



# ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS SEKÄ OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

## SARPATINTIEN KERROSTALOKORTTELI tweb: NOK/446/05.00.02/2019

Kuva: Taustakarttaotteesta sinisellä rajattu asemakaava-alue sijaitsee 2 km itään Nokian keskustasta.



### TIIVISTELMÄ

Kaavam muutoksen tavoitteena on purkaa nykyiset kerrostalot, lisätä rakennusoikeutta kiinteistöillä 536-10-19-1 ja 536-10-19-2, selvittää onko tarpeen muuttaa Sarpattintien liittymää Nokian valtatielle ja muuttaa liikennealuetta kaduksi, sekä tutkia sorakuoppien tilanne.

### SUUNNITTELUVAIHEET

|            |                           |             |
|------------|---------------------------|-------------|
| ALOITUS    | vireilletulokuulutus      | 26.10.2018  |
| VALMISTELU | Kaupunkikehityslautakunta | 8.12.2020 § |
| 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](mailto:etunimi.sukunimi@nokiankaupunki.fi)

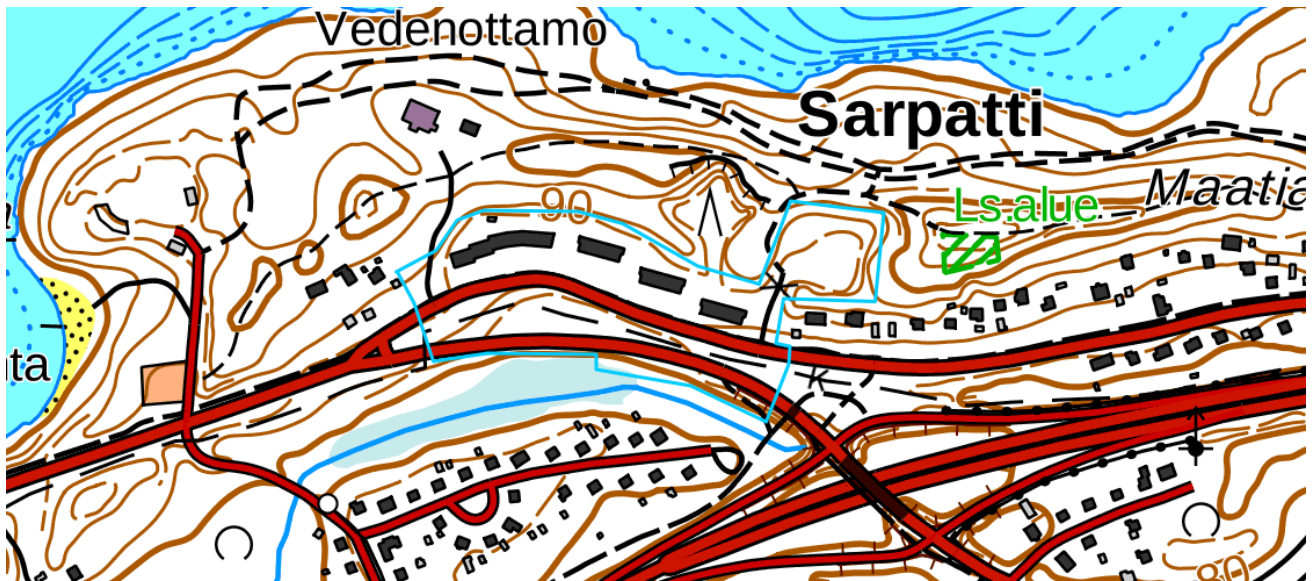


## 0 OSALLISTUMIS- JA ARVOINTISUUNNITELMA, 15.2.2019, 7.1.2020, 11.11.2020

### 0.1 Suunnittelualue

Asemakaavamuutos koskee 10. kaupunginosan korttelia 19 sekä tie-, katu-, puisto- ja suojaviheraluetta.

Kuva: Maastokarttaotteesta on kaava-alue rajattu sinisellä.



### 0.2 Asemakaavan suunnittelun tavoite

Kaavamuutoksen tavoitteena on purkaa nykyiset kerrostalot, lisätä rakennusoikeutta kiinteistöillä 536-10-19-1 ja 536-10-19-2, mahdollistaa Sarpattintien liittymämuutos, tarkastella pysäköinnin sijoittamista kiinteistölle 536-10-22-1, muuttaa liikennealuetta kaduksi sekä tutkia sorakuopan tuleva käyttö.

### 0.3 Osalliset

Nokian kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunta, Nokian Vesi. Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaanliitto, Pirkanmaan maakuntamuseo. Gasgrid Finland Oy,

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 suunnittelualue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi ja kuuluu tiiviin joukkoliikenteen vyöhykkeeseen. Alue sijaitsee tärkeällä vedenhankintaan kuuluvalla pohjavesialueella ja harjualueella (ge1) ja osittain kaupunkiseudun läntisten yritysalueiden kehittämisvyöhykkeellä (kk2), sekä koilliskulmasta hieman virkistysalueella. Kantatie (Sarpantie) kulkee alueen halki. Alueella kulkee maakaasuputki (k) ja yhdysvesijohto (v).

Alueen pohjoispuolella on virkistysalue, yhdyskuntateknisen huollon alue ja pintavedenottoamo (ETv) ja eteläpuolella on alue Nokian keskustan maakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RK).



**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 ympäristönsä 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 Tampereen, Nokian, Pirkkalan, Ylöjärven, Lempäälän, Kangasalan ja Valkeakosken keskustaajamien alueella 15 000 k-m<sup>2</sup>; Akaan, Hämeenkyrön, Ikaalisten, Mänttä-Vilppulan, Oriveden, Parkanon, Sastamalan ja Virtain keskustaajamien alueella ja Mouhijärvi-Häijään alueella 7 000 k-m<sup>2</sup>.
- Keskustahakuksen kaupan eli päivittäistavarakaupan ja muun erikoistavaran kaupan osalta koon alaraja on Tampereen, Nokian, Pirkkalan, Ylöjärven, Lempäälän, Kangasalan ja Valkeakosken keskustaajamien alueella 10 000 k-m<sup>2</sup>, kuitenkin siten, että pelkän päivittäistavarakaupan koon alaraja on 5 000 k-m<sup>2</sup>; Akaan, Hämeenkyrön, Ikaalisten, Mänttä-Vilppulan, Oriveden, Parkanon, Sastamalan ja Virtain keskustaajamien alueella ja Mouhijärvi-Häijään alueella 5 000 k-m<sup>2</sup>, kuitenkin siten, että pelkän päivittäistavarakaupan koon alaraja on 3 000 k-m<sup>2</sup>.
- Muilla taajamatoimintojen alueilla koon alaraja on kaikkien kaupan laatujen osalta 3 000 k-m<sup>2</sup>. 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.

