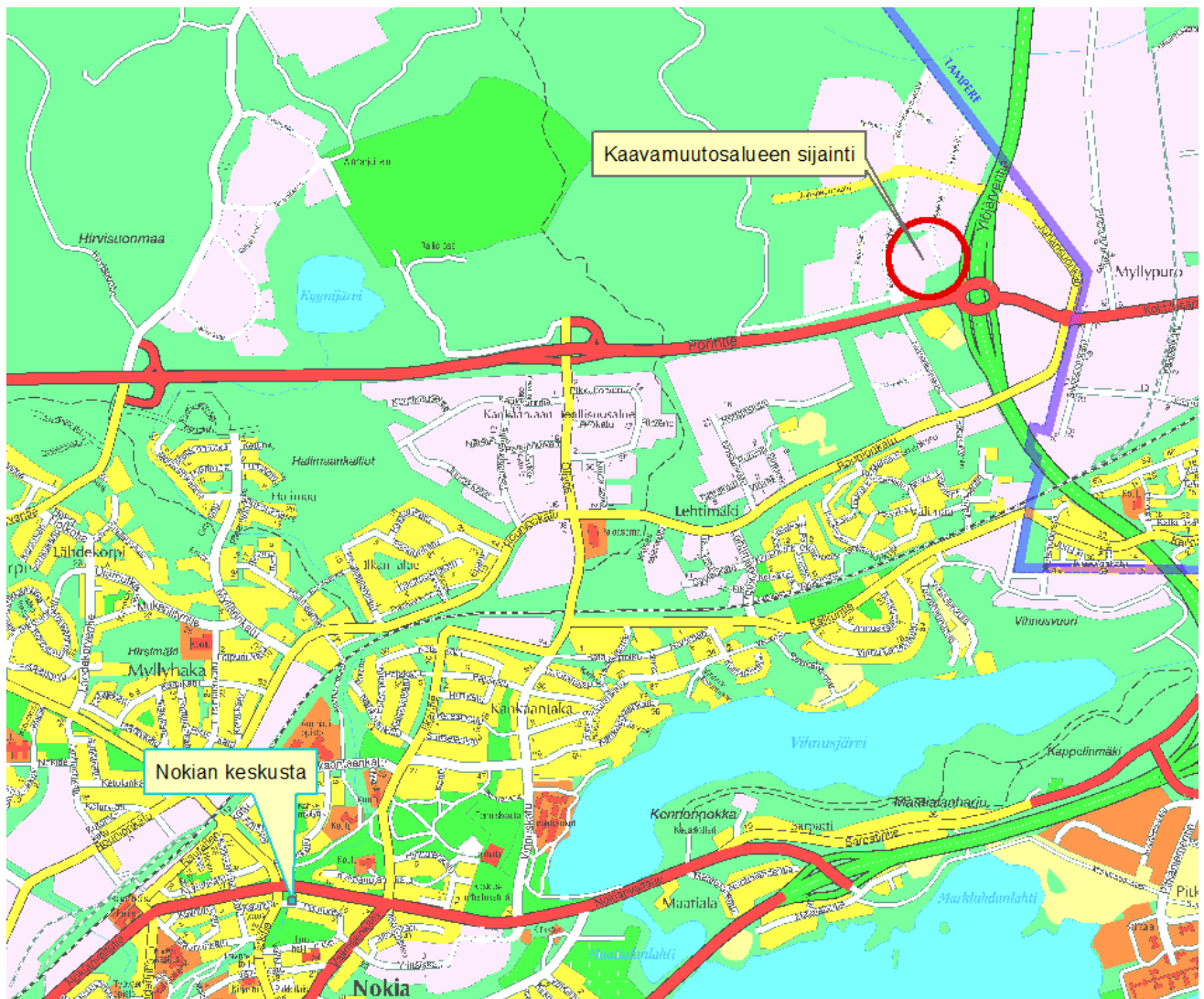




ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

Asemakaavan muutos koskee Nokian kaupungin 26. kaupunginosan (Juhansuo) korttelia 6 sekä katu- ja erityisalueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuu 26. kaupunginosan korttelin 4 osa sekä erityisaluetta.



Asemakaavan vireilletulosta on ilmoitettu kuulutuksella 25.8.2017

Kakela 31.10.2017

NOKIAN KAUPUNKI
KAAVOITUSYKSIKKÖ
(Dno NOK 860/2017)

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kaavaselostus koskee 23.10.2017 päivättyä asemakaavakarttaa.

Asemakaavan muutos koskee Nokian kaupungin 26. kaupunginosan korttelia 6 sekä katu- ja erityisalueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuu 26. kaupunginosan korttelin 4 osa sekä erityis-
aluetta.

Kaavan laatija: Nokian kaupunki, kaupunkikehityspalvelut, kaavoitusyksikkö, kaavoitusarkkitehti Hannu Eerikäinen.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Porintien (valtatie 11) pohjoispuolella Juhansuon kaupunginosassa, noin 4 kilometrin etäisyydellä kaupungin keskustasta koilliseen. Alueelle kuljetaan Kolmenkulmantien tai Metsolantien kautta.

1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Asemakaavan seurantalomake
- Ote ajantasa-asemakaavasta
- Ote asemakaavan hakemistokartasta

1.4 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Asemakaava ja asemakaavan muutos 26:2 kaavakartta ja -selostus, Nokian kaupunki 2012
- Asemakaava ja asemakaavan muutos 26:3 kaavakartta ja -selostus, Nokian kaupunki 2016

2 TIIVISTELMÄ

Kaavahanke on laitettu vireille kaupungin aloitteesta.

Alueella voimassa olevaa asemakaavaa muutetaan siten, että kortteli 6 yhdistetään kortteliin 4 poistamalla niiden välissä oleva Metsolantien katualue osittain. Kulku alueelle on edelleen kuten voimassa olevassa asemakaavassa pohjoisen suunnasta Metsolantientä tai Kolmenkulmantientä. Korttelin läpi Metsolantien katualueen nykyiselle paikalle on toteutettu sähkönjakelukaapeli, viemäri ja sadevesiviemäri, jotka jäävät paikoilleen. Johtoalueelle osoitetaan rasite korttelialueen läpi.

Voimassa olevan asemakaavan korttelialueen merkinnät ja määräykset muutetaan yhdenmukaisiksi viereisen korttelin 4 osan kanssa, jotta korttelien osiin voidaan muodostaa erillisellä tonttijaolla yksi tontti.

Voimassa olevan asemakaavan energiahuollon alue (EN) muutetaan osaksi T-7 korttelia ja paikalle osoitetaan ohjeellinen rakennusala, jolle on tarpeen vaatiessa varattava mahdollisuus sähkömuuntamon sijoittamiseen (en). Sähkömuuntamolle osoitetaan ohjeellinen ajoyhteys (ajo) korttelialueen kautta.

Voimassa olevassa asemakaavassa oleva jalankululle ja polkupyöräilylle varattu kadun alue (pp) muutetaan osaksi viereistä erityisaluetta, joka on tarkoitettu kunnan tarpeisiin (E/k).

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Alueella voimassa olevan asemakaavan toteuttaminen on käynnissä. Alueella tehdään louhintatöitä. Alueen kasvillisuus on pääosin poistettu. Kiinteistöillä sijaitsevat rakennukset puretaan.



