



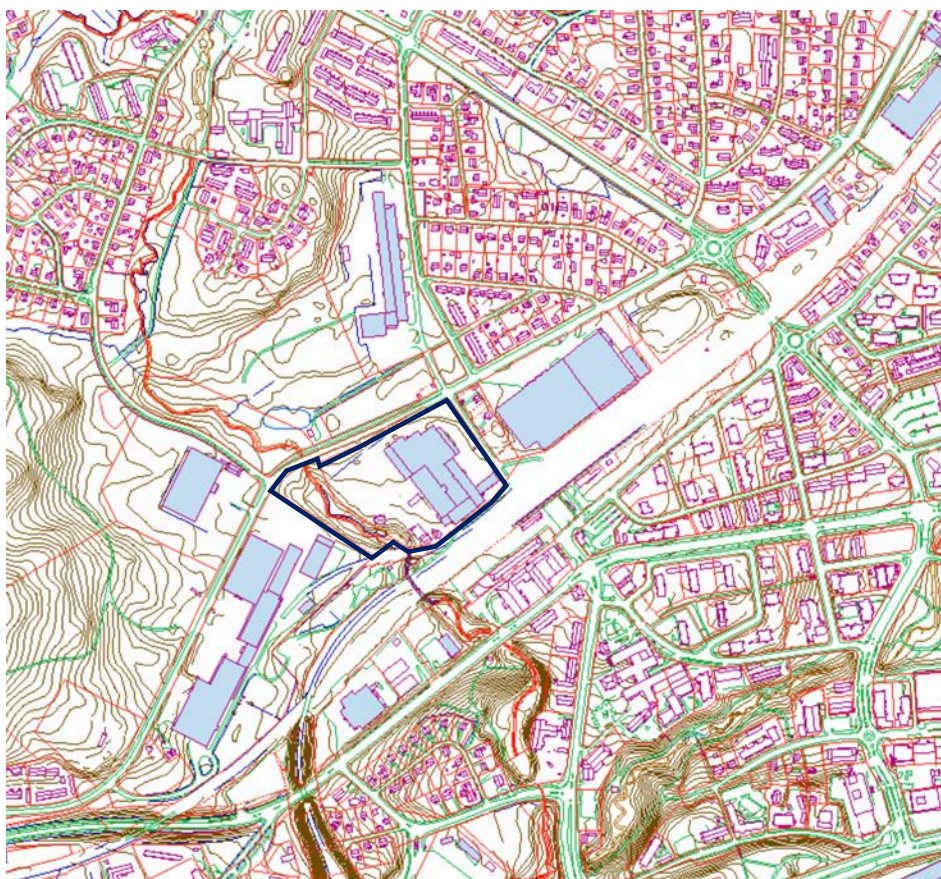
NOKIAN KAUPUNKI

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
Kakela	22.1.2019
Kh	xx.xx.2019
Kv	xx.xx.2019

NOKIAN KAUPUNKI
KAAVOITUSYKSIKKÖ
(Dnro NOK: 1213/2017)

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kaavaselostus koskee 10.4.2018 päivättyä ja 15.6.2018, 24.8.2018, 28.11.2018 ja 10.1.2019 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, rautatieaseman pohjoispuolella. Suunnittelualue rajautuu koillisessa, lounaassa ja luoteessa teollisuustontteihin sekä kaakossa rautatiehen. Kaava-alue on osa asemaseudun maakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä.

1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Asemakaavan seurantalomake
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Ote ajantasakaavasta
- Ote hakemistokartasta
- Tonttijakokartta
- Havainnekuva

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
- Nanson tehtaan toimitusjohtajan asuintalo Jopila, Lasse Kosunen 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. Tontin puoliväliin, Rounionkadusta erkanevaksi tulee uusi katu. Laajanojanpuiston käyttötarkoitus säilyy ennallaan. Kaava-alueen pinta-ala on 5,83 ha.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Tanhuankadun ja Rounionkadun risteyksessä, rautatieasemaa vastapäätä, noin 1 km Pirkkalaistorilta luoteeseen. Kaava-alue rajautuu koillisessa, lounaassa ja luoteessa teollisuustontteihin sekä kaakossa rautatiehen. Kulku kaava-alueelle tapahtuu tällä hetkellä Tanhuankadun ja 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

3.1.3.1 Yhdyskuntarakenne

Kaava-alue sijoittuu yhdyskuntarakenteellisesti kiinteäksi osaksi Nokian kaupungin keskusta- ja rautatieasema-alueita sekä Rounionkadun asuin- ja teollisuusaluetta. Alueen kehittämisessä oleellista on kaava-alueen liittäminen toimivilla yhteyksillä alueen katuverkkoon ja samalla huolehtia myös alueen sisäisen kevyen liikenteen yhteyksien järjestämisestä.

3.1.3.2 Väestö

Kaava-alueella ei tällä hetkellä ole yhtään asukkaita. Tehtaanjohtajan asuinrakennus on ollut asumattomana jo useamman vuoden ajan. Muita asuntoja tehtaan alueella ei ole.

3.1.3.3 Rakennuskanta

Kaava-alueella sijaitsee Nanson tehdaskokonaisuus, jossa 1920-luvun alussa aloitettiin värjäämötoiminta ja kudonta. Toiminta laajeni merkittävästi vuosikymmenten kuluessa yrityskauppojen jälkeen 2000-luvun alussa Nansosta tuli Pohjoismaiden suurin toimija alallaan ja Suomen toiseksi suurin vaatetusteollisuusyritys. Vuonna 2016 Nanso lopetti trikootuotannon Nokialla. 95 toimintavuotensa aikana Nansosta tuli merkittävä osa Nokian ja Suomen teollisuushistoriaa. Trikootuotteiden valmistuksen päätyttyä kiinteistössä on tarve löytää tapoja, joilla tehdaskiinteistö saadaan säilymään jatkossakin hyväkuntoisena, elävänä ja tärkeänä osana Nokian asemanseudun rakennettua kulttuuriympäristöä.

Kaava-alue on myös 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 kaavamuutoksia, joissa teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueita muutetaan asuinkäyttöön, joten alueen käyttötarkoitus tulee jatkossa osittain muuttumaan laajemminkin.

Kaava-alueen rakennuskanta vaihtelee usealla eri vuosikymmenellä rakennetusta teollisuusrakennuksesta 1980-luvulla valmistuneeseen energialaitokseen. Alueen kulttuurihistoriallisesti merkittävin rakennus on itse tehdasrakennus, etenkin sen vanhimmat osat.

Tehdasrakennuksen radan varressa oleva punatiilinen ensimmäinen osa on valmistunut todennäköisesti vuoden 1920 tienoilla. Rakennusta on sittemmin jatkettu vastaavan tyyllisellä kolmekerroksisella osalla vuonna 1928. 1930-luvun puolivälissä rakennettiin kaksikerroksinen siipiosa, joka aikanaan purettiin 1980-luvulla rakennetun hallin tieltä. Samalla korotettiin tehtaan ensimmäinen osuus kolmekerroksiseksi. Rakennuksen päämassaa jatkettiin vuonna 1941 aiempien osien tyyliä noudattavalla neljäkerroksisella Tanhuankadun suuntaisella laajennuksella, jota jatkettiin vielä vuonna 1957. Vuonna 1959 rakennettiin tehdasrakennuksen aiemmasta tyylistä täysin poikkeava kaksikerroksinen ruokala- ja konttorilaajennus Tanhuankadun päähän. 1970- ja -80-luvuilla rakennettiin vanhan punatiilisen tehdasrakennuksen taakse laajat, 1-2-kerroksiset hallit. Tuotantorakennuksen pinta-ala on n. 21 000 k-m².

