

ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS SEKÄ OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

14 KAUPUNGINOSA NOKIAN SATAMA- JA KYLPYLÄALUE

tweb: NOK/270/05.00.02/2019

Kuva: Taustakarttaotteesta sinisellä rajattu kaava-alue sijaitsee 1,5 km kaakkoon Nokian keskustasta.



TIIVISTELMÄ

Tavoitteena on kehittää matkailupalvelujen ja sataman toimintaedellytyksiä rajaamalla niiden alueet todetun tarpeen mukaisiksi ja osoittamalla käyttämättömät alueet niiden asiakasmäärää tukevaan asumiskäyttöön. Satamarannasta on tarkoitus muodostaa asukkaille ja matkailijoille erityisen viihtyisä alue.

SUUNNITTELUVAIHEET

ALOITUS	vireilletulokuulutus	26.6.2018
VALMISTELU	Kaupunkikehityslautakunta	9.6.2020 §
HYVÄKSYNTÄ	Kaupunginhallitus	
	Kaupunginvaltuusto	
VALMIS	Voimaantulokuulutus	

Kaavoitusviranomainen: Nokian kaupunginvaltuusto

Kaavan laatija: Nokian kaupunki, kaupunkikehityslautakunta, kaavoitusyksikkö

Yhteyshenkilö: projektiarkkitehti Jorma Hakola p. 0503958759,

s-posti: etunimi.sukunimi@nokiankaupunki.fi

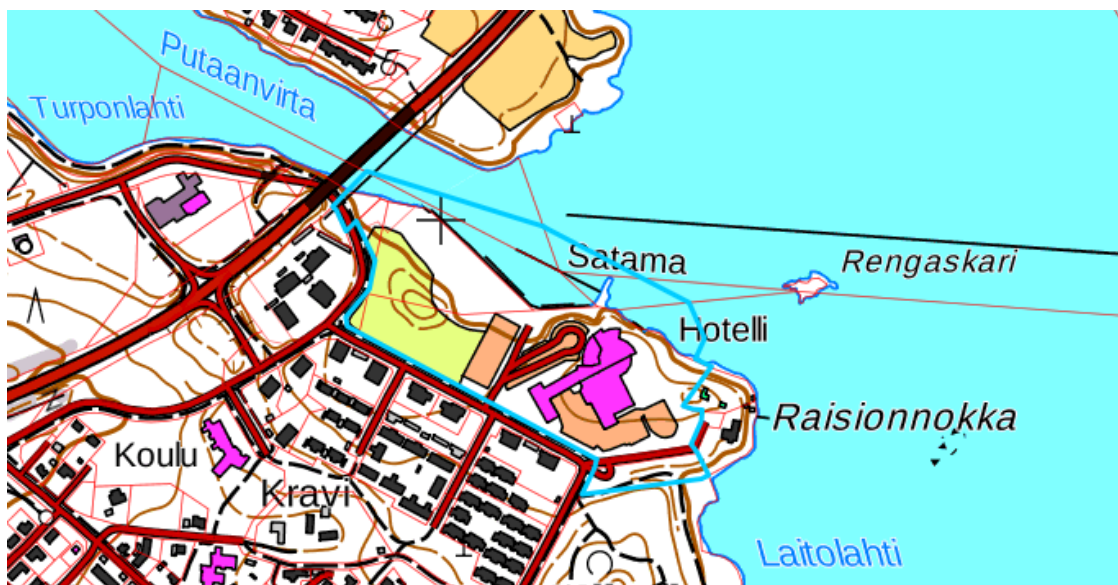
0 OSALLISTUMIS- JA ARVOINTISUUNNITELMA (MRL 63§), 10.2.2018, 26.5.2020

0.1 Suunnittelualue

Asemakaava koskee kiinteistön 536-425-4-9 osaa.

Asemakaavan muutos koskee kiinteistöjä 536-14-88-1 ja 2 sekä katu-, pysäköinti-, puisto-, suojaviher-
että vesialueita.

Kuva: Maastokarttaotteesta alla kaava-alue on rajattu sinisellä.



0.2 Asemakaavan suunnittelun tavoite

Tavoitteena on kehittää matkailupalvelujen ja sataman toimintaedellytyksiä rajaamalla niiden alueet todetun tarpeen mukaisiksi ja osoittamalla käyttämättömät alueet niiden asiakasmäärää tukevaan asumiskäyttöön. Satamarannasta on tarkoitus muodostaa asukkaille ja matkailijoille erityisen viihtyisä alue.

0.3 Osalliset

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

0.4 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

Aloitus: Asian vireilletulo ilmoitetaan kuulutuksella tai kaavoituskatsauksessa, laaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

Valmistelu: Valmisteluasiakirjat / kaavaluonnos, OAS, Kaupunkikehityslautakunta päättää valmisteluaineiston nähtäville asettamisesta, kuulutus ja nähtäville tulo, > mielipiteet ja lausunnot

Ehdotus: Valmisteluvaiheen palaute, kaava-asiakirjat. Kaupunkikehityslautakunta päättää ehdotuksen nähtäville asettamisesta, kuulutus ja nähtäville tulo, > muistutukset.

Maankäyttösopimus: Hankkeesta laaditaan maankäyttö- ja luovutussopimus.

Valmis: Asemakaavan muutoksen hyväksyy Nokian kaupunginvaltuusto, > valitusmahdollisuus, voimaantulokuulutus

0.5 Tiedottaminen, yhteystiedot, palaute

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

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

0.6 Mielipiteet, muistutukset ja lausunnot

Kaava-aineiston nähtävillä olo aikana voi kaavaluonnoksesta ja kaavaehdotuksesta antaa palautetta. Palautteen anto osoite on Nokian kaupunki, Kaupunkikehityspalveluiden kirjaamo, kaupunginvirasto Harjukatu 21, 3 krs, 37100 Nokia. Sähköpostiosoite: kaupunkikehityspalvelut@nokiankaupunki.fi

0.7 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Alueella on voimassa **Pirkanmaan maakuntakaava 2040**, jossa alueelle on merkitty **kasvutaajamien kehittämisvyöhykemerkinä, matkailupalvelujen alue, taajamatoimintojen aluetta, Valtakunnallisesti arvokkaaksi esitetty ja/tai maakunnallisesti arvokas maisema-alue, arkeologisen perinnön ydinalue, satama/venesatama sekä veneväylä**. Alueen länsipuolella on merkittävästi parannettava valtatie ja ulkoilureitti merkinnät.

Kuva: Kuvassa alla on maakuntakaavaote.