Viistoilmakuva rakentuvasta Juhansuon asemakaava-alueesta. Lentokuva Vallas Oy 2017. Kaavamuutosalue on likimääräisesti rajattu punaisella viivalla.

3.1.2 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Kaavamuutosalue on osa rakentuvaa Juhansuon työpaikka-alueetta. Alueen eteläpuolella on valtatie 11, länsipuolella Kolmenkulmantie ja itäpuolella valtatie 3.

Asutus

Kaavamuutosalueella ei ole asutusta. Lähin asuinrakennus sijaitsee valtatie 11 eteläpuolella noin 130 metrin päästä kaava-alueesta.

Liikenne

Alueelle kuljetaan Rounionkadun ja Kolmenkulmantien kautta valtatie 11 alitse. Valtateiltä 11 tai 3 ei ole suoraa liittymää alueelle. Juhansuon alueella voimassa olevassa asemakaavassa on varaus valtatie 3 ylittävälle sillalle, jonka toteuttamista suunnitellaan. Sillan toteuttamisen jälkeen alueelle päästään myös Juhansuonkadun kautta.

Valtatie 11 varrelle on osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa kevyen liikenteen väylä, jota käytetään myös kaupungin hulevesialtaan huoltotienä.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Alueella ei ole suojelulakien nojalla tai asemakaavalla suojeltuja alueita tai kohteita.

Ympäristöhäiriöt

Alue on valtateiden 3 ja 11 melualueella. Alueella on nykyisin rakentamisesta ja louhinnasta aiheutuvaa väliaikaista häiriötä. Alueella ei ole muita merkittäviä ympäristöhäiriöitä alueen käyttötarkoitus huomioiden.

3.1.3 Maanomistus

Kaavamuutosalue on myyty yksityiselle toimijalle. Alue on toistaiseksi vielä kaupungin omistuksessa, koska lainhuutoa tai tonttijakoa ei ole tehty.

3.2 Suunnittelutilanne

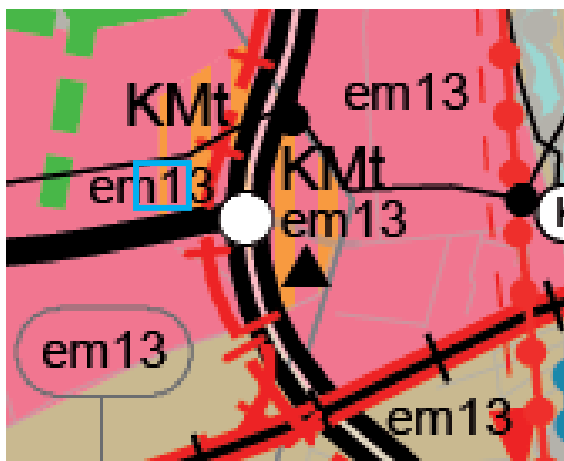
Pirkanmaan maakuntakaava 2040 on tullut voimaan 29.5.2017.

Suunnittelualue on maakuntakaavassa osoitettu työpaikka- ja kaupallisten palvelujen alue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KMT). Merkinnällä on osoitettu keskusta-alueiden ulkopuoliset työpaikka-alueet, jotka yhdyskuntarakenteellisen sijaintinsa perusteella soveltuvat työpaikkatoimintojen lisäksi seudullisesti merkittävän paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan alueiksi. Suunnittelumääräyksen mukaan alueelle voidaan osoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä, jotka kaupan laatu huomioon ottaen voivat perustellusta syystä sijoittua myös keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha- ja maatalouskauppaa.

Merkintää koskee erityismääräys 13, jonka suunnittelumääräyksen mukaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on varmistuttava siitä, etteivät Myllypuron (FI0345001) Natura-alueen valuma-alueella suoritettavat toimenpiteet yksin tai yhdessä muiden hankkeiden ja suunnitelmien kanssa merkittävästi heikennä niitä luonnonarvoja, joiden suojelemiseksi alue on sisällytetty Natura 2000 -verkostoon. Erityistä huomiota tulee kiinnittää vesitalouden ja veden laadun säilymiseen.

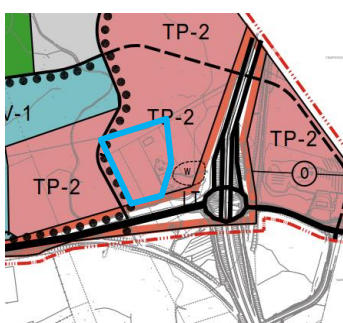
Edellä mainittujen merkintöjen lisäksi alue on maakuntakaavassa osa kaupunkiseudun läntistä yritysalueiden kehittämisvyöhykettä (kk2). Merkinnän kehittämissuosituksen mukaan aluekokonaisuutta kehitetään hyvin saavutettavana, valtakunnallisesti merkittävänä ja vetovoimaisena yritysvyöhykkeenä. Suunnittelussa ja toteutuksessa tulee ottaa huomioon eheä yhdyskuntarakenne ja alueiden tarkoituksenmukainen toteutusjärjestys sekä kehän suuntainen joukkoliikenne. Kolmenkulman aluetta kehitetään erityisesti ympäristöteollisuuden ja cleantech-yritystoiminnan yritysten sijoittumisedellytyksiä suosivasti. Aluetta tulee kehittää tiiviissä yhteistyössä kuntien ja muiden viranomaisten kanssa. Maankäytön suunnittelussa tulee edistää toimintojen saavutettavuutta kävelen, pyöräillen ja joukkoliikenteellä.

Tampereen läntinen ratayhteys on osoitettu valtatie 3 länsipuolelle merkinnällä ohjeellinen päärata. Merkinnällä on osoitettu uusi ratayhteys välillä Pirkkala–Ylöjärvi. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee varmistua siitä, ettei radan rakentaminen tai toiminta vaaranna vedenhankintaa varten tärkeän pohjavesialueen veden laatua tai aiheuta sen määrään kohdistuvia merkittäviä muutoksia. Vedenottamoiden toimintaedellytyksiä ei saa heikentää. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee erityistä huomiota kiinnittää luonto-, maisema- ja kulttuuriympäristöarvojen säilymiseen, ulkoilureitien ja ekologisen verkoston kannalta tärkeiden viheryhteyksien jatkuvuuden turvaamiseen sekä radasta aiheutuvien meluvaikutusten ehkäisyyn ja risteävien katujen ja teiden järjestelyihin. Maankäytön suunnittelulla tai toteutuksella ei saa estää varauksen myöhempää toteuttamista.



Ote Pirkanmaan maakuntakaava 2040 kartasta. Kaavamuutoksen kohde on rajattu sinisellä suorakulmiolla.