**Virkistysalue m** merkinnällä osoitetaan seudullisesti merkittävät taajamiin liittyvät virkistysalueet ja/tai taajamien ekologisen verkoston kannalta erityisen tärkeät alueet. Alueella voi sijaita olemassa olevia vakituksia tai lomarakennuspaikkoja. Kohdemerkinnällä osoitetaan sellaisia seudullisesti merkittäviä virkistysalueita, joiden osoittamiseen ei maakuntakaavan mittakaavan vuoksi ole tarkoituksenmukaista käyttää aluevarausmerkintää. Merkintään liittyy Nokialla Kaakkurijärvien Natura-alueen läheisyydessä erityismääräys em7 sekä Kangasalla ja Pälkäneellä Keisarinharju-Vehoniemenharjun Natura-alueen läheisyydessä erityismääräys em10.



**Suunnittelumääräys:** Alue varataan yleiseen virkistykseen ja ulkoiluun. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava virkistyskäyttöedellytyksien säilyminen ja kehittäminen, alueen hyvä saavutettavuus sekä osoitettava maakuntakaavakartalle merkittyjen ulkoilureittien jatkuvuus virkistysalueella. Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota ympäristön laatuun, alueen ominaisuuksiin ekologisen verkoston osana sekä merkitykseen luonnon monimuotoisuuden kannalta.

**Tiivis joukkoliikennevyöhyke** merkinnällä osoitetaan yhdyskuntarakenteeltaan tiiviit, tiivistettävät tai tiiviinä toteutettavat alueet, jotka tukeutuvat tehokkaaseen joukkoliikennejärjestelmään.

**Suunnittelumääräys:** Alueen tulee tukeutua tehokkaaseen joukkoliikennejärjestelmään sekä laadukaisiin kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiin. Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa on pyrittävä tiiviiseen rakenteeseen, joka mahdollistaa tehokkaan joukkoliikenteen järjestämisen. Erityistä huomiota tulee kiinnittää pysäkkijärjestelyjen toimivuuteen ja saavutettavuuteen, liikenneturvallisuuteen sekä liittytäpysäköinnin tarpeisiin. Alueen suunnittelussa tulee liikenneväylien läheisyydessä kiinnittää erityistä huomiota liikenteen melun, tärinän ja ilman laadun haittojen hallintaan.

**Tärkeä vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue** merkinnällä osoitetaan vedenhankintaa varten tärkeät ja vedenhankintaan soveltuviksi luokitellut pohjavesialueet.

**Suunnittelumääräys:** Aluetta koskevat toimenpiteet on suunniteltava siten, etteivät ne vaarana pohjaveden laatua, määrää tai vedenhankintakäyttöä. Vesienhoidon riskialueiksi todettujen pohjavesialueiden maankäytön suunnittelussa tulee ottaa huomioon vesienhoitosuunnitelma sekä pyrkiä pohjaveden laatua ja antoisuutta uhkaavien riskien vähentämiseen.

**Maakaasuputki** merkinnällä osoitetaan olemassa olevat korkeapaineiset maakaasun siirtoputket.

**Arvokas geologinen muodostuma, ge1 Harjualue** merkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaat harjualueet (ge1). Merkinnällä osoitetut geologiset muodostumat sisältävät merkittäviä, maa-aineslain tarkoittamia geologisia, maisemallisia ja luonnontieteellisiä arvoja. Merkintä ei rajoita alueen maa- ja metsätalouskäyttöä.

**Suunnittelumääräys:** Aluetta koskevat toimenpiteet on suunniteltava siten, että geologisten muodostumien sisältämien arvojen säilyminen turvataan. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon mahdollisten maisemavaurioiden korjaustarve. Suojelumääräys: Alueen erityispiirteitä haitallisesti muuttavat toimenpiteet ovat kiellettyjä. Alueella saa kuitenkin ottaa kiviaineksia maisemavaurioiden korjaamiseksi.

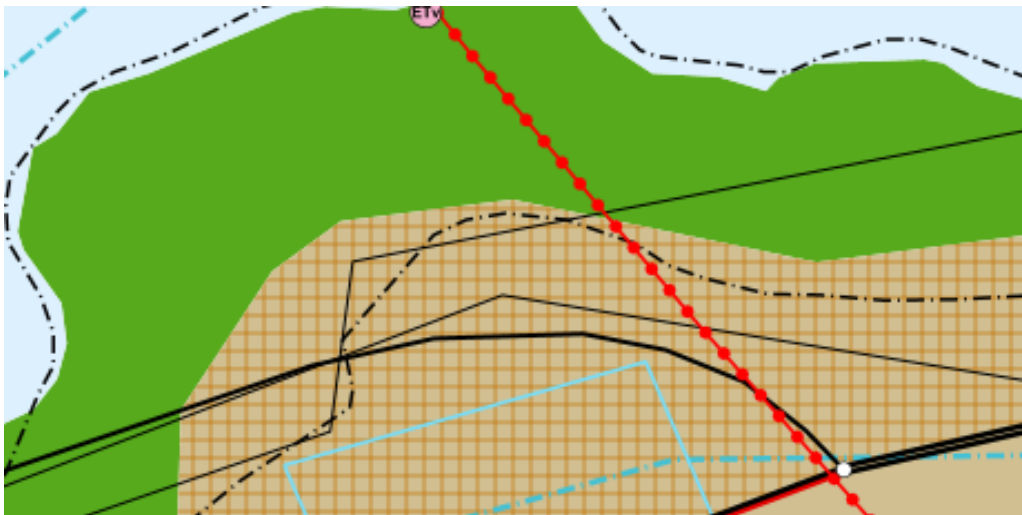
**Yhdysvesijohto** merkinnällä osoitetaan veden johtamisen kannalta tärkeimmät seudullisesti merkittävät verkostoyhteydet.

**Tärkeä seutu- tai yhdystie** merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti merkittävät seututiet ja yhdystiet sekä niihin kuuluvat katuosuudet ja yhdystieluonteiset kadut. Tärkeät seutu- ja yhdystiet yhdistävät maakuntakaavan taajamatoimintojen alueita ja kyläkeskuksia kuntakeskuksiin tai ovat verkostollisesti merkittäviä korkeampiluokkaisia väyliä täydentäviä yhteyksiä.



**Kasvutaajamien kehittämisvyöhyke** merkinnällä 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 hajarakentamispainetta. Kasvuvyöhykkeeseen kuuluvat Akaan, Hämeenkyrön, Kangasalan, Lempäälän, Nokian, Pirkkalan, Pälkäneen, Tampereen, Valkeakosken, Vesilahden ja Ylöjärven ne alueet, joiden saavutettavuus, väestökehitys ja aluerakenne täyttävät kasvuvyöhykkeen kriteerit. Merkintä ei rajoita maa- ja metsätalouden ja niitä tukevien maaseudun elinkeinojen kehittämistä ja näihin liittyvää rakentamista.

