



ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS SEKÄ OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

2. kaupunginosan kortteli 3 tontti 15 (Korkeemäenkatu 18)

tweb: NOK/677/05.00.02/2020

Taustakarttaotteessa sinisellä rajattu kaava-alue sijaitsee Nokian kaupungin keskustassa.



TIIVISTELMÄ

Tavoitteena on lisätä rakennusoikeutta ja kerroslukua sekä tarkentaa käyttötarkoitusta.

SUUNNITTELUVAIHEET

ALOITUS	Vireilletulokuulutus	13.6.2014,
VALMISTELU	Kaavoitusjaosto	8.4.2015 § 12, 6.5.2015 § 19,
	Kaupunkikehityslautakunta	19.5.2020 § 124, 6.10.2020 §
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§), 25.3.2015, 17.4.2020

0.1 Suunnittelualue

Asemakaavanmuutos koskee kiinteistöä 536-2-3-15

Maastokarttaotteessa on kaava-alue rajattu sinisellä.



0.2 Asemakaavan suunnittelun tavoite

Kaupunki on tehnyt As Oy Nokian Korkeemäenkatu 18:n kanssa asemakaavamuutoksen käynnistämispöytäkirjan, jonka tavoitteena on, että tontille voisi rakentaa asuinkerrostalon.

0.3 Osalliset

Nokian kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunta, Nokian Vesi. Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan maakuntamuseo, 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

- **Aloitustilaisuus:** Asian vireilletulo ilmoitetaan kuulutuksella tai kaavoituskatsauksessa, laaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma.
- **Valmistelu:** Valmisteluasiakirjat / kaavaluonnos, OAS, Kaupunkikehityslautakunta päättää valmisteluaineiston nähtävillä asettamisesta, kuulutus ja nähtävillä tulo, > **mielipiteet ja lausunnot**



NOKIAN KAUPUNKI

- **Ehdotus:** Valmisteluvaiheen palaute, kaava-asiakirjat. Kaupunkikehityslautakunta päättää ehdotuksen nähtävillä asettamisesta, kuulutus ja nähtävillä tulo, > **muistutukset**.
- **Maankäyttösopimus:** Hankkeesta laaditaan maankäyttösopimus.
- **Valmis:** Asemakaavan muutoksen hyväksyy Nokian kaupunginvaltuusto, > **valitusmahdollisuus**, voimaantulokuulutus

0.5 Tiedottaminen, yhteystiedot, palaute

Aineistojen nähtävillä pidosta tiedotetaan kuulutuksilla kaupungin Internet-sivuilla osoitteessa

<https://www.nokiankaupunki.fi/kuulutukset/>

ja lisäksi vireille tulo ja valmisteluvaihe Nokian Uutiset -lehdessä.

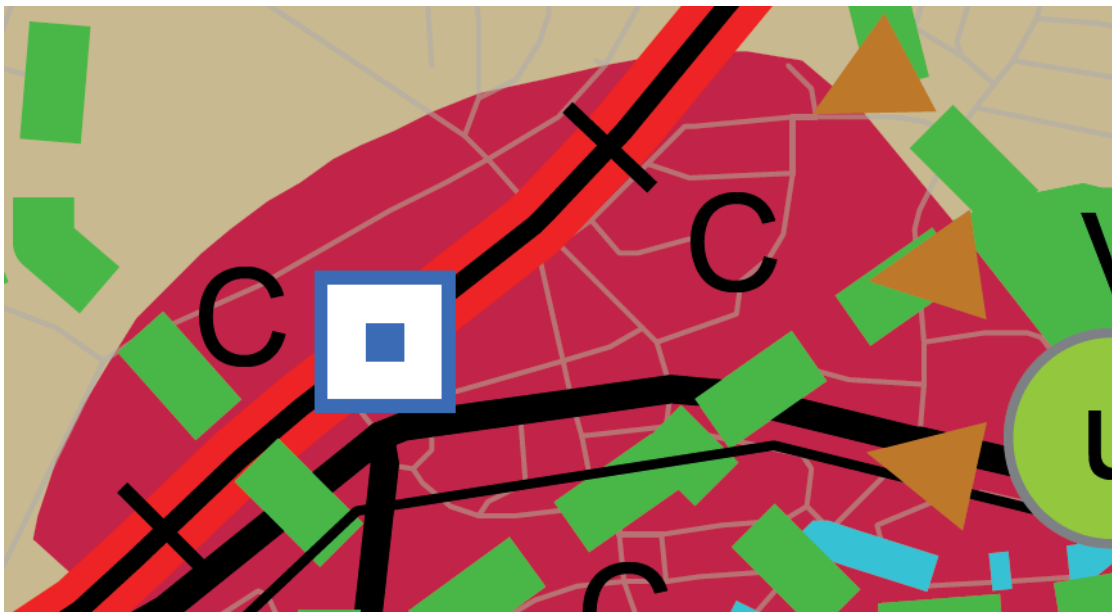
Nähtävillä olevaan kaava-aineistoon voi tutustua kaupungin virastotalon (Harjukatu 21) 3. krs ilmoitustaululla tai kaupungin Internet-sivuilla osoitteessa <https://www.nokiankaupunki.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus-ja-maankaytto/nahtavilla-olevat-kaavat/>

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 alue on merkitty tiivistettäväksi asemanseuduksi ja keskustatoimintojen alueeksi sekä maakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi.