Kaupunginvaltuuston 22.10.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa Kynijärvi-Juhansuon osayleiskaavassa suunnittelualue on työpaikka-alue, jolle saa sijoittaa liike- ja toimistotiloja sekä ympäristökuvallisesti näihin verrattavia teollisuus- ja varastotiloja. Teollisuus- ja varastotiloja voidaan rakentaa enintään 50 % rakennetusta kerrosalasta. Valtatien liittymän viereen on osoitettu alueellinen hulevesiallas (w). Lisäksi yleiskaavassa on annettu yleismääräys, jonka mukaan alueella syntyvät hulevedet tulee hoitaa kiinteistökohtaisesti tai ohjata hallitusti alueelliseen sadevesijärjestelmään. Asemakaavoituksen yhteydessä on laadittava erillinen hulevesien hallintaa koskeva suunnitelma. Erityisesti on kiinnitettävä huomiota, ettei Natura 2000-verkostoon kuuluvan Myllypuron valinnan perusteina olevia luontoarvoja merkittävästi heikennetä. Samoin yksityiskohtaisessa suunnittelussa ja toteuttamisessa on huolehdittava siitä, että rakentaminen ja muu toiminta eivät merkittävästi heikennä Natura 2000-verkostoon kuuluvan Kaakkurijärvien valinnan perusteina olevia luontoarvoja.



Ote Kynijärvi-Juhansuo osayleiskaavakartasta. Kaavamuutoksen kohde on osoitettu sinisellä rajauksella

Alueella on voimassa seuraavat asemakaavat:

Arkistotunnus	Hyväksymispäivä
26:2	20.8.2012
26:3	12.9.2016

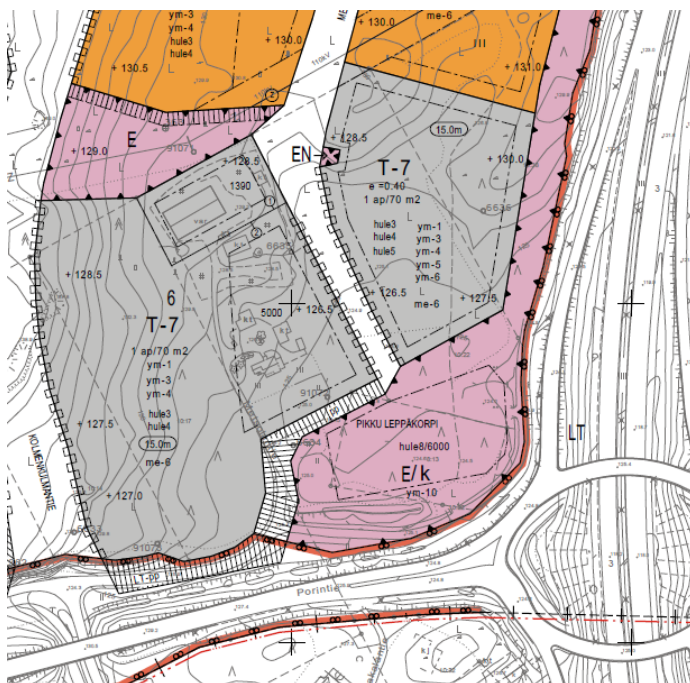
Voimassa olevissa asemakaavassa suunnittelualue on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T-7), missä tontille saa rakentaa myös toimistotiloja enintään 40 % rakennetusta kerrosalasta ja pääkäyttötarkoitukseen liittyvää liiketilaa enintään 10 % rakennetusta kerrosalasta. Rakennusoikeutta on osoitettu tehokkuudella $e=0,4$. Korttelialueille on annettu lisäksi ympäristön laatua (ym-1, ym-3, ym-4, ym-5 ja ym-6), hulevesien hallintaa (hule3, hule4 ja hule5) ja valtatie melulta suojautumisen tarvetta (me-6) koskevat määräykset.

Kortteleiden 6 ja 4 väliin on osoitettu Metsolantien katualue. Metsolantien varrelle on osoitettu noin 12x12 metrin kokoinen energiahuollon aluevaraus (EN) muuntamon rakentamista varten.

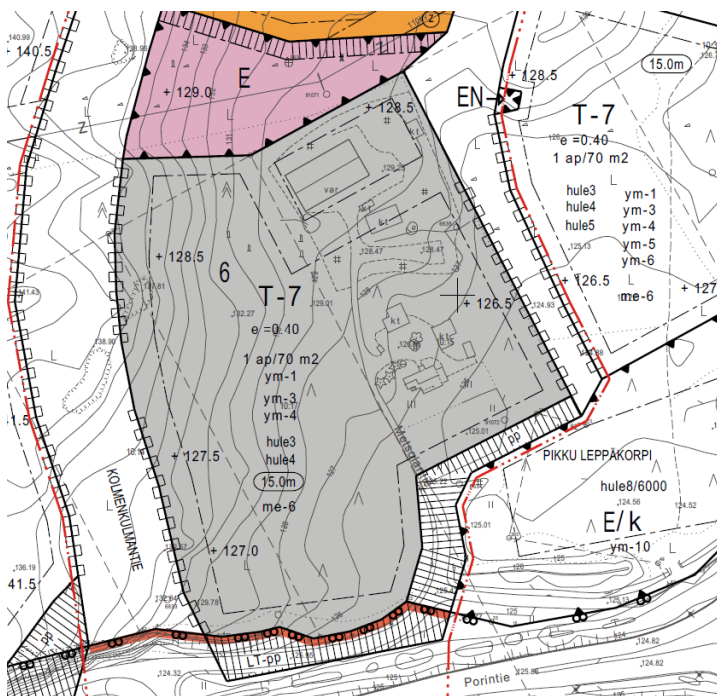
Valtatien 3 varrelle on varattu erityisalue, joka on tarkoitettu kunnan tarpeisiin (E/k). Alueelle on toteutettu alueellinen hulevesiallas. Erityisalueella on lisäksi määräys, että alueelle ei saa sijoittaa mainoksia (ym-10).

Valtatien 11 varrella Kolmenkulmantien ja Metsolantien välille on osoitettu jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie (LT/pp ja pp).

Asemakaavoissa on annettu lisäksi yleismääräys, jonka mukaan alueen rakennussuunnitelmia laadittaessa ja aluetta toteutettaessa on huolehdittava siitä, että Myllypuron valintaan Natura 2000 -verkostoon perustuvia luonnonarvoja ei heikennetä. Hulevesialtaat tulee toteuttaa ennen kuin alue rakennetaan. Rakentamisen aikainen hulevesien hallinta tulee suunnitella ennen rakentamiseen ryhtymistä.



Ote asemakaavasta 26.2.



Ote asemakaavasta 26.3, jolla on muutettu korttelin 6 rakennusalan rajoja ja rakennusoikeuden määrää ja sallittu liittyminen Kolmenkulmantielle.

Nokian kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty valtuustossa 22.10.2001.

Pohjakarttana on kaupungin kartta- ja tonttiyksikön ylläpitämä pohjakartta.

Korttelialueilla on voimassa rakennuskielto, koska kortteleihin ei ole hyväksytty tonttija-koa eikä tontteja ole lohkottu.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja kaavoituksen tavoitteet

Kaavahanke on laitettu vireille kaupungin aloitteesta. Kaavamuutoksen alue on myyty yksityiselle toimijalle, joka suunnittelee alueelle tuotantolaitoksen rakentamista. Asemakaavan muutos tarvitaan, jotta korttelialueen toteuttaminen suunnitelmien mukaisesti on mahdollista.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on, että yksityiselle myydyt alueet voidaan yhdistää yhdeksi tontiksi kauppakirjan mukaisesti. Tonttijaon mahdollistamiseksi Metsolan tien katualue pitää muuttaa osaksi korttelialuetta ja korttelin 6 määräykset muuttaa yhteneviksi korttelin 4 osan kanssa.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 Osalliset

Osallisia ovat Nokian kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunta, Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan liitto, kaava-alueen ja siihen rajoittuvan alueen maanomistajat tai vuokraoikeudenhaltijat sekä energia- ja johtoyhtiöt: Caruna Oy, Elenia Oy, Nokian Vesi Oy.

