

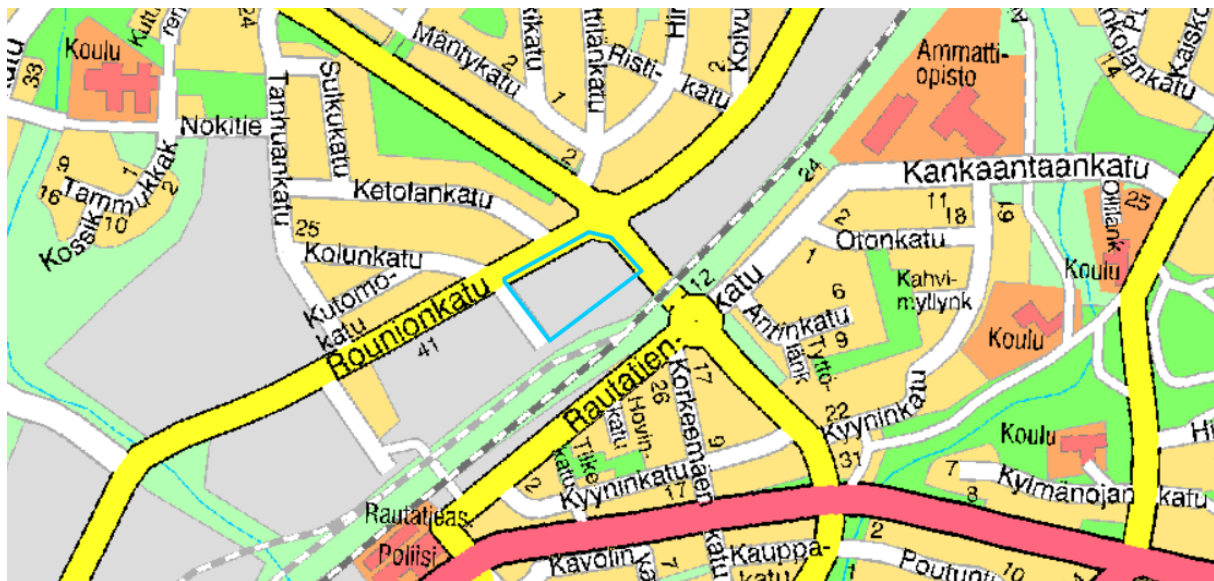


## 4-KAUPUNGINOSA 2-1 Rounionkatu 45

### ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

Asemakaavan muutos koskee 4 kaupunginosan korttelin 2 tonttia 1 sekä liikenne-, katu- ja puistoaluetta

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Nokian keskustassa noin 0,7 km Pirkkalaistorilta pohjoiseen ja 0,2 km rautatieasemalta koilliseen.



Vireilletulokuulutus 8.6.2018  
Kakela 5.6.2018 § 176  
Kh  
Kv

EHDOTUS 14.11.2019

NOKIAN KAUPUNKI  
KAAVOITUSYKSIKÖ  
Dno NOK: 1468/05.00.02/201 (NOK:1154/2016)

# 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

## 1.1 Tunnistetiedot

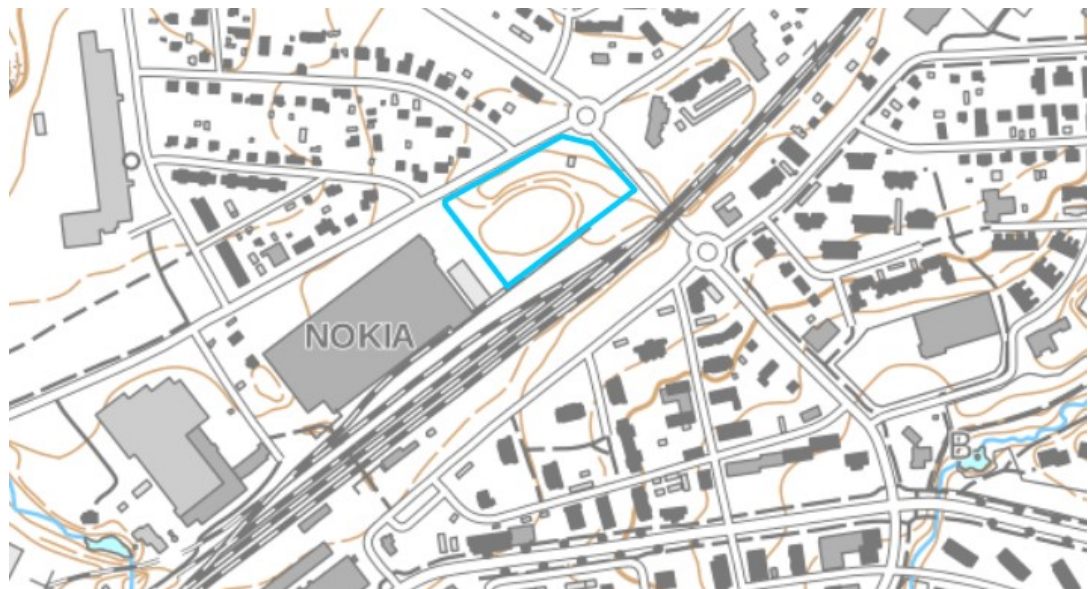
Kaavaselostus koskee 14.11.2019 päivättyä asemakaavan muutoskarttaa.

Asemakaavan muutos koskee 4 kaupunginosan korttelin 2 tonttia 1 sekä liikenne-, katu- ja puistoaluetta

Kaavan laatija: Nokian kaupunki, kaupunkikehityspalvelut, kaavoitusyksikkö, Jorma Hakola.

## 1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Nokian keskustassa noin 0,7 km Pirkkalaistorilta pohjoiseen ja 0,2 km rautatieasemalta koilliseen.



## 1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

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

## 1.4 Luettelo selostuksen taustaselvityksistä

- Liikennetärinäselvitys, Taratest Oy, 2019
- Meluselvityksen täydennys, ramboll Oy, 2019
- PAH-yhdist. pilaantuneen maaperän ymp.tekn. kunnostuksen loppuraportti, Doranova Oy, 2019
- Rounionkatu 45 (rata-alue) ympäristötekniiset tutkimukset, Ramboll Oy, 2019
- Päätös pilaantuneen maaperän puhdistamisilmoituksesta, Pirkanmaan ELY-keskus, 2018
- Nokian liityntäpysäköinti, alustavat suunnitelmat, VR Track, 2018
- Nokian liityntäpysäköinti, esiselvitys, VR Track, 2018
- Maaperän pilaantuneisuustutkimuksen loppuraportti, Doranova Oy, 2016
- Lisäraiteiden aluevaraus selvitys välillä Tampere-Lielähti-Nokia/Ylöjärvi, Liikennevir. 2015

- Asemakaavan muutoksen tärinäselvitys, Ramboll Oy, 2010
- Asemakaavan muutoksen meluseelvitys, Ramboll Oy, 2010
- Nokian keskustan yleiskaavan muutosalueen muinaisjäännösinventointi, Mikroliitti Oy 2010
- Rounionkaru 45 maaperän pilaantuneisuusselvitys, Ramboll Oy, 2008
- Nokian raiteiston käyttöselvitys suunnitelmakartta, VR Track, 2006

## 2 TIIVISTELMÄ

Tavoitteena on muuttaa alueen käyttötarkoitus osayleiskaavan mukaisesti asumiseen ja muuttaa rakennusoikeus käyttötarkoitukseksi sopivaksi. Liikenne- ja ratamelu- sekä tärinän torjunnan toteuttamista tarkastellaan tehtyjen selvitysten mukaisesti.

## 3 LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### 3.1.1 Luonnonympäristö

Kaavamuutosalue sijaitsee Nokian keskustassa Kolunkadun, Rounionkadun, Pinsiöntien ja rata-alueen rajaamana.



Alueella kasvaa noin kahdenkymmenen vuoden ikäistä lehtipuustoa. Alueella ei ole erityisiä luon-  
toarvoja.