Tiivistettävä asemanseutu merkinnällä osoitetaan yhdyskuntarakenteeltaan tiivistettävät alueet, jotka tukeutuvat ensisijaisesti raideliikenteeseen. Alueen suunnittelumääräys on: Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa on pyrittävä raideliikennettä tukevaan tiiviiseen yhdyskuntarakenteeseen sekä laadukkaisiin kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiin. Tiivistettävän alueen laajuus tulee tarkentaa yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa.

Keskustatoimintojen alueeksi (C) 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.

Alueen suunnittelumääräyksen mukaan suunnittelussa on otettava huomioon yhdyskuntarakenteeneheys, kaupunkikuvan omaleimaisuus, asuin ympäristön laatu ja monipuolisuus, yhteydet seudullisille virkistysalueille, joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn toimintaedellytykset sekä liityntäpysäköinnin ja joukkoliikenteen vaihtopaikkojen kehittäminen. Alueen suunnittelussa on turvattava kulttuuriympäristöjen arvojen säilyminen.

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

Rautaharkko-Lakalaivan keskustatoimintojen alueen toteutus tulee suunnitella ja vaiheistaa siten, ettei vaarallisten aineiden kuljetusten järjestelystä tavaraliikenteen järjestelyratapihalla aiheudu merkittävää vaaraa alueelle. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee myös arvioida ja ottaa huomioon mahdolliset vaikutukset valtakunnallisen liikennejärjestelmän toimintaedellytyksiin.

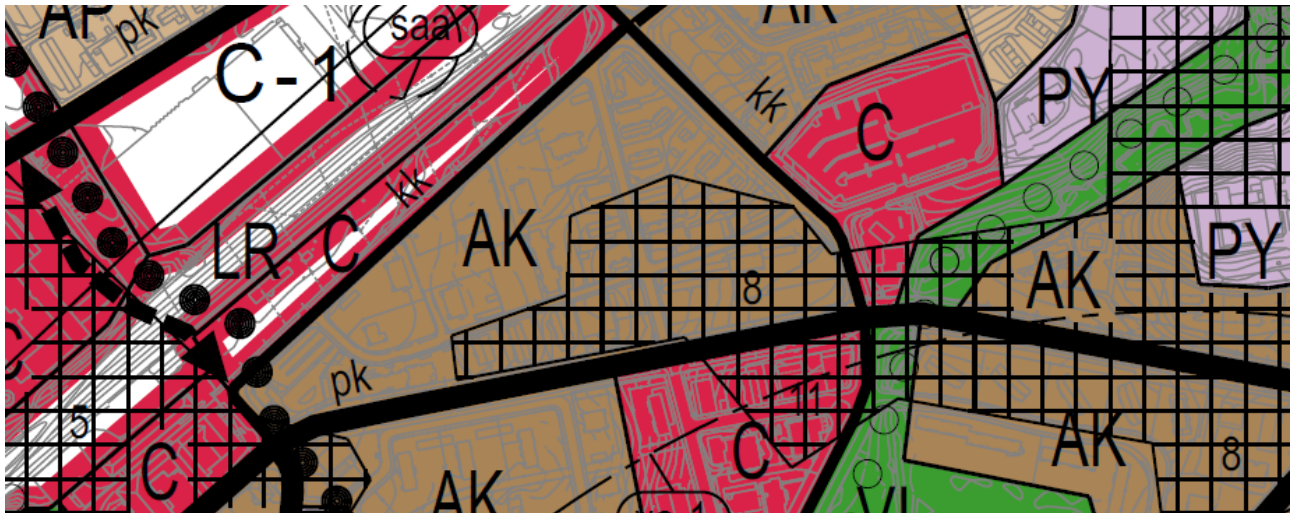


NOKIAN KAUPUNKI

Tampereen ydinkeskustan ja Valkeakosken keskustan vähittäiskaupan suuryksiköiden kerrosalaa ei enimmäismitoiteta maakuntakaavalla. Nokian keskustatoimintojen alueiden vähittäiskaupan suuryksiköiden kerrosalan enimmäismitoitus on 75 000.

Maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä tulee turvata ja edistää alueen kaupunkikuvan ja rakennusperinnön arvojen säilymistä ja edelleen kehittämistä. Uusi rakentaminen on sopeutettava alueen kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin ja ajalliseen kerroksellisuuteen.

Keskustaajaman osayleiskaava on hyväksytty 10.9.2012. Osayleiskaavassa alue on kerrostalovaltaista asuntoaluetta ja kaupunkikuvallisesti arvokasta aluetta, jonka kehittämisessä, suunnittelussa ja rakentamisessa lähtökohdaksi on alueen arvopohjan säilyminen. Alueen käytössä tapahtuvan muutoksen on sovellettava alueen historialliseen kehitykseen ja aluetta täydennettäessä uusi ja vanha rakennuskanta on huolellisesti sovitettava yhteen.