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 25.8.2017. Kuulutus on julkaistu Nokian Uutiset-lehdessä ja Nokian kaupungin Internet-sivuilla. Kuulutuksen yhteydessä on ilmoitettu mahdollisuudesta saada lisätietoja ja jättää mielipide valmisteluaineistosta.

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavan muutoksen on katsottu olevan vähäinen. Vähäisen asemakaavamuutoksen yhteydessä ei ole tarpeen laatia osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa (MRL 63.2 §). Viranomaisneuvottelua tai yleisötilaisuutta ei järjestetä.

Asemakaavan ehdotus asetetaan nähtäville 14 vuorokauden ajaksi (MRA 27 § 1. mom.). Kaavaehdotuksesta voi jättää muistutuksen. Kaupunkikehityslautakunnan päätös, josta ilmenee kaupungin perusteltu kannanotto mahdollisiin muistutuksiin, lähetetään sellaisille osallisille, jotka ovat muistutuksensa yhteydessä jättäneet yhteystietonsa.

Kaavamuutoksen hyväksyy kaupunkikehityslautakunta. Hyväksymispäätöksestä ilmoitetaan kuulutuksella ilmoitustaululla ja Nokian Uutisissa. Päätökseen voi valittamalla hakea muutosta 30 päivän kuluessa.

Asemakaavan valmisteluaineistosta pyydettiin lausunnot 23.8.2017 lähetetyllä sähköpostilla. Lausunnot pyydettiin Pirkanmaan ELY-keskukselta ja Pirkanmaan liitolta sekä alueella sijaitsevien johtojen ja putkien omistajilta: Nokian Vesi Oy:ltä, Elenia Oy:ltä ja

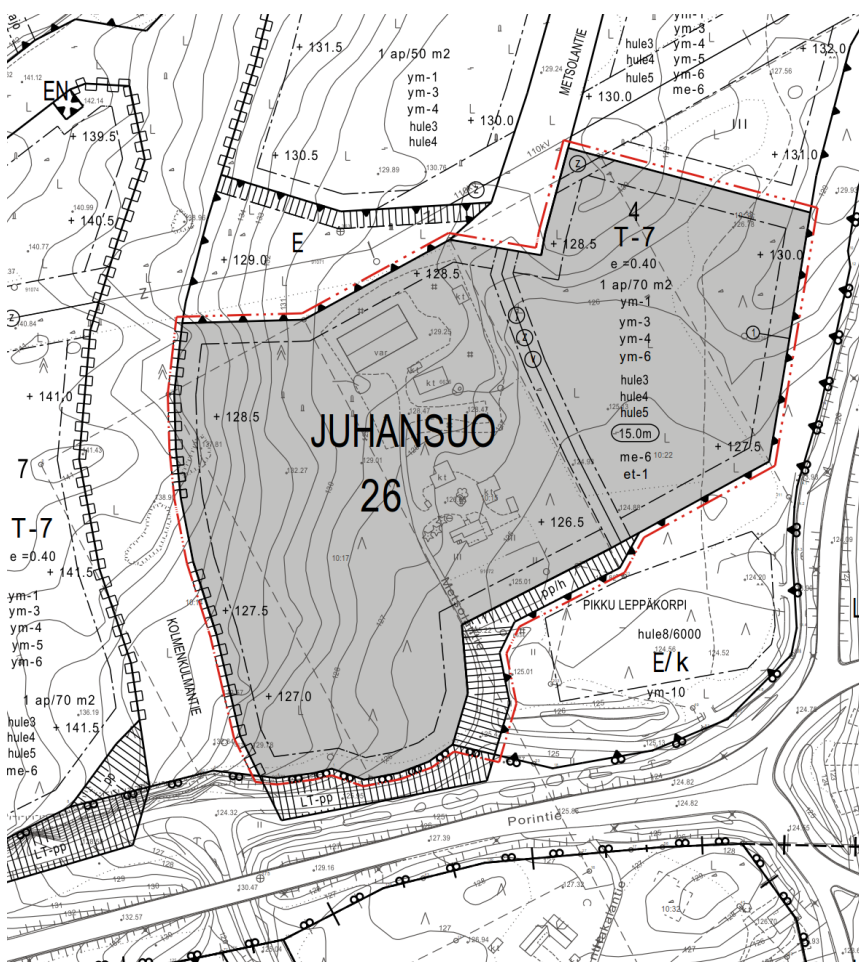
Caruna Oy:ltä. Valmisteluvaiheessa on myös neuvoteltu nykyisen ja mahdollisen uuden maanomistajan kanssa. Saatujen lausuntojen johdosta lausuntopyyntö lähetettiin sähköpostitse myös Liikennevirastolle 8.9.2017.

Muille osallisille varattiin mahdollisuus kaavan valmisteluaineistoon tutustumiseen ja mielipiteen jättämiseen. Tästä ilmoitettiin viireitilokulutusyhteydessä Nokian Uutiset-sanomalehdessä ja kaupungin Internet-sivuilla.

Asemakaavaehdotusta käsiteltiin kaupunkikehityslautakunnassa 31.10.2017. Asemakaavaehdotus päätettiin asettaa julkisesti nähtäville 14 vuorokauden ajaksi.

Kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot Nokian kaupungin ympäristö- ja rakennuslautakunnalta, Pirkanmaan ELY-keskukselta, Pirkanmaan liitolta sekä johto- ja putkiyhtiöiltä.