#### 3.1.2 Rakennettu ympäristö

##### Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualueen länsipuolella on suuri teollisuus/varastokiinteistö. Pohjoispuolella on omako-  
tiasutusta ja kerrostalotontti. Itäpuolella on liike- ja asuinkerrostalokortteli. Alueen eteläpuolella  
sijaitsee Nokian kaupungin rautatieasema-alue Tampere-Pori päärata.

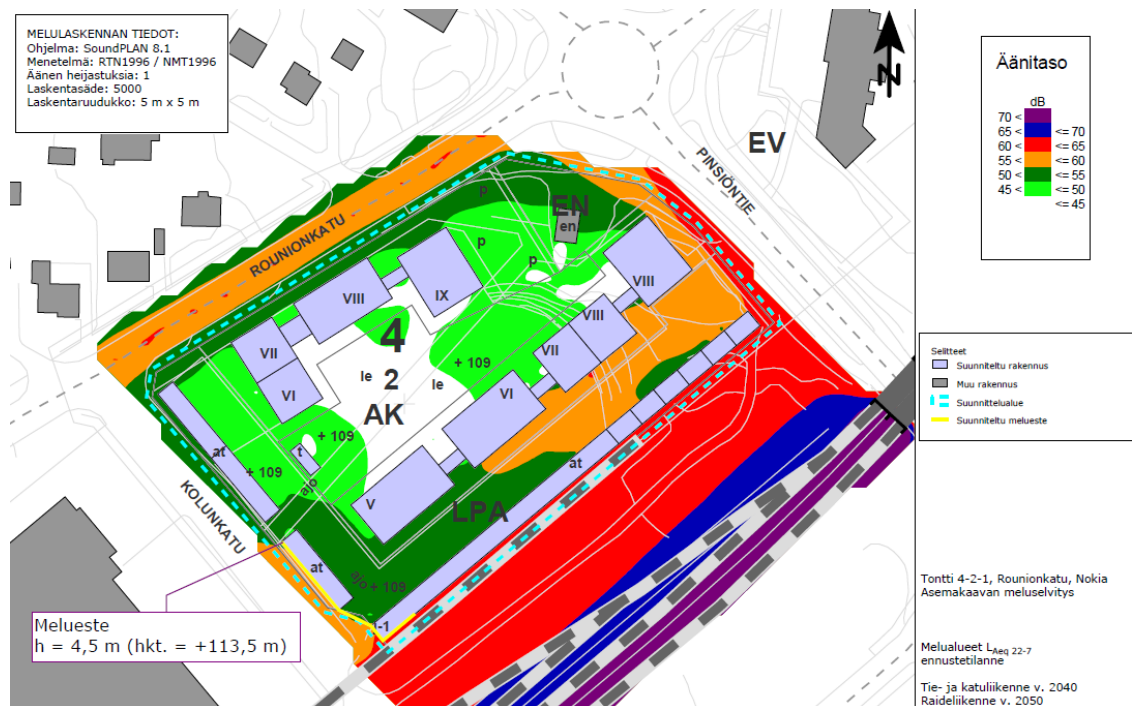
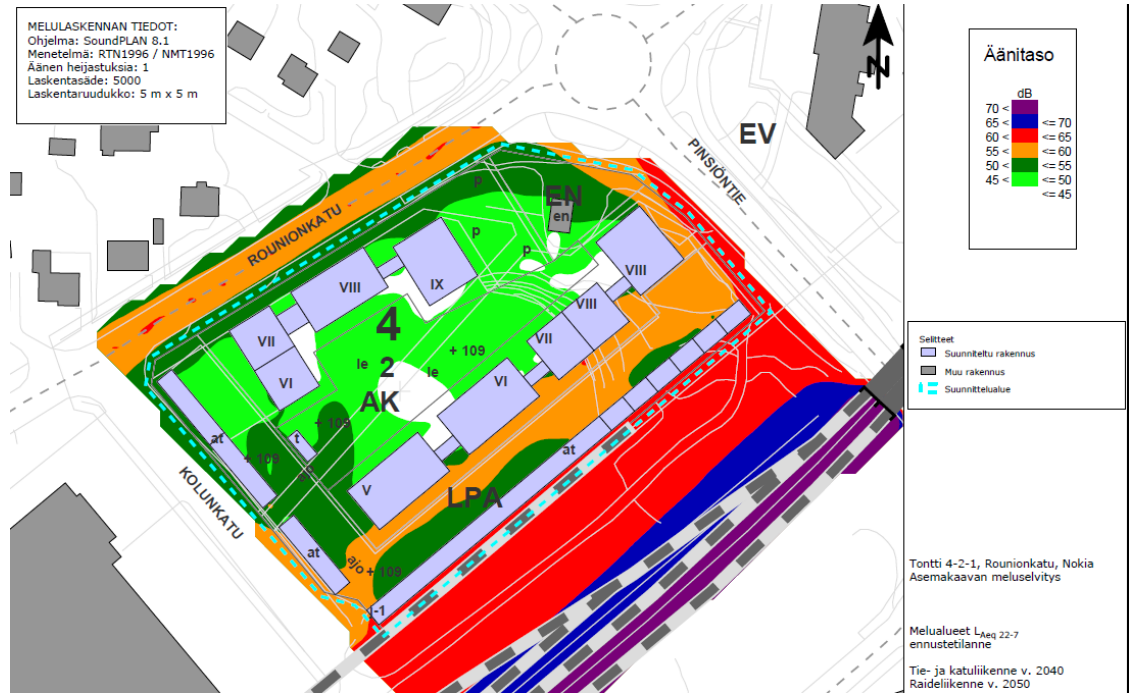
##### Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualue on rakentamaton. Nokian keskustan yleiskaavan muutosalueen muinaisjään-  
nösinventointi, Mikroliitti Oy 2010 mukaan alueella ei ole muinaisjäännöksiä.



## Ympäristöhäiriöt

Liikennemeluselivityksen mukaan esitetyllä lisämelusuojauksella päästään ulko-oleskelualueella ohjearvot alittavaan päivä- ja yöajan melutasoihin. Yli 55 dB päiväajan keskiäänitasossa sijaitsevat parvekkeet tulee lasittaa. Jotta asunnoissa ei ylittyisi WHO:n suosituksen mukainen 45 dB enimmäistaso, tulee osaan rakennuksen julkisivuista asettaa ääniero- ja kuvaavat kaavamääräys 35 dB. Julkisivujen eristävyys todentaminen edellyttää erillistä laskelmaa ikkunoiden ja muiden rakenneosien äänieristysluokasta rakennuslupavaiheessa.



Taratest Oy:n vuonna 2019 laatiman liikennetärinäselvityksen mukaan värähtelyluokitus asuin kerrostaloille on vähintään C, jolloin värähtelyn tunnusluku saa olla enintään 0,3 mm/s. Tehtyjen mittausten, selvitysten ja laskelmien mukaan alueen värähtelyluokka on B, mikä sel-

västi täyttää asetetut vaatimukset ja koko tontille voidaan rakentaa asuinkerrostaloja. Selvityksen tekemä johtopäätös on myös, että lähistöllä oleva junarata ei aiheuta sellaista liikennetä-  
rinää, joka tulisi erityisesti huomioida rakennuksen rungon tai lattiarakenteiden suunnittelussa.

Runkomelun enimmäistasona on käytetty 35 dB, joka on yleisesti käytetty, kun kyseessä on avoradan lähistöllä sijaitseva asuinrakennus. Runkomelutarkastelun perusteella voidaan tode-  
ta, että ohjearvo ei ylitä maaperusteisella eikä paaluperusteisella rakennuksella eli runkomelu-  
vaimennusta ei tarvita.