Tontilla 22-1 sijaitsee tuotantolaitoksen lisäksi vanha tehtaanjohtajan asuintalo, energialaitos, varasto ja autotalli. Tehtaanjohtajan rankarakenteinen n. 320 k-m² suuruinen asuintalo on valmistunut vuonna 1940. Energialaitos on valmistunut vuonna 1983 ja se on pinta-alaltaan n. 490 k-m². Rapattupintainen autotalli on rakennettu vuonna 1953. Sen pinta-ala on n. 150 k-m². Kylmän 56 m² suuruisen varaston rakennusajankohta ei ole tiedossa.

Kaava-alue on liitetty kunnalliseen vesi-, viemäri- ja kaukolämpöverkkoon.

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 3.2.1.4.

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.

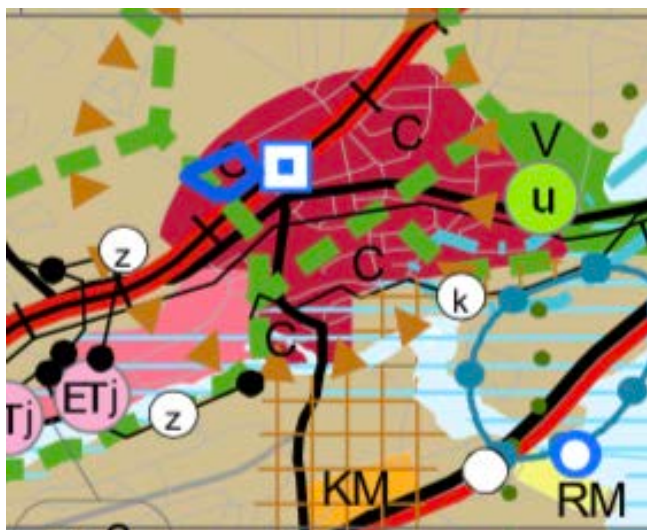
3.1.6 Liikenne- ja katuverkko

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, kaava-alue rajattu sinisellä.

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 liikenne- alueineen ja puistoiineen.

Suunnittelumääräys: "Alueen suunnittelussa on otettava huomioon 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. Keskustatoimintojen alueille voidaan sijoittaa merkityksellään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Vähittäiskaupan suuryksiköt on suunniteltava keskustaympäristöön soveltuviksi. Ne on mitoitettava ja niiden toteutus on ajoitettava yksityiskohtaisemmassa suunnittelussaan, etteivät ne aiheuta merkittäviä haitallisia vaikutuksia muille keskusta-alueille tai seudun palveluverkon tasapainoiselle kehittämiselle." Lisäksi on määrätty, että Nokian C-alueella vähittäiskaupan suuryksikköjen enimmäismitoitus on enintään yhteensä 75.000 kerrosneliömetriä.

Aluetta koskee kokonaisuudessaan maakuntakaavan kehittämisperiaatemerkintä Tiivistettävä asemanseutu. Merkinnällä osoitetaan yhdyskuntarakenteeltaan tiivistettävät alueet, jotka tukeutuvat ensisijaisesti raideliikenteeseen.

Suunnittelumääräys: "Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa on pyrittävä raideliikennettä tuke- vaan tiiviiseen yhdyskuntarakenteeseen sekä laadukkaisiin kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiin. Tiivistettävän alueen laajuus tulee tarkentaa yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa."

Koko alue kuuluu Maakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (Nokian asemanseutu). Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti merkittävät rakennetun kulttuuriympäristön alueet.

Suunnittelumääräys: "Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä tulee turvata ja edistää alueen kaupunkikuvan ja rakennusperinnön arvojen säilymistä ja edelleen kehittämistä. Uusi rakentaminen on sopeutettava alueen kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin ja ajalliseen kerroksellisuuteen."



Kuva: Ote Pirkanmaan maakuntakaavan kartan osasta, jossa on esitetty Nokian keskustan maakunnallisesti merkittävät rakennetun kulttuuriympäristön kohteet. Nansson tehdaskiinteistö sisältyy radan molemmille puolille sijoittuvaan asemanseudun alueeseen.

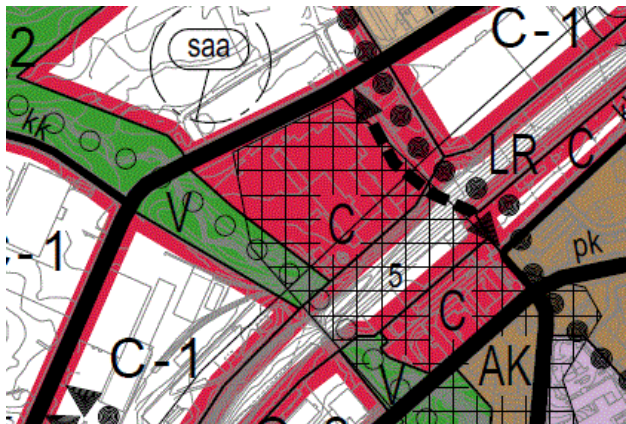
Laajanojan kohdalla on Viheryhteys-merkintä. Merkinällä osoitetaan taajamiin liittyvät olemassa olevat tai tavoitteelliset viheryhteydet, joilla on erityistä merkitystä alueellisen virkistysverkon ja/tai ekologisten yhteyksien kannalta.

Suunnittelumääräys: "Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee määrittää viheryhteyden tarkempi sijainti sekä varmistaa maastokäytävän riittävä leveys, jotta seudullisten viheralueiden ja ulkoilureittien muodostama verkosto voidaan toteuttaa riittävän yhtenäisenä kokonaisuutena. Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota ympäristön laatuun, alueen ominaisuuksiin ekologisen verkon osana sekä merkitykseen luonnon monimuotoisuuden kannalta."

Alueen eteläpuolelle on osoitettu Merkittävästi parannettava päärata. Merkinällä osoitetaan henkilö- ja tavaraliikenteen kannalta merkittävät pääradat, joiden liikennetarve edellyttää radan merkittävää parantamista.

Suunnittelumääräys: "Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on varauduttava radan rakenteen ja turvallisuuden parantamiseen sekä tasoristeysten poistamiseen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee erityistä huomiota kiinnittää luonto-, maisema- ja kulttuuriympäristöarvojen säilymiseen sekä ulkoilureittien ja ekologisen verkon kannalta tärkeiden viheryhteyksien jatkuvuuden turvaamiseen. Rataosalla Lielähti-Nokia tulee yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa varautua lisäraiteen toteuttamiseen."

3.2.1.2 Keskustan osayleiskaava 2030

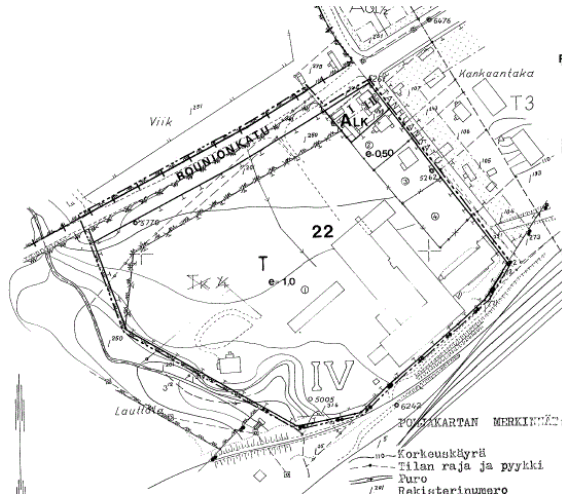


Kuva: Ote Keskusta osayleiskaava 2030

Oikeusvaikutteisessa, 10.9.2012 hyväksytyssä Keskustan osayleiskaavassa 2030 alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C). Alueen koillisreunalla on tieliikenteen ja kevyen liikenteen yhteystarvemerkinnot. 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 Alhonin asemakaava IV:46 vuodelta 1975, jossa kaava-alue on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten (T) korttelialueeksi, yhdistetyksi liike- asuinkerrostalojen korttelialueeksi, katualueeksi sekä viheralueeksi. Tonttitehokkuus $e=1,0$.

