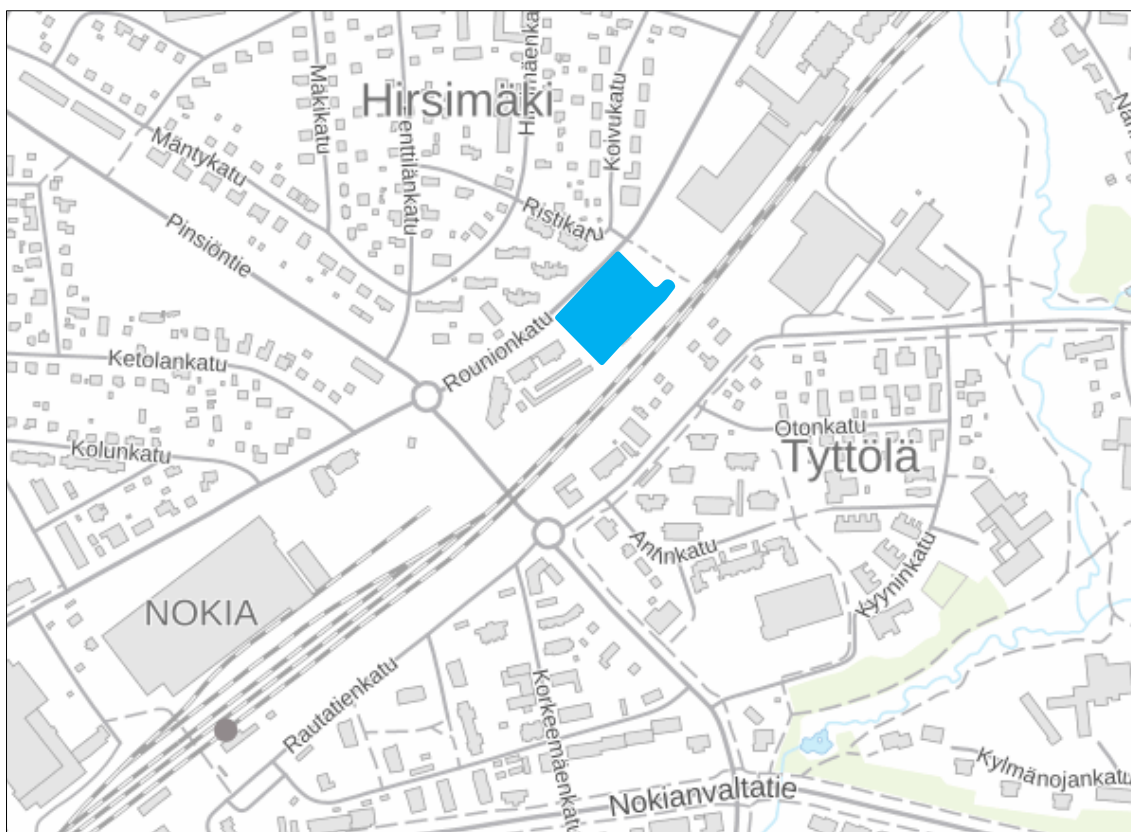


## ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

### 4. KAUPUNGINOSA, KORTTELIN 33 OSA



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

Kaupunkikehityslautakunta 5.9.2023 § 218,

Kaupunginhallitus

Kaupunginvaltuusto

NOKIAN KAUPUNKI

KAAVOITUSYKSIKÖ

tweb: NOK/262/05.00.02/2023

# 1 Perus- ja tunnistetiedot

Asemakaavan muutos, Nokian kaupungin 4. kaupunginosa, korttelin 33 osa.  
(tweb: NOK/262/05.00.02/2023)

Kaavaselostus koskee 4.12.2023 päivättyä asemakaavan muutoksen luonnosta.

Asemakaavan muutos koskee Nokian kaupungin 4. kaupunginosan korttelin 33 kiinteistöjä 536-4-33-7, 536-407-1-19, 536-407-1-84, 536-407-1-169 sekä 536-407-1-73 osoitteessa Rounionkatu 51–53.

Asemakaavan muutoksella muodostuu Nokian kaupungin 4. kaupunginosan korttelin 33 osa sekä lähivirkistysaluetta.

Asemakaavoituksen vireilletulosta on ilmoitettu kuulutuksella 31.7.2023.

Kaavan laatija: Nokian kaupunki, kaupunkikehityspalvelut, kaavoitusyksikkö, kaavasuunnittelija Markus Aittola.

## 1.1 Kaava-alueen sijainti

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. Kaava-alue sijaitsee vajaan kilometrin päässä Pirkkalaistorista luoteeseen. Kiinteistöllä 536-4-33-7 sijaitsee vuonna 1982 valmistunut liikerakennus. Kiinteistöllä 536-407-1-19 sijaitsee vuonna 1920 valmistunut asuinrakennus sekä kaksi talusrakennusta ja kiinteistöllä 536-407-1-84 vuonna 1928 valmistunut asuinrakennus sekä vuonna 1948 valmistunut talusrakennus. Kiinteistöstä 536-407-1-84 osa sijaitsee puistoalueeksi merkityllä alueella.

