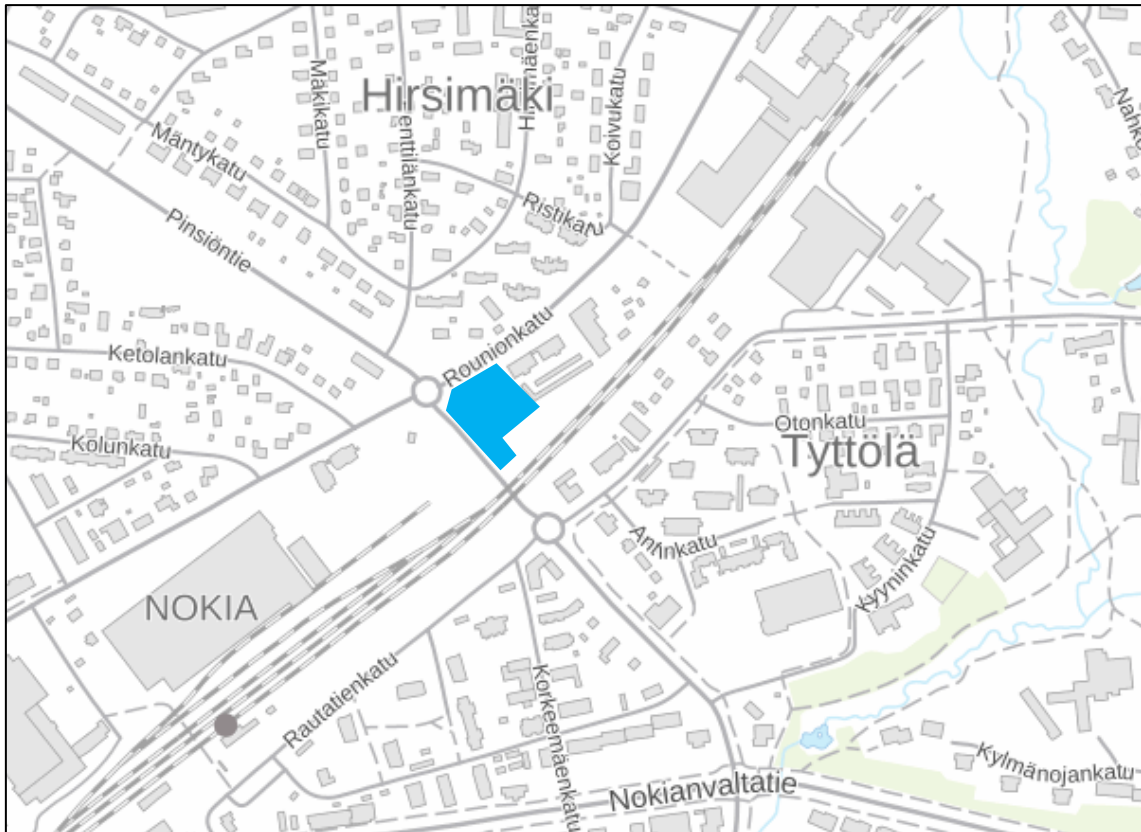


ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

4. KAUPUNGINOSA, KORTTELIN 33 OSA



Kaava-alueen sijainti on merkitty karttaan sinisellä (Maanmittauslaitos, taustakartta, 15.4.2023)

Kaupunkikehityslautakunta 11.10.2022 § 234,

Kaupunginhallitus

Kaupunginvaltuusto

NOKIAN KAUPUNKI

KAAVOITUSYKSIKÖ

tweb: NOK/717/05.00.02/2022

1 Perus- ja tunnistetiedot

Asemakaavan muutos Nokian kaupungin 4. kaupunginosa, korttelin 33 osa.
(tweb: NOK/717/05.00.02/2022)

Kaavaselostus koskee 1.10.2024 päivättyä asemakaavan muutoksen luonnosta.

Asemakaavan muutos koskee Nokian kaupungin 4. kaupunginosan korttelin 33 tonttia 9 osoitteessa Rounionkatu 47 sekä liikenne- ja erityisalueita.

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

Asemakaavoituksen vireilletulosta on ilmoitettu kuulutuksella 22.8.2022.

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

1.1 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualueena on Rounionkadun ja Pinsiöntien risteyksessä sijaitseva tontti 536-4-33-9 (Rounionkatu 47) sekä yleistä aluetta. Kaava-alue sijaitsee vajaan kilometrin päässä Pirkkalaistorista luoteeseen. Kiinteistöllä sijaitsee vuonna 1957 rakennettu asuin- ja liikerakennus sekä pienempi talousrakennus.

1.2 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Tärinä- ja runkomeluserveys, 2023. Ramboll Finland Oy
- Meluserveys, 2023. Ramboll Finland Oy
- Havainnekuvat

2 Tiivistelmä

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on käyttötarkoituksen muuttaminen, sekä rakennusoikeuden ja suurimman sallitun kerrosluvun nostaminen. Nokian Liiketalo Oy on aloitteessaan toivonut, että rakennusoikeuden määrä ja autopaikkojen lukumäärä on yhdenmukainen alueen muiden tonttien kanssa. Kaupungin tavoitteena on, että alueen kaupunkikuva paranee ja alueen uusi rakentaminen täydentää alueen olemassa olevaa rakentamista luontevasti.