Kasvutaajamien kehittämisvyöhyke merkinällä osoitetaan vyöhyke, jonka maaseutualueet sekä maa- ja metsätalousvaltaiset alueet ovat maakuntakaavan tavoitevuoden 2040 jälkeisiä

potentiaalisia taajama-alueiden, väyläverkoston ja muun yhdyskuntarakenteen laajenemissuuntia ja joihin kohdistuu hajakentämispainetta. Kasvuvyöhykkeeseen kuuluvat Nokian ne alueet joiden saavutettavuus, väestönkehitys ja aluerakenne täyttävät kasvuvyöhykkeen kriteerit. Merkintä ei rajoita maa- ja metsätalouden ja niitä tukevien maaseudun elinkeinojen kehittämistä ja näihin liittyvää rakentamista. Kehittämissuosituksena on, että alueen maaseutualueet sekä maa- ja metsätalousalueet tulee turvata tulevaisuuden yhdyskuntarakenteen laajentumisalueeksi. Alueelle suuntautuvaa asuin- ja työpaikkarakentamista on ensisijaisesti ohjattava taajama-alueille ja kyliin. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee erityistä huomiota kiinnittää liikennejärjestelyihin, erityisesti joukkoliikenteen mahdollistavaan yhdyskuntarakenteeseen, infrastruktuuriin, palvelujen saavutettavuuteen, toimiviin virkistysalueisiin sekä luonto-, maisema- ja kulttuuriympäristöarvojen turvaamiseen.

Matkailupalvelujen alue merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävät tai sellaisiksi kehitettävät matkailupalvelujen ja lomakeskusten alueet. Suunnittelumääräys: Alueen yksityiskohtaisemman kaavoituksen ja toteuttamisen tulee perustua kokonaisvaltaiseen suunnitelmaan. Suunnitelmassa on huolehdittava yhdyskuntateknisen huollon järjestämisestä. Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota kulttuuriympäristön, maiseman ja luonnonarvojen säilymiseen. Alueen kytkeytyvyys seudullisille ulkoilureiteille tulee ottaa huomioon.

Taajamatoimintojen alue merkinnällä osoitetaan asumisen, kaupan ja muiden palvelujen, työpaikkojen sekä muiden taajamatoimintojen rakentamisalueet. Merkintä sisältää niihin liittyvät pääväyliä pienemmät liikennealueet, yhdyskuntateknisen huollon alueet, paikallisesti merkittävät ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomat teollisuusalueet sekä paikallisesti merkittävät virkistys- ja suojelun alueet ja ulkoilureitit. Merkintään liittyy Tampereella ja Ylöjärvellä Myllypuron Natura-alueen läheisyydessä erityismääräys em13. Suunnittelumääräys: Aluetta tulee suunnitella asumisen, palvelujen ja työpaikkojen sekoittuneena alueena. Erityistä huomiota tulee kiinnittää yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on edistettävä julkisten ja kaupallisten palveluiden saavutettavuutta joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn avulla. Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sovitettava ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa alueen omaleimaisuutta. Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota kulttuuriympäristön, maiseman ja luontoarvojen säilymiseen. Alueen kytkeytyvyys seudullisille virkistysalueille ja ulkoilureiteille tulee ottaa huomioon. Merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksikköjen koon alarajat ovat seuraavat: • Paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan osalta koon alaraja on Nokian, keskustaajaman alueella 15 000 k-m²; Keskustahakuisen kaupan eli päivittäistavarakaupan ja muun erikoistavaran kaupan osalta koon alaraja on Nokian keskustaajamien alueella 10 000 k-m², kuitenkin siten, että pelkän päivittäistavarakaupan koon alaraja on 3 000 k-m². • Muilla taajamatoimintojen alueilla koon alaraja on kaikkien kaupan laatujen osalta 3 000 k-m². Merkitykseltään seudullisella vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan myös useasta myymälästä koostuvaa vähittäiskaupan keskittymää, joka on vaikutuksiltaan verrattavissa merkitykseltään seudulliseen vähittäiskaupan suuryksikköön. Vähittäiskaupan suuryksiköiden mitoitus ja toteutus on suunniteltava siten, etteivät ne aiheuta merkittäviä haitallisia vaikutuksia kaupan palveluverkon tasapainoiselle kehittämiselle.

Kaava-alueen vesialueen reunalla on **Valtakunnallisesti arvokkaaksi esitetty ja/tai maakunnallisesti arvokas (Pyhäjärven-Nokian virran-Kuloveden kulttuurimaisema) maisema-alue** merkinnällä osoitetaan valtakunnallisiksi esitetyt, maakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet (Ma) sekä maakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet (Mam). Suunnittelumääräys: Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot säilyvät. Avointen maisematilojen säilymiseen ja uusien rakennuspaikkojen sijaintiin on kiinnitettävä erityistä huomiota. Maisema-alueiden kanssa päällekkäiset maakunnallisesti arvokkaat kulttuurimaisemat on esitetty kaavaselostuksen liitekartalla "Kulttuurimaisemat".

Alueen länsinurkalle osuu **arkeologisen perinnön ydinalue**. Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti merkittävät laajat, yhtenäiset arkeologisen perinnön tihentymät. Suunnittelumääräys: Alueella sijaitsevien muinaisjäännösalueiden ja niiden lähialueiden maankäyttöä, rakentamista ja hoitoa suunniteltaessa on kiinteiden muinaisjäännösten lisäksi otettava huomioon muinaisjäännösten suoja-alueet, maisemallinen sijainti ja mahdollinen liittyminen arvokkaisiin maisema-alueisiin ja/tai kulttuuriympäristöihin.

Vesialueelle on kohdistettu merkitä **Maaseutualue**. Merkinnällä osoitetaan alueet, jotka on ensisijaisesti tarkoitettu maa- ja metsätalouden ja niitä tukevien elinkeinojen käyttöön. Suunnittelumääräys: Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa voidaan alueelle osoittaa vaikutuksiltaan paikallisesti merkittävää maankäyttöä.

Satama/venesatama kohdemerkinnällä osoitetaan tärkeimmät olemassa olevat tai kehittyvät vieras-, palvelu- ja kotisatamat, jotka liittyvät maakunnallisesti tai seudullisesti merkittäviin veneilyväyliin. Suunnittelumääräys: Uusien satamien yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota vedenalaisten kulttuuriympäristöarvojen turvaamiseen.

Veneväylä merkinnällä osoitetaan vesilain mukaiset yleiset kulkuväylät.