## 1.2 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

### 1.3 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Liikennemeluselvytys, 2023. A-Insinöörit Suunnittelu Oy.
- Tärinä- ja runkomeluselvytys, 2023. A-Insinöörit Suunnittelu Oy.
- Selvitys maaperän pilaantuneisuudesta, 2022. Taratest Oy.
- Maankäyttöluonnos, 24.8.2023. HIMLA Architects Oy.

## 2 Tiivistelmä

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on alueen käyttötarkoituksen muuttaminen asumistarkoitukseen, sekä rakennusoikeuden ja suurimman sallitun kerrosluvun nostaminen.

## 3 Lähtökohdat

### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### 3.1.1 Suunnittelualueen yleiskuvaus

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. Kaava-alue sijaitsee vajaan kilometrin päässä Pirkkalaistorista. Kiinteistöllä 536-4-33-7 sijaitsee vuonna 1982 valmistunut kaksikerroksinen liikerakennus, joka on kooltaan 1662 k-m<sup>2</sup>. Kiinteistöllä 536-407-1-19 sijaitsee vuonna 1920 valmistunut asuinrakennus sekä kaksi talousrakennusta ja kiinteistöllä 536-407-1-84 vuonna 1928 valmistunut asuinrakennus sekä vuonna 1948 valmistunut talousrakennus. Suunnittelualueita rajaa pohjoispuolella katualue ja eteläpuolella rautatie. Länsipuolella suunnittelualue rajautuu kerrostaloalueeseen ja itäpuolella puistoalueeseen. Puistoalue kuuluu osittain kaava-alueeseen kuuluvan kiinteistön 536-407-1-19 omistukseen.



Kuva 1 Ilmakuva kaava-alueesta (Maanmittauslaitos, ortokuva, 30.6.2023)

### 3.1.2 Luonnonympäristö, ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Kaava-alue on suurelta osin jo rakennettua ympäristöä, eikä sillä siten ole suojeltuja luontoarvoja. Suunnittelualueesta pieni osa sijoittuu nykyiselle luonnonvaraiselle puistoalueelle.

#### Maaperän pilaantuneisuus

Vuonna 2022 Taratest Oy on selvittänyt alueen maaperän pilaantuneisuutta. Alueella sovelletaan Valtioneuvoston asetuksen 214/2007 alempia ohjearvoja, koska se on asuinkäytössä. Valtioneuvoston pima-asetuksessa 214/2007 on määritetty, että maaperää pidetään pilaantuneena asuinkäyttöön tarkoitetuilla alueilla jonkin maaperässä todetun haitta-aineen pitoisuuden ylittäessä alemman ohjearvotason. Elohopean pitoisuuden ylittäessä Valtioneuvoston asetuksen 214/2007 ylemmän ohjearvotason tulee kohde kunnostaa kohteelle sovellettavaan ohjearvo tasoon, joka on kyseisessä tapauksessa alemman ohjearvon alittava taso.

Yhdestä Rounionkadun läheisyydessä sijainneesta koekuopasta löytyi laboratorioanalyyseissä ylemmän ohjearvon ylittävä pitoisuus elohopeaa. Selvityksessä

todettiin, että pilaantuma on todennäköisesti paikallinen ja rajoittuu kaapelityömaalla käytettyihin täyttömaihin. Muista alueelle tehdyistä koekuopista ei löytynyt kohonneita haitta-ainepitoisuuksia.

Arseenipitoisuudet ylittyvät neljässä tutkitussa näytteessä Suomessa käytetyn kynnysarvotason 5 mg/kg, mutta alittavat alueen suurimman suositellun taustapitoisuustason 26 mg/kg, jota käytetään kynnysarvotason sijasta. Luontaisesti kohonneet arseenipitoisuudet tulee kuitenkin ottaa huomioon maa-ainesten tulevassa käytössä.

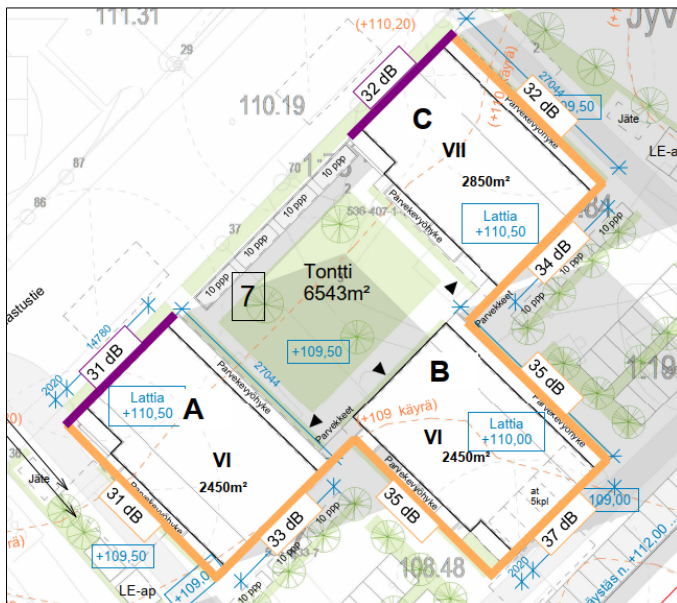
### **Liikennemelu**

A-Insinöörit Suunnittelu Oy:n vuonna 2023 tekemässä selvityksessä tutkittiin tiiliikenteen aiheuttamia äänitasoja Rounionkatu 51–53 julkisivuilla ja oleskelualueilla. Selvitys perustui HIMLA Architects Oy:n 24.8.2023 päiväämään maankäyttöluonnokseen ja viitesuunnitelma-aineistoon sekä Maanmittauslaitoksen avoimeen pohjakartta-aineistoon.