### 3.1.3 Maanomistus

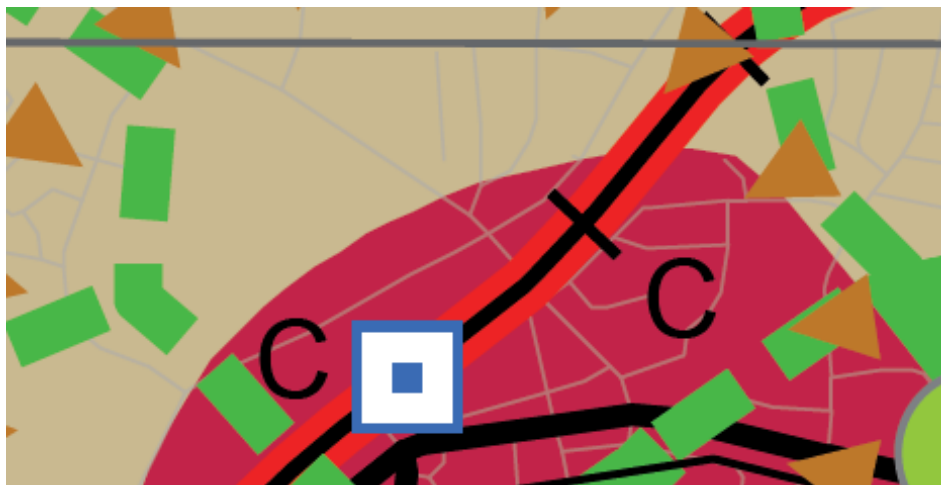
Suunnittelualueen kiinteistö 536-4-2-1 on yksityisessä omistuksessa. Puistoalueen kaksi kiin-  
teistöä ovat myös yksityisessä omistuksessa. Pieni alue on valtion omistuksessa ja loput alu-  
eesta on kaupungin omistuksessa.

## 3.2 Suunnittelutilanne

### Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset:

#### MAAKUNTAKAAVA

Pirkanmaan maakuntakaava 2040 on hyväksytty 27.3.2017 ja se tuli voimaan 08.06.2017.

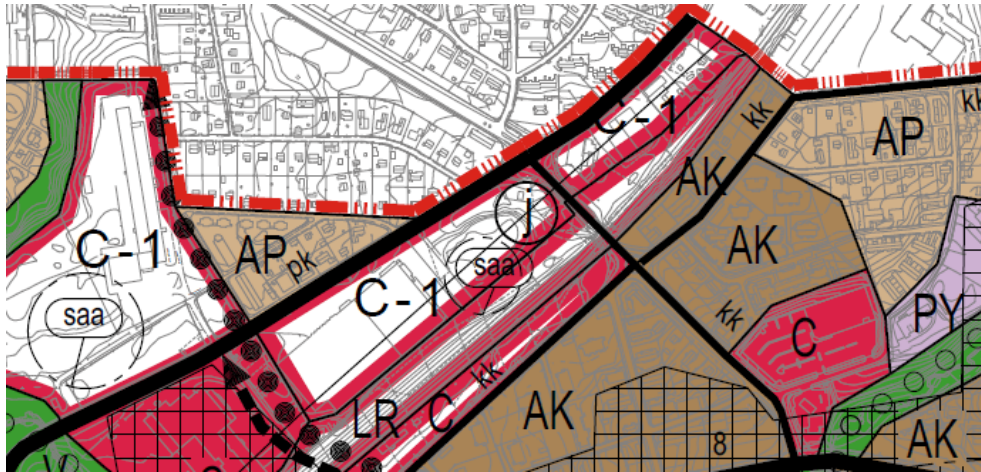


Maakuntakaavassa alue on merkitty C keskustatoimintojen alueeksi ja tiivistettäväksi aseman-  
seudeksi. Keskustatoimintojen alue merkinällä osoitetaan kaupunkitasoiset keskukset. Merkintä  
sisältää niihin liittyvät keskustamaisen asumisen ja keskustahakuisten palvelu-, työpaikka- ja  
muiden toimintojen alueet liikennealueineen ja puistoineen.

Suunnittelumääräyksenä alueen suunnittelussa on otettava huomioon yhdyskuntarakenteen  
eheys, kaupunkikuvan omaleimaisuus, asuinympäristön laatu ja monipuolisuus, yhteydet seudul-  
lisille virkistysalueille, joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn toimintaedellytykset, sekä liityntä-  
pysäköinnin ja joukkoliikenteen vaihtopaikkojen kehittäminen. Alueen suunnittelussa on turvatta-  
va kulttuuriympäristöjen arvojen säilyminen.

Tiivistettävällä asemansseudulla osoitetaan yhdyskuntarakenteeltaan tiivistettävät alueet, jotka  
tukeutuvat ensisijaisesti raideliikenteeseen. Suunnittelumääräyksenä alueella on pyrittävä raide-  
liikennettä tukevaan tiiviiseen yhdyskuntarakenteeseen sekä laadukkaisiin kävelyn ja pyöräilyn  
yhteyksiin.

Suunnittelualueen eteläpuolella on osoitettu merkittävästi parannettava päärata, jolla osoitetaan henkilö- ja tavaraliikenteen kannalta merkittävät pääradat, joiden liikennetarve edellyttää radan merkittävää parantamista. Suunnittelumääräyksen mukaan 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 verkoston kannalta tärkeiden viheryhteyksien jatkuvuuden turvaamiseen.



Keskustaajaman osayleiskaava 2010 osoittaa alueen asumispainotteiseksi keskustaajamintojen alueeksi C-1. Alueella on myös puhdistettava /kunnostettava maa-alue merkintä saa.

Suunnittelualueella on voimassa 1.12.1976 vahvistettu asemakaava IV:48, jossa alue on osoitettu yhdistettyjen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (Ttv) ja 12.11.1961 vahvistettu asemakaava IV:32 jossa on osoitettu katualuetta ja liikennealuetta LR. Lisäksi alueella on voimassa 15.3.1941 vahvistettu asemakaava I:1 jossa on osoitettu liikennealuetta ja 22.11.2001 hyväksytty asemakaava 2:51 jossa on osoitettu puistoaluetta.



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

## ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

## 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Tavoitteena on muuttaa alueen käyttötarkoitus osayleiskaavan mukaisesti asumiseen ja muuttaa rakennusoikeus käyttötarkoitukselle sopivaksi. Liikenne- ja ratamelu- sekä tärinän torjunnan toteutustapa tarkastellaan tehtyjen selvitysten mukaisesti.

## 4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

### 4.2.1 Osalliset

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

### 4.2.2 Vireilletulo

Asemakaavoituksen vireilletulosta on ilmoitettu kuulutuksella 11.3.2011.

### 4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja valmisteluaineisto on kuulutettu nähtäville 8.6.2019.

## 4.3 Asemakaavan suunnittelun aikaiset tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteita tarkennetaan tarvittaessa saadun palautteen perusteella.

### 4.3.1 Asemakaavaluonnos

Nähtävillä oli kaksi asemakaavavaihtoehtoa. Toisessa alueelle osoitettiin julkisten palvelujen korttelialue ja suojaviheraluetta ja toisessa asuinkerrostalojen korttelialue.

## 4.4 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

5.6.2018 kaupunkikehityslautakunta päätti (§ 176) asettaa osallistumis- ja arviointi-suunnitelman nähtäville sekä valmisteluaineiston nähtäville. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja valmisteluaineisto olivat nähtävänä Nokian kaupungin internet-sivuilla sekä virastotalon ilmoitustaululla (Harjukatu 21, 3. kerros) 11.6. - 6.7.2019 ja 30.7. - 3.8.2019.

Kaavaluonnos pidettiin laatimisvaiheen mielipiteiden kuulemista varten nähtävillä kaupungin virastotalon ilmoitustaululla ja Internetissä kaupungin kotisivulla (kts. 4.2.3). Asiasta kuulutettiin Nokian Uutisissa. Lisäksi asiasta ilmoitettiin kirjeitse kohdealueen maanomistajille ja naapureille.

Kaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot rakennus- ja ympäristölautakunnalta, perusturvalautakunnalta, sivistyslautakunnalta, Pirkanmaan ELY-keskukselta, Pirkanmaan maakuntamuseolta, Pirkanmaan liitolta, ja Liikennevirastolta.



#### 4.4.1 kaavaluonnoksesta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute ja vastineet

Kaavaluonnoksesta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin kaksi lausuntoa.

##### Väyläviraston lausunto

#### **Lausunto 4. kaupunginosan korttelin 2 tontin 1 (Rounionkatu 45) asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta**

Liikennevirasto on tutustunut asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan ja antaa lausuntonsa rautateiden näkökulmasta.

Suunnittelualue sijaitsee Nokian keskustassa osoitteessa Rounionkatu 45. Alue rajautuu Kolunkadun, Rounionkadun, Pinsiöntien ja Nokian ratapihan väliselle alueelle. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa alueen käyttötarkoitusta joko asumiseen tai julkisille palveluille (Hyvinvointikeskus) ja muuttaa rakennusoikeus käyttötarkoitukselle sopivaksi.

##### **Radanpidon aluetarpeet**

Asemakaavamuutoksen suunnittelualue on rajattu käsittämään myös Liikenneviraston hallinnoimaa nykyistä rautatiealuetta. Liikennevirasto on laatinut vuoden 2017 aikana Nokian ratapihan raiteiston käyttöselvityksen, jossa on määritetty ratapihalla tulevaisuudessa tarvittavat raidejärjestelyt sekä niiden edellyttämät aluetarpeet. Selvityksen perusteella suunnittelualan kohdalla Liikenneviraston nykyisin hallinnoima rautatiealue on jossain määrin laajempi kuin selvitettyjen raiteistomuutosten edellyttämä aluetarve tulevaisuudessa. Asemakaavaa valmisteltaessa voidaan tarkastella nykyisen rautatiealueen osoittamista muuhun käyttötarkoitukseen. Rautatiealueesta luopuminen edellyttää kuitenkin raiteistomuutoksia, joille Liikennevirastolla ei ole tällä hetkellä tarvetta.

Suunnittelualan radan puoleisen rajan tuntumassa sijaitsee nykytilanteessa radankunnossapidon käyttämä raide ja kuormausalue, jolla on kuormattu mm. sepeliä ja ratapölkkyjä vaunuihin. Nykyisen tiedon mukaan radankunnossapidon toiminnot poistuisivat alueelta kesällä 2018. Radankunnossapidon aluetarpeet on vielä varmistettava ennen kuin alueen käyttötarkoitusta voidaan muuttaa. Kaavatyön edetessä Liikenneviraston kanssa on tarpeen neuvotella, mikäli rautatiealuetta aiotaan osoittaa muuhun käyttötarkoitukseen.

##### **Raideliikenteen melu, runkomelu ja värinä sekä ratapihan häiriötekijät**

Liikennevirasto edellyttää, että kaavoitettaessa alueita radan läheisyydessä on tapauskohtaisesti otettava huomioon mahdolliset junaliikenteen aiheuttamat melu-, runkomelu- ja värinähaitat. Melun- ja värinäntorjunnassa tulee kiinnittää erityistä huomiota



haittojen ennaltaehkäisyyn toimintojen sijoitusratkaisusta päätettäessä. Kaavatyön yhteydessä tulee laatia riittävät selvitykset melun ja tärinän leviämisestä ja osoittaa niiden pohjalta tarvittavat kaavamääräykset haittojen torjumiseksi. Suunnittelualueelle tulee erityisesti huomioida Nokian ratapihatoiminnoista 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). 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<sub>pr</sub>) 30/35 dB. Yleensä runkomeluhaitat ulottuvat 60 m (pehmeikkö) - yli 200 m (kallio) etäisyydelle rautatiestä (VTT:n tiedotteita 2468).

Kaavoituksessa on huomioitava raideliikenteen tärinän aiheuttama rakennuksen vaurioitumisriski ja vaikutus asuinmukavuuteen. Tärinälle herkkää maankäyttöä ei tule osoittaa tärinäherkille alueille ilman tärinänvaimennustoimenpiteitä edellyttävää kaavamerkintää tai -määräystä. Tärinälle herkällä maaperällä kuten savikolla tärinä voi ulottua jopa yli 200 metrin päähän radasta. Tärinälle herkimpiä rakennuksia ovat yleensä puolitoista tai kaksikerroksiset puurakenteiset talot. Tärinähaittojen poistaminen jo rakennetuilta alueilta jälkikäteen on vaikeata, ellei mahdollonta ja korjaustoimenpiteet kalliita.

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 tärinästä 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 tärinään liittyviä suosituksia. Julkaisuja on saatavissa sähköisenä osoitteesta: <http://www.vtt.fi/publications/index.jsp>.

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.

Liikennevirastolla ei ole muuta huomautettavaa kaavahankkeesta. Maanteiden osalta lausunnon antaa toimivaltainen ELY-keskus.

## **Kaavoituksen vastaus**

Kaavaehdotuksessa huomioidaan melu- ja tärinäselvityksen edellyttämät toimenpiteet.

## Pirkanmaan maakuntamuseon lausunto

### NOKIA, RÖUNIONKATU 45. ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Pirkanmaan maakuntamuseolta pyydetään lausuntoa otsikossa mainitusta suunnitelmasta.

1900-luvun alkupuolella kaava-alueella on toiminut Elektrometallurgiska Ab:n rakennuttama sähkösulattamo, jonka rakentaminen alkoi v. 1916. "Rautatehtaana" aikakauden yleiskarttoihin merkitty tehdas lopetti toimintansa vuonna 1921, ja sen tehdas- ja asuinkiinteistöt siirtyivät Nokia-yhtiön omistukseen. Yhtiö muutti suuren tehdasrakennuksen sähköpylväiden kyllästämöksi. Kohde on tarkastettu Nokian keskustan osayleiskaava-alueen teollisuusarkeologisessa inventoinnissa (Mikroliitti Oy, 2012). Paikalla ei todettu kiinteää muinaisjäännöstä eikä arkeologisesti potentiaalista aluetta. Siten arkeologisen kulttuuriperinnön osalta maakuntamuseolla ei ole ko. asemakaavahankkeesta huomautettavaa.

Muuhun kulttuuriympäristöön liittyen maakuntamuseo toteaa, että kaavan kaupunkikuvaa koskevat vaikutukset tulee arvioida asianmukaisesti.

#### **Kaavoituksen vastaus**

Jatkotyössä arvioidaan kaavamuutoksen vaikutukset kaupunkikuvaan.

#### **Telian lausunto**

Telian kaapelireitti kulkee tontin rajan tuntumassa Rounionkadun ja Pinsiöntien puolella. Kartoituksen mukaan reitti ei kuitenkaan ole tontin puolella, vaan katualueella.

Rakentamisen aikana kaapelireittien olemassaolo on huomioitava ja tarvittaessa pyydettävä kaapelinnäyttö. Näytön saa tilattua osoitteesta verkkoselvitys.fi.

Jos kaapeleille ilmenee siirtotarvetta, niin siitä ilmoitus [production-desk@teliacompany.com](mailto:production-desk@teliacompany.com) hyvissä ajoin ennen tarvetta. Mielellään 3kk aikaisemmin. Siirrot tehdään lähtökohtaisesti sunnuntai- tai maanantai-ajan aikana ja kustannukset veloitetaan siirron tilaajalta.

#### **Kaavoituksen vastaus:**

Kaavoitus kirjaa lausunnon tiedoksi.

Elisa Oyj:n lausunto

Elisa Oyj:llä ei ole huomauttamista asemakaavan muutokseen. Alueella on Elisa Oyj:n tietoliikennetarvikkeita, joiden olemassaolo tarvitsee alueen toimijoiden tiedostaa ja huolehtia niiden riittävästä suojauksesta. Mikäli kaapeleita joudutaan siirtämään pitää siirron tarvitsijan olla hyvissä ajoin yhteydessä Elisaan ja tilata ao. siirto. Siirrot ovat maksullisia (MRL 89 §).