4.3 Asemakaavan valmisteluaineistosta saadut lausunnot ja niihin annetut vastineet



Lausunnoilla ollut 21.8.2017 päivätty asemakaavan luonnos

Lausunto	Kaavoituksen vastine
<p>Pirkanmaan ELY-keskus 11.9.2017 Ylitarkastaja Elina Viitanen</p> <p>ELY-keskus on tutustunut aineistoon ja toteaa, ettei sillä ole tarvetta antaa lausuntoa kaavamutoksesta.</p> <p>Koska kaavoitettava alue rajautuu itäosaltaan oikoradalle tarkoitettuun aluevaraukseen, tulisi osallisten joukkoon lisätä kuulemista varten myös Liikennevirasto.</p>	<p>Lausunto merkitään tiedoksi.</p> <p>Liikennevirastolle on lähetetty lausuntopyyntö kaavan valmisteluaineistosta.</p>
<p>Elenia Oy 4.9.2017 Asiantuntija Samuli Hämäläinen</p> <p>Jos energiahuollon alueeksi varattu alue (EN) poistetaan, kaavamerkintä et-1 on tarpeellinen ja vaikuttaisi olevan riittävä, jos koko alue on menossa yhdelle toimijalle.</p>	<p>Asemakaavan rajausta on muutettu valmisteluvaiheen lausuntojen johdosta.</p> <p>Kaavaluonnoksessa esitetty ratkaisu et-1 määräyksen käyttämisestä ei ole jatkossa tarvittavan erillisen tonttijaon kannalta mahdollinen.</p> <p>Voimassa olevan asemakaavan energiahuollon alue (EN) muutetaan ohjeelliseksi rakennusalaaksi, jolle on tarpeen vaatiessa varattava mahdollisuus sähkömuuntamon sijoittamiseen. Alueelle osoitetaan ajoyhteys korttelialueen kautta.</p>
<p>Nokian Vesi Oy 4.9.2017 Toimitusjohtaja Ilkka Laukkanen</p> <p>Kaavaluonnoksessa esitetty 10 metrin johtoalue (5 metriä johtoalueen molemmin puolin) olemassa olevan vesi ja viemärijohtojen kohdalla on liian kapea etenkin, jos rakennukset rakennetaan aivan rakennusalan rajaan kiinni.</p> <p>10 metrin levyisellä alueella johtojen esille kaivaminen ja korjaaminen ovat vaikea toteuttaa.</p> <p>Johtorasitteen aluetta on tarpeen laajentaa riittävän huoltotilan varmistamiseksi.</p>	<p>Asemakaavan rajausta on muutettu valmisteluvaiheen lausuntojen johdosta.</p> <p>Nyt laadittavan asemakaavan alue käsittää voimassa olevan asemakaavan korttelin 6 ja Metsolantien katualueen.</p> <p>Kaavaehdotuksessa Metsolantien katualue on muutettu osaksi korttelialuetta. Olemassa oleville johdoille on osoitettu johdolle varattu alueen osa. Johdoille varatun alueen osan leveys on noin 10 metriä.</p> <p>Metsolantien itäpuolelle jää kuitenkin voimaan nykyisin voimassa oleva asemakaava. Rakennusala on voimassa olevassa kaavassa osoitettu 10 metrin päähän katualueen rajasta.</p> <p>Johdolle varatun alueen leveys on siten yhteensä noin 20 metriä.</p>

<p>Caruna Oy 24.8.2017 Projektipäällikkö Tommi Härkönen:</p> <p>Kaava-alueen pohjoisreunalla kulkee 110 kV ilmajohtomme Melo - Kankaantaka, jolle on lunastettu käyttöoikeuden rajoitus.</p> <p>Lunastettavan alueen leveys on 15 m olemassa olevan 110 kV johdon molemmin puolin (johtokatu 30 m) sekä 10 m:n levyiset reunavyöhykkeet.</p> <p>Johtoalueelle ei saa sijoittaa ilman voimajohdon omistajan lupaa maanpäällisiä tai maanalaisia rakennuksia tai rakennelmia.</p> <p>Istutuksien korkeus on oltava rajoitettu koko kasvukauden aikana maksimissaan kahteen (2) metriin.</p> <p>Voimajohtoalueella tai sen läheisyyteen sijoituvasta rakentamisesta tulee aina pyytää Carunalta erillinen risteämälausunto.</p> <p>Risteämä voi olla rakennelma, rakennus, polku, tie tai katu, joka sijoittuu voimajohdon läheisyyteen. Risteämälausunto tulee pyytää, vaikka suunnitelma olisi jo osoitettu kaavassa.</p> <p>Risteämälausunnossa esitetään annettua kaava-lausuntoa yksityiskohtaisemmin ne seikat ja turvallisuusnäkökohdat, jotka hankkeen suunnittelijan ja toteuttajan tulee voimajohdon kannalta ottaa huomioon.</p> <p>Risteämälausuntopyynnön voi lähettää osoitteeseen alueverkko@caruna.fi.</p>	<p>Melo-Kankaantaka voimajohto ja johtoalue sijoittuvat kaava-alueen ulkopuolelle.</p> <p>Lausunnon mukainen 10 metrin reunavyöhyke ulottuu kaavassa varatulle korttelialueelle.</p> <p>Korttelialueen rakennusala on osoitettu 25 metrin etäisyydelle voimajohdosta, joten johtoalueella tai sen reunavyöhykkeelle ei saa rakentaa.</p> <p>Risteämälausunnon tarve otetaan huomioon jatkosuunnittelussa.</p>
<p>Pirkanmaan liitto 18.9.2017 Maakuntakaavoitusjohtaja Karoliina Laakkonen-Pöntys ja suunnitteluarkkitehti Lasse Majuri:</p> <p>Voimassa oleva oikeusvaikutteinen Kyynejärvi-Juhansuon osayleiskaava vuodelta 2007 ohjaa asemakaavan laadintaa. Pirkanmaan maakuntakaava on kuitenkin viimeisin yleispiirteinen suunnitelma, ja sen tavoitteita on syytä tarkastella asemakaavaa uudistettaessa.</p> <p>Kaavaselostuksessa (s. 4) esitetään, että suunnittelualue olisi Maakuntakaavassa 2040 työpaikka-alue. Se on kuitenkin työpaikka- ja kaupallisten palvelujen aluetta, jota koskee oma määräyksensä. Kaavaselostuksesta puuttuu tieto alueen kuulumisesta Kaupunkiseudun läntiseen yritysalueiden kehittä-</p>	<p>Maakuntakaavaa koskevat selostuksen osat on täydennetty. Myös vaikutusten arviointia on täydennetty.</p>

misvyöhykkeeseen (kk2). Kaavaselostuksessa olisi hyvä esittää, miten asemakaavarakaisu suhteutuu maakuntakaavan sisältöön.

Kaavaluonnos on vähäinen, mutta ongelmaksi muodostuu se, ettei voimassa oleva asemakaava sisällä uuden pääradan tilantarvetta. Kaavaluonnoksen sisällön kannalta on oleellista ohjeellisen pääradan määräys. Maankäytön suunnittelulla tai toteutuksella ei saa estää varauksen myöhempää toteuttamista. Kaavaselostuksessa on esitetty, että rata on mahdollista sijoittaa tien ja kortteleiden väliin.

Maakuntakaavaa varten laadittujen, rataa koskevien selvitysten (2014-2016) mukaan kyseisen valtateiden liittymän kohdalla on syytä varata valtatie nykyisen alueen ja korttelin väliin n. 35 metriä vapaata aluetta. Selvityksissä on esitetty, että valtatie rampille on muutostarpeita, mutta ei ole varmaa, voidaanko rataa sijoittaa rampin paikalle niin, että valtatie ajoradan reunasta rata-alueen länsireunaan olisi vain 50 metrin tilantarve. Mikäli näin olisi, olisi nyt kaavaluonnoksessa esitetty tilavaraus riittävä.

Koko tarvittava alue pitäisi Pirkanmaan liiton näkemyksen mukaan tässä vaiheessa jättää erityisalueeksi tai muuttaa esim. suojaviheralueeksi. Muutoin sitten kun rataa toteutetaan, jouduttaisiin mahdollisesti lunastamaan tonteista kaistale. Toinen mahdollisuus on lisätä kortteliin rasite, joka koskee ratavarausta. Rakennuksia ei ole järkevää sallia liian lähelle tarvittavaa radan aluevarausta. Saattaa olla tarpeen ottaa tien ja kortteleiden väliin jäävä E/k-alue osaksi kaavamuutosaluetta.