Valtioneuvoston päätöksessä 993/1992 on määritelty melun A-painotetun ekvivalenttitason LAeq enimmäisarvot ulko- ja sisätiloissa. Selvityksessä sovellettiin täydennysrakentamisen yöajan ohjearvoa 50 dB.

Selvityksessä todettiin, että annetut ohjearvot alittuvat ulko-oleskeluun tarkoitetuilla alueilla (sisäpihalla), jonne on mahdollista sijoittaa leikki- ja oleskelualueita. Rakennusten ulkovaipan äänitasoerovaatimuksista tehtiin melumallinnusten perusteella suositukset ja ne on esitetty julkisivuittain kuvassa 2.

Parvekkeiden osalta äänierovaatimukset olivat 4 dB:n ja 11 dB:n välillä. Parvekkeiden äänierovaatimuksista suositeltiin kaavamääräystä, että liikenteestä aiheutuva A-painotettu keskiäänitaso ei saa ylittää päiväaikana ( $L_{Aeq,7-22}$ ) 55 dB eikä yöaikana ( $L_{Aeq,22-7}$ ) 50 dB. Näin ollen parvekkeille kohdistuvat äänitasot tarkistettaisiin vielä rakennuslupavaiheessa.



Kuva 2. Rakennusten ulkovaipan äänitasoerovaatimukset julkisivuittain.

### Tärinä ja runkomelu

A-Insinöörit Suunnittelu Oy toteutti alueella vuonna 2023 tärinä- ja runkomeluserelvityksen. Selvityksessä tutkittiin raideliikenteen aiheuttamia tärinä- ja runkomelutasoja Rounionkatu 51-53:n suunniteltujen asuinrakennusten osalta. Selvitystä varten kohteessa toteutettiin maaperän värähtelymittaukset 21.-22.6.2023.

Kohteen tavoitearvona tärinän osalta käytettiin tunnuslukua  $v_{w,95}$  enintään 0,30 mm/s. Runko-melun tavoitearvona käytettiin tunnuslukua  $L_{prm}$  enintään 35 dB asunnoissa. Tulosten perusteella runkomelun vaimennusratkaisut ovat tarpeen. Jatkosuunnittelussa runkomelueristys tulee suunnitella yhteistyössä akustiikka- ja rakennesuunnittelijan kanssa siten, että mitattuihin keskiarvospektreihin verrattuna saavutetaan riittävä vaimennus taajuuskaistoittain. Runkomeluvaimennuksen laajuus eri rakennuksissa määritetään tarkemmin osana jatkosuunnittelua.

### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kiinteistöllä 536-4-33-7 sijaitsee vuonna 1982 valmistunut liikerakennus. Kiinteistöllä 536-407-1-19 sijaitsee vuonna 1920 valmistunut asuinrakennus sekä kaksi talousrakennusta. Kiinteistöllä 536-407-1-84 sijaitsee vuonna 1928 valmistunut

asuinrakennus sekä vuonna 1948 valmistunut talousrakennus. Kaava-alueella ei sijaitse arvokkaita suojeltavia rakennetun ympäristön kohteita.

### **3.1.4 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot**

Suunnittelualueella ei ole arvokkaita rakennetun kulttuuriympäristön kohteita tai muinaismuistoja.

### **3.1.5 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.

### **3.1.6 Liikenne ja tekninen huolto**

Suunnittelualue on hyvin saavutettavissa jalankululla ja pyöräilyllä. Aluetta pohjoisessa rajaavan Rounionkadun katualueella on yhdistetty jalankulun ja pyöräilyn väylä. Rounionkadulla on myös paikallisliikenteen pysäkkipari noin 100 metrin etäisyydellä kaava-alueesta. Pysäkkiparin kautta kulkee useampi Nyssen linja. Autoliikenteellä suunnittelualue on saavutettavissa Rounionkadun kautta, josta on tonttiliittymä.

Alueella on vesi-, jätevesi- ja sadevesijohtoverkostot.