3 Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Suunnittelualan yleiskuvaus

Suunnittelualueena on Rounionkadun ja Pinsiöntien risteyksessä sijaitseva tontti 536-4-33-9 (Rounionkatu 47) sekä yleistä aluetta. Kaava-alue sijaitsee vajaan kilometrin päässä Pirkkalaistorista. Kiinteistöllä sijaitsee vuonna 1957 rakennettu asuin- ja liikerakennus sekä pienempi talousrakennus. Suunnittelualuetta rajaa pohjois- ja länsipuolella katualueet ja itäpuolella asuinkerrostalo. Eteläpuolella aluetta rajaa rautatie.



Kuva 1: Ilmakuva kaava-alueesta (Maanmittauslaitos, ortokuva, 15.6.2023)

3.1.2 Luonnonympäristö, ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

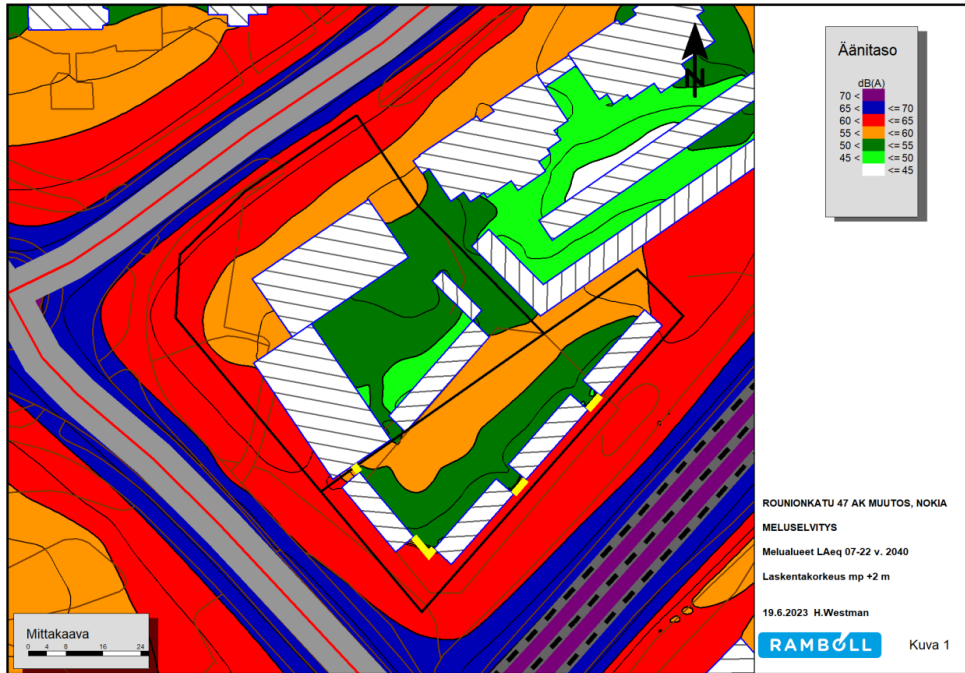
Alue on kokonaisuudessaan rakennettua ympäristöä, eikä sillä siten ole suojeltuja luontoarvoja. Kaava-alueelle ei sijoitu myöskään luonnonympäristöä.

Ramboll Finland Oy:n laatimassa tärinä- ja runkomeluselvityksessä (2023) tarkasteltiin mittausten perusteella raide- ja katuliikenteestä aiheutuvan tärinän ja runkomelun voimakkuutta suunnittelualueella. Mittaustulosten mukaan on hyvin epätodennäköistä, että liikennetärinästä aiheutuisi haittaa asumismukavuudelle tai rakenteille. Sovellettava tärinän raja-arvo on luokka C, $v_{w,95} \leq 0,3$ mm/s. Mittaustulokset asettuvat parhaaseen luokkaan A. Näin ollen tärinä ei vaadi erityisiä toimenpiteitä. Selvityksen mukaan arvioitu runkomelutason tunnusluku on noin 30 dBA. Sovellettava runkomelutason ohjearvo on $L_{pr,m} \leq 35$ dBA. Tämä raja-arvo alittuu kaava-alueella selvästi. Näin ollen liikennetärinästä johtuva runkomelu ei vaadi erityisiä toimenpiteitä.