#### **Kaavoituksen vastaus:**

Kaavoitus kirjaa lausunnon tiedoksi.

## **5 ASEMAKAAVAN KUVAUS**

Asemakaava-alue osoitetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK, autopaikkojen korttelialueeksi LPA, energihuollonalueeksi EN ja suojaviheralueeksi EV sekä katualueeksi. Ker-

rostalotontit rajaavat väliinsä yhteisen oleskelu- ja leikkialueen omana tonttinaan. Autopaikkojen korttelialue sijoittuu kerrostalojen ja häiriötä tuottavien naapureiden väliin. Alueelle osoitetaan sitovat tonttijaot seitsemälle kerrostalotontille ja kahdelle autopaikkatontille sekä yhteiselle pihatontille. Rakennusoikeutta asuinkeuhkotontteille osoitetaan tonteille 2000 - 3000 k-m<sup>2</sup> yhteensä 18 400 k-m<sup>2</sup>. Lisäksi osoitetaan 700 k-m<sup>2</sup> talousrakennusoikeutta.

Kerroskorku vaihtelee viidestä yhdeksään siten, että liikenneympyrää lähinnä ovat korkeimmat rakennusluvut madaltuen Kolunkadun puoleiselle osalle niin, että piha tai naapurit eivät ole pahasti rakennusten varjossa. Junaradan ja Kolunkadun varteen osoitetaan rakennusalat autokatoksille.

Alueelta mahdollisesti löytyvä pilaantunut maaperä on puhdistettava alle valtioneuvoston asetuksen 214 / 2007 mukaisen alemman ohjearvon.

## 6 ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET

Alue muuttuu rakentamattomasta teollisuus alueesta ja rakentamattomasta puistoalueesta asuinkeuhkotontteiden, autopaikkojen ja energiahuollon korttelialueeksi. Alueen rakennusoikeus nousee 13 623 k-m<sup>2</sup>:sta 18 400 k-m<sup>2</sup>:iin. Alueen rakennuttua kortteli muodostaa uutta keskustamaista kaupunkirakennetta hyvien liikenneyhteyksien ja palveluiden välittömään läheisyyteen. Väestölisäys tukee joukkoliikennettä ja palveluja. Rakentuminen vilkastuttaa keskustan elinkeinoja ja työllisyyttä.

Alueelle rakentuu sekä kohtuuhintaista että vapaarahoitteista asuinrakentamista, vuokra-asuntoja ja omistusasuntoja sekä mahdollisesti sosiaalista asuntotuotantoa tai vanhuksille suunnattua asumista. Se täydentää monipuolisesti keskustan asukasrakennetta ja määrää. Alueen valmistuttua siellä tulee asumaan noin 400 asukasta.

Asukasmäärä tulee lisäämään jonkin verran alueen katujen liikennemääriä mutta myös joukkoliikenteen käyttäjämääriä. Alueelta on kävelyetäisyys keskustan palveluihin jolloin autoa ei aina ole välttämätöntä käyttää. Ympäröivien teiden ja junaradan meluhaitat ovat hallittavissa kaavan mukaisella rakentamisella. Junaradan tärinä ei edellytä erikseen mitään toimenpiteitä.

Rakentamisella ei ole vaikutusta luontoarvoihin, kulttuurihistoriallisiin arvoihin eikä muinaisjäänkösiin.

Alueen rakentamiseen menee useita vuosia. Alue liittyy valmiiseen vesi- ja viemäriverkostoon. Lisäksi sähkö ja tietoliikenne verkostot kulkevat melkein tonteilla. Kolunkatu rakennetaan kaavan toteuttamisen yhteydessä valmiiksi. Viereisellä rata-alueella on tilaa matkakeskuksen asiakasliikennepysäköinnille.

Alueen hulevedet pyritään ensisijaisesti imeyttämään ja toissijaisesti viivyttämään tonteilla ja siten johdattamaan hulevesiverkostoon. Päällystettyjen paikoitusalueiden hulevedet johdetaan erottimien kautta kaupungin hulevesiverkostoon. Näin tasataan mahdollisen rankkasateen aiheuttamaan tulvimista ja turvataan hulevesien haitta-aineettomuutta.

## 7 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavasta laaditaan maankäyttö- ja luovutussopimus.

Asemakaavan muutoksen vahvistuttua kaava-alueen tontteja päästään myymään.

Nokiolla 3.1.2020

Jorma Hakola, projektiarkkitehti

## Asemakaavan seurantalomake

### Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

<b>Kunta</b>	536 Nokia	<b>Täyttämispvm</b>	07.01.2020
<b>Kaavan nimi</b>	Nokian kaupungin 4. kaupunginosan korttelin 2 tonttia 1 sekä liikenne-, katu- ja puistoaluetta.		
<b>Hyväksymispvm</b>		<b>Ehdotuspvm</b>	14.11.2019
<b>Hyväksyjä</b>		<b>Vireilletulosta ilm. pvm</b>	11.03.2011
<b>Hyväksymispykälä</b>		<b>Kunnan kaavatunnus</b>	
<b>Generoitu kaavatunnus</b>			
<b>Kaava-alueen pinta-ala [ha]</b>	2,9437	<b>Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]</b>	
<b>Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]</b>		<b>Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]</b>	2,9437

<b>Ranta-asemakaava</b>	<b>Rantaviivan pituus [km]</b>	
<b>Rakennuspaikat [lkm]</b>	<b>Omarantaiset</b>	<b>Ei-omarantaiset</b>
<b>Lomarakennuspaikat [lkm]</b>	<b>Omarantaiset</b>	<b>Ei-omarantaiset</b>

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>2,9437</b>	<b>100,0</b>	<b>19130</b>	<b>0,65</b>	<b>0,0000</b>	<b>5477</b>
<b>A yhteensä</b>	0,9528	32,4	19130	2,01	0,9528	19100
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>						
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>						
<b>T yhteensä</b>					-1,3623	-13623
<b>V yhteensä</b>					-0,3806	
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>	1,7569	59,7			0,5561	
<b>E yhteensä</b>	0,2340	7,9			0,2340	
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						



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

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

### Alamerkinnot

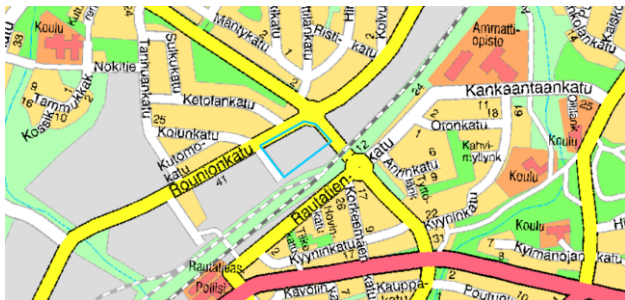
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>2,9437</b>	<b>100,0</b>	<b>19130</b>	<b>0,65</b>	<b>0,0000</b>	<b>5507</b>
<b>A yhteensä</b>	0,9528	32,4	19130	2,01	0,9528	19130
AK	0,9528	100,0	19130	2,01	0,9528	19130
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>						
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>						
<b>T yhteensä</b>					-1,3623	-13623
T					-1,3623	-13623
<b>V yhteensä</b>					-0,3806	
VP					-0,3806	
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>	1,7569	59,7			0,5561	
Kadut	1,2157	69,2			0,1031	
LR					-0,0882	
LPA	0,5412	30,8			0,5412	
<b>E yhteensä</b>	0,2340	7,9			0,2340	
EN	0,0843	36,0			0,0843	
EV	0,1497	64,0			0,1497	
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						



NOKIAN KAUPUNKI  
Kaupunkikehityspalvelut  
Kaavoitus

ASEMAKAAVAN MUUTOS ROUNIONKATU 45  
ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE 4 KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 2 TONTTIA 1 SEKÄ LIIKENNE-, KATU- JA  
PUISTOALUETTA

## Asemakaavan muutosalueen sijainti

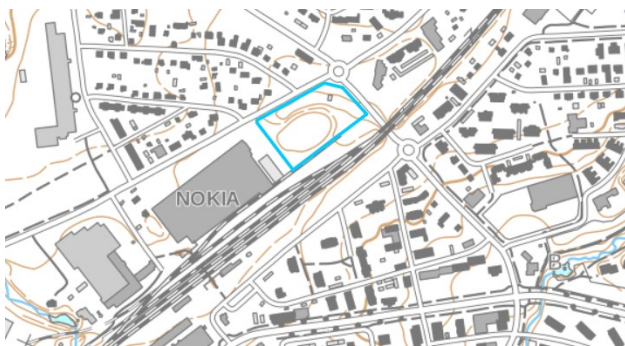


### Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Nokian keskustassa Osoitteessa Rounionkatu 45 Kolunkadun, Rounionkadun, Pinsiöntien ja ratapihan välissä. Alueen lounaispuolella on teollisuuskiinteistö ja kaakkoispuolella ratapiha. Luoteispuolella on omakotiasutusta ja koillispuolella liikekiinteistö.

