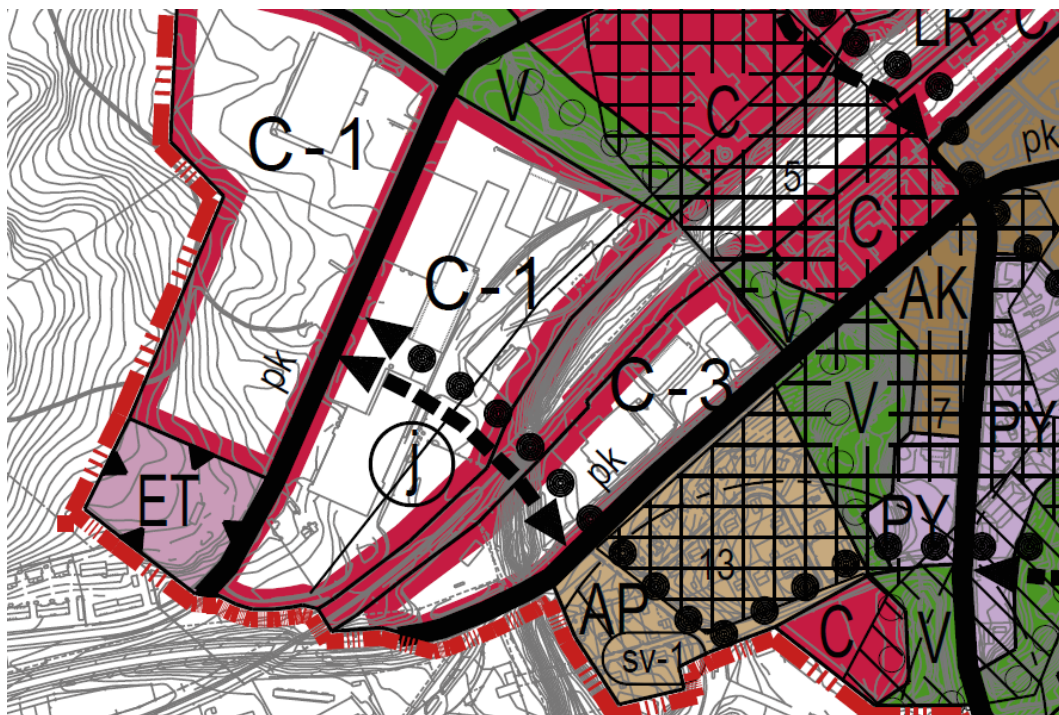
Kangasalan ja Valkeakosken keskustaajamien alueella 10 000 k-m², kuitenkin siten, että pelkän päivittäistavarakaupan koon alaraja on 5 000 k-m².

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.

Kaava-alueella ei ole maakuntakaavan rakennettua kulttuuriympäristöä.

YLEISKAAVA

Oikeusvaikutteisessa 10.09.2012 hyväksytyssä keskustaajaman osayleiskaavassa (tullut voimaan 19.10.2012) alue on osoitettu merkinnällä C-1 asumispainotteinen keskustatoimintojen alue.