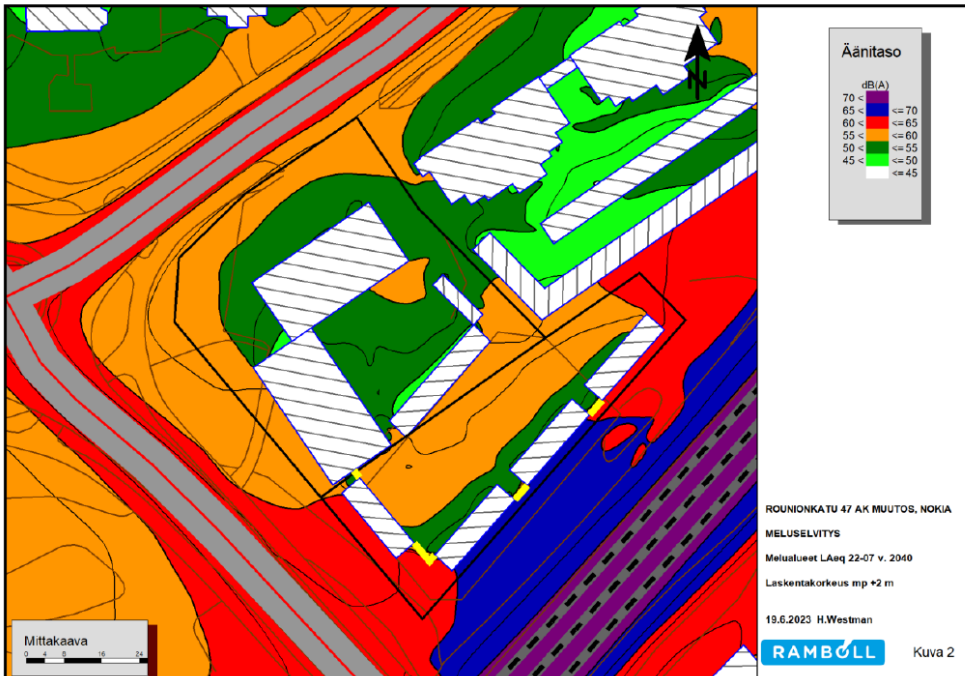
Suunnittelualueen kohdalle on suunnitteilla rakentaa kolmas raide, noin 6 metriä nykyisiä raiteita lähemmäs suunnittelualuetta. Selvityksen mukaan tärinän ja runkomelun tulokset alueella ovat selvästi raja-arvojen alapuolella. Ratasuunnitelma ei todennäköisesti aiheuttaisi raja-arvojen ylittymistä. (Ramboll Finland Oy, 2023)

Ramboll Finland Oy:n laatimassa meluselvityksessä (2023) selvitettiin melumallilaskelmien avulla tie-, katu- ja rautatieliikenteen aiheuttamat melutasot hankealueella. Meluselvityksen mukaan suunnitellulla rakennusmassoittelulla annetut melun ohjearvot on mahdollista saavuttaa. Ympäröivän katuverkoston vuoksi Rounionkadun ja Pinsiöntien puolelle ei suositella asuntopihoja pohjakerrokseen. Mahdollisia kadun puolelle sijoitettavia asuntopihoja tulisi vähintään rajata osittain terassilasituksella. Kaikilla julkisivuilla parvekkeilla tulisi olla parvekelasitus ja parvekkeita ei suositella ollenkaan rataa lähimpänä olevaan rakennuksen päättyyn.

Kaavaluonnoksessa suunnitellulla rakennusten massoittelulla rakennukset suojaavat osin itse aluetta melulta.



Kuva 2 Meluselvityksen arvio melusta klo 7–22.



Kuva 3 Meluselvityksen arvio melusta klo 22–07.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaava-alueen kiinteistöllä sijaitsee vuonna 1957 rakennettu asuin- ja liikerakennus sekä pienempi talousrakennus. Rounionkadun vastapuolella on liike- ja asuinrakentamista. Naapuritontilla on asuinkerrostaloja, kuten myös Pinsiöntien toisella puolen.

3.1.4 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueella ei ole arvokkaita rakennetun kulttuuriympäristön kohteita tai muinaismuistoja.

3.1.5 Maanomistus

Tontti 536-4-33-9 on Nokian Liiketalo Oy:n omistuksessa. Suunnittelualueeseen kuuluvat yleiset alueet ovat Nokian kaupungin omistuksessa.

3.1.6 Liikenne ja tekninen huolto

Suunnittelualue on hyvin saavutettavissa jalankululla ja pyöräilyllä. Aluetta rajaavien Rounionkadun ja Pinsiöntien katualueilla on yhdistetty jalankulun ja pyöräilyn väylä. Kaava-alueen kiinteistön kohdalla Rounionkadulla on myös paikallisliikenteen pysäkkipari. Pysäkkiparin kautta kulkee useampi Nyssen linja.

Autoliikenteellä suunnittelualue on saavutettavissa Rounionkadun ja Pinsiöntien kautta. Tonttiliittymä on Rounionkadulta.

Alueella on vesi-, jätevesi- ja sadevesijohtoverkostot.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

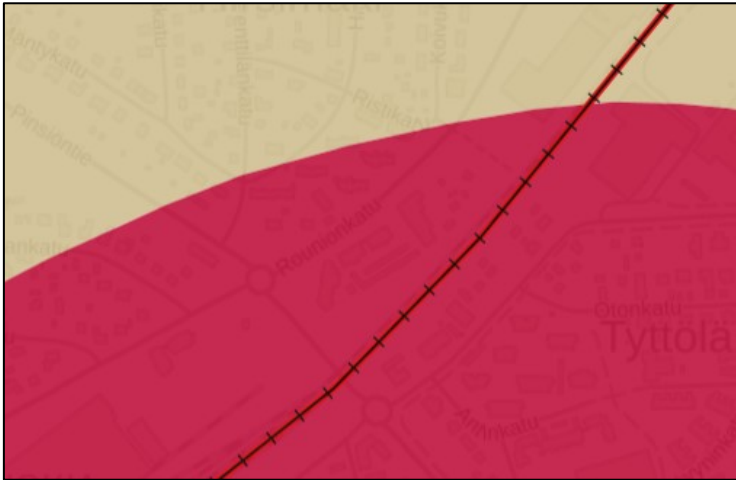
Maakuntakaava

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, 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.