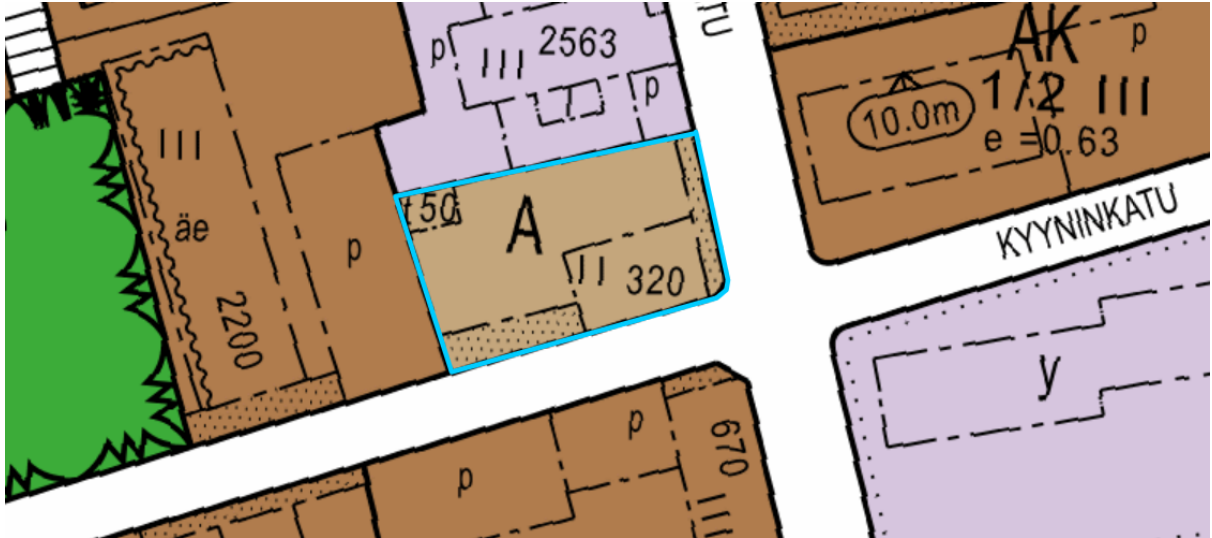
Osayleiskaavaote yllä ja asemakaavaote alla





NOKIAN KAUPUNKI

Asemakaava II:30 on vahvistettu 17.4.1989. Siinä tontti on asuinrakennusten korttelialuetta (A). Asuinrakennuksen suurin sallittu kerrosluku on kaksi ja rakennusoikeus 320 m². Lisäksi on 50 m² rakennusoikeutta erilliselle talousrakennukselle. Ajantasa-asetus on alla.



Nokian kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 22.10.2001.

Pohjakarttana on Nokian kaupungin kaupunkimittauksen ylläpitämä pohjakartta.

Korttelialueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

Kaava-alue on yksityisessä omistuksessa.

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

0.8 Luettelo kaavaan liittyvistä taustaselvityksistä

Kulttuuriympäristöselvitys, Keskustan osayleiskaava, Selvitystyö Ahola 2010,
Pirkanmaan maakunnallisesti arvokkaat rak. kulttuuriympäristöt 2016, Pirkanmaan liitto 2016,
Nokia keskustan yleiskaavan muutosalueen muinaisjäännösinventointi, Mikroliitti Oy 2010,



1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kaavaselostus koskee 10.9.2020 päivättyä asemakaavan muutokarttaa.

Asemakaavamuutos koskee kiinteistöä 536-2-3-15.

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

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaavamuutosalue sijaitsee Nokian keskustassa.



1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- seurantalomake
- ote ajantasa-asetuksesta
- ote asemakaavan hakemistokartasta



2 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

Ympäristö on rakentunut asemakaavan mukaisesti lukuun ottamatta eteläpuolisen naapurikorttelin itäpäättä, joka on vielä osittain vajaasti rakennettu.

3.1.1 Luonnonympäristö

Kaavamuuotosalue on käsiteltyä kaupunkiympäristöä, jossa ei ole todettuja luontoarvoja.

3.1.2 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Tontin v. 1928 valmistunut talo on kooltaan reilusti pienempi kuin ympäristön muut talot.

Kuva: Viistoilmakuvassa kaava-alueelta purettava rakennus on osoitettu nuolella. Takaosassa näkyy suurkorttelin kuusikerroksisia kerrostaloja ja etualalla pääosin 3 - 4 kerroksista kaupunkirakennetta.



Kaava-alueen pohjoispuolella on vuonna 1954 valmistunut vaalean keltainen rapattupintainen kolmikerroksinen vanhusten palveluasuntotalo, jota on myöhemmin laajennettu pohjoiseen päin yksikerroksisella tiilenpunaisella nivelosalla ja kolmikerroksisella vaalean pääosin keltaisella asuinosaalla.



NOKIAN KAUPUNKI

Kuva: Kuvassa tontin pohjoispuolella sijaitseva vanhusten palvelukoti.



Länsipuolella tonttia on vuonna 1981 rakennettu kolmikerroksinen punatiilinen kerrostalo. Itäpuolella on vuonna 2000 rakennettu nelikerroksinen (Korkeemäenkadulta kolmikerroksinen) vaalea tiilipintainen kerrostalo ja eteläpuolella vuonna 1940 valmistunut kolmikerroksinen (päädyistä nelikerroksinen) pääosin keltainen rapattupintainen kerrostalo ja kaakkoispuolella vuonna 1954 valmistunut kolmikerroksinen vaalean keltainen rapattu kerrostalo.

Kuva: Kuvassa tontin itäpuoleinen kerrostalo vasemmalla ja näkymä Korkeemäenkatua alas.



Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

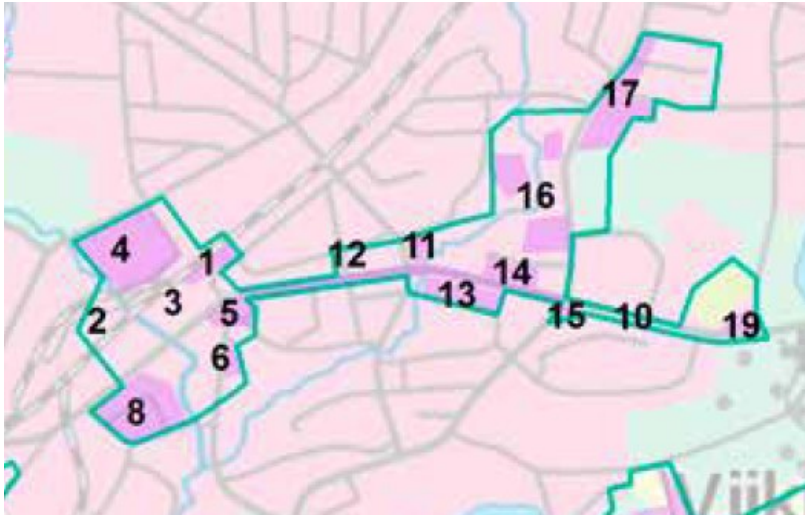
Suunnittelualue on rakentamaton. Mikroliitti Oy:n tekemän selvityksen perusteella alueella ei ole muinaisjäännöksiä.



NOKIAN KAUPUNKI

Pirkanmaan maakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt (Pirkanmaan liitto 2016) mukaan kaava-alue on osa maakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä asemanseutu ja asuinalueet.

Kuva: Maakuntakaavan arvoalue



Kuva: Arvoalueen kohteet

1. Asemarakennus 1895, tavaramakasiini 1930-luvulta
2. Rautatieläisten asuinrakennukset
3. Kumitehtaan varastot 1920-luku, Paperitehtaan varastot, puinen 1918, tiilinen 1922
4. Nanso Oy:n tehdas 1920-1950-luvuilta, konttori ja kaksi asuinrakennusta
5. Liikerakennukset aseman ympäristössä: pankkitalo 1920-luku, Sotkanvirta 1958
6. Souranderintien puistokadulla: 50- ja 60-lukujen kerrostalot, kunnanlääkärin talo 1922 (Koto-Kavoli), kulkutautisairaala, Kumitehtaan lastentarha 1929
7. Utolankallion pienasutus 1900-luvun alusta ja Lauttalan koulu 1916
8. Lauttalanmutkan 50-luvun tyyppitalojen omakotialue
9. Alhonnaityn 1950-60-luvun ja Maatilan 1950-luvun omakotialueet
10. Nokian valtatie 1930-luku, puistokatu
11. Funkis-huoltoasema, 1956
12. Nansolinna 1940-luvun loppu
13. Poutuntien aravatalot 1950-luvulta
14. Kylmäojankadun pistetalot 1954-57
15. Vikkulan Vainion virkailijoiden talopari
16. Kylmänojanpuiston koulualue: lukio 1940-luku, yhteiskoulu 1954, Kankaantaan koulu 1957
17. Ilkantien – Kankaantaankadun kulman rivi- ja kerrostalot
18. Kehon ryhmäpuutarha-alue 50-luvulta
19. Hinttalan museo
20. Emäkosken silta 1956

Nokian keskustan osayleiskaavan kulttuuriympäristöselvityksen (selvitystyö Ahola 2010) mukaan Korkeemäenkadun nimi juontaa mäellä olleesta Hinttalan puustellin Korkiamäen torpasta. Suora tie oli merkitty jo vuoden 1903 pitäjänkartalle. Se säilyi myös 1920- ja 30-lukujen kaavoissa.

Näiltä ajoilta on säilynyt aumakattoinen hirsitalo Korkeemäenkadun (18) ja Kyninkadun risteyksessä. Korkeemäenkatu 18 on luokiteltu merkinnällä ES, esitetään säilyttämismahdollisuuden arviointia asemakaavatyön yhteydessä. Selvityksen mukaan Korkeemäenkatu 18 on ainoa jäljellä Rautatienkadun ja Nokian valtatie välisellä alueella sijainneesta puutaloalueesta. Rakennuksella on kaupunginosan historiaan liittyvää kulttuurihistoriallista arvoa.



NOKIAN KAUPUNKI

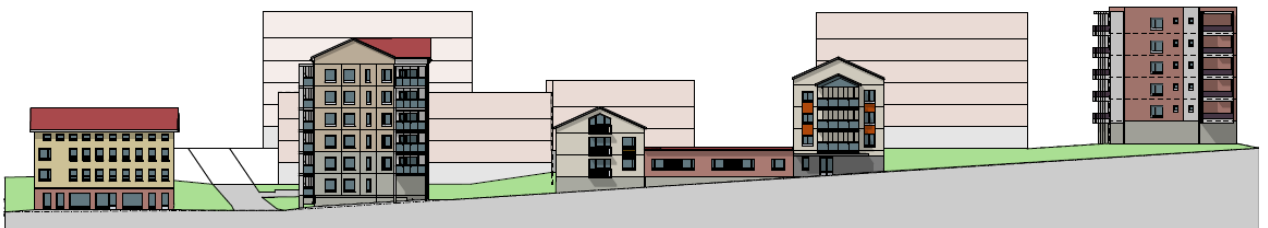
Kuva: Kuvassa alla on kaava-alueella sijaitseva purettava paritalo.



Tontilla oleva paritalo on pahasti kosteusvaurioitunut, eikä sen korjaaminen ole taloudellisesti tarkoituksenmukaista. Rakennus on selvästi ympäristön muita asuinrakennuksia pienempi, joten nykyistä suurempi rakennus soveltuu ympäristökuvaan. Kiinteistöllä oleville rakennuksille on myönnetty purkulupa 3.4.2020.