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

Kuva: Ote ajantasa-asemakaavasta

3.2.1.4 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 esitetylle 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.

3.2.1.5 Hulevesiselvitys

LVI-suunnittelu Kramox on kesäkuussa 2018 laatinut kaava-aluetta 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 viime aikoina tehty peruskorjausta.

Suunnittelualueen hulevesijärjestelmälle suositellut toimenpiteet:

- Hulevesisuunnitelman pohjaksi on rakennuslupavaiheessa tarpeen laatia pihasuunnitelma.
- Hulevesiä tulisi viivyttaa/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 pinnantasausta 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 hiekanerotimet.

3.2.1.6 Meluselvitys

Ramboll Oy on laatinut kaava-aluetta 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 tarkastelut ovat perusteltuja myös, jotta voidaan varmistua vaiheittain toteuttamisen aikaisesta melun hallinnasta.

Niillä julkisivuilla, joilla melusta annetut ohjearvot 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. Määräyksenä 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.

3.2.1.7 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.

3.2.1.8 Arvio Nanson tehtaan toimitusjohtajan asuintalo Jopilan kunnosta

Arkkitehti Lasse Kosunen on käynyt tutkimassa tehtaanjohtajan talon syksyllä 2018. Vuosia käyttöä vailla ollut kiinteistö on kaksikerroksinen, kellarillinen puurakennus. Se sijaitsee Nanson tehdasalueen takana lähellä Laajanojaa. Sijainti on huomaamaton, ympäröivästä rakennuskannasta erillään ojan töyräällä. Rakennus edustaa ul-

koiselta tyyliltään 20-luvun klassista hirsirakennusta symmetrisine julkisivujäsentelyineen, detaljeineen ja sisääntulokuisteineen. Lähempi tarkastelu paljastaa kuitenkin, että rakennus on selkeästi 1930-40-luvulla yleistynyt rankarakenteinen puutalo.

Rakennuksessa on sisään astuttaessa selvä voimakas mikrobihaju. Pääongelma on talon rakenteessa. Hyvin ohut ulkoseinä ja vain 100 mm:n paksuinen puru/kutterilas-tueriste aiheuttaa sen, että ulkoilman ja sisäilman välinen kastepiste sijoittuu monissa sääolosuhteissa rakenteen sisään. Julkisivuverhous on tuulettumaton ja rakenne-tyyppiin liittyy hallitsemattomat ilmavuodot sisätilaan. Viistosateella sadevesi tunkeutuu sopivalla tuulenpaineella rakenteeseen. Nämä tekijät yhdessä luovat otolliset olosuhteet mikrobikasvustolle ja haitta-aineiden leviämislle sisätiloihin.

Yläpohjassa ovat ongelmat saman tyyppisiä ja siellä on tilannetta pahentanut vesikat-ton saumojen huonon kunnon aiheuttamat suorat vesivuodot. Pesutiloissa ei ole varsinaista vesieristystä, joten puutteellisten vesieristysten aiheuttamia vaurioita tämän tyyppisistä pesutiloista todennäköisesti löytyy. Rakenteita ei kuitenkaan lähdetty asbestiriskin takia avaamaan.

Jos rakennus olisi hirsirunkoinen, olisivat korjausrakentamisen edellytykset hyvät. Vaurioitunut rankorakenne on vastaavasti haasteellinen korjattava. Asuntolainsäädäntö asettaa asuintilojen terveellisyydelle vaatimuksia, joiden vähimmäisraja-kin vaatisivat tässä kiinteistössä poikkeuksellisen laajoja toimenpiteitä. Ongelmat ovat piilossa ja kapselointitoimenpiteillä niitä ei sään mukaan elävässä puutalossa pystytä ratkaisemaan.

Jos taloa lähdetään korjaamaan, joudutaan tekemään purkutoimenpiteitä, joiden jälkeen joudutaan rakenteet miettimään uudestaan ja rakentamaan ne niin, etteivät vauriot tulevaisuudessa toistu. Vanhasta rakennuksesta jää käytännössä jäljelle kantava runko ja osa ikkunoista ja ovista. Kun peruskorjaus on valmis, mitään alkuperäistä säilytettävää ei juurikaan ole jäljellä. Kyseessä on itse asiassa uudisrakentamista vastaava rakennustoimenpide.

3.2.1.9 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 tehdasalue on myös osa Pirkanmaan maakuntakaavan teon yhteydessä määriteltyä maakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä.

Nanson tuotantorakennuksen vanhimmat rakennusosat ovat korotuksista, laajennuksista ja julkisivumuutoksista huolimatta säilyttäneet hyvin omat erityispiirteensä. Tuotantorakennuksen 1920-1950-luvuilla valmistuneille osille on asemakaavakarttaan annettu 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. 1970-80-luvuilla rakennettujen hallien osalla kaavamääräys mahdollistaa laajentamisen rakennuksen rungon sisällä, mikä kannustaa uudempien osien säilyttämiseen ja kehittämiseen. Uudempien hallien mahdollisen purkamisen varalle on annettu yleismääräys, jossa todetaan, että mikäli asemakaavan TY-12-korttelialueella olevia tehdashalleja puretaan kokonaan tai osittain, ei korvaavan uudisraken-

tamisen korkeus saa ylittää asemakaavassa suojeltujen rakennusosien korkeutta. Selvityksessä on esitetty myös kaupunkirakenteen ja rakennetun kulttuuriympäristön tu-
lossa olevaa muutosta. Rounionkadun teollisuusalue on kaupunkikuvallisesta näkökul-
masta muutoksia hyvin kestävä alue. Nanson tehdaskiinteistö tulee säilymään ja kehit-
tymään entisestään, joten teollisuushistoria ei tule katoamaan paikalta vaan säilyy
kaupunkikuvassa. Rounionkadun pohjoispuolen asuntorakentaminen edustaa ajalli-
sesti monikerroksista rakennuskantaa, jota kaavamuutosalueen uudisrakentaminen
naapuritonttien muutosten kanssa tulee hyvin täydentämään.

3.2.1.10 Rakennusjärjestys

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

3.2.1.11 Rakennuskielto

Kaava-alue ei ole rakennuskiellossa.

3.2.1.12 Muut päätökset

Kaupunginvaltuusto on 12.2.2018 hyväksynyt asemakaavamuutoksen käynnistämis-
sopimuksen.

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 käynnistämis-
sopimuksen, 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 luovutussopi-
mus, jossa sovitaan mm. kaavoituskustannusten perimisestä ja kaavoitusarvomak-
susta, 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, työnteekoon 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 arviointisuunnitelman palaute ja vastineet:

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-oravaselvitykseen 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.

Kaavaluonnoksen palaute ja vastineet:

Kaavaluonnoksesta saatiin neljä lausuntoa, mutta ei yhtään mielipidettä.

Liikennevirasto:

Liikennevirasto edellyttää, että kaavoitettaessa alueita radan läheisyydessä on tapaus-

kohtaisesti 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 poikkeava 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 tärinäntorjunta 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 tärinäntorjuntavastuun periaatteena on vastuun kuuluminen sille taholle, jonka suunnittelemista toimenpiteistä melun- ja tärinäntorjuntatarve syntyy. Näin ollen Liikennevirasto ei osallistu uuden maankäytön johdosta aiheutuviin mahdollisiin melun- ja tärinäntorjunnan 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 piha-alueilla 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 tarkemmin 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 tiivistävästä 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 asemanseudulla.

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.

Kaavaehdotuksen palaute ja vastineet:

Kaavaehdotuksesta saatiin seitsemän lausuntoa. Liikennevirastolla, Metsähallituksella ja perusturvapalveluilla ei ollut huomautettavaa asemakaavasta.