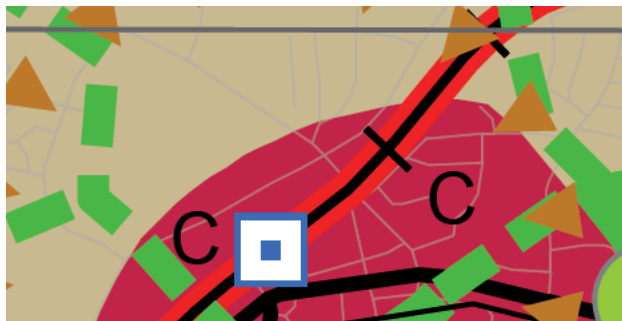
### Maanomistus

Suunnittelualueen teollisuustontti on yksityisessä omistuksessa, katu- ja puistoalueet kaupungin omistuksessa ja liikennealueen omistaa Liikennevirasto.



### Kaavalliset lähtökohdat

Alueella on voimassa **Pirkanmaan maakuntakaava 2040**.



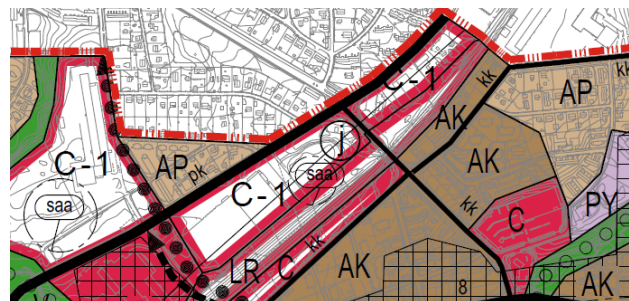
Siinä alue on merkitty C keskustatoimintojen alueeksi ja tiivistettäväksi asemanseuduksi.

Keskustatoimintojen alue merkinällä osoitetaan kaupunkitasoiset keskukset. Merkintä sisältää niihin liittyvät keskustamaisen asumisen ja keskustahakuisten palvelu-, työpaikka- ja muiden toimintojen alueet liikennealueineen ja puistoneen.

Suunnittelumääräyksenä alueen suunnittelussa on otettava huomioon yhdyskuntarakenteen eheys, kaupunkikuvan omaleimaisuus, asuinympäristön laatu ja monipuolisuus, yhteydet seudullisille virkistysalueille, joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn toimintaedellytykset, sekä liittytävyyttä ja joukkoliikenteen vaihtopaikkojen kehittäminen. Alueen suunnittelussa on turvattava kulttuuriympäristöjen arvojen säilyminen.

Tiivistettävällä asemanseudulla osoitetaan yhdyskuntarakenteeltaan tiivistettävät alueet, jotka tukeutuvat ensisijaisesti raideliikenteeseen. Suunnittelumääräyksenä alueella on pyrittävä raideliikennettä tukevaan tiiviiseen yhdyskuntarakenteeseen sekä laadukkaisiin kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiin.

Suunnittelualueen eteläpuolella on osoitettu merkittävästi parannettava päärata, jolla osoitetaan henkilö- ja tavaraliikenteen kannalta merkittävät pääradat, joiden liikennetarve edellyttää radan merkittävää parantamista. Suunnittelumääräyksen mukaan 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 verkoston kannalta tärkeiden viheryhteyksien jatkuvuuden turvaamiseen.



Keskustaajaman osayleiskaava 2010 osoittaa alueen asuinpainotteiseksi keskustatoimintojen alueeksi C-1. Alueella on myös puhdistettava /kunnostettava maa-alue merkintä saa.

Suunnittelualueella on voimassa 1.12.1976 vahvistettu asemakaava IV:48, jossa alue on osoitettu yhdistettyjen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (Ttv) ja 12.11.1961 vahvistettu asemakaava IV:32 jossa on osoitettu katualuetta ja liikennealuetta LR. Lisäksi alueella on voimassa 15.3.1941 vahvistettu asemakaava I:1 jossa on osoitettu liikennealuetta ja 22.11.2001 hyväksytty asema-kaava 2:51 jossa on osoitettu puistoaluetta.

Alla ajantasa asemakaavaote



### Tavoitteet

Tavoitteena on muuttaa alueen käyttötarkoitus osayleiskaavan mukaisesti asumiseen ja muuttaa rakennusoikeus käyttötarkoitukselle sopivaksi.

### Asemakaavan vaihe

ALOITUS VALMISTELU **EHDOTUS**

#### 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. Mielipiteet ja lausunnot.
- **Ehdotus:** Valmisteluvaiheen palaute, kaava-asiakirjat. Kaupunkikehityslautakunta päättää ehdotuksen nähtäville asettamisesta, kuulutus ja nähtäville tulo. Muistutukset.

- **Maankäyttösopimus:** Hankkeesta laaditaan maankäyttösopimukset ennen kaavan hyväksymiskäsittelyä.
- **Valmis:** Asemakaavan muutoksen hyväksyy Nokian kaupunginvaltuusto, muutoksenhakumahdollisuus.

#### Suunnitelmat ja selvitykset ja vaikutusten arviointi

Alueelta on löytynyt hieman pilaantuneita maita, jotka on selvitetty ja alue on puhdistettu. Kaavatyötä varten tehdään alueen käyttösuunnitelma ja selvitetään liityntäpysäköintimahdollisuudet. Asemakaavan vaikutukset arvioidaan MRL 9 §:n ja MRA 1 §:n mukaisesti.

#### Osalliset

- Nokian kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunta ja perusturvalautakunta, Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan liitto, Pirkanmaan maakuntamuseo, Pirkanmaan aluepe-lustuslaitos, Nokian Vesi, Tukes, Sosiaali- ja terveysministeriö, Liikennevirasto.
- Kaava-alueen ja siihen rajoittuvan alueen maanomistajat tai vuokraoikeudenhaltijat
- Lisäksi osallisia ovat kaikki ne, joiden asumiseen, työnte-koon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vai-kuttaa: Tällaisia ovat mm. kaavan vaikutusalueen asuk-kaat sekä alueella toimivat yritykset, elinkeinonharjoittajat, yritysten työntekijät ja yhdistykset.

#### Tiedottaminen ja yhteystiedot

Aineistojen nähtävillä pidosta tiedotetaan kuulutuksilla, jotka julkaistaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla (kaupungintalo Harjukatu 23) ja kaupungin Internet-sivuilla osoitteessa <https://www.nokiankaupunki.fi/kuulutukset/> sekä vireille tulo ja valmisteluvaihe Nokian Uutiset-leh-dessä.