Kehittämissuositus: Alueen maaseutualueet sekä maa- ja metsätalousvaltaiset alueet 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.



Kuva: Yllä on maakuntakaavaote karttapalvelusta ja alla maakuntakaavaote painettavasta tulosteesta.





Nokian kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 22.10.2001.  
Pohjakarttana on Nokian kaupungin kaupunkimittauksen ylläpitämä pohjakartta.  
Korttelialueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.



## NOKIAN KAUPUNKI

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

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

### 0.8 Luettelo kaavaan liittyvistä taustaselvityksistä

Nokian Maatialanharju, meluselvitys, Sitowise Oy, 2020,

Nokian kaupunki, Maatialan harjun sorakuopat, täytön laatututkimus, Ramboll Oy, 2020,

Täyttö- ja maisemointisuunnitelma Maatialanharju, Geotesti Oy, 2005,

Sarpatintien ja Nokianvaltatien liittymän kehittäminen, Sitowise Oy, 2020,

Kiinteistö Oy Kissantassu Nokia Sarpatintie 12 hankesuunnitelma, Vihanto & Co, 2017

Kiinteistö Oy Kissantassu Nokia Sarpatintie 12, rakennushistoriaselvitys, Vihanto & Co, 2020

Maatialanharjun pohjavesialueen suojelusuunnitelma, hydrogeologinen kartta ja teollisuus ja yritystoiminta kartta, Pöyry Oy, 2019,





## 1 KAAVASELOSTUS

### 1.1 Perus- ja tunnistetiedot

Kaavaseloitus koskee 11.11.2020 päivättyä asemakaavan muutokarttaa.

Asemakaavan muutos koskee kiinteistöjä 536-10-19-1 ja 536-10-19-2 sekä katu-, liikenne-, puisto-, ja suojaviheralueita.

Asemakaavalla muodostuu kortteli 10, sekä katualuetta.

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

### 1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaavamuutosalue sijaitsee Nokian keskustassa kahden kilometrin päässä Pirkkalaistorilta itään.

Kuva: Ilmakuvassa alla on Kaava-alue rajattuna sinisellä.



### 1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- seurantalomake
- ote ajantasa-asemakaavasta
- ote asemakaavan hakemistokartasta



## 2 LÄHTÖKOHDAT

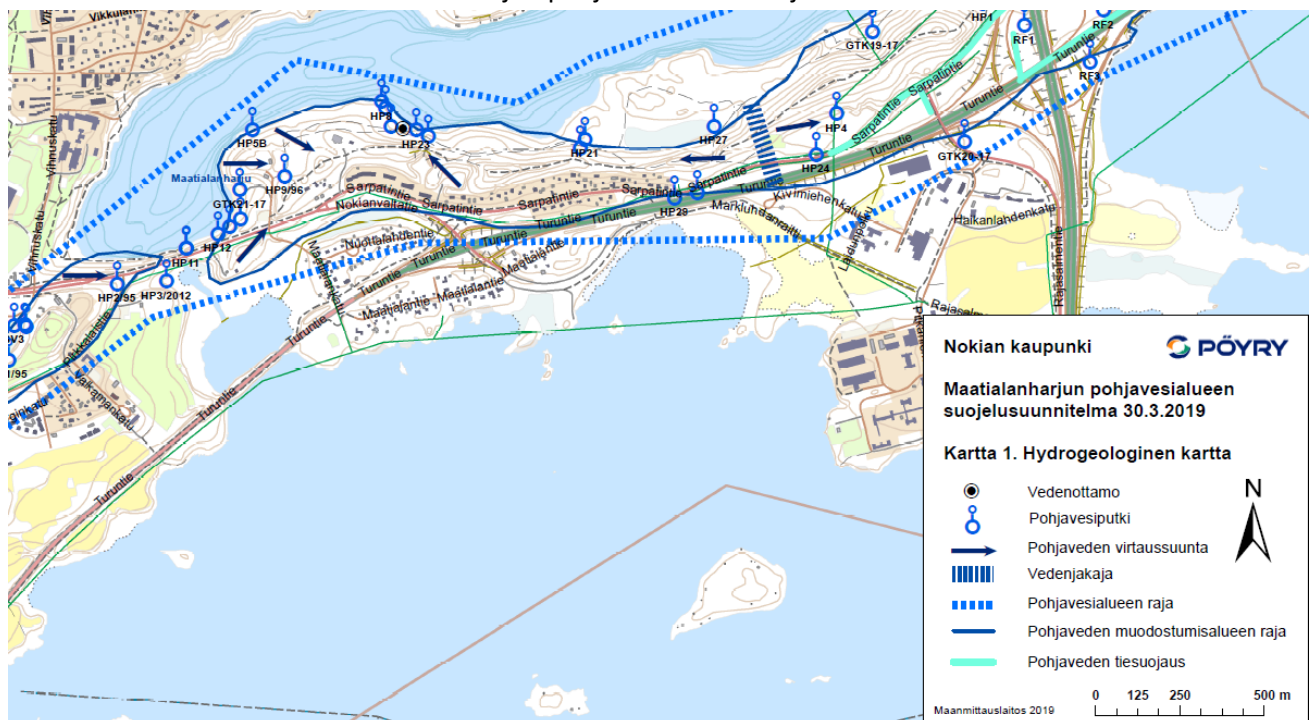
### 2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### 2.1.1 Luonnonympäristö

Kaavamuutosalue sijaitsee Nokian keskustan itäpuolella valtatie 12:n Maatialan liittymän Luoteispuolella Maatialan harjun alarinteellä. Alue on kerrostalokorttelialuetta, katu- ja liikennealuetta sekä puisto- ja suojaviheraluetta. Korttelialue on rakennettu. Alueella ei ole luontoarvoja. Kaava-alueen koillisosa on vanha sorakuoppa, joka on maisemoitu.

Kaava-alue sijaitsee Maatialanharjun pohjavesialueella. Etäisyys korttelialueelta Nokian vesi Oy:n pohjavedenottamoon on lyhimmillään noin 120 metriä.

Kuva: Kuvassa alla on Maatialanharjun pohjavesialueen suojelusuunnitelma.