Rakennusvalvonta ja ympäristö-yksikkö:

sl-12 -rajauksen tulisi kattaa kaavakartassa esitettyjen alueiden lisäksi koko VL-alue.

Vastine:

Kaavakartassa sl-12-alue on nyt osoitettu koskemaan aluetta, joka ulottuu 20 m Laajanojasta. Luonnosvaiheen palautteessa ja tehtyjen selvitysten perusteella tämän etäisyyden katsottiin olevan riittävä turvaamaan Laajanojan veden virtaama ja laatu. Kaupungin toiveesta sl-12-määräystä ei ulotettu VL-alueelle. Lausunto ei aiheuta muutoksia kaavamateriaaliin.

Pirkanmaan maakuntamuseo:

Rakennetun ympäristön selvitystä tulee täydentää tehdasrakennuksen rakennusvaiheita, säilyneisyyttä ja kulttuurihistoriallisia arvoja havainnollistavan materiaalin osalta. Autotalli tulee huomioida selvityksessä. Tehtaanjohtajan talo tulee inventoida ja siitä tulee laatia kuntoselvitys. Kaava-aineiston kaupunkikuvallisten ja maisemallisten vai-

kutusten tarkastelua tulee täydentää. Esitetään työneuvottelun järjestämistä, kun täydennetty aineisto on toimitettu museolle nähtäväksi ja sen mukaiset muutokset tehty kaavamuutosehdotukseen.

Vastine:

Asemakaavamuutoksen lähtökohtana oli, että koko tehdasrakennus suojellaan. Rakennuksen suojelutarvetta on päivitetyn rakennetun ympäristön selvityksen sekä maakuntamuseon kanssa pidetyn työneuvottelun jälkeen arvioitu uudelleen ja todettu, että asemakaavassa on syytä antaa suojelumääräys ainoastaan tehdasrakennuksen arvokkaimmille, 1920-1950-luvuilla valmistuneille osille. Kaavamääräys mahdollistaa laajentamisen tehdasrungon sisällä, mikä kannustaa 1970-80-luvuilla valmistuneiden hallien säilyttämiseen ja kehittämiseen. Kaavakarttaan lisättiin yleismääräys, jossa todetaan, että mikäli asemakaavan TY-12-korttelialueella olevia tehdashalleja puretaan kokonaan tai osittain, ei korvaavan uudisrakentamisen korkeus saa ylittää asemakaavassa suojeltujen rakennusosien korkeutta.

Tehtaanjohtajan talo on nyt inventoitu ja siitä on laadittu kuntoarvio. Rakennetun ympäristön selvitystä sekä kaavaselostusta on täydennetty. Työneuvottelu maakuntamuseon kanssa on järjestetty.

Pirkanmaan ELY-keskus:

Rakennusten suojelutarve tulee osoittaa rakennusosittain, ellei säilyttämistavoite koske koko tehdaskiinteistöä, 1970-/80-lukuisine laajennusosineen. Uudisrakentamista TY-12 korttelialueella tulee ohjata kaavassa tarkemmin mm. rakennusten mahdollisen korvaamisen ja korottamisen osalta, myös laadullisesti. Säilytettävien rakennusten rakennusaloja koskeva rakennusoikeus on aiheellista osoittaa kaavassa erikseen, jotta tehdaskokonaisuuden kehittämisen mahdollistavat reunaehdot olisivat luettavissa kaavakartasta. Piha-alueet tulee olla tunnistettavissa rakennusaloista ehdotuksessa esitettyä selvemmin, esimerkiksi Rounionkatuun rajoittuvalla alueella.

Rakennusinventointia on tarpeen täydentää tehtaan rakennusvaiheilla ja eri rakennusvaiheita edustavien osien arvioinnilla. Inventoinnin tulee tehdaskokonaisuuden suojelutarpeen kohdistumisen ohella antaa riittävä selvityspohja tehtaanjohtajan asunnon kulttuurihistoriallisen arvon ja säilyttämistarpeen määrittämiseen. Kaavan toteuttaminen edellyttää 1950-luvun kaksikerroksisen toimisto-osan purkamista Tanhuankadun levittämisen tieltä. Purkamiseen johtava ratkaisu tulee arvioida ja perustella kaavaselostuksessa.

Laajanojanpuiston lähivirkistysalueesta (VL) on luonnosvaiheen jälkeen jäänyt pois luonnonympäristön laadun säilyttämistä tavoitteleva s-12 kaavamerkintä. ELY-keskus katsoo merkinnän olevan tarpeellinen ympäristön laadun säilyttämiseksi. TY-12 alueella sr-14 merkinnällä osoitetun rakennusalan ja pp-alueen väliin jäävän alueen asema jää kaavassa epäselväksi. Osa-alueen reunaan annettu dB-määräys viittaa alueen olevan rakennusala. Kaavaan olisi hyvä lisätä liikenteellisen tarkastelun perusteella tarpeelliset liittymäkiellot. Havainnekuvamateriaalin tulee vastata kaavan kaavaehdotuksen sisältöä.

ELY-keskus katsoo, että rakennuspaikalla muodostuvat hulevedet tulee ensisijaisesti pyrkiä imeyttämään tai viivyttämään tonttialueella. Tämän tavoitteen tulisi näkyä selvemmin kaavamääräyksissä.

Vastine:

Asemakaavamuutoksen lähtökohtana oli, että koko tehdasrakennus suojellaan. Rakennuksen suojelutarvetta on päivitetyn rakennetun ympäristön selvityksen sekä maakuntamuseon kanssa pidetyn työneuvottelun jälkeen arvioitu uudelleen ja todettu, että

asemakaavassa on syytä antaa suojelumääräys ainoastaan tehdasrakennuksen arvokkaimmille, 1920-1950-luvuilla valmistuneille osille. Kaavamääräys mahdollistaa laajentamisen tehdasrungon sisällä, mikä kannustaa 1970-80-luvuilla valmistuneiden hallien säilyttämiseen ja kehittämiseen. Kaavakarttaan lisättiin yleismääräys, jossa todetaan, että mikäli asemakaavan TY-12-korttelialueella olevia tehdashalleja puretaan kokonaan tai osittain, ei korvaavan uudisrakentamisen korkeus saa ylittää asemakaavassa suojeltujen rakennusosien korkeutta.

TY-12 tontille ei kaavassa osoitetun rakennusalan ulkopuolelle tule rakentamista. Tontin muita osia ei haluta sitoa piha-alueita rajaavilla määräyksillä. AK-tonttien osalta ei ole syytä osoitettujen rakennusalojen lisäksi lähteä kaavamääräyksellä rajoittamaan uudisrakennusten sijoittamista tontilla.

Tanhuankatua ei ole tarkoitus ainakaan tässä vaiheessa leventää tehdasrakennuksen päälle. Katulinjausta voidaan harkita tarkemmin kun kadun levittäminen tulee ajankohtaiseksi mikäli sen siinä yhteydessä tehtävien selvitysten perusteella katsotaan olevan mahdollista.

Kaavakartassa sl-12-alue on nyt osoitettu koskemaan aluetta, joka ulottuu 20 m Laajanojasta. Luonnosvaiheen palautteessa ja tehtyjen selvitysten perusteella tämän etäisyyden katsottiin olevan riittävä turvaamaan Laajanojan veden virtaama ja laatu. Kaupungin toiveesta sl-12-määräystä ei ulotettu VL-alueelle. Kaavakarttaan on VL-alueelle kaupungin esityksestä lisätty /s-3 -määräys, jonka mukaan kyseessä on alue, jota ylläpidetään siten, että luonnon monimuotoisuus turvataan ja uhanalaisten lajien elinympäristö säilyy suotuisana.