Nähtävillä olevaan kaava-aineistoon voi tutustua kaupun-gin virastotalon (Harjukatu 21) 3. krs ilmoitustaululla tai kaupungin Internet-sivuilla osoitteessa <https://www.noki-ankaupunki.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus-ja-maan-kaytto/nahtavilla-olevat-kaavat/>

Mielipiteet, muistutukset ja lausunnot:

Nokian kaupunki, Kaupunkikehityspalveluiden kirjaamo, kaupunginvirasto Harjukatu 21, 3 krs, 37100 Nokia. Säh-köpostiosoite: [kaupunkikehityspalvelut@nokiankaupunki.fi](mailto:kaupunkikehityspalvelut@nokiankaupunki.fi)

#### Mielipiteet, muistutukset ja lausunnot:

Nokian kaupunki, Kirjaamo, PL 2, 37101 Nokia  
Sähköpostiosoite: [kaupunkikehityspalvelut@nokiankau-punki.fi](mailto:kaupunkikehityspalvelut@nokiankau-punki.fi)

#### Kaavoitusviranomainen:

Asemakaavan muutoksen hyväksyy Nokian kaupunginval-tuusto

#### Kaavan laatija:

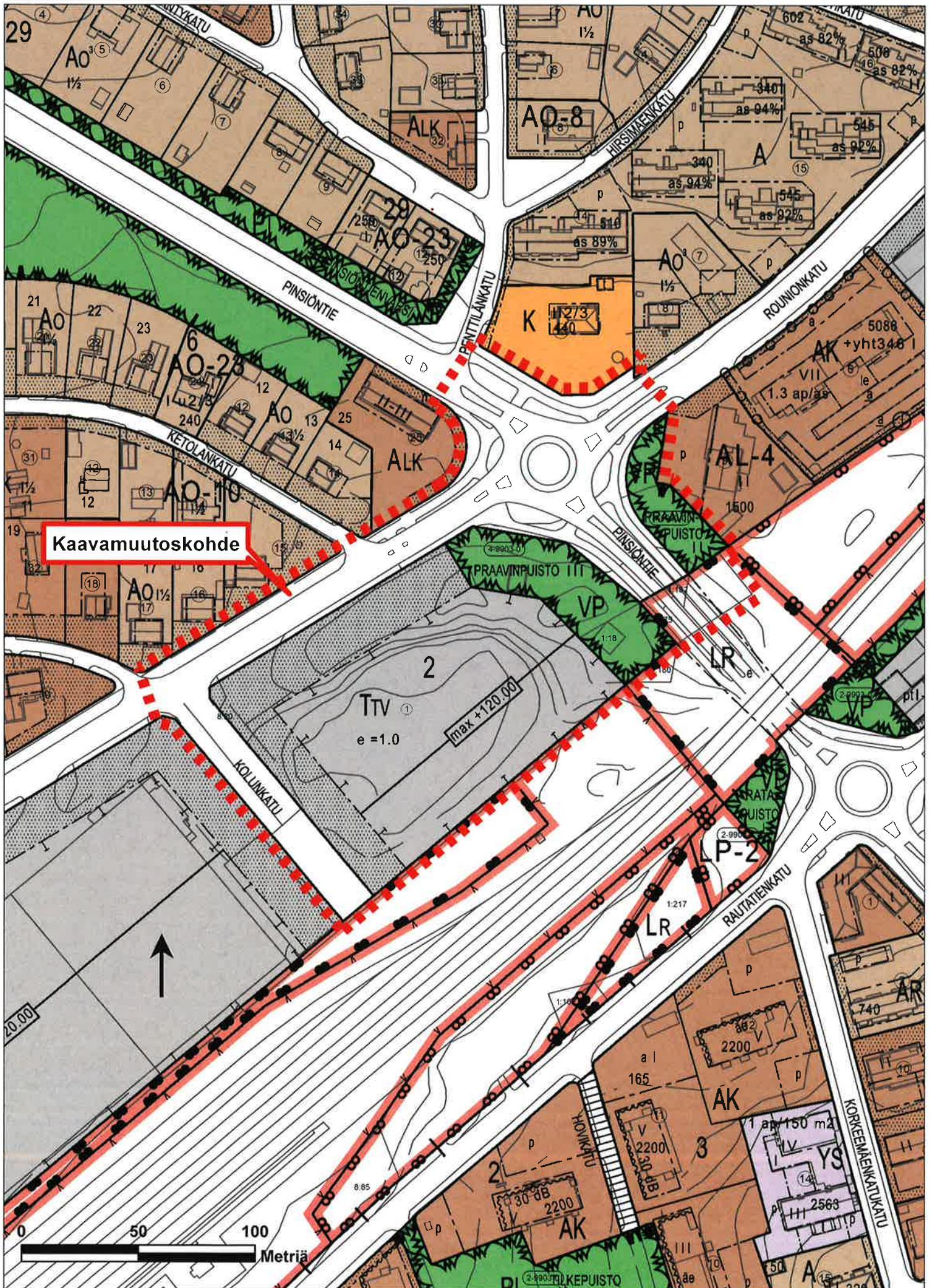
Nokian kaupunki kaupunkikehityspalvelut/ kaavoitusy-k-sikkö

#### Asiaa hoitaa:

Projektiarkkitehti Jorma Hakola p. 0503958759,  
s-posti: [etunimi.sukunimi@nokiankaupunki.fi](mailto:etunimi.sukunimi@nokiankaupunki.fi)