Aluetta koskee 29.11.2004 hyväksytty **Keskustaajaman osayleiskaava 2010**. Siinä alue on osoitettu **matkailupalvelujen alueeksi, satama-alueeksi, pientalovaltaiseksi asuinalueeksi, lähivirkistysalueeksi** sekä **vesialueeksi**.

Kuva: kuvassa alla on yleiskaavaote.



Kuva: Kuvassa alla on ajantasa-asemakaavaote.

Suunnittelualueella on voimassa 10.6.2002 hyväksytty asemakaava 14:30, jossa on osoitettu Satama-alue, paikoitusalue ja puistoa-alue, 21.10.1988 hyväksytty asemakaava 14:10, jossa on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialue, erillispientalojen korttelialue ja katualuetta ja 14.6.2004 hyväksytty asemakaava 14:40 jossa alueelle on osoitettu lähivirkistysaluetta, 11.4.2016 hyväksytty asemakaava 14:47, jossa on osoitettu katu- ja suojaviheraluetta. Suunnittelualueen luoteisnurkassa on asemakaavatonta aluetta kiinteistö 536-425-4-9.

Kuva: Kuvassa alla on alueen asemakaavaote.



Nokian kaupungin **rakennusjärjestys** on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 22.10.2001.
Pohjakarttana on Nokian kaupungin kaupunkimittauksen ylläpitämä pohjakartta.
 Korttelialueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.
 Kaava-alue on kaupungin omistuksessa.
 Asemakaavan vaikutukset arvioidaan MRL 9 §:n ja MRA 1 §:n edellyttämällä tavalla.

0.8 Luettelo kaavaan liittyvistä taustaselvityksistä

Nokia Eden Capman liikennetarkastelu, WSP Oy 2020,
 Nokian satama-alueen liikennemeluselvitys, Ramboll Oy 2020,
 Nokian Edenin lisätutkimukset, Sitowise Oy 2020,
 Nokian satamanrannan asemakaava-alueen muinaisjäännösinventointi, Mikroliitti Oy 2018,
 Maaperän pilaantuneisuuden historia ja perustietoselvitys, SITO Oy 2017,
 Maaperän kunnostuksen yleissuunnitelma, SITO Oy 2017,
 Nokian sataman pilaantuneisuusselvitys Tutkimuspiirustus, SITO Oy 2017,
 Nokian sataman pilaantuneisuusselvitys, kenttämittaukset ja analyysitulokset, SITO Oy 2017,
 Pilaantuneen maa-alueen puhdistustyön loppuraportti, Geotesti 2006,
 Päätös pilaantuneen alueen puhdistamisesta, Pirkanmaan ympäristökeskus 2002,
 Selvitys maaperän pilaantuneisuudesta, Goetesti 2001,
 Saastuneisuusselvitys, Geotesti Oy 2000,

1 KAAVASELOSTUS

1.1 Tunnistetiedot

Kaavaselostus koskee ...2020 päivättyä asemakaava- ja asemakaavamuutuskarttaa.

Asemakaava koskee kiinteistön 536-425-4-9 osaa.

Asemakaavan muutos koskee kiinteistöjä 536-14-88-1 ja 2 sekä katu-, pysäköinti-, puisto-, suojaviher- että vesialueita.

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

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaavamuutosalue sijaitsee Nokian keskustassa reilun kilometrin päässä Pirkkalaistorilta kaakkoon.

Kuva: Ilmakuvaotteessa kaava-alue on rajattu sinisellä.



1.3 Maanomistus

Kaava-alue on osittain yksityisessä omistuksessa ja osittain kaupungin omistuksessa.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- seurantalomake
- ote ajantasa-asemakaavasta
- ote asemakaavan hakemistokartasta
- tonttijakokartta

2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista, luonnonympäristö

Kaavamuutosalue sijaitsee etelä-Nokiassa valtatie 12:n Putaanvirran sillan kohdalla Pyhäjärven rannalla. Alue on satama-alue ja hotelli- ja kiinteistöjen tonttialuetta, jonka länsi-osa on ruohikkoista joutomaata ja koillisosassa pysäköintipaikan ja rannan välissä on metsittynyt tontin osa. Alueen itäpäässä on omakotialuetta ja kaistale virkistysaluetta. Muuten alue on rakennettu.

2.2 Rakennettu ympäristö

Alueella on 1990 valmistunut kylpylähotelli (kuva alla) sekä satama-alue laitureineen ja molempien tarvitsemat pysäköintipaikat.



2.3 Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualueella sijaitsee Edenin kylpylähotelli piha- ja pysäköintialueineen. Rannan länsiosassa on rakennettu vierassatamaksi. Muu osa rannasta on entisen teollisuuskäytön jäljiltä siistitty hotellin käyttöön. Alueen länsiosassa on laaja kenttä jota lähialueen asukkaat ovat hyödyntäneet aktiviteetteihinsä. Alueen länsi- ja eteläpuolella on kerrostaloaluetta. Kaava-alueen itäpuolella on kaksi rakennettua pientalotonttia.

2.4 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Mikroliitti Oy:n tekemän selvityksen perusteella alueella ei ole muinaisjäännöksiä eikä muita suojeltavia kohteita. Alueella ei ole kulttuurihistoriallisia rakennuksia.

2.5 Maaperä ja pilaantuneisuus

Alueen maaperä on liejusavea. Rakentaminen on muovannut aluetta voimakkaasti. Alueen länsiosassa on ympäristöstään selvästi erottuva täyttömäki.

Alueella toimi Sattulan saha 1940-luvulta 1980 luvulle. MATTI-rekisterin tietojen mukaan kohdealueella säilytettiin kyllästettyä puutavaraa. Vuosien 1946 ja 1974 ilmakuvissa alue on ollut lähinnä taapelialuetta, jonne n alkuvaiheessa johtanut kiskot. Rantaviiva ei ole juurikaan muuttunut nykytilanteeseen verrattuna. On mahdollista, että alueella on valutettu ja kuivatettu kyllästettyä puutavaraa.

Sito Oy:n tekemissä tutkimuksissa alueelta otettiin näytteitä vuosina 2017 ja 2018.

Vuonna 2017 otetuissa maaperänäytteissä KK7 todettiin alemman ohjearvon ylitys nikkeliä ja kynnysarvon ylitys sinkkiä, KK8 ylemmän ohjearvon ylitys kuparia ja alemman ohjearvon ylitysarseenia ja kynnysarvon ylitys arseenia ja kobolttia. Arseenin ja koboltin kynnysarvot ylittyivät näytteissä KK1, 3, 5 ja 6. Näytteessä KK8 ylittyi dioksiinin ja furaanin kynnysarvot.