Maakuntakaavan erityismääräys edellyttää, että yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on varmistuttava siitä, etteivät Myllypuron (FI0345001) Natura-alueen valuma-alueella suoritettavat toimenpiteet yksin tai yhdessä muiden hankkeiden ja suunnitelmien kanssa merkittävästi heikennä niitä luonnonarvoja, joiden suojelemiseksi alue on sisällytetty Natura 2000 -verkostoon. Kaavaselostuksessa ei ole kuvattu alueen rakentamisen vaikutuksia Myllypuron Natura-alueeseen. Mikäli mm. hulevesiasiat on voimassa olevassa asemakaavassa ratkaistu lakien edellyttämällä tavalla, eikä kaavamuutos muuta alueen rakentamisen ohjeistusta näiltä osin, on maininta Natura-alueeseen kohdistuvien vaikutusten huomioimisesta ainakin syytä sisällyttää kaavaselostukseen.

Kaava-alueen rajausta on muutettu siten, että läntisen ratayhteyden alue jää kaavan ulkopuolelle.

Ratavarauksen alueelle jää voimaan 20.8.2012 hyväksytty asemakaava 26:2.

Voimassa olevan asemakaavan 26:2 mukaisesti radalle jää 35 metrin levyinen tila rakennusalan ja valtatie rampin väliin.

Asemakaavaan lisätään voimassa olevien asemakaavojen mukaisesti yleismääräys, joka kuuluu:

"Alueen rakennussuunnitelmia laadittaessa ja aluetta toteutettaessa on huolehdittava siitä, että Myllypuron valintaan Natura 2000 -verkostoon perustuvia luonnonarvoja ei heikennetä. Hulevesialtaat tulee toteuttaa ennen kuin alue rakennetaan. Rakentamisen aikainen hulevesien hallinta tulee suunnitella ennen rakentamiseen ryhtymistä."

<p>Koska alueelle sijoittuu monenlaisia ja pitkälle aikajänteelle sijoittuvia alueidenkäytön tarpeita, on syytä huomioida kehittämisvyöhykkeen suositus, jonka mukaan aluetta tulee kehittää tiiviissä yhteistyössä kuntien ja muiden viranomaisten kanssa.</p>	<p>Kehittämisvyöhykkeen suositus on otettu huomioon Kolmenkulman suunnittelussa.</p>
<p>Liikennevirasto 11.10.2017 Johtaja Päivi Nuutinen ja maankäytön asiantuntija Ville Vuokko</p> <p>Suunnittelualueen itäosaan sijoittuu Tampereen läntisen ratayhteyden varaus. Ratayhteys on merkitty Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040 merkinnällä ohjeellinen päärata. Maankäytön suunnittelulla tai toteutuksella ei saa estää varauksen myöhempää toteuttamista.</p> <p>Alustavien suunnitelmien perusteella ratayhteys sijoittuu asemakaavaluonnoksen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen (T-7) ja valtatie 3 väliselle alueelle kulkien valtatie 11 ali. Ratayhteyden alustava linjaus on esitetty Liikenneviraston julkaisussa Tampereen läntinen ratayhteys–Selvitys maakuntakaavaehdotusta varten (liikenneviraston suunnitelmia 1/2016). Ratayhteydestä ei ole tarkempia suunnitelmia eikä sen tarkka tilantarve ole tiedossa.</p> <p>Asema- ja yleiskaavoissa ei saa vaikeuttaa läntisen ratayhteyden jatkosuunnittelua ja toteuttamista.</p> <p>Voimassa olevassa asemakaavassa valtatie 3 länsipuolelle on varattu noin 25 metrin levyinen erityisalue kunnan tarpeisiin (E/k). Asemakaavaluonnoksessa E/k-alueeseen rajoittuvan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen (T-7) rakennusala on osoitettu 10 metrin etäisyydelle korttelin rajasta. Täten asemakaavaluonnoksessa ratayhteydelle jää tilaa noin 35 metriä valtatie ja rakennusten väliin.</p> <p>Asemakaavaselostuksessa tilavarauksen on kuvattu olevan riittävä ratayhteyden tarpeisiin.</p> <p>Liikennevirasto huomauttaa, että kaavaluonnoksen mukainen tilavaraus ei todennäköisesti tule riittämään ratavarausta varten ja asemakaava tulee vaikeuttamaan ratayhteyden jatkosuunnittelua sekä toteuttamista.</p> <p>Kaavaluonnoskartan mukaan korttelialueiden suunniteltu korkeusasema on + 127,5 – + 130,0 ja valtatie 11 korkeusasema on nykytilanteessa noin + 125.</p>	<p>Kaava-alueen rajausta on muutettu siten, että läntisen ratayhteyden alue jää kaavan ulkopuolelle.</p> <p>Ratavarauksen alueelle jää voimaan 20.8.2012 hyväksytty asemakaava 26:2.</p> <p>Voimassa olevan asemakaavan 26:2 mukaisesti radalle jää 35 metrin levyinen tila rakennusalan ja valtatie rampin väliin.</p> <p>Ratayhteyden alueella voimassa olevat yleis- ja asemakaavat on laadittu ennen läntisen ratayhteyden osoittamista valtatie 3 varrelle. Maakuntakaava ei ole voimassa asemakaavan alueella.</p>

<p>Läntinen ratayhteys tulee alittamaan valtatie 11, joten se sijoittuu tontin kohdalla noin 10 metriä tontin korkeusaseman alapuolelle.</p> <p>Ratayhteys on alustavasti suunniteltu sijoittuvan alueella maaleikkaukseen, joten sen luisikat tulevat suuresta korkeuserosta johtuen ulottumaan tontin rakennusalan puolelle.</p> <p>Vaihtoehtoisesti tontin puolelle tulee toteutettavaksi pitkä ja kallis tukimuuriratkaisu, mikä ei ole toivottavaa. Liikennevirasto esittää, että ratavaraukselle varattavan alueen laajuus tarkistetaan kaavaehdotukseen siten, että ratayhteyden toteuttaminen on jatkossa mahdollista maaleikkauksessa.</p> <p>Liikenneviraston näkemyksen mukaan ratavarausta varten tulee valtatie 3 maantiealueen ja korttelialueiden väliin jättää suunnittelualueen laajuudelta vähintään 50–60 metrin tilavaraus.</p> <p>Liikennevirastolla ei ole muuta huomautettavaa kaavahankkeesta. Maanteiden osalta lausunnon antaa toimivaltainen ELY-keskus.</p>	
---	--

4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja asemakaavaratkaisun valinnan perusteet

Kaavamuutosta suunniteltaessa tutkittiin valmisteluvaiheessa vaihtoehtoa, jossa oli mukana kortteli 6 ja korttelin 4 osa.

Saatujen lausuntojen takia kaavarajausta muutettiin siten, että asemakaavan muutoksessa ei käsitellä läntisen ratayhteyden aluetta.

Alueella voimassa olevaa asemakaavaa muutetaan siten, että kortteli 6 yhdistetään kortteliin 4 poistamalla niiden välissä oleva Metsolantien katualue osittain. Kulku alueelle on edelleen kuten voimassa olevassa asemakaavassa pohjoisen suunnasta Metsolantieltä tai Kolmenkulmantieltä. Korttelin läpi Metsolantien katualueen nykyiselle paikalle on toteutettu sähköjakelukaapeli, viemäri ja sadevesiviemäri, jotka jäävät paikoilleen. Johtoalueelle osoitetaan rasite korttelialueen läpi.