Viitesuunnitelman mukaan kulku tonteille tapahtuu Nansonkadun kautta, joten Rounionkadulle ei ole tarvetta lisätä liittymäkieltoja.

Rakennetun ympäristön selvitystä on täydennetty. Tehtaanjohtajan talo on inventoitu ja siitä on laadittu kuntoarvio. Katulinjausta muutetaan kaavakartassa toimistorakennuksen kohdalla.

TY-12 alueella olevan rakennusalan merkintää on täsmennetty ja dB-merkintöjen sijainnit on tarkistettu.

Hulevesien imeyttämisestä on tehty lisäys kaavakartan yleismääräyksiin: "Hulevedet tulisi ensisijaisesti pyrkiä imeyttämään tai viivyttämään tonttialueella."

Kaava-aineistoon on lisätty uusi havainnekuva.

Pirkanmaan liitto:

Kaavaselostuksessa on syytä kuvata kaikki maakuntakaavan aluetta koskevat merkinnät ja määräykset, myös maakunnallisesti merkittävään rakennetun kulttuuriympäristön merkintä. Kaava-aineistoa tulee täydentää maakuntakaavan karttaotteella maakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön arvoalueesta.

Kaavassa tulee ottaa huomioon maakuntakaavan edellyttämä kulttuuriympäristön arvojen vaaliminen. Alueen rakennetun ympäristön selvitystä tulee täydentää. Riittävään selvitykseen perustuen on mahdollista osoittaa arvoja säilyttävät kaavamerkinnot ja -määräykset.

Uudisrakennusten korttelille tulee harkita määräystä, joka edellyttää rakentamisen sopeuttamista säilytettävään teollisuusympäristöön.

Teknisenä huomiona esitetään s-12-merkinnän laajuuden osoittavien merkintöjen selkeyttämistä, jotta merkinnän piirissä oleva alue käy kartasta yksiselitteisesti ilmi.

Vastine:

Asemakaavamuutoksen lähtökohtana oli, että koko tehdasrakennus suojellaan. Rakennuksen suojelutarvetta on päivitetyn rakennetun ympäristön selvityksen sekä maakuntamuseon kanssa pidetyn työneuvottelun jälkeen arvioitu uudelleen ja todettu, että asemakaavassa on syytä antaa suojelumääräys ainoastaan tehdasrakennuksen arvokkaimmille, 1920-1950-luvuilla valmistuneille osille. Kaavamääräys mahdollistaa laajentamisen tehdasrungon sisällä, mikä kannustaa 1970-80-luvuilla valmistuneiden hallien säilyttämiseen ja kehittämiseen. Kaavakarttaan lisättiin yleismääräys, jossa todetaan, että mikäli asemakaavan TY-12-korttelialueella olevia tehdashalleja puretaan kokonaan tai osittain, ei korvaavan uudisrakentamisen korkeus saa ylittää asemakaavassa suojeltujen rakennusosien korkeutta.

Kaavakartassa sl-12-alue on nyt osoitettu koskemaan aluetta, joka ulottuu 20 m Laajanojasta. Luonnosvaiheen palautteessa ja tehtyjen selvitysten perusteella tämän etäisyyden katsottiin olevan riittävä turvaamaan Laajanojan veden virtaama ja laatu. Kaupungin toiveesta sl-12-määräystä ei ulotettu VL-alueelle. Kaavakarttaan on VL-alueelle kaupungin esityksestä lisätty /s-3 -määräys, jonka mukaan kyseessä on alue, jota ylläpidetään siten, että luonnon monimuotoisuus turvataan ja uhanalaisten lajien elinympäristö säilyy suotuisana.

Kaavaselostusta on täydennetty esitetyllä tavalla. Rakennetun ympäristön selvitystä on täydennetty. Tehtaanjohtajan talo on inventoitu ja siitä on laadittu uusi kuntoarvio. Asemakaavan tavoitteissa olevaa kulttuuriympäristön arvojen vaalimiskohtaa on täsmennetty.

Kaavakarttaan on lisätty kaavamääräys, jonka mukaan tontille rakennettavan uudisrakennuksen julkisivumateriaalien sekä julkisivun käsittelyn tulee sopeutua ympäröiviin rakennuksiin ja korttelikokonaisuuteen.

Kaavaehdotuksesta saatujen lausuntojen jälkeen kaavamateriaalia on kartan, selostuksen sekä rakennetun ympäristön selvitysten osalta päivitetty. Kaavakartassa osoitettujen suojelumääräyksen ja rakennusalan rajauksia on tarkistettu. Lisäksi lisättiin istutettava alueen osa ja kaavamääräykset hulevesien imeyttämisestä sekä uudisrakennusten julkisivujen ympäristöön sovittamisesta. Muutokset kaavakartassa eivät ole niin merkittäviä, että ne edellyttäisivät kaavaehdotuksen uudelleen nähtäville asettamista.

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, toimitalaa, 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 keskusta johtavalta tunnelilta Laajanojan varren

puistoon. Yhteysmahdollisuus radan vartta/ vanhaa radanpohjaa pitkin. Pysäköinti-
paikojen riittävyys ja sijainti muualla kuin puistonlaidalla selvitetävä. Ulko-oleskelu-
paikkojen riittävyys selvitetävä.

Kaavaehdotuksen jälkeen kaavakarttaan on tehty vähäisiä, lausunnoista tulleita muu-
toksia. Muutokset eivät ole niin merkittäviä, että materiaalista tulisi pyytää uudet lau-
sunnot. Rakennus- ja ympäristölautakunta on varannut oikeuden antaa lausunnon
kaavaehdotuksesta kun kaikki selvitykset ovat valmistuneet.

Kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen on pidetty työneuvottelu Pirkanmaan maa-
kuntamuseon kanssa, jossa käytiin läpi mahdollisia täydennettäviä asioita. Neuvotte-
lun jälkeen kaavakartassa täsmennettiin suojeltavien rakennusosien rajausta ja raken-
netun ympäristön selvitystä täydennettiin.

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
sekä maakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön arvojen vaalimi-
nen.

4.3.2 Asemakaavan suunnittelun aikaiset tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteet säilyivät ennallaan.

4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden ratkaisut

4.4.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Kaava-alueelle ei ole laadittu erillisiä kaavavaihtoehtoja, mutta erilaisia ratkaisumah-
dollisuuksia on työn aikana tutkittu kaupungin asemakaavoitusyksikön ohjauksessa.
Asemakaavaratkaisu pohjautuu talven 2017-2018 aikana työstyihin hankkeen viite-
suunnitelmiin.

Arkkitehtipalvelut Oy on laatinut asemakaavan pohjaksi viitesuunnitelman, jossa tontin
länsireunaan on sijoitettu 4 kpl asuinkerrostaloja 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 vai-
kutuksia 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 asuinkerrostalojen korttelialueelle rakennusoikeutta yhteensä
16 900 k-m².

Alueen keskelle, uuden kadun varteen tulee autopaikkojen korttelialue.

Laajanojanpuiston käyttötarkoitus säilyy ennallaan, mutta sille osoitetaan kaavamää-
räys, 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 5,83 ha. Kaavassa muodostuu korttelialueita seuraavasti:

Aluevarausalueet	Pinta-ala (ha)	Kerrosala (k-m ²)	Tehokkuus (e)
Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)	0,9813	16 900	1,72
Katualue	1,2114	0	0,00
Autopaikkojen korttelialue (LPA)	0,2421	0	0,00
Teollisuusrakennusten korttelialue (TY-12)	2,5196	24 800	0,98
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 valmistuneen hulevesiselvityksen suositusten ja asemakaavamääräysten 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 talousteräilojen 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).

5.3.2 Kaavamääräykset

Tehdasrakennuksen kaakkoispuolelle on osoitettu ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattua alueen osa, jolla huoltoajo ja tontille ajo on sallittu. Tehdasrakennuksen lounaispuolelle on osoitettu ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa. Em. väylien kohdalle on merkitty varaus myös maanalaista johtoa varten.