Vuoden 2018 maaperänäytteissä KP1 todettiin alemman ohjearvon ylitys lyijyä, KP 2 alemman ohjearvon ylitys kuparia, nikkeliä ja vanadiinia, KP7 vaarallisen jätteen raja-arvon ylitys lyijyä ja alemman ohjearvon ylitys kuparia ja antimonia sekä KP6 kokoomänäytteessä alemman ohjearvon ylitys sinkkiä ja kynnysarvon ylittävä pitoisuus kadmiumia ja dioksiineja ja furaania.

Vuoden 2018 tutkimuksissa pohjavesiputkesta 1 todettiin ympäristölaatunormin ylittävä pitoisuus öljyhiilivetyjä. Pohjavesiputkesta PVP2 todettiin ympäristölaatunormin ylittävä pitoisuus kobolttia.

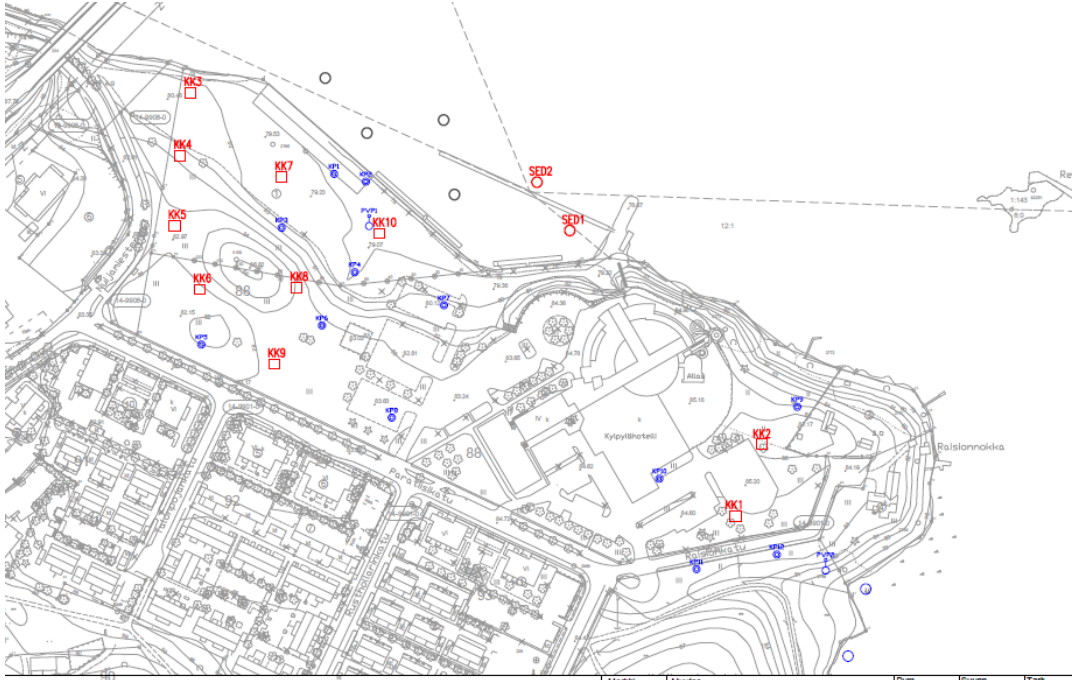
Vuonna 2017 otetusta yhdistetystä sedimenttinäytteestä todettiin kynnysarvon ylitys bentso(a)pyreeniä ja fluoranteenia. Vuoden 2018 Sedimenttinäytteistä kootussa kokoomänäytteessä todettiin alemman ohjearvon ylittävä pitoisuus dioksiineja ja furaaneja.

Sito Oy:n maaperän kunnostuksen yleissuunnitelman (2018) mukaan maaperästä todettujen haitta-ainepitoisuuksien takia ja suunniteltu tuleva käyttö huomioiden alueella on kunnostustarve. Tarve koskee pieniä paikoittaisia alueita koko tutkimusalueesta. Alueelta tulee poistaa kaikki alemman ohjearvon ylittävät pitoisuudet, ellei riskinarvioinnin perusteella päädytä muihin kunnostustavoitteisiin. Kohteeseen on laadittu kunnostussuunnitelma. Alueella on maa-ainesten käyttörajoite. Alueen katsotaan soveltuvan asuinkäyttöön kunnostuksen jälkeen.

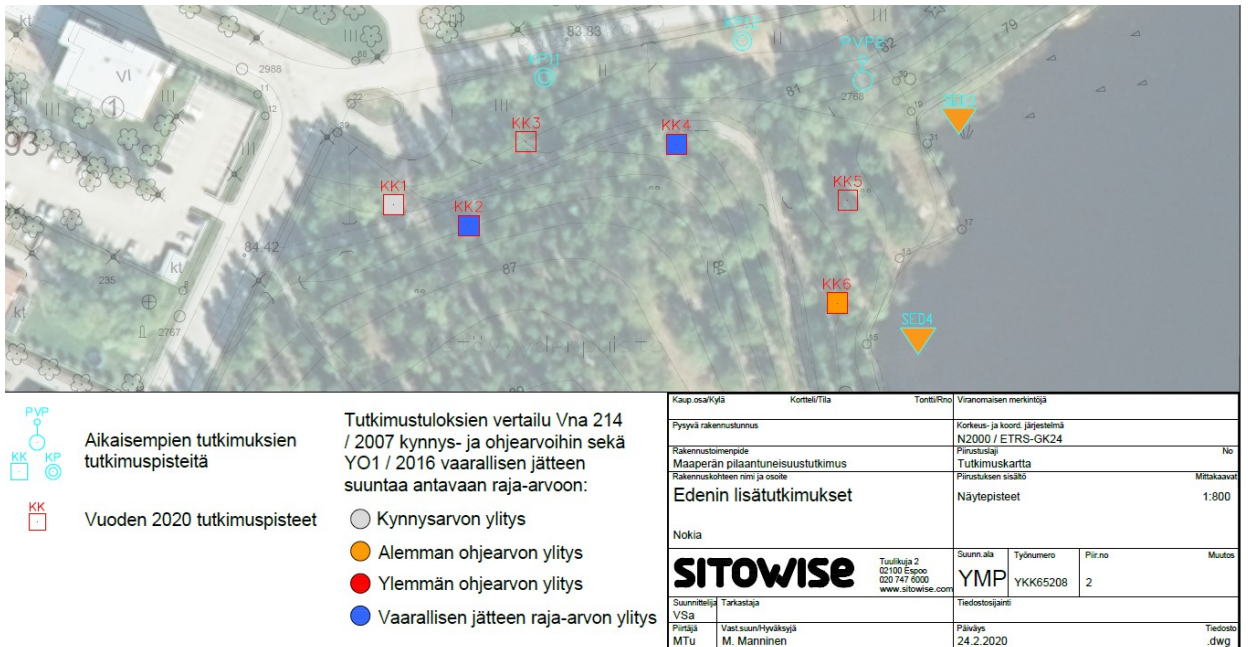
Neljässä tutkimuspisteessä KK8, 9, 10 ja KP3 havaittiin rakennus- yms. jätettä. Kuvassa seuraavalla sivulla on esitetty selvitysalue ja näytteenottopaikat.