Voimassa olevan asemakaavan korttelialueen merkinnät ja määräykset muutetaan yhdenmukaisiksi viereisen korttelin 4 osan kanssa, jotta korttelien osat voidaan yhdistää erillisellä tonttijaolla.

Luonnoksessa oli tavoitteena, että energiahuollon alueeksi varattu alue olisi voitu muuttaa osaksi korttelialuetta ja antaa sen sijaan määräys et-1 muuntamoiden sijoittamisesta.

Kaavarajauksen muuttamisen takia voimassa olevan asemakaavan energiahuollon alue (EN) muutetaan ohjeelliseksi rakennusosalaksi, jolle on tarpeen vaatiessa varattava mahdollisuus sähkömuuntamon sijoittamiseen. Rakennusosalalle osoitetaan ohjeellinen ajoyhteys korttelialueen kautta.

Kaavarajauksen muuttamisen takia johdoille varatun alueen osan laajuus on yhteensä noin 20 metriä, mikä on riittävä varaus myöhempiä korjaustoimenpiteitä varten.

Voimassa olevassa asemakaavassa oleva jalankululle ja polkupyöräilylle varattu kadun alue (pp) muutetaan osaksi viereistä erityisaluetta, joka on tarkoitettu kunnan tarpeisiin (E/k).

Kaavaehdotukseen on lisätty myös voimassa olevan asemakaavan 26:3 mukainen yleismääräys hulevesien hallintaa koskien.

4.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Kaupunkikehityslautakunta päätti 31.10.2017 asettaa kaavaehdotuksen nähtäville 14 vuorokauden ajaksi.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.2 Kaavan mitoitus ja aluevaraukset

Kaava-alueen pinta-ala on noin 3,8 hehtaaria.

Kaavalla osoitetaan teollisuus- ja varastorakentamiseen tarkoitettu korttelialue, T-7, jonka koko on noin 3,6 hehtaaria. Lisäksi osoitetaan noin 0,2 hehtaarin kokoinen erityisalue, joka on tarkoitettu kunnan tarpeisiin (E/k).

5.2.1 Korttelialue ja sitä koskevat määräykset

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueella (T-7) tontille saa rakentaa myös toimistotiloja enintään 40 % rakennetusta kerrosalasta ja pääkäyttötarkoitukseen liittyvää liiketilaa enintään 10 % rakennetusta kerrosalasta. Liiketila saattaa jäädä käytännössä toteutumatta, mutta kaava antaa mahdollisuuden siihen, että esimerkiksi tuotantolaitos voisi halutessaan tehdä tontilleen pienen ns. tehtaanmyymälän.

Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e=0,4$, jolloin rakennusoikeutta muodostuu noin 14 340 k-m². Kokonaisrakennusoikeudesta toimistotiloja saa olla enintään 5740 k-m² ja pääkäyttötarkoitukseen liittyvää liiketilaa enintään 1434 k-m².

Rakennusala on osoitettu pääosin 10 metrin päähän korttelin rajasta. Korttelialueen pohjoisreunalla raja on 11 metrin päässä, jotta etäisyys voimajohtoon on 25 metriä.

Metsolantien poistuvan katualueen kohdalle korttelin keskelle on osoitettu noin 10 metriä leveä putki- ja johtorasite (-j-), jonka päälle ei saa rakentaa rakennuksia. Johtoalueelle voidaan kuitenkin rakentaa piha- tai pysäköintialueita.

Korttelialueelle voidaan osoittaa ajoneuvoliittymä Kolmenkulmantieltä noin korttelin keskivaiheilta tai Metsolantien kautta.

Autopaikkoja on tehtävä vähintään 1 autopaikka / 70 k-m².

Rakennuksen julkisivujen tulee olla ympäristökuvallisesti korkealaatuisia (ym-1). Julkisivun enimmäiskorkeus on 15 metriä. Jätehuoltotilat tulee sijoittaa rakennuksen sisään tai aidattuun katokseen (ym-3), ja ulkoarastoalueet on aidattava vähintään kaksi metriä korkealla umpinaisella aidalla (ym-4). Mainospylväät ja muut mainoslaitteet eivät saa aiheuttaa kohtuutonta valohaittaa asutukselle, häiritä liikennemerkkien havaittavuutta, ja niiden on kohtuullisesti sopeuduttava ympäristöön (ym-5). Tontilla liikkuvien ajoneuvojen valot, tonttien ulkovalaistus ja rakennusten julkisivuvalaistus eivät saa aiheuttaa liikennealueen liikennettä haittaavaa häikäisyä. Tarvittaessa haitta on estettävä aidalla (ym-6).

Rakennusten ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava sellainen, että liikenteen aiheuttama melu liike- ja toimistotiloissa on enintään 45 dBA (me-6).

Alueelle tulee tehdä vettäläpäisemättömiltä pinnoilta tulevan huleveden viivyttämiseksi ja veden laadun parantamiseksi maanpäällisiä tai maanalaisia altaita, joiden vesitilavuuden tulee olla vähintään yksi kuutiometri sataa vettäläpäisemättömää pintaneliometriä kohti. Altaiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto (hule3). Kestopäällistetyillä piha-alueilla hulevedet on kerättävä sadevesiviemäröinnillä, joka on varustettu suljettavilla öljyn- ja hiekanerotuskaivoilla. Öljynerottimien tulee täyttää EN-standardin 858 I-luokan vaatimukset. Hulevesien käsittelyssä voidaan käyttää myös ohivirtausjärjestelmää, joka täyttää edellä mainitut vaatimukset (hule4). Tontin hulevesiä ei saa johtaa liikennealueen kuivatusjärjestelmään (hule 5).

Lisäksi korttelialuetta koskee yleismääräys, jonka mukaan alueen rakennussuunnitelmia laadittaessa ja aluetta toteutettaessa on huolehdittava siitä, että Myllypuron valintaan Natura 2000 -verkostoon perustuvia luonnonarvoja ei heikennetä. Hulevesialtaat tulee toteuttaa ennen kuin alue rakennetaan. Rakentamisen aikainen hulevesien hallinta tulee suunnitella ennen rakentamiseen ryhtymistä.

5.2.2 Muut alueet

Korttelialueen eteläpuolelle osoitetaan erityisalue, joka on tarkoitettu kunnan tarpeisiin (E/k). Erityisalueelle osoitetaan määräys, jonka mukaan alueelle ei saa sijoittaa mairnoksia (ym-10).

5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavan muutoksella ei heikennetä voimassa olevan asemakaavan laadullisia tavoitteita.

Kaavamuutoksella osoitetaan korttelialueen pääkäyttötarkoitus T-7 ja sitä koskeva määräys sekä ympäristön laatua ja liikenneturvallisuuden huomioimista (ym-1, ym-3, ym-4, ym-5 ja ym-6), hulevesien hallintaa (hule3, hule4 ja hule5) ja valtatie melulta suojautumisen tarvetta (me-6) koskevat määräykset viereisen korttelialueen 4 osan mukaisesti, jotta korttelin osat voidaan yhdistää erillisellä tonttijaolla.

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen pinta-ala kasvaa katualueen poistamisen takia noin 3100 m², jolloin kokonaisrakennusoikeus kasvaa noin 1239 k-m². Rakennusoikeuden kasvu on alueen käyttötarkoitus huomioiden vähäinen.