#### 2.1.2 Rakennettu ympäristö

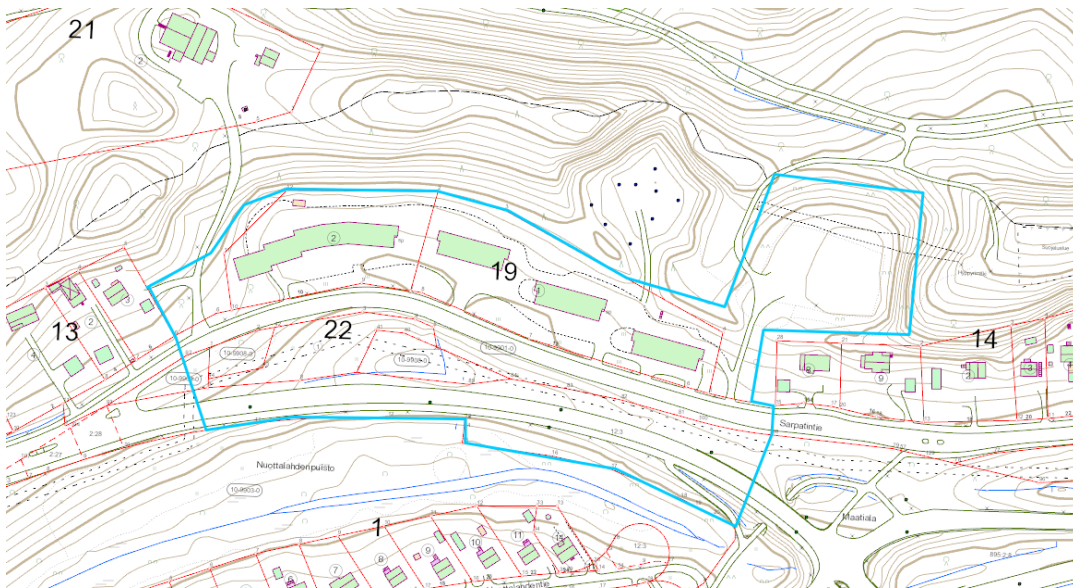
Alueella on 1958, 1962 ja 1967 valmistuneet asuinkerrostalot, jotka on aikanaan rakennettu Pitkänien sairaalan työntekijöiden asunnoiksi. Alueella ei ole suojeltavaksi merkittyjä kohteita.



### 2.1.3 Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue sijaitsee Sarpatintien varressa. Alueen vesi- ja viemäriverkostot sekä sähköverkot on tiealueella. Sarpatintien ja Nokianvaltatien välisellä alueella on kaasujohto. Nokianvaltatien itäpää on liikennealuetta joka pitää muuttaa katualueeksi. Sarpatintien liittymä Nokianvaltatiele on liikenneturvallisuuden kannalta huono ja sitä on suunniteltu parannettavaksi.

Kuva: Kuvassa alla on kaava-alue rajattu sinisellä pohjakarttaotteesta.



Kuva: Kuvassa alla on alueella kulkeva maakaasulinja.



### 2.1.4 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Rakennushistoriaselvityksen mukaan alueen läpi kulkee merkittävä historiallinen maantieyhteys Turku - Tampere nykyisen Sarpatintien linjauksen kohdalla. Tietä on kutsuttu yleiseksi tieksi jo 1400 - luvulla ja se on ollut Ruotsin vallan ajan tärkein Ylä-Satakunnan ja Porin välinen tieyhteys. Asuinkerrostalojen ympäristö on 1900-luvun aikana rakennettu omakotitaloja.





Sarpatintien ja kaava-alueen eteläpuolen omakotitaloalue on Maakuntakaavassa 2040 luokiteltu merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi. Arkeologisia suojelualueita alueella ei ole.

Kuva: Kuvassa alla on kaava-alue katsottuna Sarpatintieltä.



Rakennukset on rakennettu vuosien 1957 ja 1967 välillä ja ne edustavat arkkitehtoniselta tyyliltään aikakauden rakennustyyliä ja tekniseltä toteutukseltaan aikakauden rakennustapaa edullista vuokra-asumista varten. Asunnot ovat pienikokoisia ja minimivarusettuja. Rakennusten materiaaleja on sisätiloissa muutettu asuntojen korjausten myötä. Julkisivun muutoksia on ollut uusitut ikkunat ja ulko-ovet sekä parvekekaiteiden päällystys profiilipellillä. Rakennukset ovat edelleen vuokra-asuntokäytössä ja lisäksi maantasokerroksessa on yksi liiketila.

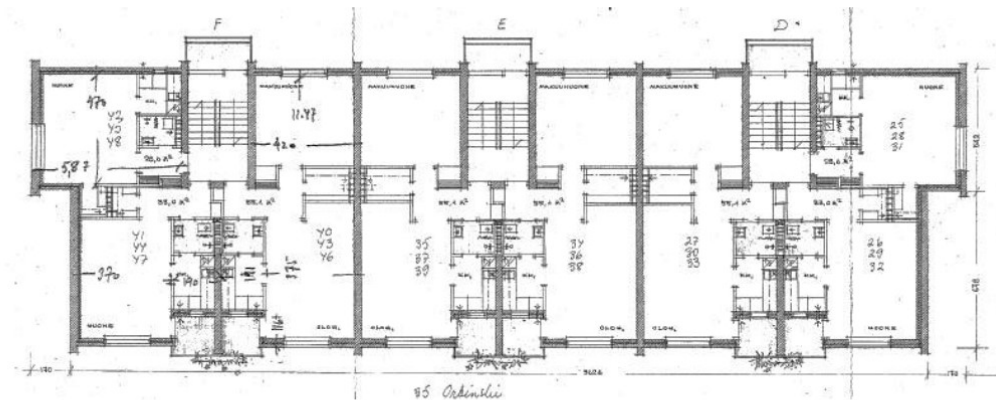
Neljä rakennusta yhdessä muodostavat muurimaisen oloisen rakennuskokonaisuuden metsäisen harjuselänteen eteläpuolella Nokian keskustaa lähestyttäessä. Rakennukset ovat ympäristössään ainoita kerrostaloja.

Rakennukset ovat peruskuntoisia, laatutasoltaan tyydyttäviä. Ne eivät teknisesti ja toiminnallisesti vastaa kaikilta osin tämän päivän asumistarpeita. Lämmöneristykset ja äänieristykset ovat heikkoja. Asuntojen kylpyhuoneet ovat pieniä eikä niihin mahdu pesukoneita. Peruskorjausten tarve on kuntoarvion perusteella huomattava, mm. julkisivut, parvekkeet, vesikatto, tekniset järjestelmät, kylpyhuoneet, lukitus ja piha-alueet vaativat lähivuosina peruskorjauksia.



Rakennus 1, Julkisivu etelään. Rakennuslupa12/1956 (NRakV).

Kuva 1 Kuvassa yllä julkisivu rakennuksesta 1 ja alla pohjapiirros asuinkerroksesta.



Rakennus 1 ja 2, 1.-3 kerros. Rakennuslupa12/1956 (NRakV).