Vuonna 2020 tehdyissä Ystävyyspuiston täyttömäen pohjoisreunan lisätutkimuksissa havaittiin korkeita arseeni-, sinkki- ja kuparipitoisuuksia, PAH-yhdisteitä ja öljyä. Lisäksi todettiin kyllästysaineista lähtöisin olevia PCDD/F-yhdisteitä (dioksiinit ja furaanit).

Jätetätön ulkopuolisiltakin alueilta löytyi pieniä määriä jätettä ja sinkin alemman ohjearvon ylitys. Jos halutaan selvittää, kuinka paljon jätteen sekaista maata on, se vaatisi lisätutkimuksia, koska näillä tutkimuksilla ei saatu rajattua jätteen sekaisten alueiden kokoa.



Kuvassa yllä on aiempien tutkimusten näytepisteet ja kuvassa alla vuoden 2020 näytepisteet.

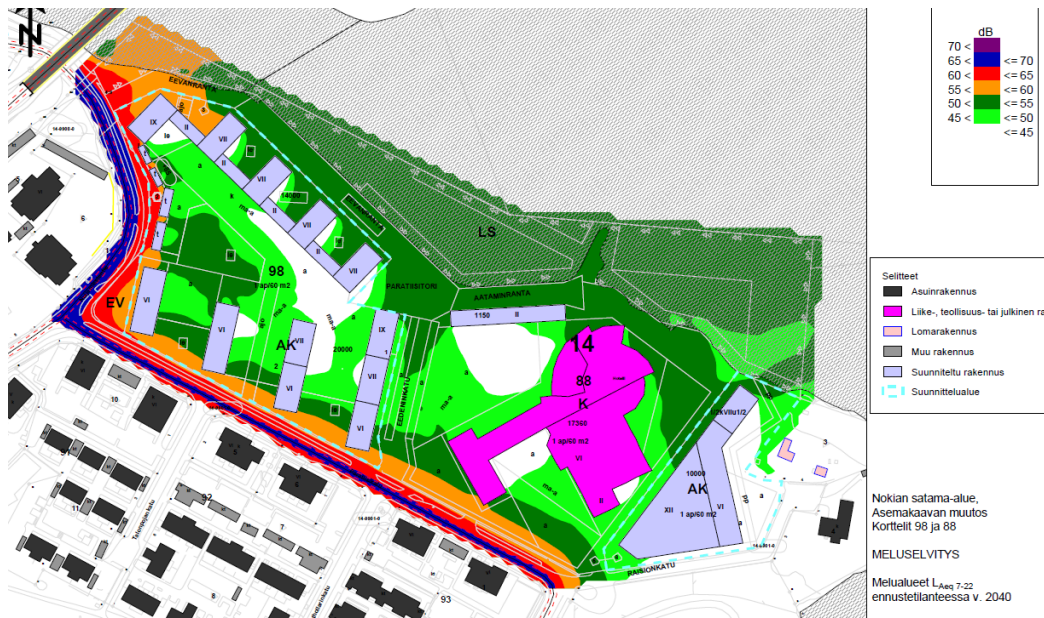


2.6 Ympäristöhäiriöt

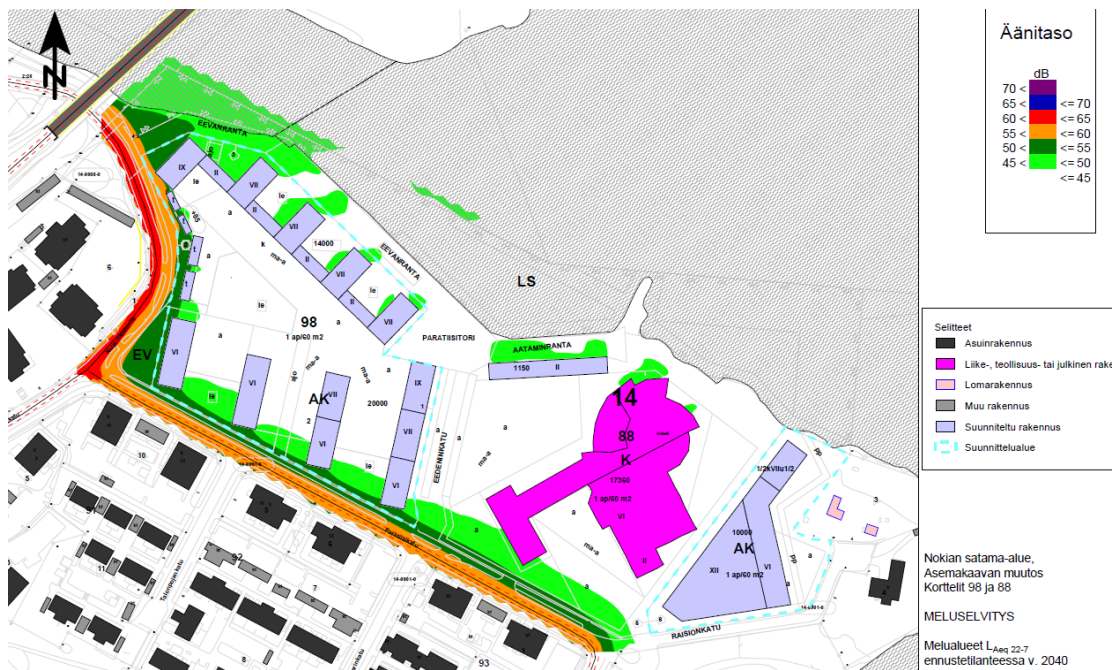
Ramboll Finland Oy:n alustavan kaavaluonnoksen pohjalta tekemän liikennemeluservelityksen mukaan kaava-alueen läntisellä korttelialueella pihamaalle osoitetuilla leikki- ja oleskelualueilla melun ohjearvot alittuvat nykytilassa. Ennustevuonna 2040 lisääntyvästä liikenteestä johtuen ohjearvot ylittyvät Paratiisikadun varressa ja Putaanvirran päässä. Näille alueille suositellaan melusuojausten mitoittamista.