Kaavamuutoksella osittain poistuva Metsolantie ei ole muodostunut yleisesti käytetyksi kulkuyhteydeksi, jonka katkaisemisella olisi merkittävää vaikutusta alueella liikkumiselle. Kaupungin hallinnoimalle hulevesialtaalle pääsee edelleen kulkemaan valtatie 11 varrella kulkevaa pyörätietä pitkin. Metsolantielta on jalankulun ja pyöräilyn kulkuyhteys voimalinjaa varten varatun erityisalueen kautta.

Metsolantielle jo rakennetut johdot ja putket jäävät paikoilleen ja kaavamuutoksella niille osoitetaan johtorasite uuden korttelialueen läpi.

5.4 Kaavan vaikutukset

Kaavamuutoksen vaikutuksia on arvioitu suhteessa voimassa olevan asemakaavan vaikutuksiin. Nykyisin voimassa olevaa asemakaavaa muutetaan vain vähäisesti, joten myös vaikutusten on arvioitu olevan vähäisiä.

Asemakaavamuutos ei lisää ympäristöhäiriöitä valtatie 11 eteläpuolella olevalle asu- tukselle.

Kaavalla poistettava katu ei ole vielä ollut yleisesti käytössä, eikä siitä ole muodostunut yleistä kulkuyhteyttä. Kaupungin hallinnoimalle hulevesialtaalle pääsee kulkemaan valtatie 11 varrella kulkevaa pyörätietä pitkin. Metsolantielta on jalankulun ja pyöräilyn kulkuyhteys voimalinjaa varten varatun erityisalueen kautta Kolmenkulmantielle. Metsolantien katkaiseminen ei siten heikennä alueen yleisiä kulkuyhteyksiä merkittävästi.

Poistuvalla katualueella toteutetut johto- ja putkilinjat haittaavat tontin rakentamista vähäisesti, koska johtoalueelle ei saa rakentaa rakennuksia. Johtoaluetta voidaan kuitenkin käyttää piha- tai pysäköintialueena.

Voimassa olevan asemakaavan energiahuollon alueen (EN) paikalle on osoitettu ohjeellinen rakennusala, jolle on tarpeen vaatiessa varattava mahdollisuus sähkömuuntamon sijoittamiseen (en). Sähkömuuntamolle osoitetaan ohjeellinen ajoyhteys (ajo) korttelialueen kautta. Muuntamon rakennusala sijoittuu korttelialueen reunaan varsinaisen rakennusalan ulkopuolelle, joten se ei vaikeuta korttelialueen rakentamista. Ajoyhteys on osoitettu, jotta muuntamolle on mahdollisuus tarvittaessa varata kulkuoikeus korttelialueen kautta.

Voimassa olevan asemakaavan autopaikkamitoitus on suuri ja aiheuttaa koko rakennusoikeuden toteutuessa tarpeen varata laajat pysäköintialueet. Autopaikkavaatimus on edellisessä kaavassa laitettu korkeaksi, koska alueelle suunniteltiin liiketilapainotteisempaa rakentamista.

Juhansuon asemakaava-alueelle on toteutettu yleisten alueiden rakenteet hulevesien hallintaa varten. Voimassa olevan asemakaavan laatimisen aikaan tehdyn hulevesisuunnitelman mukaan valtatie 3 länsipuolisen yleisen hulevesialtaan lisäksi on toteutettava tontikohtaiset viivytyrakenteet, jotta haitallisia vaikutuksia Myllypuron Natura-alueen vesitasapainoon ei synny. Öljyn- ja hiekanerotus ennen hulevesien purkamista yleiseen hulevesialtaaseen parantaa hulevesien laatua.

Maakuntakaavan mukaisesti alue on tarkoitettu työpaikka- ja kaupallisten palvelujen alueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KMt). Vähittäiskaupan kerrosalamäärä on rajoitettu enintään 45 000 k-m²:iin.

Juhansuon asemakaava-alueella voimassa olevissa asemakaavoissa on osoitettu KTY-merkinnällä toimitilojen korttelialueita. Korttelialueille on osoitettu rakennusoikeutta siten, että maakuntakaavan enimmäismäärä vähittäiskaupan sijoittumiselle toteutuu. Nyt laadittavana olevan asemakaavan alueella on jo aikaisemmissa asemakaavoissa ollut pääkäyttötarkoituksena teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue T-7, joka sisältää mahdollisuuden sijoittaa vähäisessä määrin liiketilaa.

Luonnosvaiheessa kaava-alueeseen kuului myös valtatie 3 varrella oleva korttelin osa, joka kuitenkin lausuntojen johdosta on rajattu pois kaava-alueesta. Alue rajattiin pois, koska läntiselle ratayhteydelle luonnoksessa varattu yhteensä noin 35 metrin tila ei Liikenneviraston lausunnon mukaan todennäköisesti tule riittämään ratavarausta varten. Samaisessa lausunnossa kuitenkin todetaan myös, että ratayhteydestä ei ole tarkempia suunnitelmia eikä sen tarkka tilantarve ole tiedossa.

Kaavarajauksen muuttamisen jälkeen ratavarauksen alueelle jää voimaan asemakaava 26:2, jossa valtatie 3 varrelle on varattu erityisalue kunnan tarpeisiin (E/k). Aluevarauksen leveys on noin 25 metriä. Korttelialueella rakennusala on 10 metrin etäisyydellä rajasta, jolloin ratayhteydelle jää tilaa tarvittavat noin 35 metriä valtatie ja rakennusten väliin.

Rata on mahdollista toteuttaa myös 35 metrin levyiseen tilaan, mutta ratkaisu saattaa edellyttää tukimuurin rakentamisen. Kyseisen korttelin kohdalla maaperä on kalliota, joten on mahdollista, että tukimuurin sijaista voidaan rata rakentaa kalliroleikkaukseen, mikä vähentäisi kustannuksia.

5.5 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset on esitetty kaavakartalla.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaava-alueen kadut ja muu kunnallistekniikka on toteutettu ja käyttöönotettavissa vuoden 2017 aikana.

Tavoitteena on saada kaavamuutos voimaan vuoden 2017 aikana, jonka jälkeen alueille voidaan hakea rakennusluvut ja mahdolliset muut toimintaan liittyvät luvat.

Nokia 23.10.2017

Hannu Eerikäinen
kaavoitusarkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	536 Nokia	Täyttämispvm	25.10.2017
Kaavan nimi	Nokian kaupungin 26. (Juhansuo) kaupunginosan korttelin 4 osa sekä erityisalueita		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	23.10.2017
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	25.08.2017
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	3,7741	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	3,7741

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	3,7741	100,0	14340	0,38	0,0000	1239
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	3,5851	95,0	14340	0,40	0,3098	1239
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä					-0,4888	
E yhteensä	0,1890	5,0			0,1790	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	3,7741	100,0	14340	0,38	0,0000	1239
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	3,5851	95,0	14340	0,40	0,3098	1239
T	3,5851	100,0	14340	0,40	0,3098	1239
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä					-0,4888	
Kadut					-0,3075	
Kev.liik.kadut					-0,1813	
E yhteensä	0,1890	5,0			0,1790	
E	0,1890	100,0			0,1890	
EN					-0,0100	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