Tontille on suunniteltu kuusikerroksinen asuinkerrostalo. Saman korttelin toisessa laidassa on kaksi ja viereisessä korttelissa yksi kuusikerroksinen asuinkerrostalo. Kauempana korttelissa 10 on vielä yksi kuusikerroksinen kerrostalo ja korttelissa 1 kaksi kuusikerroksista kerrostaloa. Korkeemäenkadun, Rautatienkadun ja Kynninkadun rajaaman suurkorttelialueen yhdeksästä asuinkerrostalosta kuusi on toteutettu kuusikerroksisina (maanpäällinen kellari ja viisi asuinkerrosta). Tämä kaavoitettava kerrostalo saman korkuisena täydentää ja kokoaa kaupunkikuvallisesti edellä mainitut kerrostalot yhteen.

Kuva: Kuvassa on Korkeemäenkadun katujulkisivu. Kaavoitettavan tontin rakennus on toinen vasemmalta.





Kuva: Kuvassa yllä Korkeemäen katuvartta purettavan paritalon kohdalta.

Kuva: Kuvassa alla on Korkeemäenkadun katujulkisivu, jossa kaavoitettavan tontin rakennus on havainnollistettu valokuvaupotuksena.



Ympäristöhäiriöt

Merkittävimmät ympäristöhäiriöt aiheutuvat Nokianvaltatien, Pinsiöntien ja Porinradan liikennemelusta. Nämä väylät ovat kuitenkin niin kaukana muun kaupunkirakenteen takana, että kiinteistölle aiheutuva melukuorma ei ylitä valtioneuvoston asettamia rajoja.



Liikenne

Kyyninkatu ja Korkeemäenkatu ovat asfaltoituja tonttikatuja.

Yhdyskuntatekniikka

Tontilla oleva rakennus on liitetty vesi- ja viemärijohtoihin.

3.1.3 Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa.

4 ASEMAKAAVASUUNNITTELU

4.1 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

25.8.2014 valtuusto hyväksyi asemakaavamuutoksen käynnistämissopimuksen.

8.4.2015 kaavoitusjaosto päätti asettaa kaavaluonnoksen valmisteluvaiheen mielipiteiden kuulemista varten nähtäville.

10.4. - 27.4.2015 kaavaluonnos oli nähtävillä. Mielipiteitä ei jätetty.

6.5.2015 kaavoitusjaosto päätti asettaa kaavamuutosehdotuksen julkisesti nähtäville.

8.5. - 8.6.2015 kaavamuutosehdotus oli nähtävillä. Muistutuksia ei tehty.

3.4.2020 on myönnetty purkulupa kiinteistön asuinrakennukselle ja talousrakennukselle.

19.5.2020 kaavamuutosehdotus laitettiin uudestaan nähtäville ja pyydetään tarvittavat lausunnot.

27.5. - 26.6.2020 muutettu kaavamuutosehdotus oli nähtävillä Nokian kaupungin internet-sivuilla www.nokiankaupunki.fi/nahtavillaolevatkaavat sekä virastotalon ilmoitustaululla (Harjukatu 21, 3. kerros). Kaavaehdotuksesta saatiin kolme lausuntoa.

Hankkeesta on laadittu maankäyttösopimus.

4.2 Asemakaavaluonnoksesta saatu palaute ja vastineet

Kaavaluonnos pidettiin laatimisvaiheen mielipiteiden kuulemista varten nähtävillä. Lisäksi asiasta ilmoitettiin kirjeitse tonttiin rajoittuvien naapurikiinteistöjen omistajille ja haltijoille. Kaavaluonnoksesta pyydettiin lausunto rakennus- ja ympäristölautakunnalta.



Rakennus- ja ympäristölautakunnan lausunto: ”Rakennus- ja ympäristölautakunnalla ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosluonnoksesta.”

4.3 Asemakaavaehdotuksesta saatu palaute ja vastineet

Kaavaehdotuksesta ei saatu mielipiteitä eikä lausuntoja.

4.4 Muutettu asemakaavaehdotus

Kiinteistön omistaja on tehnyt esisopimuksen rakennusliike Marvean kanssa. Hankesuunnitelmaa on sen jälkeen muutettu ja kaavaehdotus on muutettu vastaamaan hankesuunnitelmaa sekä nykyistä pysäköintinormia. Näin kaavasta saadaan toteutuskelpoinen.

Koska kaavaehdotus on oleellisesti muuttunut, asetetaan se uudestaan julkisesti nähtäville. Kaavaehdotuksesta pyydetään tarvittavat lausunnot.

Kaavamutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto. Ennen kaavamutoksen hyväksymistä laaditaan ja hyväksytään maankäyttö- ja -luovutussopimus. Kaupunginvaltuuston päätös, josta ilmenee kaupungin perusteltu kannanotto mahdollisiin muistutuksiin, lähetetään sellaisille osallisille, jotka ovat muistutuksensa yhteydessä jättäneet yhteystietonsa. Päätökseen voi valittamalla hakea muutosta 30 päivän kuluessa.

Kuva: Kuvassa alla uuden tontinkäyttösuunnitelman mukainen havainnekuva.





4.4.1 Muutetusta asemakaavaehdotuksesta saatu palaute ja vastineet

Muutetusta kaavaehdotuksesta saatiin kolme lausuntoa.

Rakennus- ja ympäristölautakunnan lausunto

Rakennus- ja ympäristölautakunnalla ei ole huomauttamista asemakaavaehdotuksesta.

Pirkanmaan liiton lausunto

Päätös Pirkanmaan liitto on tutustunut Nokian 2. kaupunginosan korttelin 3 tontin 15 (Korkeemäenkatu 18) asemakaavamuutoksen ehdotukseen.