Alustavassa kaavasunnitelmassa on esitetty rakennettava meluste (yläpinnan taso + 85) joka muodostuu talousrakennuksista ja niiden väleistä. Melulaskennan perusteella talousrakennusten väliä ei tarvitse sulkea erillisellä meluaidalla.

Kuva: Kuvassa alla on ennustetilanteen 2040 päiväajan melutasoalueet kartalla.



Kuva: Kuvassa alla on ennustetilanteen 2040 yöajan melutasoalueet kartalla.



Läntisen korttelin IX kerroksisen rakennuksen julkisivulla on 32 dBA-äänitasoeroavaade liikennemelua vastaan. Määräys on perusteltu käytettäväksi Nokian virran sillan liikenteen aiheuttaman lisämelun johdosta. Muille rakennuksille julkisivun äänitasoeroavaade ei ole pakollista.

Parvekkeet jotka sijoittuvat päivämelun 55 dB ylittävässä tasossa tulee lasittaa. Mikäli IX kerroksisen rakennuksen valtatie puolelle sijoitetaan parvekkeita, tulee ne toteuttaa lasiväliteivistein sekä tiiviillä lasiratkaisuilla, niin että parvekkeella alittuu päivämeluohjearvo 55 dB. Alla kuvassa on melutaso esitetty julkisivuilla.

Yksityinen maanomistaja on teettänyt tontinkäyttösuunnitelmia kaavoituksen pohjaksi.

Kuva: Kuvassa alla on konsultin näkemys alueen länsipään uudesta maankäytöstä.



Kuva: Kuvassa alla on konsultin näkemys alueen itäpään uudesta maankäytöstä.



3 SUUNNITTELUVAIHEET

3.1 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

9.6.2020 § Kaupunkikehityslautakunta päätti asettaa kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavaluonnosvaihtoehdot nähtäville mielipiteiden kuulemista varten.

4 KAAVALUONNOS

4.1 Kaavaluonnosvaihtoehdot A ja B

Kaavamuutoksella alueelle muodostetaan kaksi uutta katu Paratiisiranta ja Paratiisitori, joista rakennetaan satamalle korkeatasoinen julkinen tori-katualue. Kortteliin 88 osoitetaan Liike- ja toimistorakennusten korttelialue K ja vaihtoehdossa A lisäksi asuinkerrostalojen korttelialueet AK, pientalojen korttelialueet AP ja autopaikkojen korttelialue LPA. Vaihtoehdossa B liike- ja toimistorakennusten korttelialue on laajempi ja sen itäpuolella on vain autopaikkojen korttelialuetta liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta varten. Vaihtoehdossa B esitetään tonttivaihtoa naapurin kanssa, jolloin saataisiin muodostettua luonteva kulku LPA alueelta satama-alueelle, mikäli tulevaisuudessa tällaista tarvittaisiin.

Kortteliin 99 osoitetaan kerrostaloalue ja kortteliin 98 osoitetaan pientalorakentamista. Lisäksi alueelle osoitetaan satama-alue LS ja venesatama-alue LV sekä katu-, pihakatu- ja torialuetta. Kaava-alueen rakentamisen kerrosluvut vaihtelevat kahdesta kahdeksaan. Korkein rakentaminen painottuu kerrostaloalueille. Rakennusoikeutta alueelle osoitetaan yhteensä 58 700 k-m². Alueen rakennusoikeus kasvaa nykyisestä lähes 42000 k-m².

Paratiisikadun, Viholankadun ja Nuijamiestentien risteykseen varataan katualuetta liikenneympyrää varten. Näin varmistetaan turvallisuus ja sujuvuus liikennemäärien kasvaessa. Kulku satama-alueelle osoitetaan uusia muodostettavia katuja Paratiisitori- ja Paratiisiranta pitkin. Paratiisitorin ja Paratiisirannan kulmaukseen rakennetaan toriaukio. Hotelli kiinteistön huoltoliikenne säilyy entisessä paikassaan mutta muuttuu katualueeksi. Paratiisitorin alkupää, Paratiisiranta ja Raisonkatu osoitetaan pihakaduiksi. Näin varmistetaan katujen rauhallisuus ja viihtyisyys. Paratiisirannan länsipäässä on pätkä kevyenliikenteen väylää jolla, estetään ajoneuvoliikenteen läpiajo satamaan.