AK-tonteilla suurin sallittu kerrosluku on VIII ja TY-12-tontilla II-IV.

AK- ja TY-12-tonttien eteläosaan on annettu-12 määräys, jonka mukaan alueella ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, jotka muuttavat luonnonympäristöä tai veden virtaamaa tai laatua.

Nanson tehdasrakennuksen 1920-50-luvuilla valmistuneille osille 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.

AK-tonteille on annettu kaavamääräys ym-14, jonka mukaan tontille rakennettavan uudisrakennuksen julkisivumateriaalien sekä julkisivun käsittelyn tulee sopeutua ympäristöön rakennuksiin ja korttelikokonaisuuteen.

Lähivirkistysalueelle on annettu määräys s-3: Alue, jota ylläpidetään siten, että luonnon monimuotoisuus turvataan ja uhanalaisten lajien elinympäristö säilyy suotuisana.

Hulevesien hallintaan on annettu määräys hule4: Kestopäällystetyillä 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.

Rounionkadun ja Nansonkadun risteyksessä olevalle tontille osoitetaan ohjeellisen ajoyhteyden merkintä.

AK-tonteille on osoitettu ohjeelliset leikkialueen rajaukset.

AK-alueen lounaisrajalle on osoitettu istutettava alueen osa.

Yleismääräykset:

Autopaikat ap/k-m²:

- asuminen 1/100
- sosiaalinen asuminen 1/150
- erityis-, palvelu- ja opiskelija-asuminen 1/200
- toimistotilat 1/80

- liiketilat < 2000 k-m²: 1/50
- liiketilat > 2000 k-m²: 1/100
- urheilu- ja kulttuuritoiminta 1/100
- opetustoiminta 1/200
- ympäristöhäiriöitä aiheuttamaton teollisuus 1/100
- varastotilat 1/200
- muut 1/50

Kaavamääräyksen TY-12 alueella voidaan nykyisen tehtaanrunгон sisällä kerrosalan ja kerrosluvun estämättä sijoittaa autopaikkoja sekä ottaa käyttöön uusia kerrosalaan laskettavia tiloja.

Ne autopaikat joita ei voida sijoittaa pintapaikoituksena 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

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

Mikäli asemakaavan TY-12-korttelialueella olevia tehdashalleja puretaan kokonaan tai osittain, ei korvaavan uudisrakentamisen korkeus saa ylittää asemakaavassa suojeltujen rakennusosien korkeutta.

Rakennuslupavaiheessa laaditaan suunnitelmien pohjalta meluselvitys sekä hulevesienhallintasuunnitelma.

Paikoitusalueen ja puron välisen etäisyyden tulee olla vähintään 20 m.

AK-korttelialueella tonttien leikkialueet tulee toteuttaa siten, että ne muodostavat useamman kuin yhden tontin aluetta hyödyntäen kaksi laajempaa yhtenäistä ja yhteisesti käytettävissä olevaa kokonaisuutta. Tonttien rajoja ei saa aidata.

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 $L_{prm} < 35$ 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.

Hulevedet:

Hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää tai toissijaisesti viivyttaa tonttialueella.

AK-alueen hulevedet johdetaan erottimen ja viivytysaltaiden kautta Laajanojaan.

Pilaantunut maaperä:

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

5.4. Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Tontin tonttitehokkuus kasvaa $e=1,0$:sta $e=1,11$:een. Muutos kasvattaa tontin 22-1 rakennusoikeutta 2 199 $k\text{-m}^2$. Muutos maisemassa uudisrakennusten rakentamisen jälkeen on maltillinen, sillä asuinrakennusten kerrosluku on enimmillään VIII, mikä ei merkittävästi poikkea Rounionkadun pohjoispuolelle kaavoitettavien asuinkerrostalo-korttelien 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

Kaavamuutos mahdollistaa uusien ja ammatillisesti monipuolisten työpaikkojen synty-
misen vanhaan tehdaskiinteistöön.

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 verkostoa asemakaava parantaa, sillä se mahdollistaa kulkuyhteyden radan vieraalta kulkevalta väylältä nykyisin osittain aidattuna olevan tehdasalueen läpi Rounionkadulle.

Vaikutukset meluun

Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutuksia meluun.

Vaikutukset tekniseen huoltoon

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

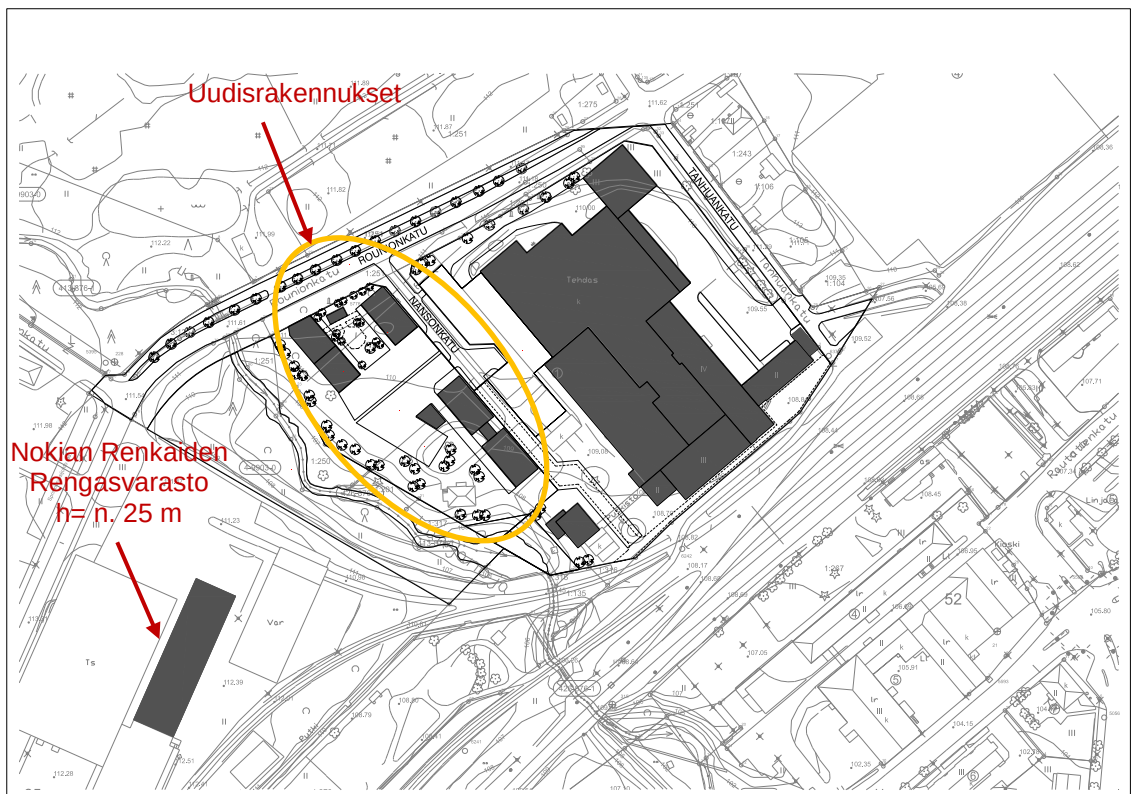
Vaikutukset kunnallistalouteen

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

5.4.2 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan ja kulttuuriperintöön

Asemakaavamuutoksen toteuttamisen myötä etenkin Rounionkadun suunnasta tarkasteltuna alueen kaupunki- ja maisemakuva muuttuu nykyistä kaupunkimaisemmaksi ja rakennetummaksi. Kyseisen alueen ilme voi kaavamuutoksen myötä eheytyä ja koherentua. 8-kerroksiset asuinkerrostalot tuovat uuden kaupunkikuvallisen elementin kadun varteen kun nykyisin metsäisenä oleva tontinosa muuttuu rakennetuksi asuinalueeksi viheralueineen. Idästä Rounionkatua tultaessa uudet asuinkerrostalot muodostavat parin kadun toiselle puolelle rakentuvalle kerrostaloalueelle, jossa korkeimmat asuinkerrostalot ovat 7-kerroksisia. Rounionkadun pohjoispuolen asuinalueen kaavamuutos on vireillä.