Pirkanmaan liitto toteaa, että kaavamuutoksen kohteena oleva tontti on osa maakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä. Kiinteistöllä sijaitseva nykyinen puutalo on kosteusvaurioitunut, ja siten rakennuksen purkaminen on katsottu tarkoituksenmukaiseksi. Nykyisen rakennuksen korvaaminen uudisrakentamisella on ymmärrettävä suunnittelutavoite, mutta Pirkanmaan liitto pahoittelee vanhan puutaloalueen viimeisen jäljellä olevan, rauhallista uusklassismia edustavan rakennuksen häviämistä Nokian kaupunkikuvasta.

Asemakaavamuutos mahdollistaa 6-kerroksisen asuinrakennuksen toteuttamisen tontille. Tontin lähialot ovat 3-4 kerroksisia, joten uudisrakennus nousee näitä korkeammaksi. Koska alue on osa Nokian asemanseudun kulttuuriympäristöä, tulisi kaavamuutoskohteen uudisrakennuksen olla tasapainossa lähiympäristönsä kanssa. Mikäli uusi asuinrakennus eroaa massoitteeltaan lähikerrosta-loista, tulisi ainakin rakennusten julkisivuissa, väriyksessä ja kattomuodossa noudattaa lähiympäristön ominaispiirteitä. Kaavamuutoksen havainnekuva-aineistoa ja vaikutusten arviointia olisi tarpeen tältä osin täydentää.

Jukka Alasentie, Maakuntajohtajan varahenkilö Aluekehitysjohtaja, Hanna Djupsjöbacka Maakuntaarkkitehti

Kaavoituksen vastaus:

Kaavoituskin pitää valitettavana, että tontilta joudutaan purkamaan kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus.

Kaavaselistusta sekä vaikutusten arviointia täydennetään ympäristönkuvauksen ja kaupunkikuvassa tapahtuvan muutoksen osalta. Kaavakarttaan lisätään määräys ym-14 'Tontille rakennettavan uudisrakennuksen julkisivumateriaalien sekä julkisivun käsittelyn tulee sopeutua ympäröiviin rakennuksiin ja korttelikokonaisuuteen'.



Pirkanmaan maakuntamuseon lausunto

Pirkanmaan maakuntamuseolta pyydetään lausuntoa Nokian keskustassa, osoitteessa Korkeemäenkatu 18 sijaitsevan tontin asemakaavamuutoksen ehdotuksesta. Kaavahanke on ollut vireillä vuodesta 2014 asti ja sen tavoitteena on tontin käyttötarkoituksen muutos asuinkerrostalotontiksi sekä rakennusoikeuden ja kerrosluvun merkittävä kasvattaminen. Kaavamuutos johtaisi tontin nykyisten rakennusten, 1928 rakennetun puuklassismia edustavan asuinrakennuksen ja sen piharakennuksen purkamiseen.

Kaavamuutosalue on osa Nokian asemanseudun ja asuinalueiden maakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (Pirkanmaan maakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt inventointi 2016). Pirkanmaan 2040 maakuntakaavassa (hyväksytty 2017) aluetta koskee suunnittelumääräys: Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä tulee turvata ja edistää alueen kaupunkikuvan ja rakennusperinnön arvojen säilymistä ja edelleen kehittämistä. Uusi rakentaminen on sopeutettava alueen kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin ja ajalliseen kerroksellisuuteen.

Alueella on myös voimassa Nokian keskustan osayleiskaava 2030 (hyväksytty 2012), jossa kaavamuutosalue on merkitty osaksi kaupunkikuvallisesti arvokasta aluetta. Alueen kaavamääräys kuuluu: Alueen kehittämisessä, suunnittelussa ja rakentamisessa lähtökohtana on alueen arvopohjan säilyminen. Alueen käytössä tapahtuvan muutoksen on sovellettava alueen historialliseen kehitykseen ja aluetta täydennettäessä uusi ja vanha rakennuskanta on huolellisesti sovitettava yhteen. Yleiskaavan merkintä perustuu sitä varten laadittuun rakennetun kulttuuriympäristön inventointiin (selvitystyö Ahola 2010), jossa alue on määritelty kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaaksi.

Pirkanmaan maakuntamuseo on aiemmin tänä vuonna Nokian kaupungin rakennusvalvonnalle antamassaan lausunnossa (12.3.2020, diar. 84/2020) luonnehtinut tontilta purettavan asuinrakennuksen ilmeisiä kulttuurihistoriallisia arvoja sekä sen aiemmasta rakennusvirheestä ja kunnossapidon laiminlyömisestä johtuvia vaurioita. Maakuntamuseo on kuitenkin todennut, että vaurioiden korjaaminen edellyttäisi niin laajoja kunnostustoimia, että niiden myötä menetettäisiin suuri osa rakennuksen kulttuurihistoriallisista arvoista. Tästä johtuen maakuntamuseo ei ole vastustanut rakennuksen purkamista, vaikka onkin pitänyt alueen viimeisen puutalon katoamista erittäin valitettavana.

Kaavaehdotus mahdollistaa tontin kokoon nähden erittäin suuren, leveärunkoisen, modernin kuusi-kerroksisen kerrostalon rakentamisen Korkeemäenkadun ja Kynninkadun kulmaukseen tontilta purettavan puutalon tilalle. Lähes koko loppuosan tontista täyttää autojen säilytykseen tarkoitettu rakennusala. Kaavaselostukseen liitetyn havainnekuvan mukaan tontille rakennettaisiin kuusi-kerroksinen osin tasakattoinen, osin jyrkän satulakattoinen asuinkerrostalo, jonka julkisivuilla olisi päämassasta ulkonevat kookkaat lasikaiteiset parvekkeet. Rakennuksen julkisivujen päävärit havainnekuvassa ovat valkoinen, violetti ja harmaa.