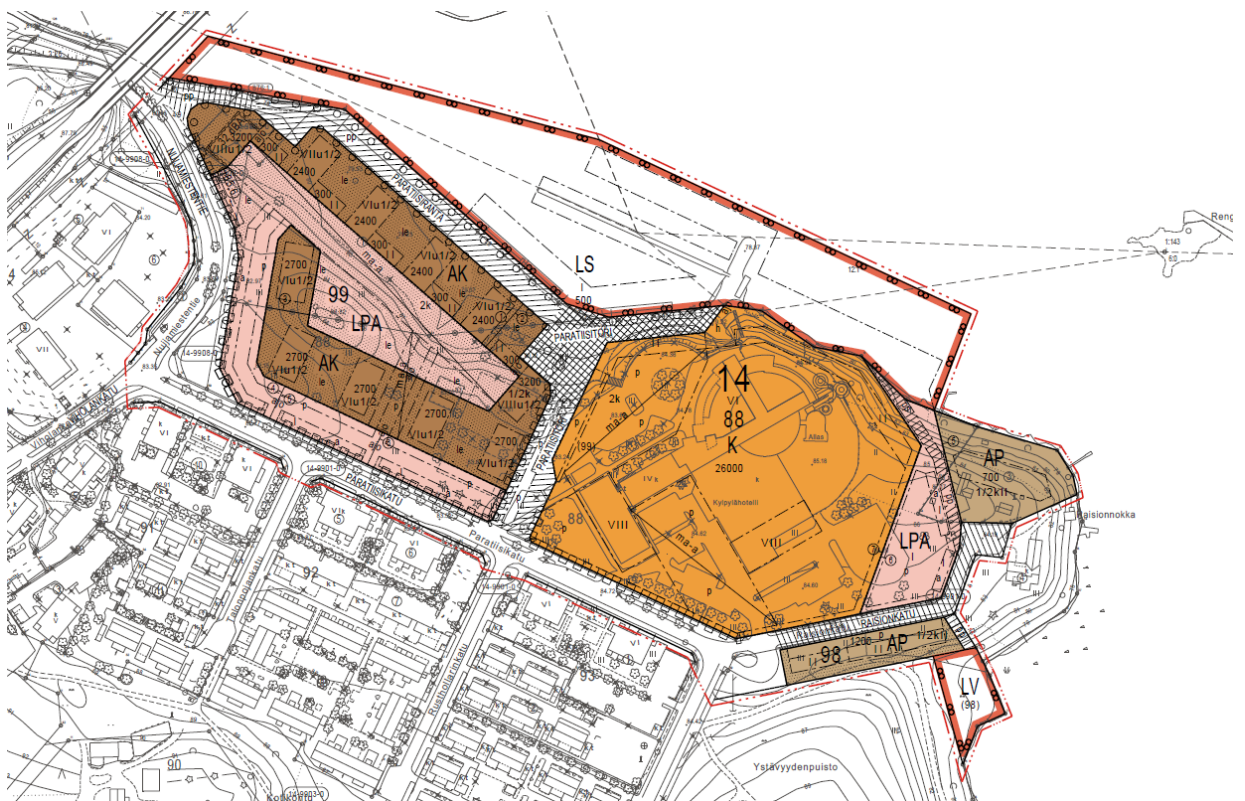
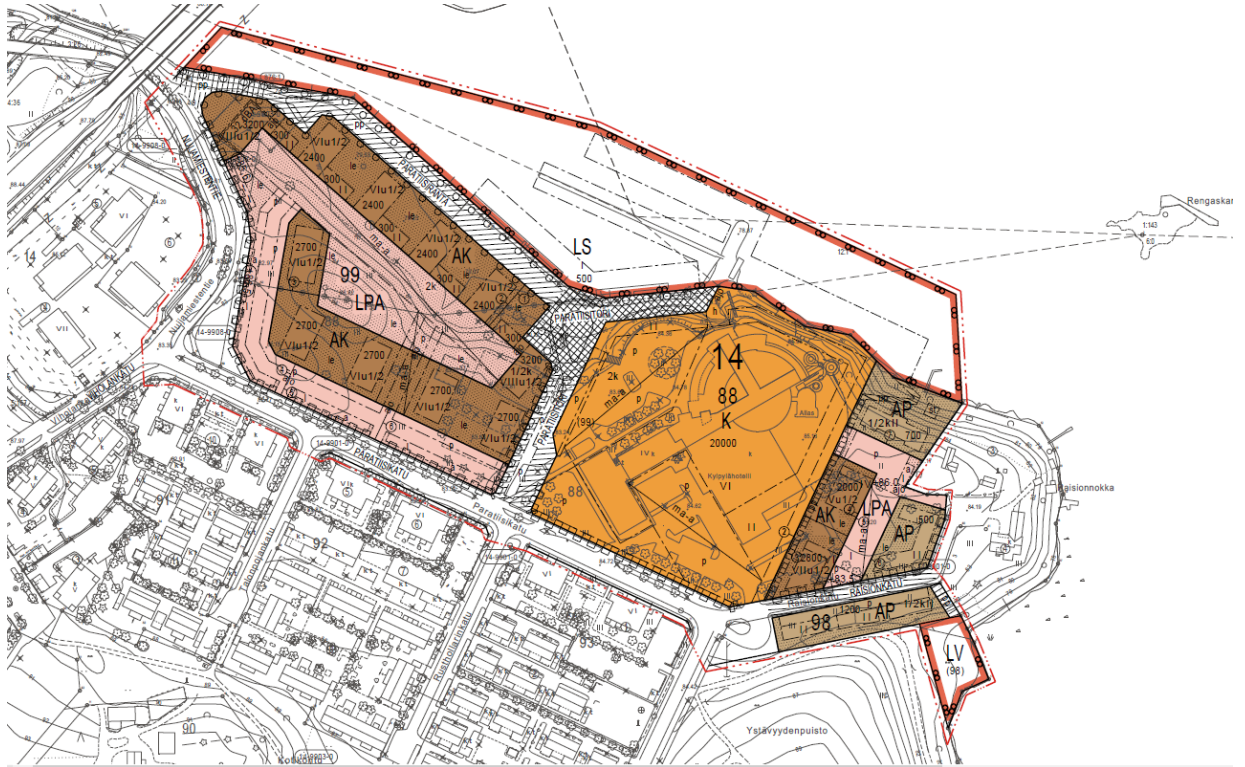
Satama-aluetta mahdollistetaan kehitettäväksi osoittamalla 500 k-m² rakennusoikeutta asunto- ja saunauttoja ja muita pysyväisluonteisia rakennelmia varten.

Kerrostalojen korttelialueet tulee rakentaa arkkitehtuuriltaan korkeatasoisiksi ja yhtenäisiksi sekä julkisivumateriaaleiltaan laadukkaiksi. Piha-alueet tulee rakentaa viihtyisiksi ja puistomaisiksi. Paratiisitorin varteen kerrostalojen maantasokerrokseen tulee rakentaa yhteiskäyttötilaa, liiketilaa tai liiketilamaista tilaa.

Asuinkerrostalojen rakennuspaikat on pääsääntöisesti sijoitettu kohtisuoraan rantaa vasten, että niiden välistä jäisi näkymiä järvelle. Kortteliin 98 ja vaihtoehdossa A Raisonkaton AP korttelialueeseen rajautuvalle korttelin 88 osalle osoitetaan matalaa kaupunki villa tyyppistä rivitalorakentamista täydentämään niemen matalaa kaupunkikuvaa. Vaihtoehdossa B korttelissa 88

on autopaikkojen korttelialuetta jossa voi rakentaa autokatoksia liikekiinteistön ja pientalotonttien väliin.

Kuva: Kuvassa alla kaavaluonnos vaihtoehto A ja sen alla vaihtoehto B.



Autopaikkoja asumiselle ja liikerakentamiselle edellytetään rakennettavan 1 ap / 60 k-m², sosiaaliselle ja seniori asumiselle sekä liiketiloille 1 ap / 90 k-m² ja erityis- ja palveluasumiselle 1 ap / 120 k-m². Mikäli autohallin pysäköintipaikat ovat merkitsemättömiä niin paikkavaatimusta voidaan

vähentää siltä osin 10%. Mikäli alueella toteutetaan yhteiskäyttöautoja niin autopaikkoja voi olla neljä vähemmän jokaista yhteiskäyttöautoa kohti. Yhteiskäyttöautoilla autopaikkoja voidaan vähentää enintään 15 %. Rivi- ja pientaloasunnoissa autopaikkoja tarvitsee rakentaa enintään 1,5 asuntoa kohti.