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

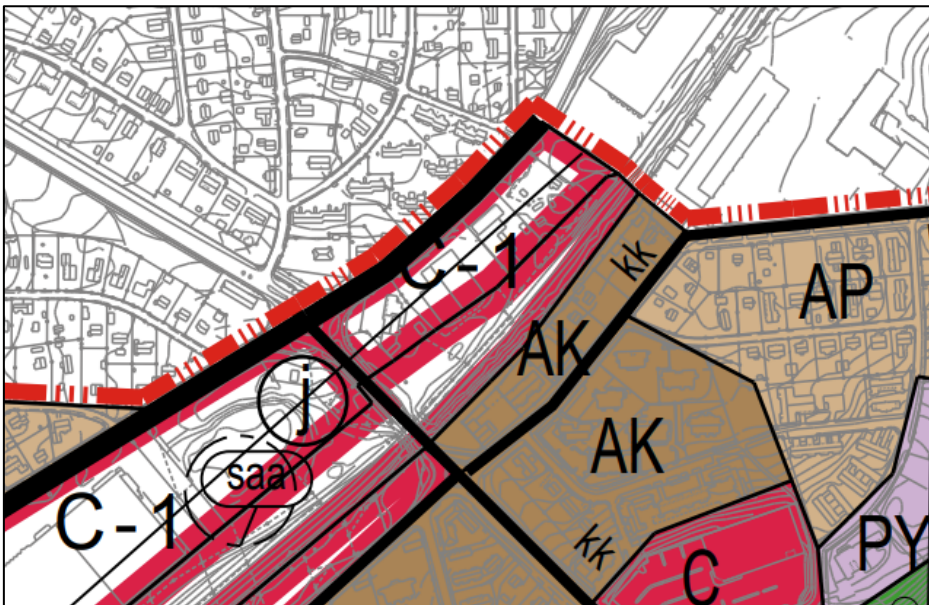
Suunnittelumääräys: Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa on pyrittävä raideliikennettä tukevaan tiiviiseen yhdyskuntarakenteeseen sekä laadukkaisiin kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiin. Tiivistettävän alueen laajuus tulee tarkentaa yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa.



Kuva 4 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).



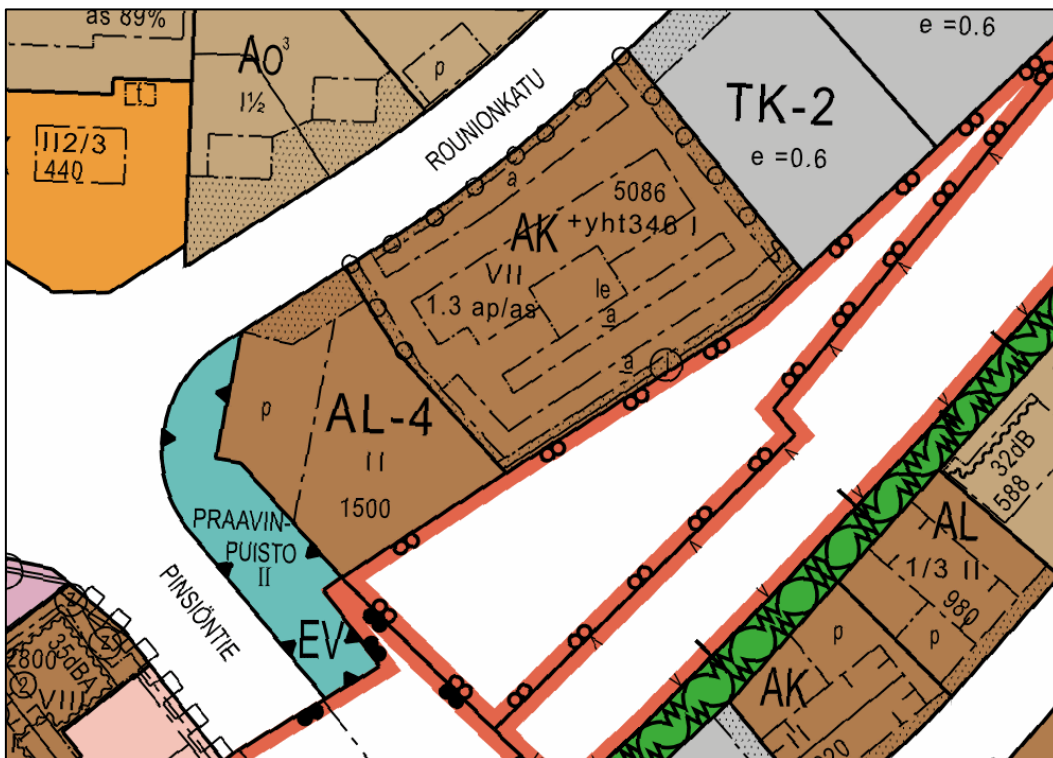
Kuva 5 Ote Keskustan osayleiskaava 2030:stä (Nokian kaupunki, Keskustan osayleiskaava 2030, 15.6.2023)

Asemakaava

Suunnittelualueella tontilla 9 on voimassa vuonna 1986 hyväksytty asemakaava, jossa alue on merkitty asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Tonteille 4 sallitusta kerrosalasta saadaan enintään 30% käyttää teollisuustiloja varten. Kerrosluku on 2. Voimassa olevassa asemakaavassa alueen rakennusoikeus on 1500 k-m².