NOKIAN KAUPUNKI

Pirkanmaan maakuntamuseo pitää kaavaehdotuksen mukaista tontin kerroslukua, rakennusaloja ja rakennusoikeutta liian suurina ja alueen kaupunkikuvaan sopimattomina. Uudisrakennus poikkeaa voimakkaasti ympäröivien tonttien rakennuskannasta. Naapuritalot ovat enimmäkseen julkisivuiltaan yksivärisiä, sävyiltään hillittyjä, enintään neljäkerroksisia, loivan harjakattoisia ja niiden päämassat selkeän suorakaiteen muotoisia.

Koko kaupunginosa ja erityisesti nykyinen kaava-alueen tontti on väljästi rakennettu. Rakentamattomia istutettuja alueita ja vehreyttä on paljon. Asemakaavanmuutos mahdollistaisi lähes koko tontin rakentamisen erittäin tehokkaasti, jolloin vihreys ja väljyys katoaisivat näiltä osin kokonaan. Kontrasti väljästi rakennetun alueen ja tiiviisti rakennetun yhden tontin välillä olisi raju, etenkin, kun muutos kohdistuisi Korkeemäenkadun ja Kynninkadun kulmauksen kaupunkikuvallisesti merkittävälle ja näkyvälle paikalle.

Kerroslukua ja rakennusoikeuden määrää tontilla tulisikin laskea, rakennusaloja pienentää ja rakennusalojen merkintätapaa kaavakartalla kehittää. Nyt rakennusala merkinnät erottuvat vain tontin keskiosalla. Lisäksi kaavamerkintöjä tulee täydentää rakentamistapaa ohjaavilla merkinnöillä tai laa-
timalla kaavan yhteydessä hyväksyttävät rakennustapaohjeet, koska sekä alueella voimassa oleva maakuntakaava, että yleiskaava edellyttävät uudisrakentamisen huolellista sovittamista ympäröivään rakennuskantaan ja kaupunkikuvaan. Tämä edellytys on tuotu esiin myös maankäyttö- ja rakennuslain (MRL, 132/1999) pykälässä 42, jonka mukaan yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa ja, että viranomaisten on kaavaa laadittaessa huolehdittava, ettei muutoksilla vaikeuteta yleiskaavan toteutumista.

Kaavan rakennetun ympäristön selvityksinä mainitaan maakuntakaavan ja yleiskaavan selvitykset. Lisäselvityksiä ei ole katsottu tarpeelliseksi, eikä edellä mainituissa selvityksissä todettuja arvoja ole huomioitu kaavaratkaisussa. Tontin uudisrakentamista on havainnollistettu yhdellä länsisuuntaisella havainnekuvalle, jossa ympäröivä rakennuskanta ei hahmotu muutamaa talonkulmaa lukuun ottamatta, ja jossa maasto on kuvattu tasamaaksi, vaikka todellisuudessa maasto alueella nousee kohti luodetta. Rakentamisen vaikutuksia maakunnalliseen arvoalueeseen tai alueen kaupunkikuvaan ei ole mahdollista aineiston perusteella arvioida. Ylipäätään kaavaselostuksen vaikutusten arviointi on puutteellinen todeten lähinnä, että kaavanmukaisella rakentamisella ei ole suurta kaupunkikuvallista tai maisemallista merkitystä. Puolitoistakerroksisen puutalon korvaamisella kuusikerroksisella massiivisella kerrostalolla on väistämättä jonkinlainen kaupunkikuvallinen merkitys.

Kaavan vaikutusten arviointia on syytä vielä täydentää ja aineistoon lisätä havainnekuvia, joiden avulla voidaan kattavasti arvioida uudisrakentamisen vaikutuksia maakunnalliseen arvoalueeseen ja lähiympäristön kaupunkikuvan. Kaavan mukaisella rakentamisella on myös merkittäviä vaikutuksia naapuritontteihin, joten kaavaselostusta on syytä täydentää myös nykyistä kattavimmilla tiedoilla naapuritonttien rakentamisesta. Nyt ympäristön rakennuskanta on mainittu vain kursorisesti. Maankäyttö- ja rakennuslaki edellyttää, että kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia (MRL 132/1999, 9



NOKIAN KAUPUNKI

§). Lisäksi samainen laki asettaa yhdeksi asemakaavoituksen sisältövaatimukseksi rakennetun ympäristön vaalimisen ja määrää, ettei kaavoituksella saa hävittää rakennettuun ympäristöön liittyviä erityisiä arvoja (§ 54).

Kaavaehdotusta ja aineistoja olisi siis syytä vielä kehittää ja täydentää monilta osin. Maakuntamuseo suosittaa viranomaistyöneuvottelun järjestämistä ennen kaavaehdotuksen hyväksymiskäsittelyä. Mikäli kaavaehdotus hyväksytään nykyisellään, tulee hyväksymispäätös valitusosoitteineen viipymättä toimittaa Pirkanmaan maakuntamuseolle. Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta maakuntamuseolla ei ole hankkeesta huomautettavaa.

Yksikön päällikkö Tuija-Liisa Soininen, Tutkija Miia Hinnerichsen

Kaavoituksen vastaus:

Kaavoituskin pitää valitettavana, että tontilta joudutaan purkamaan kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus.