Satama-alueelle sallitaan rakentaa tarvittavat kulkuväylät, laiturit veneitä sekä sauna- ja asuntolauttoja varten, että niiden tarvitsemat rakenteet. Mahdollisten lauttojen kerrosluvuksi osoitetaan I. Rakentamiselle osoitetaan alin mahdollinen lattiakorko Pyhäjärven säännöstelyn ylimmän sallitun tulvarajan mukaan.

Alueella oleva ja havaittava pilaantunut maa-aines tulee puhdistaa alle valtioneuvoston asetuksen 214/2007 mukaisen alemman ohjearvon. Kortteleissa 99 ja 100 on maanrakennustöiden yhteydessä tutkimustarve. Alueen hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää tonttialueella ennen johtamista hulevesiviemäriin tai Nokianvirtaan. Pysäköintialueiden hulevedet tulee johtaa öljynerottimien kautta.

Kuva: Kuvassa alla on arkkitehdin visio yksityisen maanomistajan näkemyksestä millainen alueesta voisi tulla.



CapMan



Nokian Eden – maankäyttö luonnos 23.9.2019

4.2 Kaavaluonnoksesta saatu palaute ja vastineet

5 ASEMAKAAVAEHDOTUS

6 ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET

Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön:

Kaava-alue rakentuu noin kymmenessä vuodessa ja sinne muuttaa lähes 1000 uutta asukasta. Pääosa asukkaista tulee olemaan aikuisia ja heistä merkittävä osa seniori-ikäisiä. Alueelle osoitetaan myös kohtuuhintaista rakentamista asukasjakautuman monipuolisuuden edistämiseksi. Lapsia ja nuoria asukkaista tulee olemaan noin 15-20 %. Se täydentää lähialueen muutoin supistuvia päiväkotien lapsimääriä ja koulujen oppilasmääriä. Asukasmäärän lisäys tuo käyttäjiä kylpylän ja sataman palveluihin.

Kylpylähotellin avoin länsiosan avoin kenttä on toiminut lähialueen asukkaiden epävirallisena virkistysalueena mutta rakentamisen myötä sen poistuu. Lähialueella on kuitenkin oikeita puistoja virkistytymiseen Kotikontu-Kravinpuisto-Antilanpuisto 3 ha ja Ystävyyden puisto 5,5 ha. Turuntien ja Viholankadun välissä on toistaiseksi kaavoittamaton 1,5 ha suuruinen metsäalue jota koiran kuljettajat käyttävät hyödykseen. Lisäksi alueelta on hyvät rakennetut yhteydet Nokian kaupungin puistoverkostoon. Kaava-alueen ranta kunnostetaan edustavaksi virkistykseen sopivaksi alueeksi. Alueella toimivaa venesatamaa kehitetään vierasvenesatamana ja palvelemaan alueen asukkaita. Lisäksi kävelyetäisyyden päässä on Viholan venesatama ja alueelta lähtee rantareitti länteen Nokian kartanon alueelle.

Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon:

Alueen maaperässä olevat pilaantuneen ainekset puhdistetaan valtioneuvoston asetuksen 214/2007 mukaisen alemman ohjearvon tasolle. Ranta-alueen laiturirakenteiden rakentaminen ja kunnostaminen sekoittavat pohjaa mutta siellä ei selvityksen perusteella ole louhetäytön lisäksi juurikaan varottavia sedimenttejä.

Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin:

Alueelta loppuneen tehdaskäytön jäljiltä ei ole havaittu suojeltavia luontoarvoja.

Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen:

Alueen rakentaminen täydentää yhdyskuntarakennetta olemassa olevien verkostojen läheisyydessä. Alueelle rakennetaan kaksi uutta katua olemassa olevien kulkuväylien kohdalle. Peruskorjausissä ovat satamarakenteet uusitaan. Alueella voidaan hyödyntää maalämpöä ja se on mahdollista liittää kaukolämpöön. Uudet asukkaat lisäävät käyttäjiä Viholankadulla kulevalle linja-autoreitille. Alue tukeutuu Viholan kauppakeskusalueen palveluihin ja tukee osaltaan kylpylähotellin palvelujen kehittämistä. Ala-aste on parin sadan metrin päässä ja päiväkotit hieman kauempana.

Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön:

Tällä hetkellä tontin rakentamaton osa on kaupunkimaisista kesantoa. Alueen rakentuminen muuttaa sen viihtyisäksi kaupunkimaiseksi rannanläheiseksi asuinalueeksi. Maisemassa alue tulee näyttäytymään etelä-Nokian sisääntulon julkisivuna ja tiiviimmän kaupunkirakenteen alkukohtana Tampereen suunnalta tullessa ja Pyhäjärveltä nähtynä. Olemassa olevien kerrostalojen tavanomainen kaupunkikuva muuttuu selkeän järjestyneeksi korkealaatuiseksi rakentamiseksi rantapuistokadunvarressa. Raisionnukan puolella rannan ja omakotitontteja läheisin rakentaminen on maltillista kaksikerroksisista kuten viereisillä pientalotonteilla tai yksikerroksisia autokatoksia. Kaava-alueella ei ole todettu kulttuuriarvoja.

Lähitalojen asukkaiden maisema tulee muuttumaan huomattavasti. Avoimen kentän ja sen takana olevan järvimaiseman tilalle tulee kerrostaloalue. Uudet kerrostalot pyritään sijoittamaan siten, että niiden välistä on mahdollista vielä nähdä järvelle asti. Alueen maaperän puhdistamisen ja kortteleiden rakentamisen aikana alueella tulee esiintymään työmaaliikennettä ja muuta häiriötä. Kun alue on valmis, alue siistiytyy ja rannan puistoväylästä ja torialueesta tulee viihtyisä virkistysreitti.

Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.

Alueen uudet kerrostalotontit on tarkoitus antaa rakennettavaksi vähintään neljälle, ellei jopa kahdeksalle eri toimijalle. Lisäksi alueella edellytetään toteutettavaksi jonkin verran kohtuuhintaista asuntotuotantoa sekä mahdollisesti erityisryhmille suunnattua rakentamista. Se varmistaa alueelle monipuolisen asuntotarjonnan ja sekoittuneen asukasrakenteen.

7 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavasta laaditaan maankäyttö- ja luovutussopimus.

Asemakaavaa aletaan toteuttaa asemakaavan saatua lainvoiman. Alue puhdistetaan ensin pilaantuneisuudesta. Alueen rakentuminen kestää kymmenisen vuotta. Kaupungille tulee rakennettavaksi alueen tarvitsemat uudet kadut ja verkostot sekä satama-alueen tarvitsemat rakenteet.

Nokialla 26.5.2020

Jorma Hakola
projektiarkkitehti