## **3.2 Suunnittelutilanne**

### **3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset**

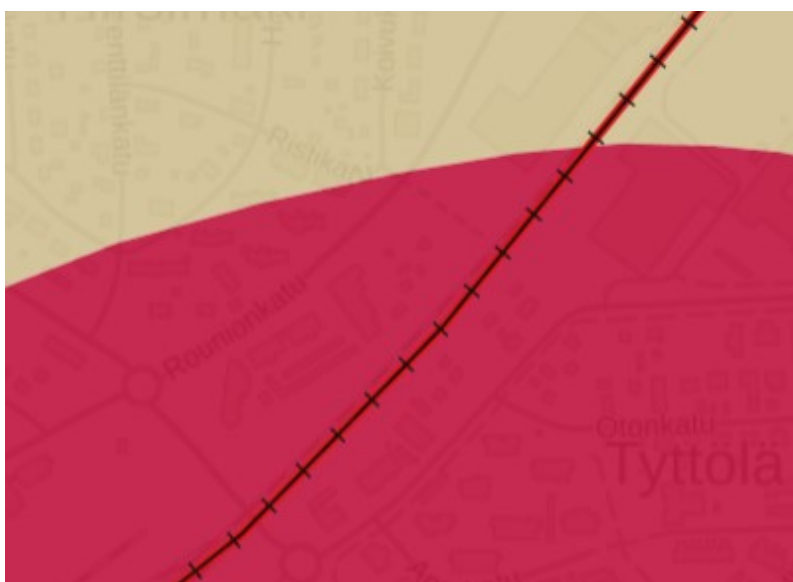
#### **Maakuntakaava**

Pirkanmaan maakuntakaava 2040:ssä suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta. Merkinnällä osoitetaan valtakunnan osakeskus, kaupunkitasoiset keskukset ja Tampereen ydinkaupunkiseudun alakeskukset. Merkintä sisältää niihin liittyvät keskustamaisen asumisen ja keskustahakuisten palvelu-, työpaikka- ja muiden toimintojen alueet liikennealueineen ja puistoineen.

Suunnittelumääräys: Alueen suunnittelussa on otettava huomioon yhdyskuntarakenteen eheys, kaupunkikuvan omaleimaisuus, asuin ympäristön 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 merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Vähittäiskaupan suuryksiköt on suunniteltava keskustaympäristöön soveltuviksi. Ne on mitoitettava ja niiden toteutus on ajoitettava yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa siten, etteivät ne aiheuta merkittäviä haitallisia vaikutuksia muille keskusta-alueille tai seudun palveluverkon tasapainoiselle kehittämiselle.

Suunnittelualue kuuluu myös Nokian tiivistettävään asemanseutuun. Merkinällä osoitetaan yhdyskuntarakenteeltaan tiivistettävät alueet, jotka tukeutuvat ensisijaisesti raideliikenteeseen.

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



Kuva 3 Ote Pirkanmaan maakuntakaava 2040:stä (Pirkanmaan liitto, maakuntakaava, 16.6.2023)



### Yleiskaava

Keskustan osayleiskaava 2030:ssä kaava-alue on asumispainotteisten keskustatoimintojen aluetta (C-1). Alueelle on osoitettu myös jätevesijohto (j).



Kuva 4 Ote Keskustan osayleiskaava 2030:stä (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). Lisäksi alueelle on osoitettu istutettava alueen osa. Liike- ja teollisuusrakennusten korttelialueen tonteille saa rakentaa yhden asunnon. Tontille sallitusta kerrosalasta saadaan enintään puolet käyttää liiketiloja varten. Istutettavalle alueen osalle saa tehdä vain rakennuslautakunnan hyväksymät sisäänajotiet ja autopaikat. Alueen tehokkuusluvaksi (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 tehokkuusluvaksi (kerrosalan suhde tontin pinta-alaan) on osoitettu  $e=0.6$ .

Osa kiinteistöstä 536-407-1-19 rajautuu puistoalueeseen. Puistoalueella on voimassa vuonna 1969 hyväksytty asemakaavan muutos ja laajennus (Lä:3), jossa alueelle on osoitettu luonnontilassa säilytettävän puistoalueen merkintä (PL).



Kuva 5 Ote alueen ajantasakaavasta (Nokian kaupunki, ajantasakaava, 6.7.2023)

## 4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muutos on laitettu vireille Firreno Oy:n sekä yksityisten maanomistajien aloitteesta. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on alueen käyttötarkoituksen muuttaminen asumistarkoitukseen, sekä rakennusoikeuden ja suurimman sallitun kerrosluvun nostaminen.

### 4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

#### 4.2.1 Osalliset

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

#### 4.2.2 Vireilletulo

Asemakaavoituksen vireilletulosta on ilmoitettu kuulutuksella 31.7.2023.

#### 4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavan muutos asetetaan nähtäville luonnosvaiheessa ja ehdotusvaiheessa osallisten kuulemista ja tarvittavia lausuntoja varten. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidetään nähtävillä koko kaavaprosessin ajan.

Pirkanmaan ELY-keskukselle, Väylävirastolle ja Nokian kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunnalle annetaan mahdollisuus lausunnon antamiselle. Hankkeesta pyydetään mahdollisesti myös muita tarvittavia lausuntoja.

#### 4.3 Asemakaavan 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.

#### 4.4 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 14.9.2023. Siitä pyydettiin lausuntoa Nokian kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunnalta, Väylävirastolta ja Pirkanmaan ELY-keskukselta.