Rounionkadun ja Pinsiöntien risteyksessä Praavinpuistossa on voimassa vuonna 2020 hyväksytty asemakaava, jossa alue on merkitty suojaviheralueeksi.

Rata-alueen puolella on myös vuonna 1951 hyväksytyt asemakaavan liikennealuetta. Kyseinen alue on myös kaupunginvaltuuston 12.6.2023 hyväksymän asemakaavan LPA- aluetta. Asemakaavasta on kuitenkin valitettu Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen, eikä kaava ole siten lainvoimainen.



Kuva 6 Ote alueen ajantasakaavasta (Nokian kaupunki, ajantasakaava, 15.6.2023)

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muutos on laitettu vireille Nokian Liiketalo Oy:n aloitteesta. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on käyttötarkoituksen muuttaminen, 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 22.8.2022.

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 käyttötarkoituksen muuttaminen, sekä rakennusoikeuden ja suurimman sallitun kerrosluvun nostaminen. Nokian Liiketalo Oy on aloitteessaan toivonut, että rakennusoikeuden määrä ja autopaikkojen lukumäärä on yhdenmukainen alueen muiden tonttien kanssa.

4.4 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettu nähtäville 20.10.2022 ja se pidetään nähtävillä koko kaavaprosessin ajan. Asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on saatu lausunto Väylävirastolta sekä kommentit ELY-keskukselta.

Väylävirasto antoi lausuntonsa rautateiden näkökulmasta ja lausunnon mukaan

”Väylävirasto edellyttää, että kaavoitettaessa alueita radan läheisyydessä on otettava huomioon mahdolliset junaliikenteen aiheuttamat melu-, runkomelu ja värinähaitat. Melun- ja värinätorjunnassa tulee kiinnittää erityistä huomiota haittojen ennaltaehkäisyyn toimintojen sijoitusratkaisusta päätettäessä. Kaavatyön yhteydessä tulee laatia riittävät selvitykset melun ja värinän 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 värinätorjunta maankäytön suunnittelussa (2/2013) mukaisesti (asuintiloissa hetkellinen maksimimelu 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:n laatiman esiselvityksen Maaliikenteen aiheuttaman runkomelun arviointi (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 värinän aiheuttama rakennuksen vaurioitumisriski ja vaikutus asuinmukavuuteen. Värinälle herkkää maankäyttöä ei tule osoittaa värinäherkille alueille ilman värinänvaimennustoimenpiteitä edellyttävää kaavamerkintää tai -määräystä. Värinälle herkällä maaperällä kuten savikolla värinä voi ulottua jopa yli 200 metrin päähän radasta. Rautatieliikenteestä johtuvalle värinälle 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.”

Vastine:

Kaavasuunnittelun tueksi Ramboll Finland Oy on laatinut tärinä- ja runkomeluselvityksen (2023) sekä meluselvityksen (2023). Tärinä- ja runkomeluselvityksessä tarkasteltiin mittausten perusteella raide- ja katuliikenteestä aiheutuvan tärinän ja runkomelun voimakkuutta suunnittelualueella.

Liikennetärinästä johtuva runkomelu ei vaadi erityisiä toimenpiteitä. Melu alueella on hallittavissa ohjearvojen mukaiseksi.

ELY-keskus ei antanut kaavan valmisteluaineistoon liittyen varsinaista lausuntoa, mutta esitti seuraavat kommentit asemakaavan muutokseen liittyen:

”Nokian asemanseutu ja asuinalueet ovat maakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä. Alueen kehittämisessä täydennys- ja uudisrakentaminen on syytä sovittaa alueen arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön eli kaavaan on syytä sisällyttää sitä ohjaavia kaavamääräyksiä. Kaavaratkaisun tueksi on myös hyvä tehdä ratkaisua havainnollistavia havainnekuvia. Alueen maankäytön tehostaminen on sinällään perusteltua alueen hyvän joukkoliikennemahdollisuuksien takia ja niiden edelleen tukemiseksi. Toinen huomionarvoinen asia on raide ja ajoneuvoliikenteestä aiheutuva tärinä- ja meluhaitta, joista on syytä tehdä asianmukaiset selvitykset ja etsiä ratkaisut haittojen minimoimiseksi.”

Vastine:

Pirkanmaan maakuntakaava 2040:n mukaan kaava-alue ei sijoitu maakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön alueelle.