Nanson teollisuustontin uudisrakentamisen myötä asemanseudun maakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön kaupunkikuva tulee muuttumaan melko vähän. Kaupungin keskustasta, radan toiselta puolelta tarkasteltuna eteläisimmän asuinkerrostalon pääty piirtyy maisemaan, mutta todennäköisesti vähemmän kuin kaava-alueen länsipuolella kohoava Nokian Renkaiden rengasvarasto. Rengasvarasto sijaitsee hieman ylempänä ja on korkeudeltaan n. 25 m (n. 8 krs.). Rounionkadun varteen sijoittuvat uudisrakennukset eivät juuri näy radan eteläpuolelta katsottuna. Radan toisella puolella olevan kaupungin ja uuden rakentamisen välissä on puustoa sekä vanhat 3-4-kerroksiset tehtaanosat sekä tehtaan energialaitos, jotka pehmentävät uudisrakentamisen vaikutusta kaukomaisemassa. Lisäksi radan varren rakennukset ja puusto vaikuttavat siten, että uudisrakennuksia ei näy monestakaan kohdasta Rautatiekadulta ja Nokianvaltatietä tarkasteluna. Kaupungin keskustasta tultaessa nousee mäkeä ylös radan varteen, jolloin alaviistosta katsottuna uudisrakennukset jäävät melko hyvin radanvarren rakennusten, puuston ja Nanson tehtaan vanhimpien rakennusosien taakse.



Uudisrakennusten sijainti suhteessa rataan ja Nokian Renkaiden rengasvarastoon



Nansson tehdas ja rengasvarasto asemanseudun maisemassa



Aseman tuntumassa uudisrakennukset tulevat näkymään selvimmin vanhojen tiilirakennusten lounaispuolella sijaitsevan pysäköintialueen kohdalta.

Kaava-alueen kehittämisen kannalta Nokian asemanseudun maakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön huomioiminen on tärkeää. Kaava-alueen suunnittelussa on huomioitu alueen sijainti arvokkaassa maisemassa. Korkeat asuinrakennukset on sijoitettu tontin länsiosaan, mahdollisimman kauaksi radasta ja teollisuusrakennuksesta. Tehdaskiinteistön 1920-50-luvuilla valmistuneille osille 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. Tehtaan vanhimmilla osilla on kaupunkikuvallista, rakennusperinteistä ja teollisuushistoriallista arvoa.

Asuinkerrostalotonteille annettava kaavamääräys, jonka mukaan tontille rakennettavan uudisrakennuksen julkisivumateriaalien sekä julkisivun käsittelyn tulee sopeutua ympäröiviin rakennuksiin ja korttelikokonaisuuteen, sopeuttaa uudisrakennukset ulkoasultaan vanhaan teollisuusympäristöön. Vanhimpien tehtaan osien taakse jäävät asuinkerrostalot sekä tehtaan mahdollinen laajennus Tanhuankadun risteyksessä tuovat maltillisen lisän ja ajallisen kerrostuman rakennettuun kulttuuriympäristöön.

Kaavamääräyksen mukaan teollisuusrakennuksen tontilla voidaan nykyisen tehtaanrunon sisällä kerrosalan ja kerrosluvun estämättä sijoittaa autopaikkoja sekä ottaa

käyttöön uusia kerrosalaan laskettavia tiloja. Tämä mahdollistaa laajentamisen tehdasrunkon sisällä, mikä kannustaa 1970-80-luvuilla valmistuneiden hallien säilyttämiseen ja kehittämiseen. Kaavakartassa on yleismääräys, jossa todetaan, että mikäli asemakaavan TY-12-korttelialueella olevia tehdashalleja puretaan kokonaan tai osittain, ei korvaavan uudisrakentamisen korkeus saa ylittää asemakaavassa suojeltujen rakennusosien korkeutta. Uudemmissa halleissa on teollisuushistoriallista arvoa.

Rounionkadun varsi on ollut viime vuosisadan alkupuolelta lähtien sekoittunutta teollisuus- ja asuinalueutta. Asemakaavamuutos jatkaa tätä perinnettä, tuo alueelle lisää asumista ja säilyttää teollisuusrakennuksen maisemallisena ja toiminnallisena kokonaisuutena.

Asuinrakentaminen johtaa osan nykyisen rakennuskannan purkamiseen, mm. tehtaanjohtajan asunto, joka on osa tehdastontin kokonaisuutta ja jolla on teollisuushistoriallista arvoa. Syrjäisen sijaintinsa vuoksi sillä ei ole kaupunkikuvallista arvoa. Lisäksi purettaviksi tulevat, mikäli niille ei löydy uutta käyttöä, autotalli ja kevytrakenteinen varasto. Asemakaavatyön lähtökohtana on pidetty teollisuusrakennuksen säilyttämistä, millä on merkittävä vaikutus asemanseudun maisemaan. Tehdasrakennuksen vanhojen kerrostumien säilyttäminen tuo alueelle paikan henkeä, kulttuurista sisältöä ja ajallista kerrostumaa. Asemakaava mahdollistaa teollisuusrakennuksessa monimuotoista toimintaa, sillä se sallii tiloissa liiketilat, julkisia palveluja sekä asuntoja tarvittavine oheistiloineen. Tämä elävöittää asemanseudun pohjoispuolen kaupunkikuvaa sekä mahdollistaa työpaikkojen säilymisen ja uusien monipuolisten työpaikkojen syntyminen alueelle.

Keskustan osayleiskaava 2030:ssä alueelle annetun 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. Asemakaavamuutoksessa yleiskaavan tavoite toteutuu pääosin.

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.

5.5. Nimistö

Kaava-alueen keskelle rakennetaan Rounionkadulta etelään erkaneva uusi katu, jonka nimeksi tulee Nansonkatu.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan toteuttamisen tueksi on laadittu viitesuunnitelmien pohjalta havainnepiirros.

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 liitteenä on asemakaavan seurantalomake.

Tampere 10.1.2019

Jyrki Laiho
Arkkitehti

Mikko Nieminen
Kaupunkikehitysjohtaja

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 536 Nokia **Täyttämispvm** 07.01.2019
Kaavan nimi Nokian kaupungin 4. kaupunginosan kortteli 22 sekä katu- ja virkistysalue
Hyväksymispvm **Ehdotuspvm** 28.11.2018
Hyväksyjä **Vireilletulosta ilm. pvm** 23.02.2018
Hyväksymispykälä **Kunnan kaavatunnus**
Generoitu kaavatunnus
Kaava-alueen pinta-ala [ha] 5,8305 **Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] **Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]** 5,8305

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	5,8305	100,0	41700	0,72	0,0000	2659
A yhteensä	0,9813	16,8	16900	1,72	0,8893	16440
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	2,5193	43,2	24800	0,98	-1,3388	-13781
V yhteensä	0,8760	15,0			-0,0819	
R yhteensä						
L yhteensä	1,4539	24,9			0,5314	
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				

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	5,8305	100,0	41700	0,72	0,0000	2659
A yhteensä	0,9813	16,8	16900	1,72	0,8893	16440
AK	0,9813	100,0	16900	1,72	0,9813	16900
ALK					-0,0920	-460
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	2,5193	43,2	24800	0,98	-1,3388	-13781
T					-3,8581	-38581
TY	2,5193	100,0	24800	0,98	2,5193	24800
V yhteensä	0,8760	15,0			-0,0819	
VL	0,8760	100,0			-0,0819	
R yhteensä						
L yhteensä	1,4539	24,9			0,5314	
Kadut	1,2118	83,3			0,2893	
LPA	0,2421	16,7			0,2421	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