Piha-alueet ovat toiminnallisesti yksipuolisia, pääosin sorapintaisia pysäköintialueita. Pihan oleskelu-alueet ovat pieniä, minimivaruksin. Vain pienessä osassa asuntoja on parveke: 117:stä asunnosta 36:ssa. Rakennukset on aikanaan toteutettu huomioimatta esteetöntä käyttöä eikä niissä ole hissejä.

### 2.1.5 Maaperä ja pilaantuneisuus

Maatilan harjun sorakuopat, täytön laatututkimuksen mukaan alueen maaperä on soraharjua, jota rakentaminen on muovannut alueella voimakkaasti. Kerrostalokorttelin koillispuolella on kaksi vanhaa sorakuoppaa, joihin on ajettu jonkin verran täyttömaata ja toinen itäinen sorakuoppa on maisemoitu. Läntinen sorakuoppa on ottamisen jälkeisessä tilassa maisemoimatta. Luiskat ovat jyrkät ja pääosin paljaat. Puustoa kasvaa luontaisesti pohjalla ja loivemmillä luiskien osilla.

Vuonna 2005 tehdyssä selvityksessä havaittiin läntisen sorakuopan yhdessä näytteessä kynnysarvon



ylittävät pitoisuudet kadmiumia ja lyijyä. Nyt tehdyissä tutkimuksissa ei havaittu haitta-aineita eikä koekuopissa havaittu merkkejä pilaantuneisuudesta. Koontinäytteiden liukoisuustestissä todettiin, että aineksesta ei liukene havaittavia metallipitoisuuksia eikä kloridi-, sulfaatti- tai fluoridipitoisuuksia.

Tutkituissa näytteissä ei havaittu pohjavedelle haitallisia pitoisuuksia tutkittuja aineita. Myöskään liukoisuustestin mukaan maa-aineksista liukenevat tutkitut metallit ja suolapitoisuudet eivät vaikuta pohjaveden laatuun.

### 2.1.6 Ympäristöhäiriöt

Alueen merkittävin ympäristöhäiriö on liikennemelu. Kaavaluonnoksen pohjalta on tehty liikennemeluselvitys, jonka mukaan pääosa alueen liikennemelusta aiheutuu Nokianvaltatien ja Turuntien VT 12 liikenteestä.

Kuva: Kuvassa alla melulaskennassa käytetyt liikennemäärät.

*Taulukko 2 Melulaskennassa käytetyt tie- ja katuliikennetiedot*

| Tie/katu                                         | Nopeus<br>km/h | Raskasliikenne-<br>% | KVL   |       |
|--------------------------------------------------|----------------|----------------------|-------|-------|
|                                                  |                |                      | 2020  | 2040  |
| Nokianvaltatie Sarpatintien risteyksestä länteen | 60             | 5                    | 16000 | 20300 |
| Nokianvaltatie Sarpatintien risteyksestä itään   | 60             | 5                    | 14000 | 19100 |
| Sarpatientie                                     | 50             | 2                    | 3000  | 3240  |
| Turuntie Nokianvaltatieltä länteen               | 100*           | 6                    | 11700 | 14900 |
| Turuntie Nokianvaltatieltä itään                 | 100*           | 6                    | 25400 | 32200 |

\*raskaat ajoneuvot 80 km/h

90% liikenteestä on oletettu tapahtuvan päiväaikaan klo 7-22.

Nykytilanteessa 2020 päiväajan keskiäänitaso on selvitysalueen nykyisten asuinkerrostalojen eteläpuolella noin 60-65 dB. Rakennusten pohjoispuolelle muodostuu alueita, joilla keskiäänitasot ovat päiväaikaan alle 55 dB ja yöaikaan alle 50 dB.

Laskentojen mukaan ennustetilanteessa 2040 päiväajan keskiäänitaso kaava-alueelle suunniteltujen uusien asuinrakennusten leikkiin ja oleskeluun tarkoitetuilla piha-alueilla on liitteessä 2 esitetyllä maankäytöllä noin 45-55 dB (liite 2), joka on vanhoille alueille sovellettavan ohjearvon 55 dB tasalla tai alle. Suojatuilla piha-alueilla yöajan keskiäänitaso alittaa ohjearvon 50 dB.

Laskentojen perusteella julkisivuihin kohdistuvat keskiäänitasot ovat ennustetilanteessa mp+ 8m korkeudelta laskettuna päiväaikaan alle 65 dB ja yöllä alle 60 dB. Laskentojen perusteella erillistä vaatimusta ulkovaipan ääneneristävyydelle ei ole tarpeen asettaa, vaan melualueille asetettu vähimmäisvaatimus  $\Delta L$  30 dB on riittävä sisämelun ohjearvojen saavuttamiseksi.

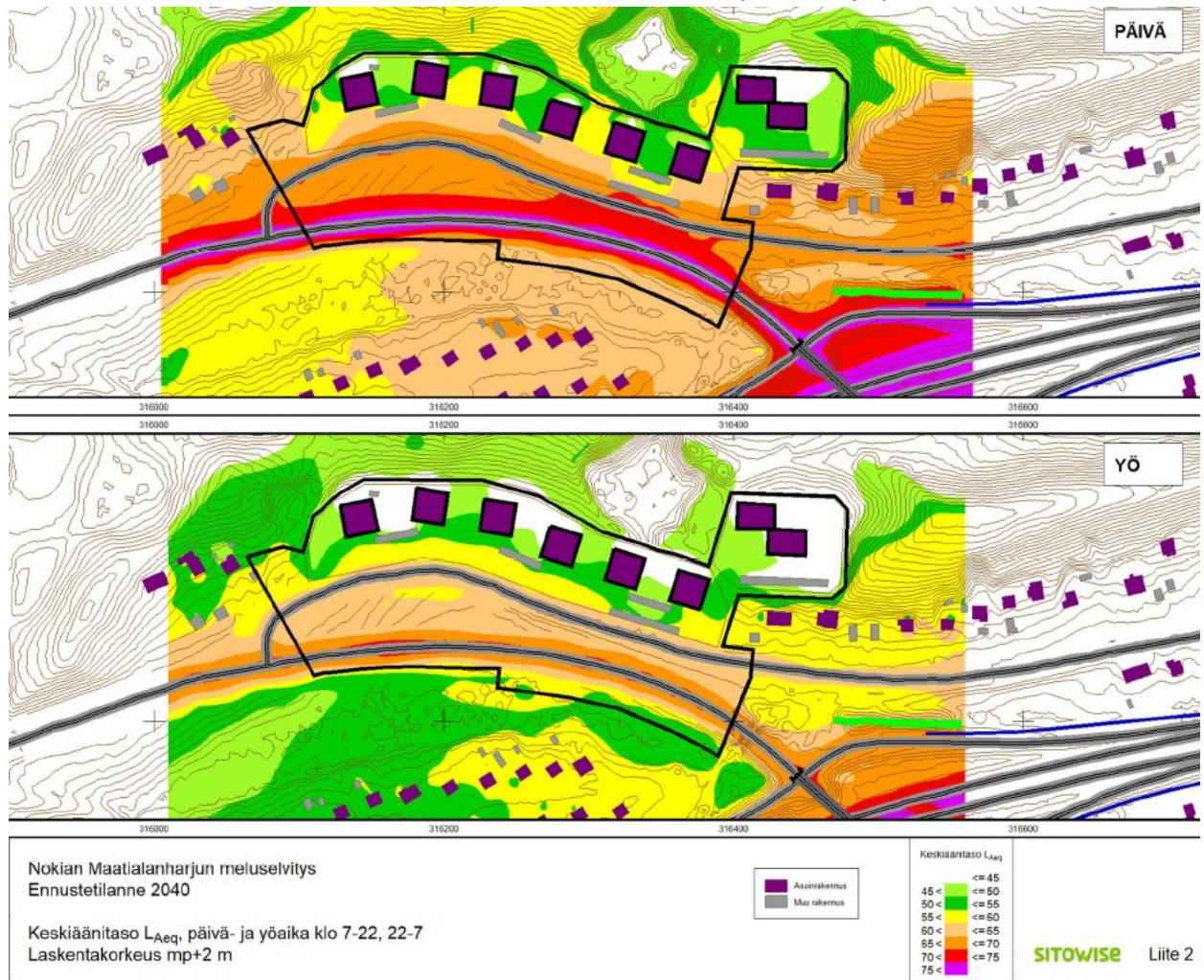
Laskentojen perusteella mahdolliset itään, etelään ja länteen suuntaavat parvekkeet on suositeltavaa