Kaavasuunnittelun tueksi on kuitenkin tehty ratkaisua havainnollistavia havainnekuvia, joista selviää suunniteltu rakennusmassoittelu kaava-alueella. Havainnekuvat ovat kaavaselostuksen liitteinä.

Ramboll Finland Oy on laatinut asianmukaiset selvitykset alueen tärinä- ja meluhaitoista. Tärinä- ja runkomeluselvitys (2023) sekä meluselvitys (2023) ovat liitteinä.

Rakennus- ja ympäristölautakunta lausui OAS:sta seuraavaa:

”Kaavatyön yhteydessä tulee laatia riittävät selvitykset liikennemelun ja -tärinän leviämisestä ja laatia niiden pohjalta tarvittavat kaavamääräykset haittojen ennalta ehkäisemiseksi ja torjumiseksi.”

Vastine:

Kaavasuunnittelun tueksi Ramboll Finland Oy on laatinut tärinä- ja runkomeluselvityksen (2023) sekä meluselvityksen (2023). Tärinä- ja

runkomeluselityksessä tarkasteltiin mittausten perusteella raide- ja katuliikenteestä aiheutuvan tärinän ja runkomelun voimakkuutta suunnittelualueella.

Liikennetärinästä johtuva runkomelu ei vaadi erityisiä toimenpiteitä. Melu alueella on hallittavissa ohjearvojen mukaiseksi.

4.5 Asemakaavaluonnos

Asemakaavan muutoksen luonnos 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 ja Pirkanmaan ELY-keskukselta. 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

22.8.2022 vireilletulokuulutus.

20.10.2022 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettu nähtäville.

5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavan muutoksella muodostuu asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK) ja autopaikkojen korttelialuetta (LPA). AK-korttelialueelle on osoitettu kaksi rakennusala, joille on mahdollista rakentaa enintään seitsemän kerrosta ja 2500 k-m².

Lisäksi AK-alueelle on osoitettu rakennusalat auton säilytyspaikoille ja talousrakennuksille. AK-alueen asuinrakennusten rakennusaloille on osoitettu meluselvitykseen perustuen määräyksiä rakenteiden äänieristykselle liikennemelua vastaan. Alueelle rakennettavien asuntojen parvekkeet on lasitettava avattavilla lasilla.

LPA-korttelialueelle on osoitettu rakennusaloja auton säilytyspaikoille ja talousrakennuksille. Kyseisille rakennusaloille rakennettavat rakennukset ovat osaltaan torjumassa AK-alueelle kantautuvaa liikennemelua. LPA-tontti 10 on tarkoitettu AK-korttelin 11 pysäköintialueeksi.

Autopaikkoja on rakennettava asumiselle 1ap. / 80 k-m², sosiaaliselle asumiselle, opiskelija-asumiselle tai senioriasumiselle 1ap. / 120 k-m², sekä palveluasumiselle 1ap. / 160 k-m². Vaadittavaa autopaikkamäärää saa vähentää 3 jokaista yhteiskäyttöautoa kohti, kuitenkin enintään 10 %.

Polkupyöräpaikkoja tulee rakentaa 1 pp. / 40 k-m². Puolet pyöräpaikoista tulee olla sisätiloissa ja lopuista puolet katettuja.

Kaavaluonnoksessa on lisäksi esitetty alustava määräys asuntokokojakaumasta. Sen mukaisesti yksiöitä saa olla enintään 30 % asunnoista. Asuntojen keskikoon tulee olla vähintään 45 k-m².

Kaavan mahdollistamien rakennusten massoittelut on esitetty havainnekuvin, jotka ovat kaavaselostuksen liitteinä.

5.2 Kaavan vaikutukset

Kaavamuutoksella on vaikutuksia alueen rakennettuun ympäristöön. Nykyisellään kiinteistöllä on matala liikerakennus, mutta kaavamuutoksen myötä mahdollistuisi kahden seitsemänkerroksisen asuinkerrostalon rakentaminen. Myös rakennusoikeus kasvaa huomattavasti aikaisempaan verrattuna. Alueella on kuitenkin jo entuudestaan asuinkerrostalorakentamista ja myös uusia vastaavia hankkeita on vireillä (esim. Rounionkatu 51 – 53). Kyseisen kaavamuutoksen mukainen rakentaminen olisi yhteneväistä alueen muun rakennuskannan kanssa. Asemakaavan muutos tukee myös Pirkanmaan maakuntakaavassa osoitettua kehittyvän asemanseudun tavoitetta lisäämällä keskustamaista asumista joukkoliikenneyhteyksien läheisyydessä.

Kaavamuutosalueelle on toteutettu tärinä- ja runkomeluserveys sekä meluserveys. Niiden mukaisesti rakentaminen alueella on mahdollista. Kaavakartalla esitettyjen rakennusalojen ja kerroslukujen perusteella on pystytty toteamaan, että tuleva rakentaminen toimisi riittävänä meluesteenä.

Rakentamisella ei ole vaikutusta luontoarvoihin, kulttuurihistoriallisiin arvoihin eikä muinaisjäänöksiin.

6 Asemakaavan toteutus

Kaava voidaan toteuttaa sen saatua lainvoiman.