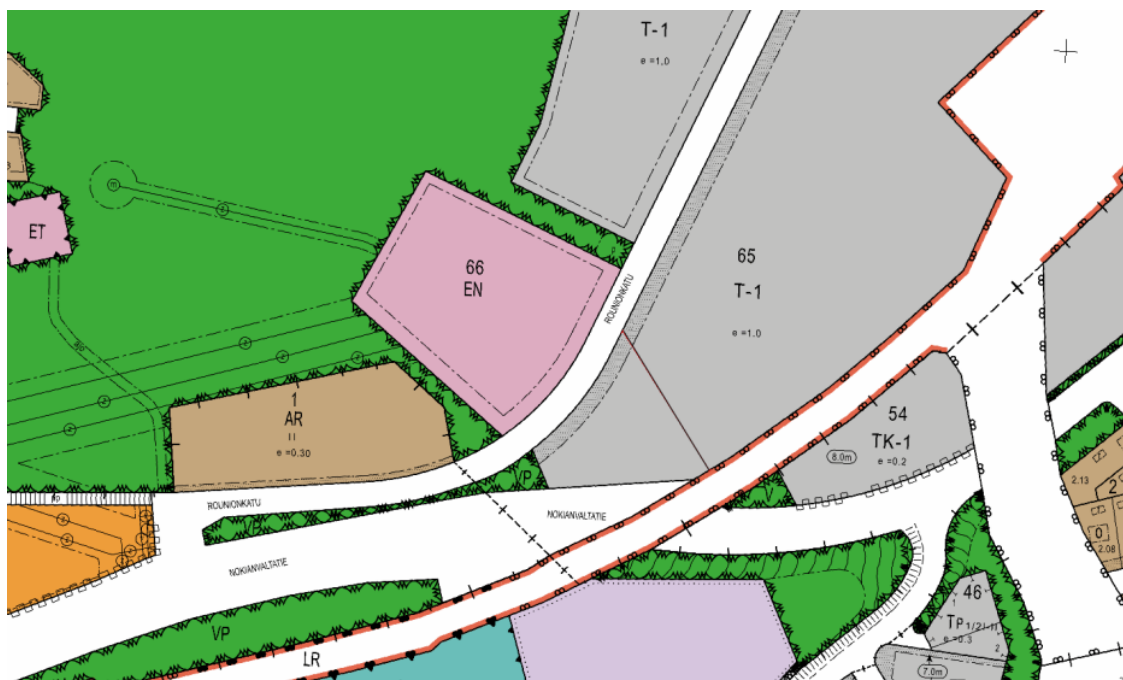


ASEMAKAAVA

Alueella on voimassa oleva 28.8.1992 hyväksytty asemakaava 4:94.

Asemakaavassa alue on teollisuus- ja varastorakennusten aluetta (T-1). Tontti on jaettu viereisestä saman korttelin 65, tontista 1.

Teollisuus- ja varastorakentamisen rakennusoikeutta tontilla on asemakaavan mukaan 5796 m². (e=1.0). Tontilla on purkukuntoinen saunarakennus.



RAKENNUSJÄRJESTYS

Nokian kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty valtuustossa 22.10.2001.

POHJAKARTTA

Pohjakarttana käytetään kaupungin kaupunkimittauksen ylläpitämää pohjakarttaa.

SELVITYKSET

Liikennemeluselvitys, Rounionkatu 15, Taratest Oy, 2017

Lisäraiteiden aluevaraus selvitys välillä Tampere-Lielähti-Nokia/Ylöjärvi,
Liikennevirasto 2015

Maaliikenteen aiheuttaman runkomelun arviointi, VTT tiedotteita 2468, 2009

Melun- ja värinän torjunta maankäytön suunnittelussa, Uudenmaan ELY-keskus 2013

Luontoselvitys Mira Ranta 2018

Säteilyturvakeskukselta pyydetään lausunto läheisen sähköaseman vaikutuksista asumiseen.

LUONNONYMPÄRISTÖ

Alue on entistä teollisuusaluetta. Tontti on etelään viettävä puustoinen rinnetontti. Nokian arvokkaat luontokohteet (Nokian kaupungin ympäristönsuojeluyksikkö 2005) ja tehdyn uuden luontoselvityksen mukaan alueella ei ole suojelukohteita.



RAKENNETTU YMPÄRISTÖ

Tontilla on purkukuntoinen saunarakennus. Alueen halki kulkee nykyisellään tie naapuritontin takapihalle. Naapurin kanssa tehtiin tonttivaihto jolla naapurin kulkuyhteys ja tontin rakentamismahdollisuudet turvattiin.

Muutosalueen ympäristö on pääosin teollisuus- ja varastoaluetta, puistoa ja liikennealueita. Rounionkadun toisella puolella alueen pohjoispuolella on sähköasema, josta kulkee tontin läpi ilmasähkölina ja tontin vieressä 110kV:n maakaapeli. Lisäksi tontin vieressä kulkee 6 kpl 20kV:n maakaapeleita, joille ei ole rasitteita. Ilmasähkökaapeli on siirrettävä ennen rakennusten rakentamista.

Tontin kaakkoispuolella kulkee kaukolämpölinja.

Kiinteistön itäpuolella sijaitsee teollisuustontti, josta kohde on alunperin lohko. Tontilla on vanha puinen asuintalo ja varasto jossa toimii Nokian Renkaiden suurten renkaiden varasto.

Tontin eteläpuolella kulkee TRE-Pori junarata, jonka keskilinja on maanvaihdon jälkeen 35 metrin päässä tontin rajasta.

RAKENNETTU KULTTUURIYMPÄRISTÖ JA MUINAISMUISTOT

Kaava-alueella ei ole tiedossa olevia muinaisjäännöksiä, eikä aluetta ole tutkittu.

Itäpuolen naapuritontilla on rajassa osittain kiinni puurakenteisia arviolta 1800-luvun lopun ja 1900-luvun alun asuintaloja. Keskustan osayleiskaavan seloituksessa ehdotettu, että rakennusten suojelua tutkitaan asemakaavoituksen etenemisen yhteydessä.

Pirkanmaan kiinteät muinaisjäännökset 2005 teoksen mukaan keskustan osayleiskaava-alueella ei ole löydetty muinaisjäännöksiä. Nokian keskustan yleiskaavan muutosalueen muinaisjäännösinventointi, 2010, Mikroliitti, selvityksen mukaan asemakaavan muutosalueelta ei ole tiedossa muinaisjäänteitä.

Pirkanmaan maakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden päivitysinventoinnissa ei ole kaavamuuosalueella tai lähiympäristössä kohteita.

YMPÄRISTÖHÄIRIÖT

Alueen merkittävimmät häiriötekijät ovat Rounionkadun ja Nokian valtien rekkaliikenteestä johtuva liikennemelu, TRE - Pori radan tärinä ja raidemelu.