lasittaa.

Kuva: Kuvassa on alueen melukartat ennustetilanteessa v. 2040 päivä alla ja yö alinna.



### 2.1.7 Sarpatintien liittymän kehittäminen

Sitowise Oyn tekemässä selvityksen mukaan Sarpatintien ja Nokianvaltatien liittymässä on koettu seuraavia ongelmia:

- Liittymäkulma on hyvin pieni ja erityisesti Sarpatintieltä oikealle Nokian keskustan suuntaan ajonopeudet kasvavat ja väistämisvelvollisuus unohtuu helposti.
- Nokianvaltatieltä oikealle Sarpatintielle kääntyminen on hankalaa tiukan liittymäkulman ja liittymän tasauksen vuoksi.
- Sarpatintieltä vasemmalle kääntyminen on hankalaa Nokianvaltatien suuren liikennemäärän vuoksi. Iltahuipputunnin aikana muutama vasemmalle pyrkivä vaihtoi ajosuunnan oikealle pitkän odotusajan vuoksi. Vasemmalle kääntyvät haittaavat myös oikealle kääntyvää liikennettä ja jonopituudet ruuhka-aikaan kasvavat.
- Nokianvaltatiellä Nokian keskustan suunnasta Sarpatintielle kääntyvät (raskaat ajoneuvot) jonouttavat suoraan ajavaa liikennettä, koska raskasta ajoneuvoa on hankala ohittaa suhteellisen leveästä ajokais-tasta huolimatta.



Liikennemäärät nykytilanteessa 2020 KVL: Nokian valtatie Sarpatintiestä länteen: 16000 ajon./vrk, Nokian valtatie Sarpatintiestä itään: 14000 ajon./vrk, Sarpatintie: 3000 ajon./vrk.

Liikenne-ennuste KVL 2020 (Talli-malli): Nokian valtatie, Sarpatintiestä länteen: 20300 ajon./vrk, Nokian valtatie, Sarpatintiestä itään: 19100 ajon./vrk, Sarpatintie: 3240 ajon./vrk.

- Liittymää ehdotetaan kehitettävän siten että sitä siirretään noin 40 m itään ja lisäksi:
- Sarpatintieltä oikealle kääntyvät omalle ajokaistalle Nokianvaltatielle – vapaa oikea ja Sarpatintieltä vasemmalle kääntyville lyhyt oma ajokaista. Nokianvaltatieltä vasemmalle kääntyville oma ajokaista.
- Mitoitusajoneuvona KAM, tarkistettu LAT
- Nokianvaltatie tasauksesta ehdotetaan nostettavaksi liittymäalueella noin 1 m, jotta Sarpatintien pituus- kaltevuus liittymäalueella on hyvä 3 %. Jalankulun ja pyöräliikenteen suojatieylitys liittymässä.
- Nokian valtatie tasauksen noston vuoksi tien luiskat ulottuvat Nuottalahdenpuistoon. Tie/liikennealueen muutostarve.
- Kaksi tonttiliittymää jäävät liittymäalueelle. Tonttiliittymät toimivat käytännössä suuntaisliittyminä. Liittymä mahdollistaa liikennevalo-ohjauksen toteuttamisen kun se tulee sivusuunnan toimivuuden kannalta välttämättömäksi. Sarpatintieltä oikealle kääntyvä suunta voidaan jättää ilman valo-ohjausta.

Kuva: Kuvassa Sarpatintien risteyksen suunnitelma luonnos.



## 2.1.8 Maanomistus

Suunnittelualueen nykyinen korttelialue on yksityisessä omistuksessa ja muu osa kaava-alueesta on kaupungin omistuksessa.