Nokia 1.10.2024

Markus Aittola
Kaavasuunnittelija

Kari Stenlund
Maankäyttöjohtaja

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Hanke

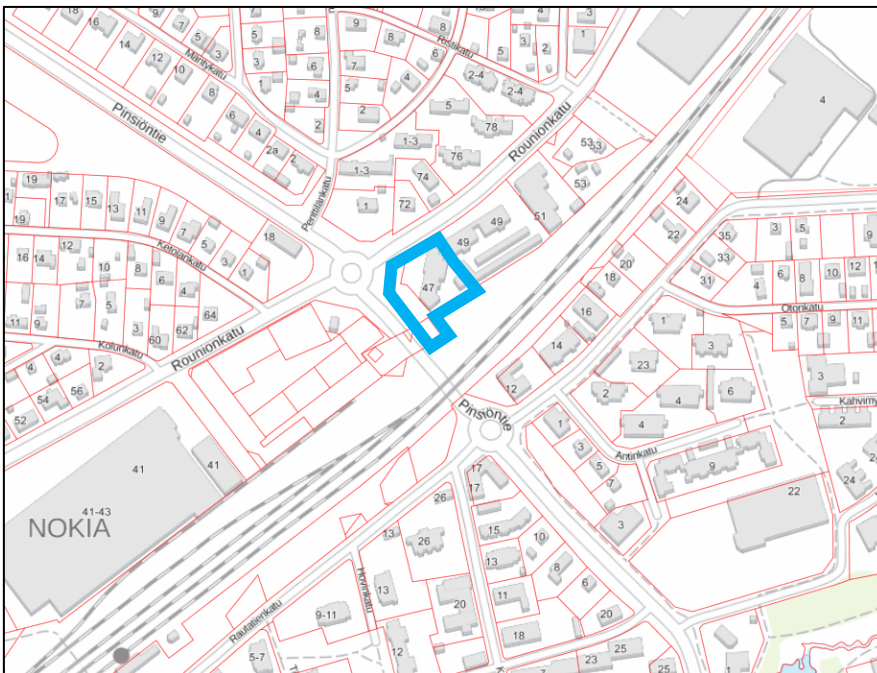
Asemakaavan muutos 4. kaupunginosa korttelin 33 osa
(tweb: NOK/717/05.00.02/2022)

Aloite

Asemakaavan muutos on laitettu vireille Nokian liiketalo Oy:n aloitteesta. Hankkeesta on laadittu kaavoituksen käynnistämissopimus. Maankäyttösopimus tullaan laatimaan ennen kaavan hyväksymistä.

Suunnittelualue

Suunnittelualueena on Rounionkadun ja Pinsiöntien risteyksessä sijaitseva tontti 9 (Rounionkatu 47) sekä liikenne- ja erityisalueita. Kaava-alue sijaitsee vajaan kilometrin päässä Pirkkalaistorista.



Kuva: Sijaintikartta, jossa suunnittelualue esitetty sinisellä (Maanmittauslaitos, taustakartta, 29.9.2022)

Lähtötiedot ja nykytilanne

Maanomistus

Tontti 536-4-33-9 on Nokian liiketalo Oy:n omistuksessa. Suunnittelualueeseen kuuluvat yleiset alueet ovat Nokian kaupungin omistuksessa.

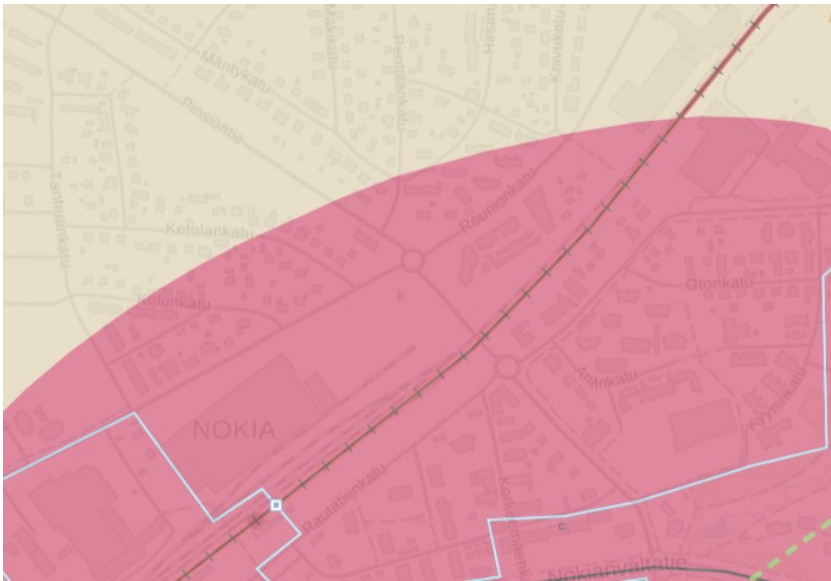
Maakuntakaava

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, 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.