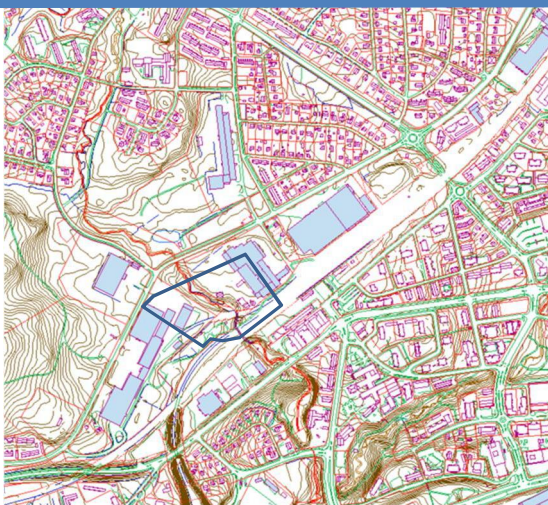
ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA



NOKIAN KAUPUNKI
Kaupunkikehityspalvelut
Kaavoitus

ASEMAKAAVAN MUUTOS NANSO KIINTEISTÖT OY
ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE 4 KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 22 TONTTIA 1 JA VIRKISTYSALUETTA

10.4.2018, tark. 15.6.2018
Dno NOK:1213/2017
Maankäyttö- ja rakennuslaki 63§



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. Kaavamuutoksesta laaditaan maankäyttösopimus.

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 nähtäville asettamisesta
- **Valmistelu:** Valmisteluasiakirjat / kaavaluonnos, Kaupunkikehityslautakunta päättää valmisteluaineiston nähtäville asettamisesta, kuulutus ja nähtäville tulo, yleisötilaisuus. Mielipiteet ja lausunnot
- **Ehdotus:** Valmisteluvaiheen palaute, kaava-asiakirjat. Kaupunkikehityslautakunta päättää ehdotuksen nähtäville asettamisesta, kuulutus ja nähtäville 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, työnteekoon 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:

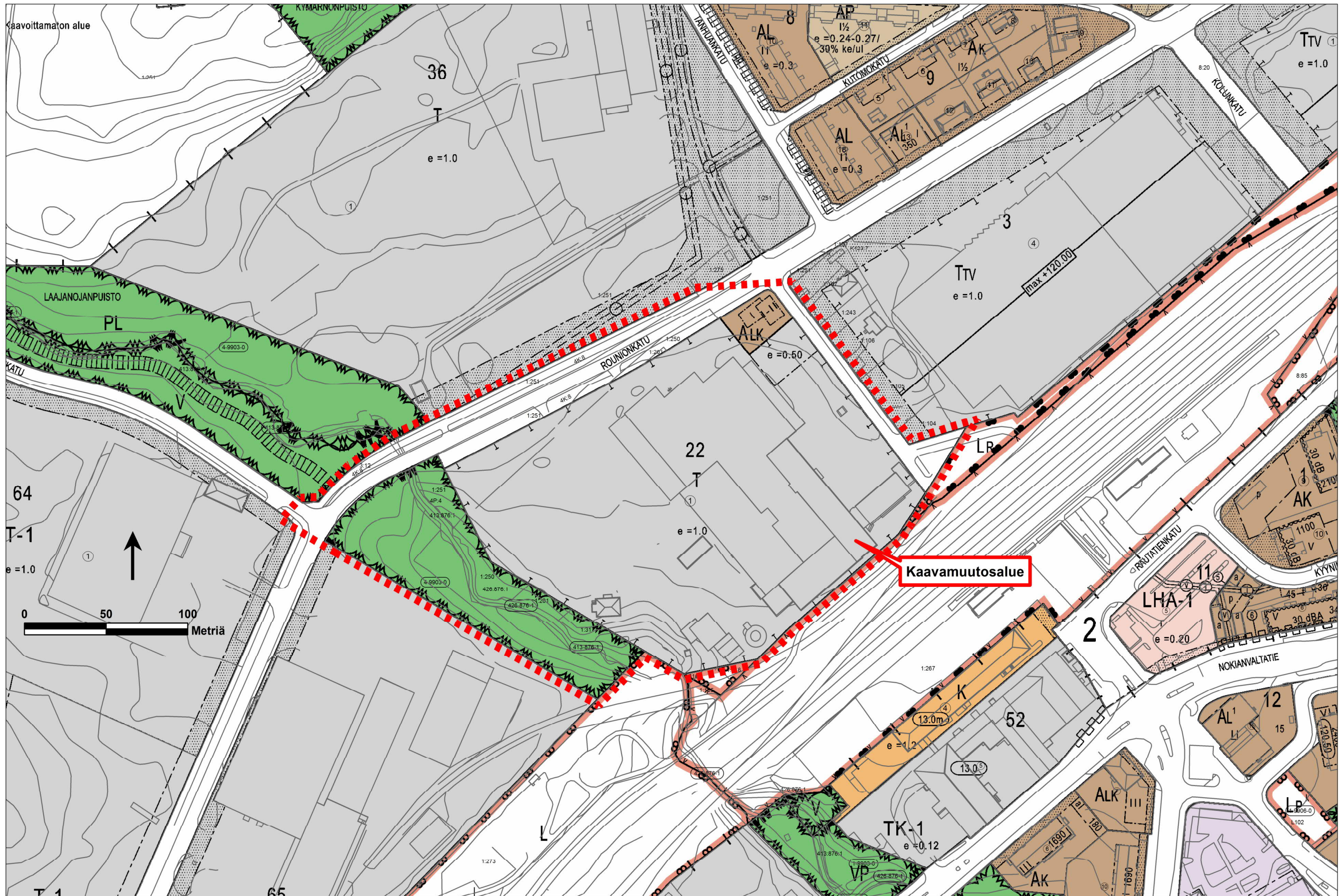
Nokian kaupunki, Kaupunkikehityspalveluiden kirjaamo, kaupungintalo Harjukatu 21, 3. kerros 37100 Nokia Sähköpostiosoite: kaupunkikehityspalvelut@nokiankaupunki.fi

Kaavoitusviranomainen:

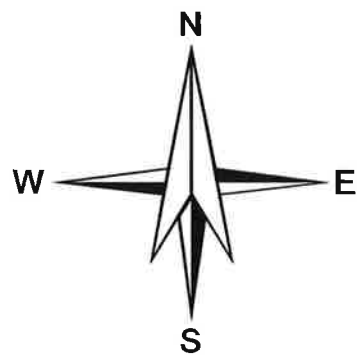
Asemakaavan hyväksyy Nokian kaupunginvaltuusto
Valmistelu: kaupunkikehityslautakunta/ kaavoitusyksikkö
Yhteyshenkilö:

Kaavoitusjohtaja Jorma Hakola p. 0503958759

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



[illegible]



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	24473054.840	6819296.044
122	24473056.074	6819302.316
27	24473081.040	6819315.265
34	24473117.850	6819336.031
114	24473167.627	6819366.475
115	24473182.246	6819363.695
120	24473255.433	6819266.607
121	24473260.209	6819270.208
6	24473276.426	6819248.737
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	Ei maarekisterialuetta
Piirtänyt	SH	Toimitusinsinööri Arto Heikkinen		Kaupunginosa 4
Tarkastanut	AH	Hyväksytty asemakaavan yhteydessä		Kortteli 22
				Tontit 2 - 3



NANSO, Tanhuankatu 2
HAVAINNEPIIRROS

pvm. 28.11.2018, tark. 10.1.2019
mk 1:2000