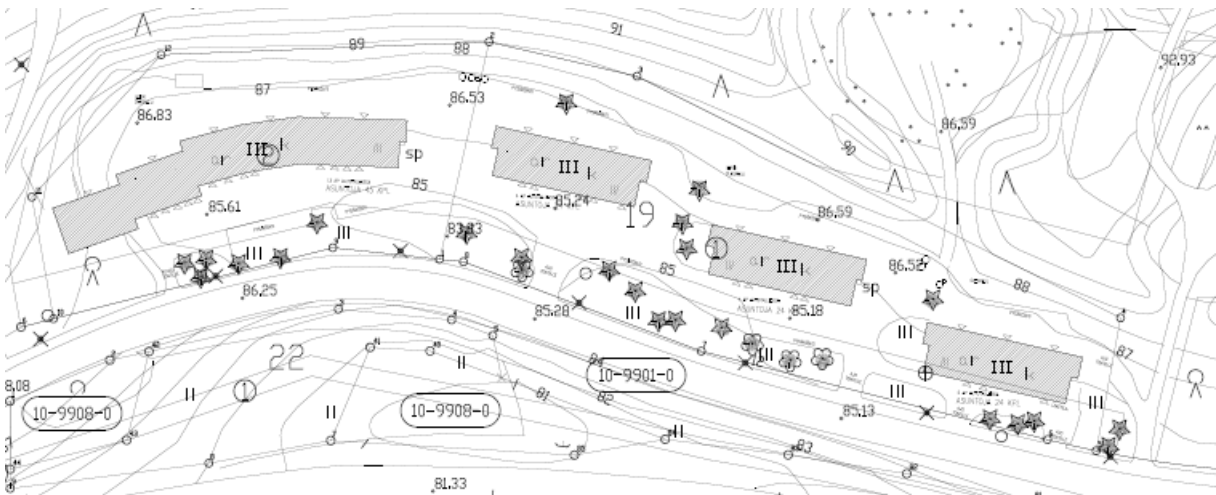
### 2.1.9 Vaihtoehtotarkastelut

Kaava-alueelta laaditussa rakentamisen vaihtoehtotarkastelussa arvioitiin neljää eri vaihtoehtoa: 1 alueen säilyttäminen sellaisenaan, ei kaavamuutosta, 2 rakennusten säilyttäminen ja siihen liittyvä täydennysrakentaminen (kaupungin maalle entiseen sorakuoppaan sijoittuva uusi tontti), 3 läntisimmän rakennuksen säilyttäminen ja uudisrakentaminen (kaavaluonnoksen tonteilla 3 ja 4 rakennus säilyisi ja tonteilla 5-9 uudisrakennukset)

**Vaihtoehto 1, alueen säilyttäminen sellaisenaan, ei kaavamuutosta:** Rakennukset vaativat kuntoarvion mukaan mittavat peruskorjaukset, jotka saattavat olla kalliimmat kuin uudisrakentamisen kustannukset. Mittavalla taloudellisella sijoituksella ei saada kuitenkaan nykyajan vaatimusten tai edes rakentamismääräysten edellyttämää laatu- ja palvelutasoa asunnoissa. Keittiö- ja kylpyhuonetilojen muutokset vastaamaan nykypäivää vaativat mm. seinänsiirtoja. Lisäksi peruskorjauksessa ei aina ole täyttä varmuutta, että kosteus- tai muita rakenteellisia vaurioita saataisiin täysin varmasti korjattua tai poistettua. Asuntoja ei ole mahdollista saada esteettömiksi eikä hissillisiksi. Vain pienessä osassa asuntoja on parveke, 36 parveketta / 117 asuntoa. Suurella taloudellisella sijoituksella saadaan lopputuloksena vaatimatonta asumistasoa edustavia asuntoja. Peruskorjauksen kalleudesta johtuen ei ole varmuutta, että asuminen olisi sen jälkeen kohtuuhintaista.

Vaihtoehdossa alueen kulttuurihistorialliset ja rakennushistorialliset arvot säilyvät riippuen peruskorjauksen suoritustavasta. Piha-alueiden ja asuntojen melusuojaukset jäävät puutteellisiksi. Myös piha-alueet vaativat nykyaikaiseen vaatimustasoon nähden kunnostamistoimenpiteitä. Asukasmäärää ei tässä vaihtoehdossa kasva tukemaan keskustan palveluja ja joukkoliikennettä. Vaihtoehto on kiinteistönomistajalle kohtuuton. Asuntoja on 117 kpl ja rakennettu kerrosala on 8750 m<sup>2</sup>.

Kuva: Kuvassa alla vaihtoehto 1 mukainen rakentaminen.



**Vaihtoehto 2, rakennusten säilyttäminen ja täydennysrakentaminen (uudella tontilla 9):** Kaupungin maalle on osoitettuna lisärakentamista kahteen 5-kerroksiseen asuin-kerrostaloon 3600 krs-m<sup>2</sup> ja talousrakennukseen 200 krs-m<sup>2</sup>. Kerrostalot aivan vanhojen omakotitalojen viereen entiseen sorakuoppaan voimassa olevassa asemakaavassa viheralueelle saattavat herättää omakotitalojen asukkaissa vastustusta asemakaavaa

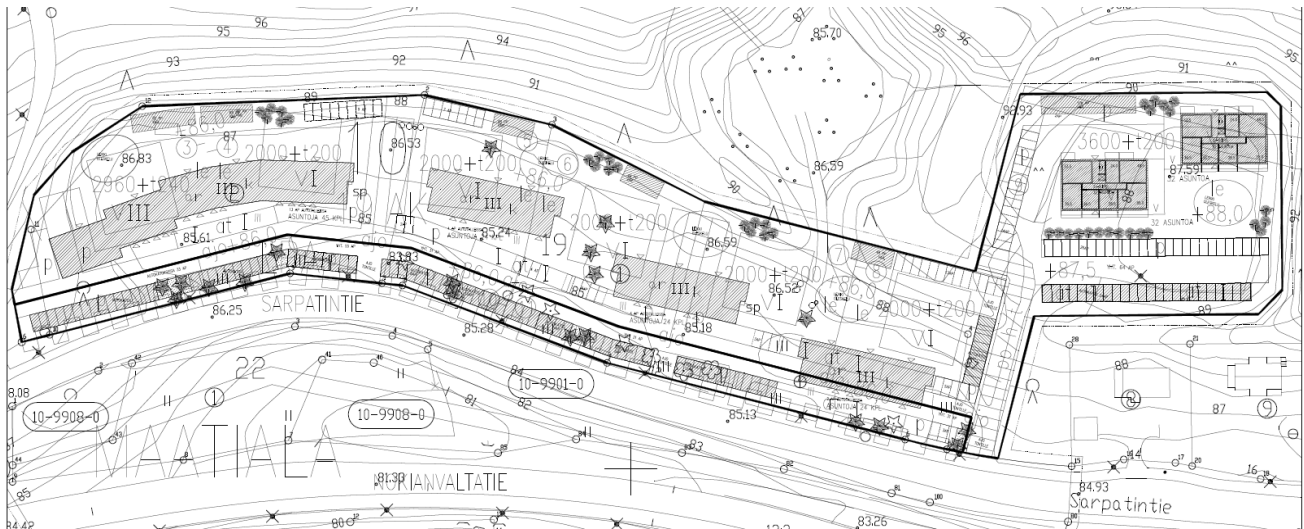


kohtaan. Uudisrakennukset kuitenkin monipuolistavat alueen asuntotarjontaa esteettömillä, hissillisillä ja asumisen nykymääräysten mukaisilla asunnoilla.

Kissantassun tonttialuetta on vaihtoehdossa laajennettu, joka aiheuttaa kustannuksia tontinomistajalle eikä siihen ole säilyttävässä vaihtoehdossa tarvetta. Tonttijako säilyisi vanhojen rakennusten osalla ennallaan eikä erillistä LPA-aluetta tarvitsisi muodostaa. Liittymät Sarpatintielle on mahdollista keskittää uuden kaavan mukaisesti. Pysäköintialueet on pyritty keskittämään Sarpatintien puolelle. Vaihtoehdossa 2 piha-alueita on täydennetty oleskelu- ja leikkialueita järjestämällä ja polkupyörien säilytystä varten talousrakennuksilla. Piha-alueiden melusuojausta voidaan parantaa näin vain osittain aita- ja autokatosratkaisulla, jotka kuitenkin muuttavat myös kaupunkikuvallista ilmettä. Näitä pihamuutoksia varten ei ole tarpeen muuttaa asemakaavaa, joka aiheuttaa tontinomistajalle peruskorjausten lisäksi kaavoituksen kustannuksia.