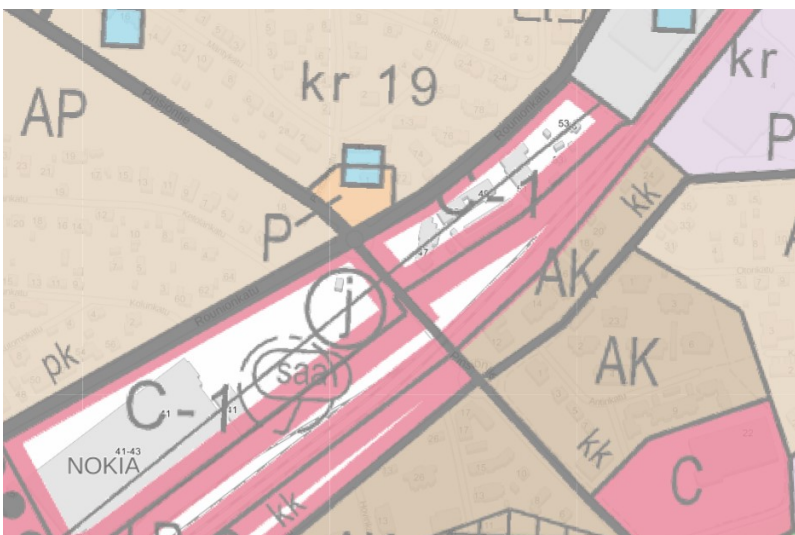
Suunnittelumääräys: Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa on pyrittävä raideliikennettä tukevaan tiiviiseen yhdyskuntarakenteeseen sekä laadukkaisiin kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiin. Tiivistettävän alueen laajuus tulee tarkentaa yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa.



Kuva: Ote Pirkanmaan maakuntakaava 2040:sta, jossa suunnittelualue punaisella keskustatoimintojen alueella.

Yleiskaava

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



Kuva: Ote Keskustan osayleiskaavasta, jossa suunnittelualue C-1-alueita.

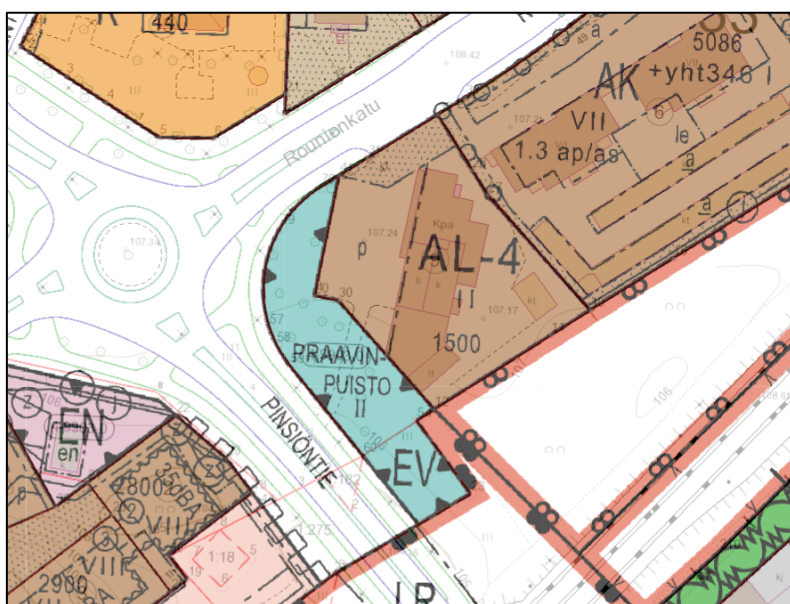
Asemakaava

Suunnittelualueella tontilla 9 on voimassa vuonna 1986 hyväksytty asemakaava, jossa alue on merkitty asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Tonteille

TÄÄLLÄ SYNTYY TTA.

sallitusta kerrosalasta saadaan enintään 30% käyttää teollisuustiloja varten. Kerrosluku on 2. Voimassa olevassa asemakaavassa alueen rakennusoikeus on 1500 k-m².

Rounionkadun ja Pinsiöntien risteyksessä Praavinpuistossa on voimassa vuonna 2020 hyväksytty asemakaava, jossa alue on merkitty suojaviheralueeksi. Lisäksi radan läheisyydessä on vuonna 1951 hyväksytyin asemakaavan liikennealuetta. Kyseinen alue on myös kesäkuussa 2023 kaupunginvaltuuston hyväksymän asemakaavan LPA- aluetta. Kaavasta on kuitenkin valitettu, eikä se ole siten lainvoimainen.



Kuva: Ote suunnittelualan ajantasa-aseamakaavasta.

Tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on käyttötarkoituksen muuttaminen, sekä rakennusoikeuden ja suurimman sallitun kerrosluvun nostaminen. Nokian liiketalo Oy on aloitteessaan toivonut, että rakennusoikeuden määrä ja autopaikkojen lukumäärä on yhdenmukainen alueen muiden tonttien kanssa.

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 m² (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 22.8.2022.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidetään nähtävillä koko kaavaprosessin ajan.

Asemakaavaluonnos asetetaan nähtäville kaupunkikehityspalveluiden ilmoitustaululle ja internetiin kaupungin kotisivulle yhdessä osallistumis- ja arviointisuunnitelman kanssa. 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 ja Pirkanmaan ELY-keskukselta. 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 syksyllä 2024. Kaavamuutos on tavoite hyväksyä kesään 2025 mennessä.

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 1.10.2024

Markus Aittola
kaavasuunnittelija