

# OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

## Hanke

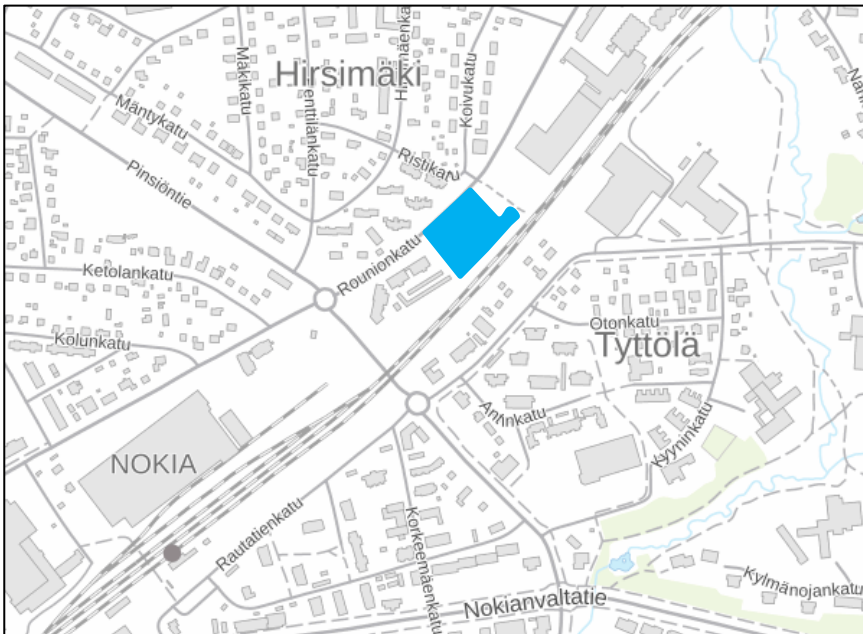
Asemakaavan muutos 536-4-33-7, 536-407-1-19, 536-407-1-84, 536-407-1-73 ja 536-407-1-169/  
Rounionkatu 51 – 53  
(tweb: NOK/262/05.00.02/2023)

## Aloite

Asemakaavan muutos on laitettu vireille Firreno Oy:n sekä yksityisten maanomistajien aloitteesta. Hankkeesta on laadittu kaavoituksen käynnistämissopimus. Maankäyttösopimus tullaan laatimaan ennen kaavan hyväksymistä.

## Suunnittelualue

Suunnittelualueena on Rounionkadulla sijaitsevat kiinteistöt 536-4-33-7, 536-407-1-19, 536-407-1-84, 536-407-1-169 sekä 536-407-1-73. Kaavamuutosalue sijaitsee vajaa kilometri pohjoiseen Nokian keskustan Pirkkalaistorista.



Kuva Kaava-alueen sijainti on merkitty karttaan sinisellä (Maanmittauslaitos, taustakartta, 30.6.2023)

## Lähtötiedot ja nykytilanne

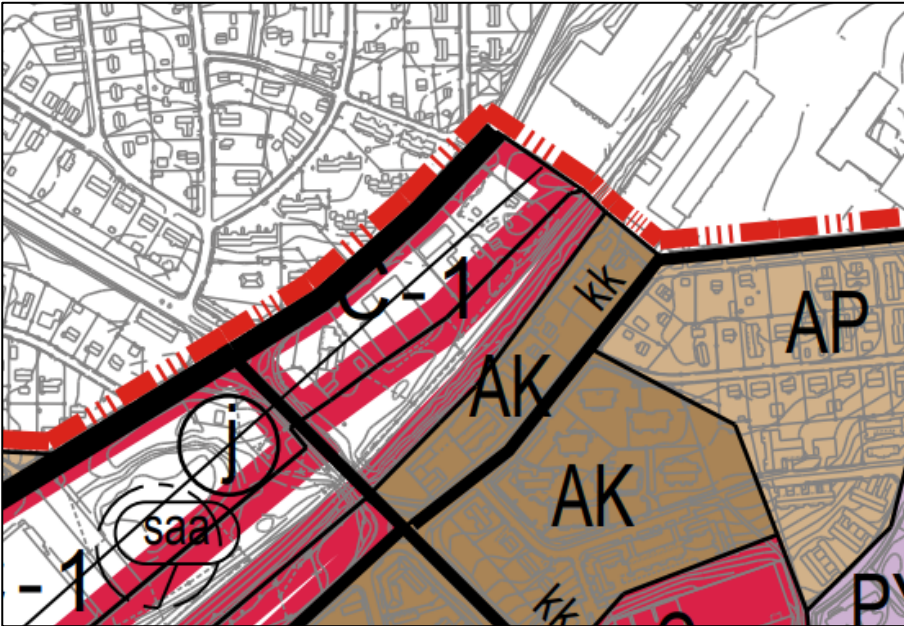
### Maanomistus

Kiinteistön 536-407-1-19 omistaa Firreno Oy ja kiinteistö 536-407-1-84 on yksityisessä omistuksessa. Kiinteistöt 536-4-33-7, 536-407-1-169 sekä 536-407-1-73 ovat kaupungin omistuksessa. Firreno Oy hallinnoi vuokraoikeudella kiinteistöä 536-4-33-7.



## Yleiskaava

Keskustan osayleiskaava 2030:ssä suunnittelualue on asumispainotteista keskustapalvelujen aluetta (C-1). Alueelle on osoitettu myös jätevesijohto (j).