##### **Väyläviraston lausunto:**

”Väylävirasto edellyttää, että kaavoitettaessa alueita radan läheisyydessä on otettava huomioon mahdolliset junaliikenteen aiheuttamat melu-, runkomeluja tärinähaitat. Melun- ja tärinätorjunnassa 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.

Melun osalta kaavoituksessa on huomioitava Valtioneuvoston päätöksen

(993/1992) mukaiset melun ohjearvot. Kaavoitettavien alueiden melutasot ulkoalueilla ja rakennusten sisätiloissa eivät saa ylittää VNp (993/1992) mukaisia ohjearvoja. Lisäksi on huomioitava esimerkiksi raskaasta tavarajunaliikenteestä, ratapihan toiminnasta tai vaihteiden ylityksestä aiheutuva hetkellinen maksimimelutaso Uudenmaan ELY-keskuksen oppaan Melun- ja tärinätorjunta maankäytön suunnittelussa (2/2013) mukaisesti (asuintiloissa hetkellinen maksimimeluu ei saa ylittää yöaikaan toistuvasti tasoa 45 dB AFmax). Melualueelle ei tule kaavoittaa melulle herkkää maankäyttöä ilman asianmukaisia selvityksiä ja tarvittavaa melunsuojausta. Runkomelun osalta tulee huomioida VTT tiedotteita 2468) suositus runkomelutason raja-arvosta (Lprm) 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. Rautatieliikenteestä johtuvalle tärinälle herkimpiä rakennuksia ovat yleensä puolitoista tai kaksikerroksiset puurakenteiset talot. Tärinäherkkyys riippuu mm. maaperän ja rakennuksen värähtelyn ominaistaajuudesta. Mikäli nämä ovat lähellä toisiaan, voi maaperän värähtely siirtyä ja voimistua rakennuksessa. Tärinähaittojen poistaminen jo rakennetuilta alueilta jälkikäteen on vaikeata, ellei mahdotonta 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:

<https://www.vtt.fi/julkaisut>.

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

Radan läheisyyteen osoitettavan rakentamisen osalta on otettava jatkosuunnittelun osalta huomioon, ettei siitä saa aiheutua turvallisuusriskiä, haittaa radan stabiliteetille taikka muuta haittaa radanpidolle tai junaliikenteelle. Radan läheisten alueiden rakentamisen sisältäessä radan stabiliteettiin vaikuttavia massojen siirtoja (kaivamista, pengertämistä) tai maaperän kuivatusta, tulee niistä tehdä alueiden jatkosuunnittelun yhteydessä riittävät, pohjatutkimuksiin perustuvat selvitykset radan rakenteiden paikallaan pysymisen varmistamiseksi. Radan stabiliteetti on huomioitava suunnittelussa Väyläviraston geoteknisten ohjeiden mukaisesti.

Väylävirastossa asiasta lisätietoja antaa ja tehdyt suunnitelmat sekä selvitykset hyväksyy geoasiantuntija Mauri Kulman (p. 029 534 3363).

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

Kaavoituksen vastaus:

Hanketta varten on toteutettu liikennemeluselvytys ja tärinä- ja runkomeluselvytys. Niiden tulokset tullaan huomioimaan asemakaavaratkaisuisissa. Liikennemelun ja tärinän estämiseksi osoitetaan tarvittavat kaavamääräykset

**Pirkanmaan ELY-keskuksen kommentit:**

”Kaavamuutosalue sijoittuu rata-alueen välittömään läheisyyteen. Kaavamuutos tähtää alueen muuttamiseen asumiskäyttöön. Tällöin on tarpeen laatia erityisesti tarvittavat melu- ja tärinäselvitykset, jota liikenteestä kaava-alueelle aiheutuu. Nämä selvitystarpeet olikin jo otettu huomioon OAS:ssa. OAS:ssa ei mainittu alueen

rakennuskannasta eli sen osalta voi olla tarpeen tehdä tarvittavat inventoinnit. Alueen teollisuushistorian perusteella on syytä tehdä tarvittavat selvitykset mahdollisista pilaantuneista maa-alueista. Selvitysten perusteella voidaan arvioida kaavan toteuttamisen olennaiset vaikutukset.”

Kaavoituksen vastaus:

Pilaantuneista maista on tehty selvitys vuonna 2022 (Taratest Oy). Kyseinen selvitys on lisätty hankkeen tausta-aineistoksi. Rakennuskannasta on kerrottu lyhyesti kaavaselistuksessa. Alueella ei ole arvokkaita rakennetun ympäristön kohteita.

#### **Rakennus- ja ympäristölautakunnan lausunto:**

”Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei täysin käy ilmi, onko tilattu meluselvitys vain runkomeluselvitys vai pitääkö se sisällään myös liikennemeluselvityksen koskien rautatietä sekä Rounionkatua. Rautatietä ja Rounionkatua koskevan liikennemeluselvityksen lisäksi tulee myös selvittää viereisen myllyn aiheuttaman melun mahdolliset vaikutukset tuleviin asuinrakennuksiin. Erityinen huomio tulee kiinnittää myllyn lounaispäädyssä sijaitsevan lastauslaiturin aiheuttamaan meluun sekä päivä- että yöaikana.”