YMPÄRISTÖMELU JA HAJU

Rounionkadun tavakuljetusliikenteestä syntyy meluhaittoja. Rautatie aiheuttaa melun lisäksi mahdollisesti myös tärinähaittaa ja runkomelua tontille.



NOKIAN KAUPUNKI

Rautatien aiheuttama meluhaitta ulottuu pääasiassa kaava-alueen eteläosaan. Kaava-alueelle on laadittu meluselvitys. Tontilla on tarvetta melusuojaukselle alueen itä- ja eteläosassa.

Viitesuunnitelmassa esitetty alustavat autokatokset ja meluaidat. Tiemelu ei saa ylittää meluarvoa 55 dB oleskelualueella (yöaikaan 45dB).

Tehdyn liikennemeluselvityksen mukaan (Taratest Oy, 27.7.2017) leikkialue on suojattava raideliikenne- ja tiemelulta n. 4.5 metriä korkeilla melusuoja-aidoilla, rakennusmassoilla tai autokatosrakennelmilla, jonka ylläreuna tulisi olla korkeusasemassa +119.5 (N2000) suunnitelman mukaan. Asuinrakennuksen merkittyjen sivujen tulee olla ääneneristykseltään tasolla 32dBA ja parvekkeet on rakennettava lasitettuina. Rakennuslupaa haettaessa on tehtävä uusi meluselvitys.

TAVOITTEET

Asemakaavan muutosalueen kehittämisellä pyritään parantamaan Nokian kaupungin keskustan kaupunkirakennetta. Pienten asuntojen rakentamisella Nokian keskustan tuntumaan luodaan lisää elinvoimaa keskustan palveluille ja parannetaan Nokian imagoa kehittyvänä kaupunkina. Samalla tarkastellaan Porinradan tilatarpeet ja viereisen teollisuuskiinteistön ajoyhteiden järjestäminen.



Suunnitelmaluonnos 29.11.2017

OSALLISET

Osallisia ovat kohdealueen ja naapurikiinteistöjen omistajat, asukkaat ja yritykset, rakennus- ja ympäristölautakunta, Liikennevirasto Pirkanmaan aluepelastuslaitos, Pirkanmaan ELYkeskus ja Pirkanmaan maakuntamuseo sekä kaikki, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa.



OSALLISTUMISEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

Asemakaavoituksen vireilletulosta on ilmoitettu kuulutuksella 7.4.2017 kaavoituskatsauksen hyväksymisen yhteydessä.

Tontin maankäytön luonnos sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidetään laatimisvaiheen mielipiteiden kuulemista varten nähtävillä kaupungin teknisen viraston ilmoitustaululla ja Internetissä kaupungin kotisivulla. Asiasta kuulutetaan Nokian Uutisissa. Lisäksi asiasta ilmoitetaan kirjeitse kohdealueen maanomistajille ja naapureille.

Maankäyttöluonnoksesta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydetään lausunto rakennus- ja ympäristölautakunnalta, Pirkanmaan ELY-keskukselta ja Liikennevirastolta sekä Turvallisuus- ja kemikaalivirastolta.

Laadittavassa asemakaavaehdotuksessa mielipiteet ja lausunnot otetaan mahdollisuuksien mukaan huomioon. Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville teknisen keskuksen ilmoitustaululle ja Internetiin kaupungin kotisivulle. Asiasta kuulutetaan Nokian Uutisissa. Kaavaehdotuksesta pyydetään tarpeelliseksi katsottavat lausunnot.

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 ilmoitustaululla ja Nokian Uutisissa. Valtuuston päätökseen voi valittamalla hakea muutosta 30 päivän kuluessa.

VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

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

Asemakaavan ympäristövaikutuksista ei ole tarpeen laatia erillistä arviointiselvitystä. Asemakaavan vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön, luontoon ja maisemaan, liikenteeseen ja tekniseen huoltoon sekä sosiaalisiin oloihin arvioidaan kaupungin omana työnä ja tulokset esitetään kaavaselostuksen yhteydessä.

KÄSITTELYAIKATAULU

Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville vuoden 2018 aikana ja tavoitteena on hyväksyä kaavamuutos alkuvuonna 2019.



NOKIAN KAUPUNKI

VALMISTELU

Kaava laaditaan Nokian kaupungin kaavoitusyksikössä. Kaavan yhteydessä laaditaan maankäyttö- ja luovutussopimus. Kaavan valmistelijana toimii Arkkitehtuuritoimisto Jaakko Nieminen. Kaupungin puolesta hankkeesta antaa lisätietoja projektiarkkitehti Jorma Hakola (p. 050 395 8759).

Osoite:

Nokian kaupunki, kaavoitusyksikkö, PL 2, 37101 Nokia.

Sähköpostiosoite: jorma.hakola@nokiankaupunki.fi