Kuva: Ote Keskustan osayleiskaavasta, jossa suunnittelualue on C-1-alue. (Nokian kaupunki, Keskustan osayleiskaava 2030, 15.6.2023)

## Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa kolme asemakaavan muutosta. Suunnittelualueen tontilla 7 on voimassa vuonna 1989 hyväksytty asemakaavan muutos (IV:88), jossa alue on osoitettu yhdistettyjen liike- ja teollisuusrakennusten korttelialueeksi (TK-2). Liike- ja teollisuusrakennusten korttelialueen tonteille saa rakentaa yhden asunnon. Tontille sallitusta kerrosalasta saadaan enintään puolet käyttää liiketiloja varten. Lisäksi alueelle on osoitettu istutettava alueen osa Rounionkatuun rajautuen Istutettavalle alueen osalle saa tehdä vain rakennuslautakunnan hyväksymät sisäänajotiet ja autopaikat. Alueen tehokkuusluvuksi (kerrosalan suhde tontin pinta-alaan) on osoitettu  $e=0.6$ .

Kiinteistöillä 536-407-1-169, 536-407-1-84 ja 536-407-1-73 sekä osalla kiinteistöä 536-407-1-19 on voimassa vuonna 1986 hyväksytty asemakaavan muutos (IV:75), jossa alue on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T). Lisäksi alueelle on osoitettu istutettava alueen osa, jolle saa tehdä vain rakennuslautakunnan hyväksymät sisäänajotiet ja autopaikat. Alueen tehokkuusluvuksi (kerrosalan suhde tontin pinta-alaan) on osoitettu  $e=0.6$ .

Osa kiinteistöistä 536-407-1-19 on puistoaluetta, joka on osa vuonna 1969 hyväksyttyä asemakaavan muutosta ja laajennusta (Lä:3). Puistoalue (PL) on osoitettu luonnontilassa säilytettäväksi.



Kuva: Ote suunnittelualueen ajantasakaavasta (Nokian kaupunki, ajantasakaava, 6.7.2023)

## Tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on alueen käyttötarkoituksen muuttaminen asumistarkoitukseen, sekä rakennusoikeuden ja suurimman sallitun kerrosluvun nostaminen. Tavoitteena on Rounionkatu 51–53 alueen kehittäminen yhtenäisenä kokonaisuutena.

Tarkemmista lähtökohdista ja edellytyksistä on sovittu kaavoituksen käynnistämissopimuksessa.

## Osalliset

Osallisia ovat naapurikiinteistöjen omistajat, Pirkanmaan ELY-keskus, Väylävirasto, Nokian kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunta sekä kaikki, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa.

## Osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Asemakaavoituksen vireilletulosta on ilmoitettu kuulutuksella 31.7.2023.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidetään nähtävillä koko kaavaprosessin ajan.

Asemakaavaluonnos asetetaan nähtäville kaupunkikehityspalveluiden ilmoitustaululle ja internetiin kaupungin kotisivulle. Osallisilla on oikeus jättää mielipide luonnoksesta nähtävilläolon aikana. Nähtävilläolosta tiedotetaan lehtikuulutuksella Nokian Uutisissa. Lisäksi asiasta ilmoitetaan kirjeitse kohdealueen naapurikiinteistöjen omistajille sekä Pirkanmaan ELY-keskukselle.

Kaavaluonnoksesta pyydetään lausunto Nokian kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunnalta, Pirkanmaan ELY-keskukselta ja Väylävirastolta. Lisäksi pyydetään tarvittaessa myös muita lausuntoja. Luonnoksesta saatu palaute huomioidaan asemakaavan ehdotusta valmisteltaessa.

Asemakaavaehdotus asetetaan nähtäville vähintään 30 päivän ajaksi. Osallisilla on oikeus jättää muistutus kaavaehdotuksesta nähtävilläolon aikana. Nähtävilläolosta tiedotetaan kaupungin internet-sivuilla ja virallisella ilmoitustaululla. Lisäksi kaavasta tiedotetaan kirjein muussa kunnassa asuvia maanomistajia. Kaavaehdotuksesta pyydetään tarvittavat lausunnot.

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto. Päätöksestä ilmoitetaan kuulutuksella kaupungin internet-sivuilla ja virallisella ilmoitustaululla.

Kaupunginvaltuuston päätökseen voi hakea muutosta valittamalla 30 päivän kuluessa.

### **Kaavan vaikutusten arviointi**

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

Vireille tulleen kaavamuutoksen myötä on jo tilattu liikenne-, värinä- ja runkomeluselvytys. Selvitystyö on käynnistynyt.

### **Käsittelyaikataulu**

Asemakaavan muutoksen luonnos on tavoite asettaa nähtäville syksyn 2023 aikana. Kaavamuutos on tavoite hyväksyä kevään 2024 aikana.

### **Valmistelu**

Kaavamuutos laaditaan Nokian kaupungin kaavoitusyksikössä. Suunnittelijana toimii kaavasuunnittelija Markus Aittola (p. 044 486 1622), jolta saa tarvittaessa lisätietoja hankkeesta. Osoite: Nokian kaupunki, kaavoitusyksikkö, PL 2, 37101 Nokia. Sähköpostiosoite: markus.aittola@nokiankaupunki.fi

Nokiolla 23.8.2023

Markus Aittola  
kaavasuunnittelija