Tontille merkitty kerrosnumero VI on vallitseva Korkeemäenkadun, Rautatienkadun ja Kynninkadun rajaamalla suurkorttelialueella. Alueen yhdeksästä asuinkerrostalosta kuusi toteutettu kuusikerroksina (maanpäällinen kellari ja viisi asuinkerrosta). Tämä kaavoitettava kerrostalo saman korkuisena täydentää ja kokoaa kaupunkikuvallisesti edellä mainitut kerrostalot yhteen.

Kaavaselistusta sekä vaikutusten arviointia täydennetään ympäristön ja naapuruston kuvauksen sekä kaupunkikuvassa tapahtuvan muutoksen osalta niin sanallisesti kuin havainnekuvin.

Kaavakarttaan lisätään rakentamistapaa ohjaava määräys ym-14 'Tontille rakennettavan uudisrakennuksen julkisivumateriaalien sekä julkisivun käsittelyn tulee sopeutua ympäröiviin rakennuksiin ja korttelikokonaisuuteen'. Näin varmistetaan, että uudisrakentamisen sovitetaan huolellisesti ympäröivään rakennuskantaan ja kaupunkikuvaan.



5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Aluevaraukset

5.1.1 Korttelialueet

Tontti on asuinkerrostalojen korttelialuetta. Kaavassa osoitetun asuntorakennusoikeuden 1700 k-m² lisäksi talon alimpaan kerrokseen voidaan sijoittaa asukkaiden yhteistiloja 150 kerrosala-m². Suurin sallittu kerrosluku on kuusi. Autopaikkoja on tehtävä vähintään 1 autopaikka / 100 k-m².

5.2 Kaavan vaikutukset

Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön: Alue on muuttumassa keskustamaiseksi kaupunkirakenteeksi ja tehostaa tontin käyttöä MAL-sopimuksen ja Tampereen seudun rakennesuunnitelma 2040 periaatteen mukaisesti. Keskustan palvelut ja joukkoliikenne saavat lisää käyttäjiä. Sosiaalinen ympäristöön hanke vaikuttaa lisäämällä hieman alueen asukasmäärää. Suunnitelmassa on huomioitu 45 asteen valokulman säilyminen naapuritalojen asuinhuoneistoihin. Rakennus sopeutuu korkeudeltaan ja rakeisuudeltaan saman ja viereisen korttelin kuusikerroksisiin kerrostaloihin

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

Alueelle sijoittuva rakentaminen ja tuleva asuminen ei aiheuta merkittäviä päästöjä maaperään, veteen, ilmaan eikä aiheuta oleellisia vaikutuksia alueen mikroilmastoon.

Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin:

Alueen rakentumisella ei ole merkittäviä vaikutuksia kasvistoon, eläimistöön tai luonnonvaroihin koska alue on jo rakennettu.

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

Alueen rakentuminen tukeutuu olemassa oleviin teihin ja katuihin sekä vesi- ja viemäriverkostoihin sekä sähkö-, tele- ja tietoliikenne verkkoihin. Tontin tehokkaampi rakentaminen tuo lisää asukkaita alueelle ja enemmän käyttäjiä alueen palveluille.

Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön:

Koska Korkeemäenkadun, Kynninkadun ja Rautatienkadun rajaama suurkorttelialueen ympäristö koostuu ennestään pääosin kuusikerroksisista kerrostaloista muutoksella ei suurta kaupunkikuvalista tai maisemallista merkitystä, ellei merkittävänä pidetä sitä, että alueen rakentamisen korkeus tulee yhtenäisemmäksi.

Tontin lähiympäristössä muutos on kuitenkin suuri. Kaksikerroksinen asuinrakennus vaihtuu kuusi-kerroksiseksi. Aiemmin tämä tontti on saanut viereensä sitä pari kerrosta korkeampia rakennuksia. Nyt tässä muutoksessa naapurit saavat viereensä itseään korkeamman asuinkerrostalon. Koska 45



NOKIAN KAUPUNKI

asteen valokulma naapuriasuntoihin säilyy ei muutos aiheuta heille kohtuutonta haittaa. Positiivisena voidaan nähdä se, että rappeutuvan asuinrakennuksen tilalle rakennetaan uusi.

Purettavalla kohteella on osana arvoaluetta oma kulttuuriperinnöllinen merkityksensä, joka häviää. Kaavassa kuitenkin edellytetään näiden arvojen dokumentointia. Alueella ei ole arkeologisia kohteita.

Kuva: Kuvassa alla ilmakuvanäkymä idästä kohteen taustalla korttelin muita VI-krs rakennuksia.



Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittämiseen:

Alueen rakentuminen kasvattaa kysyntää ja parantaa taajaman palvelutasoa ja lisää elinkeinoelämän toimintamahdollisuuksia.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavan yhteydessä laaditaan maankäyttösopimus. Uutta kunnallistekniikkaa ei jouduta rakentamaan. Asemakaavan toteuttamisaikataulu ei ole vielä tiedossa.

Nokiolla 14.9.2020

Jorma Hakola
projektiarkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	536 Nokia	Täyttämispvm	24.04.2020
Kaavan nimi	Nokian kaupungin 2. kaupunginosan korttelin 3 tontti 15		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	21.04.2020
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	13.06.2014
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,1252	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,1252

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	0,1252	100,0	1850	1,48	0,0000	1480
A yhteensä	0,1252	100,0	1850	1,48	0,0000	1480
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
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	0,1252	100,0	1850	1,48	0,0000	1480
A yhteensä	0,1252	100,0	1850	1,48	0,0000	1480
A					-0,1252	-370
AK	0,1252	100,0	1850	1,48	0,1252	1850
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