Kaavoituksen vastaus

”Hankkeen tueksi tilatussa selvityksessä tutkittiin tie- ja raideliikenteen tuottamia melutasoja. Lisäksi on toteutettu tärinä- ja runkomeluselvitys. Kyseisten selvitysten tulokset tullaan huomioimaan asemakaavaratkaisuissa. Selvityksissä ei ole huomioitu erikseen myllystä aiheutuvaa melua. Myllyn puoleisille seinustoille on kuitenkin annettu mittauksen perusteella suositukset äänierovaatimuksista. Lisäselvityksen tarve tullaan tarkastamaan ennen kaavaehdotuksen laatimista.”

## **4.5 Asemakaavaluonnos**

Asemakaavaluonnos asetetaan nähtäville kaupunkikehityspalveluiden ilmoitustaululle ja internetiin kaupungin kotisivulle. Osallisilla on oikeus jättää mielipide luonnoksesta nähtävilläolon aikana. Nähtävilläolosta tiedotetaan lehtikuulutuksella Nokian Uutisissa. 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.

#### **4.6 Asemakaavaehdotus**

Kaavaehdotus pidetään julkisesti nähtävillä kaupungin virastotalon ilmoitustaululla ja internetissä kaupungin kotisivulla. Kaavaehdotuksesta pyydetään tarvittavat lausunnot.

#### **4.7 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset**

31.7.2023 vireilletulokuulutus.

5.9.2023 Kaupunkikehityslautakunta päätti asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäväksi

14.9.2023 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville

## **5 Asemakaavan kuvaus**

### **5.1 Kaavan rakenne**

Asemakaavan muutoksen luonnoksessa alueelle on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK) sekä alueen itäosaan lähivirkistysaluetta (VL). Asuinkerrostalojen korttelialueelle on osoitettu maankäyttöluonnoksen pohjalta kolme asuinrakennuksen rakennusala. Näistä kahdelle saa toteuttaa enintään kuusikerroksisen asuinrakennuksen, jonka kerrosala on 2450 k-m<sup>2</sup>. Yhdellä rakennusallalla korkein sallittu kerrosluku on seitsemän ja suurin sallittu kerrosala 2850 k-m<sup>2</sup>.

Rakennusalojen keskelle on kaavassa osoitettu leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueenosa (le). Alueen lounaisrajalla ja kaakkoisrajalla on auton säilytyspaikan rakennusala, joilla korkein sallittu kerrosluku on yksi. Rounionkadun puolelle le-alueenosan ja Rounionkadun väliin on merkitty rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen (t).

Asuinrakennusten rakennusalojen sivuille on merkitty määräyksiä julkisivujen äänieristävydestä. Ne vaihtelevat välillä 31 dB ja 37 dB.

Asemakaavan muutoksen luonnoksen laatimisen pohjana on toiminut Himla arkkitehtien luoma maankäyttöluonnos alueen tulevasta käytöstä.

Kaavaluonnokseen on osoitettu myös muita määräyksiä:  
Alueelta mahdollisesti löytyvä pilaantunut maaperä on puhdistettava alle valtioneuvoston asetuksen 214/2007 mukaisen alemman ohjearvon.

Liikenteestä aiheutuva A-painotettu keskiäänitaso ei saa ylittää oleskelualueilla päiväaikana (LAeq,7–22) 55 dB eikä yöaikana (LAeq,22–7) 50 dB.  
Liikenteestä aiheutuva A-painotettu keskiäänitaso ei saa ylittää parvekkeilla päiväaikana (LA,eq,7–22) 55 dB eikä yöaikana (LA,eq,22–7) 50 dB.

Autopaikkoja on rakennettava asumiselle 1ap. / 80 k-m<sup>2</sup>, sosiaaliselle asumiselle, opiskelija-asumiselle tai senioriasumiselle 1ap. / 120 k-m<sup>2</sup>, sekä palveluasumiselle 1ap. / 160 k-m<sup>2</sup>. Vaadittavaa autopaikkamäärää saa vähentää 3 jokaista yhteiskäyttöautoa kohti, kuitenkin enintään 10 %. Polkupyöräpaikkoja tulee rakentaa 1 pp. / 40 k-m<sup>2</sup>. Puolet pyöräpaikoista tulee olla sisätiloissa ja lopuista puolet katettuja.

Rakennusluvan yhteydessä on selvitettävä läheisen rautatien mahdollisesti aiheuttama tärinä ja huolehdittava sen vaimentamisesta rakennusten perustamisen yhteydessä.