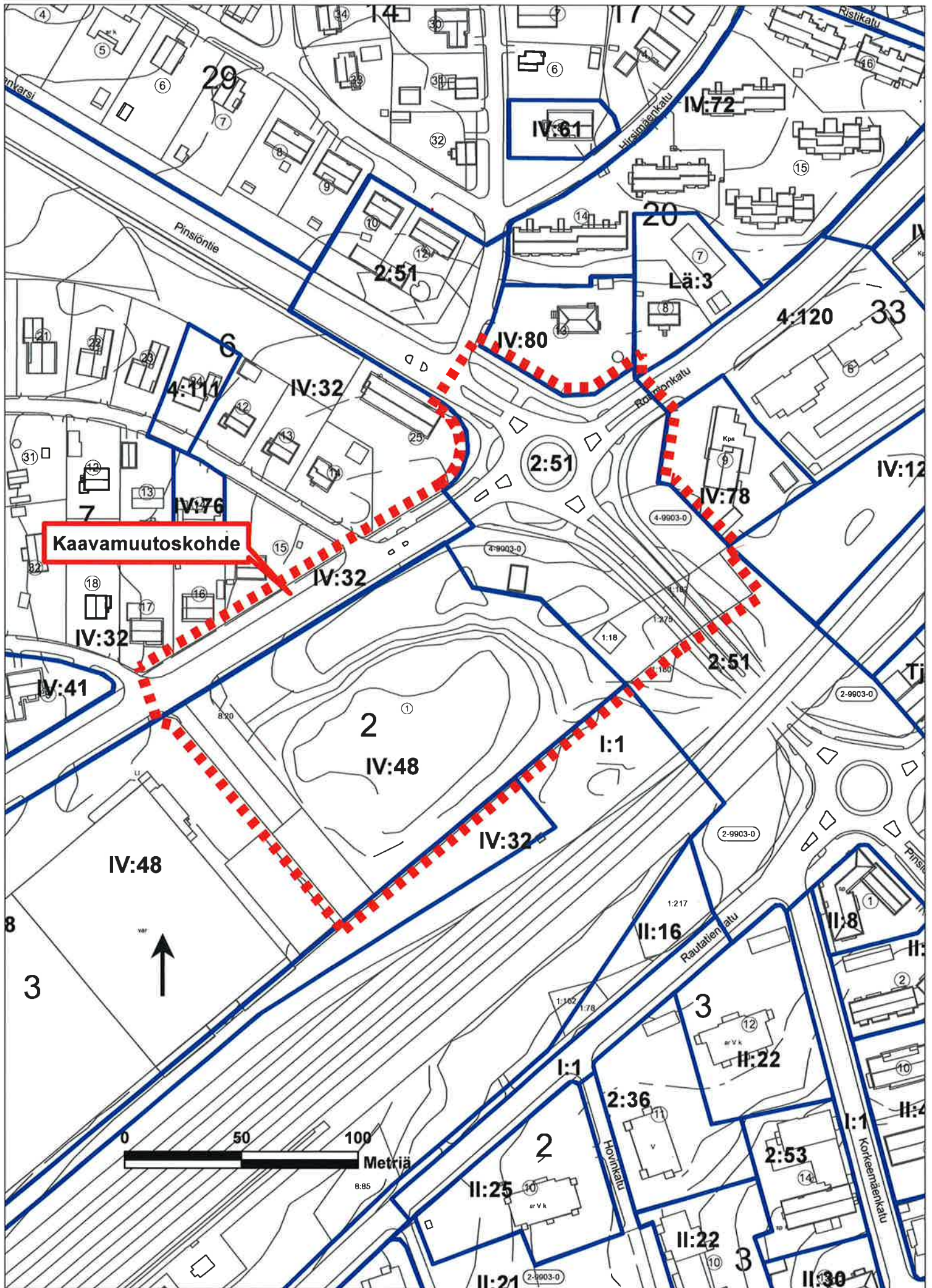


# Ote ajantasa-asemakaavasta





# Ote asemakaavan hakemistokartasta



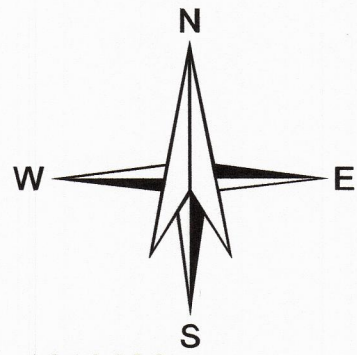


NRO	Y	X
14	24473498,465	6819461,456
15	24473509,224	6819458,719
70	24473517,014	6819449,400
11	24473619,802	6819535,316
16	24473621,466	6819536,666
17	24473637,938	6819550,313
18	24473619,671	6819572,168
60	24473599,837	6819555,562
19	24473604,605	6819549,853
20	24473600,669	6819546,563
24	24473572,280	6819522,834
27	24473543,891	6819499,105
13	24473514,932	6819474,900
29	24473499,477	6819493,391
28	24473528,436	6819517,597
25	24473556,825	6819541,326
26	24473585,214	6819565,055
21	24473578,801	6819572,727
22	24473599,920	6819590,380
23	24473612,874	6819580,299
38	24473550,831	6819599,542
35	24473571,203	6819566,377
34	24473530,535	6819546,527
33	24473524,693	6819555,847
32	24473495,038	6819537,259
31	24473502,473	6819525,397
30	24473482,953	6819513,161
12	24473458,137	6819542,851
71	24473444,923	6819534,770
10	24473443,653	6819527,036
36	24473482,278	6819557,615
37	24473512,138	6819575,878

MUODOSTUMINEN

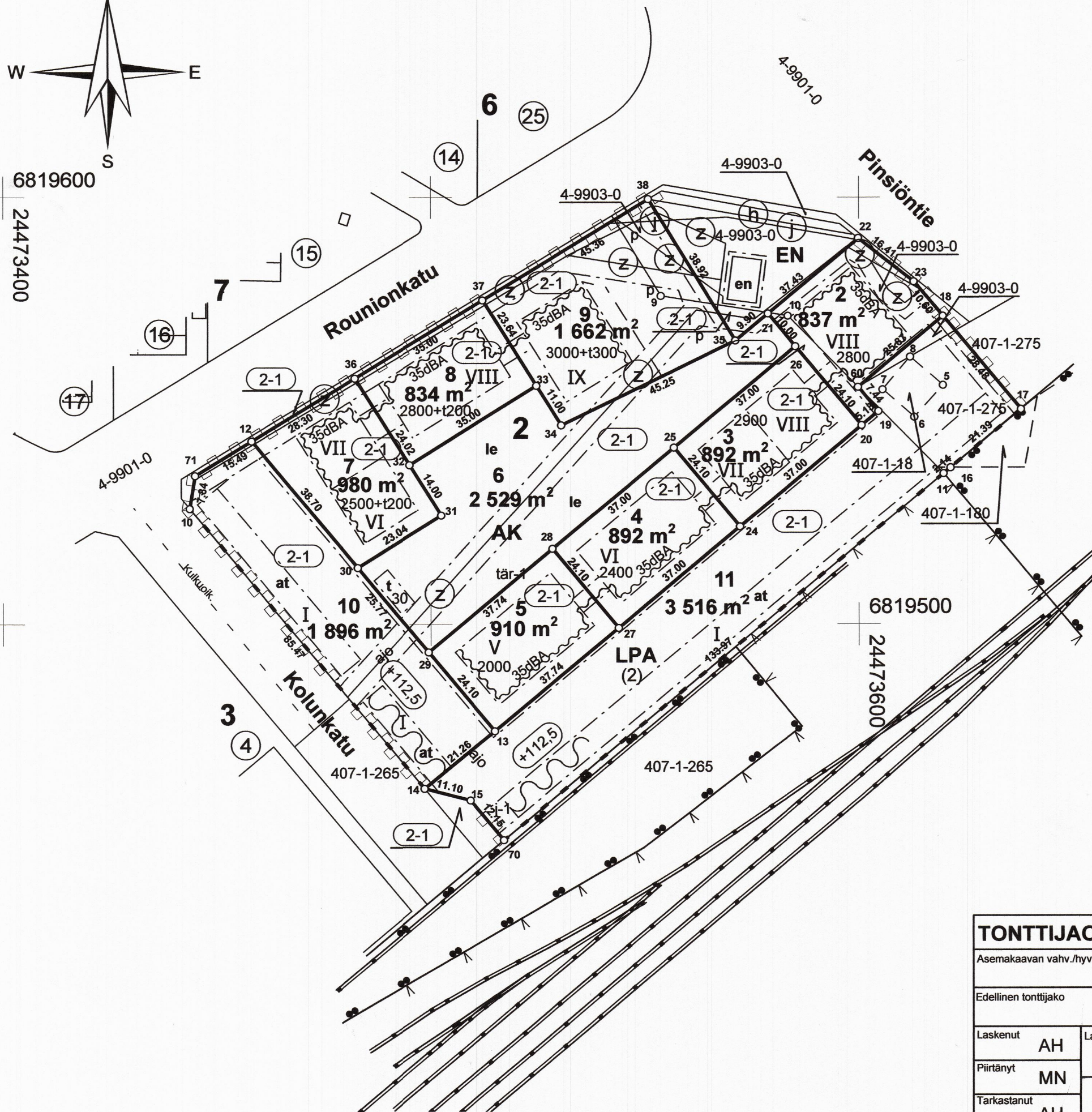
TONTTI	P-ALA	OSAP-ALA	KIINTEISTÖ
2	837	141	536-004-0002-0001
		696	536-004-9903-0000
3	892	892	536-004-0002-0001
4	892	892	536-004-0002-0001
5	910	910	536-004-0002-0001
6	2529	2529	536-004-0002-0001
7	980	980	536-004-0002-0001
8	834	834	536-004-0002-0001
9	1662	1431	536-004-0002-0001
		231	536-004-9903-0000
10	1869	1869	536-004-0002-0001
11	3515	100	536-407-0001-0018
		2815	536-004-0002-0001
		60	536-004-9903-0000
		540	536-407-0001-0275

TONTTIJAON MUUTOS		1:1000	NOKIA
Asemakaavan vahv./hyv.pvm ja säil.nro			
<AK:n hyv.pvm ja säil.nro>			
Edellinen tonttijako		12.11.1990	
Laskenut	AH	Laatinut	11.12.2019
Piirtänyt	MN	Toimitusinsinööri Arto Heikkinen	
Tarkastanut	AH	Hyväksytty asemakaavan yhteydessä	
		Osa	maarekisterialuetta
		Kaupunginosa	4
		Kortteli	2
		Tontit	2 - 11



6819600

24473400



6819500

24473600