## 5.2 Kaavan vaikutukset

Asemakaavan muutos mahdollistaa kolmen asuinkerrostalon rakentamisen alueelle. Nykyisessä asemakaavassa alue on mahdollistanut liike- ja teollisuusrakentamista sekä vähäisesti asumista. Nykyinen rakennuskanta on matalaa ja pienimittakaavaista. Asemakaavan muutoksen mahdollistamat enintään 7 kerroksiset asuinrakennukset muuttavat siten olennaisesti alueen yleisilmettä. Vaikutus on kuitenkin aluetta yhtenäistävä, sillä myös viereisessä korttelissa on verrattavissa olevaa asuinrakentamista. Rounionkadun katunäkymä tulee siten jatkossa olevan yhtenäisempi maiseman täydentyessä kerrostalorakentamisella. Myös Rounionkatu 47:n tontilla on vireillä asemakaavan muutos, jonka tavoitteena on kerrosluvun ja rakentamistehokkuuden nostaminen.

Rakentamisessa on huomioitava tarkoin liikenteen aiheuttama melu sekä tärinä. Hanketta varten on toteutettu asianmukaiset selvitykset liikennemelusta, sekä tärinästä ja runkomelusta. Kaavamääräyksiin on pyritty varmistamaan, että asiat tulevat jatkosuunnittelussa huomioituiksi.

Alueella ei ole suojeltavaa luonnonympäristöä tai rakennetun ympäristön kohteita.

## **6 Asemakaavan toteutus**

Kaava voidaan toteuttaa sen saatua lainvoiman.

Nokia 4.12.2023

**Markus Aittola**  
Kaavasuunnittelija

**Kari Stenlund**  
Maankäyttöjohtaja

# 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.

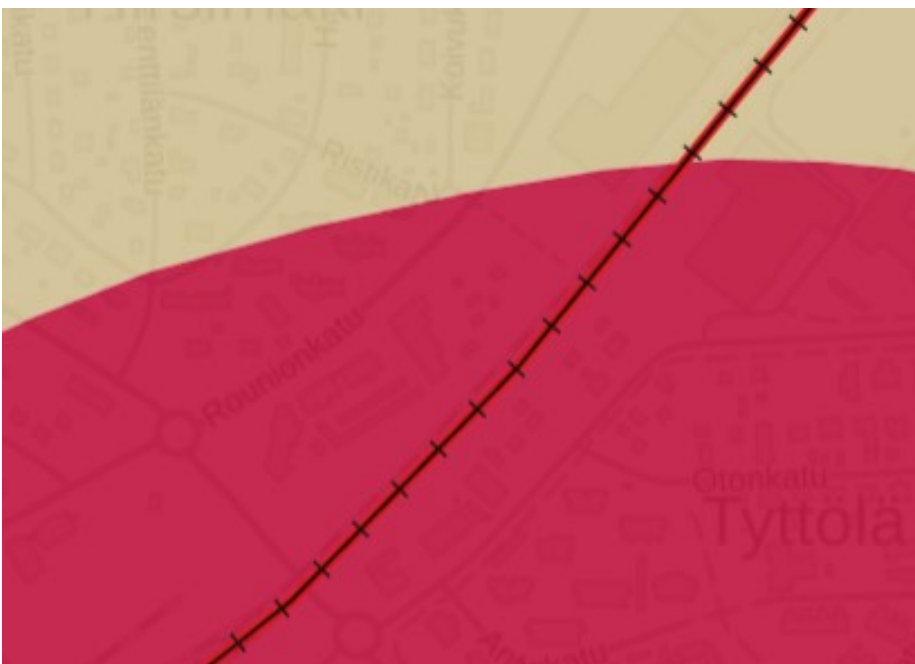
## Maakuntakaava

Pirkanmaan maakuntakaava 2040:ssä suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta. Merkinnällä osoitetaan valtakunnan osakeskus, kaupunkitasoiset keskukset ja Tampereen ydinkaupunkiseudun alakeskukset. Merkintä sisältää niihin liittyvät keskustamaisen asumisen ja keskustahakuisten palvelu-, työpaikka- ja muiden toimintojen alueet liikennealueineen ja puistoineen.

Suunnittelumääräyksen mukaan 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 merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Vähittäiskaupan suuryksiköt on suunniteltava keskustaympäristöön soveltuviksi. Ne on mitoitettava ja niiden toteutus on ajoitettava yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa siten, etteivät ne aiheuta merkittäviä haitallisia vaikutuksia muille keskusta-alueille tai seudun palveluverkon tasapainoiselle kehittämiselle.

Suunnittelualue kuuluu myös Nokian tiivistettävään asemanseutuun. Merkinnällä osoitetaan yhdyskuntarakenteeltaan tiivistettävät alueet, jotka tukeutuvat ensisijaisesti raideliikenteeseen.

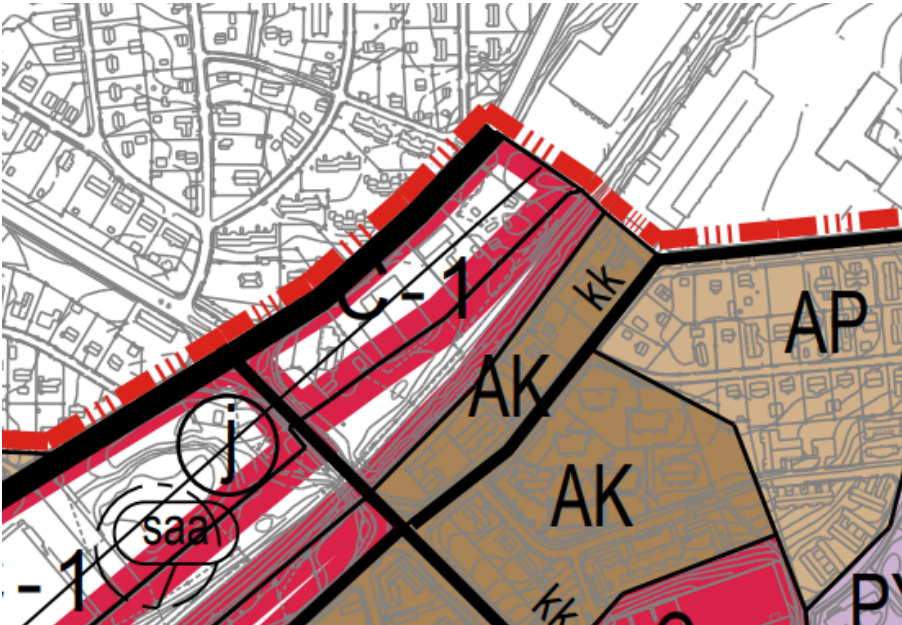
Suunnittelumääräyksen mukaan alueen suunnittelussa ja toteutuksessa on pyrittävä raideliikennettä tukevaan tiiviiseen yhdyskuntarakenteeseen sekä laadukkaisiin kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiin. Tiivistettävän alueen laajuus tulee tarkentaa yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa.



Kuva Ote Pirkanmaan maakuntakaava 2040:stä (Pirkanmaan liitto, maakuntakaava, 16.6.2023)

## Yleiskaava

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



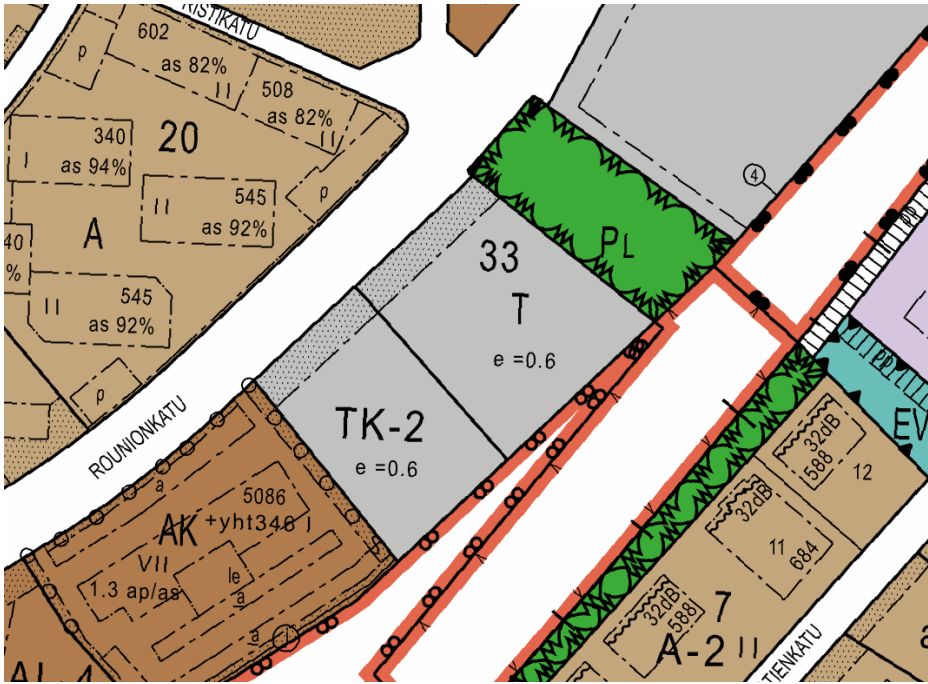
Kuva: Ote Keskustan osayleiskaavasta, jossa suunnittelualue on C-1-alue. (Nokian kaupunki, Keskustan osayleiskaava 2030, 15.6.2023)

## 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 varistorakennusten 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 ajantasasa- asemakaavasta (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.

Kaupungin tavoitteena on, että alueen kaupunkikuva paranee ja alueen uusi rakentaminen täydentää alueen olemassa olevaa rakentamista luontevasti. Alue on kaupungin 2. autopaikkavyöhykettä, jolla on edellytetty 1 autopaikka / 80 m<sup>2</sup> (Kv 18.6.2018 § 53). Lopullinen auto- ja polkupyöräpaikkojen tekovelvoite ratkeaa kaavamuutoksen yhteydessä, kuten myös alueen rakennusoikeus.

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.

#### **Käsittelyaikataulu**

Asemakaavan muutoksen luonnos asetetaan nähtäville tammikuussa 2024. Kaavamuutos on tavoite hyväksyä kesällä 2024.

#### **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

Nokialla 4.12.2023

Markus Aittola  
kaavasuunnittelija