Olemassa olevat rakennukset vaativat mittavat peruskorjaukset kuten vaihtoehdossa 1 eikä uudisrakentamisen tuotosta ole apua tontin omistajalle nykyisten rakennusten korjauskustannuksiin. Kaavanlaatimiskustannukset säilyttävässä vaihtoehdossa ovat kohtuuttomia tontinhaltijalle suhteessa muutoksiin. Tontinomistajalla ei myöskään olisi tarvetta säilyvien rakennusten tyyppisille asunnoille tulevaisuudessa, koska PSHP:n työpaikat Pitkäniemen alueelta vähenevät oleellisesti. Taloudellisesti kannattamaton ja yksityiselle kiinteistöomistajalle kohtuuton vaihtoehto. Asuntoja olisi noin 178 kpl ja rakennettu kerrosala on 12350+1040t m<sup>2</sup>.

Kuva: Kuvassa alla vaihtoehto 2 mukainen rakentaminen.



**Vaihtoehto 3, osan säilyttäminen ja uudisrakentaminen (tonteilla 3 ja 4 rakennus säilyisi ja tonteilla 5-9 uudisrakennukset):** Yhden rakennuksen säilyttäminen länsipuolen tonteilla 3 ja 4 jättäisi ajallisen kerrostuman 1960-luvun alusta alueelle. Säilyvä rakennus sijoittuu kaarevana Sarpatintien näkymän päätteeksi. Helpposti voisi ajatella, että muiden tonttien myynnillä voisi kattaa osan säilytettävän rakennuksen peruskorjauskustannuksista. Se ei kuitenkaan ole kohtuullista muiden tonttien tulevia asukkaita kohtaan koska niitä rasittavat ja vanhojen rakennusten purkukustannukset.

Vanhat asunnot eivät olisi kuitenkaan edelleenkaan esteettömiä, hissillisiä eikä niissä olisi parvekkeita. Parvekkeiden tai hissien rakentaminen ei olisi mahdollista ilman julkisivujen rajuja muutoksia, jotka muuttaisivat

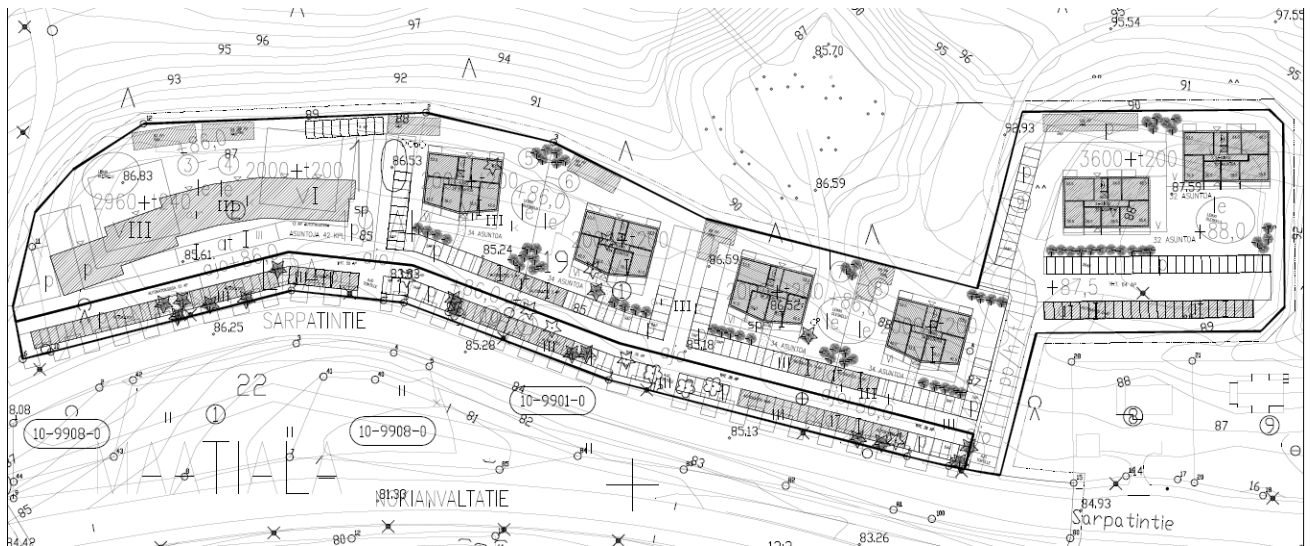


## NOKIAN KAUPUNKI

rakennuksen arkkitehtuurin oleellisesti ja ilmeeltään sekavaksi. Tontinomistajalla ei olisi tarvetta säilyvän rakennuksen tyyppisille asunnoille tulevaisuudessa. Piha-alueiden ja asuntojen melusuojausta liikennemelulta olisi mahdollista parantaa tontin Sarpatintien puolelle sijoitettavilla autokatoksilla. Liittymät Sarpatintielle olisi keskitetty uuden kaavan mukaisesti. Pysäköintialueet on pääosin keskitetty Sarpatintien puolelle, mutta osa sijoittuu myös rakennusten väliin piha-alueilla. Kissantassun tonttialuetta on laajennettu pohjoispuolella, mikä aiheuttaa kustannuksia tontinomistajalle.

Uudisrakennuksien (6 kpl) rakentamisella alueen asuntokanta monipuolistuisi nykymääräysten mukaisilla asunnoilla ja kaupunkirakenne tiivistyisi. Nokian keskustan palvelut ja lähiympäristön virkistysalueet uimarantoinen olisivat lähistöllä uusille asukkaille. Ympäristön vanharenevilla omakotitaloasukkailla olisi mahdollisuus muuttaa esteettömiin asuntoihin lähialueelle. Uudisrakentamisessa käytettäisiin punatiiliisiä julkisivuja, mikä yhdistäisi niitä jatkumona paikalta purettujen rakennusten julkisivuaihemaailmaan. Asuntoja olisi noin 242 kpl ja rakennettu kerrosala on 14860+1440 m<sup>2</sup>. Alueen tehokkuus olisi 1700 krs-m<sup>2</sup> pienempi kuin vaihtoehdossa 4 ja asuntoja olisi noin 38 vähemmän.

Kuva: Kuvassa alla vaihtoehto 3 mukainen rakentaminen.



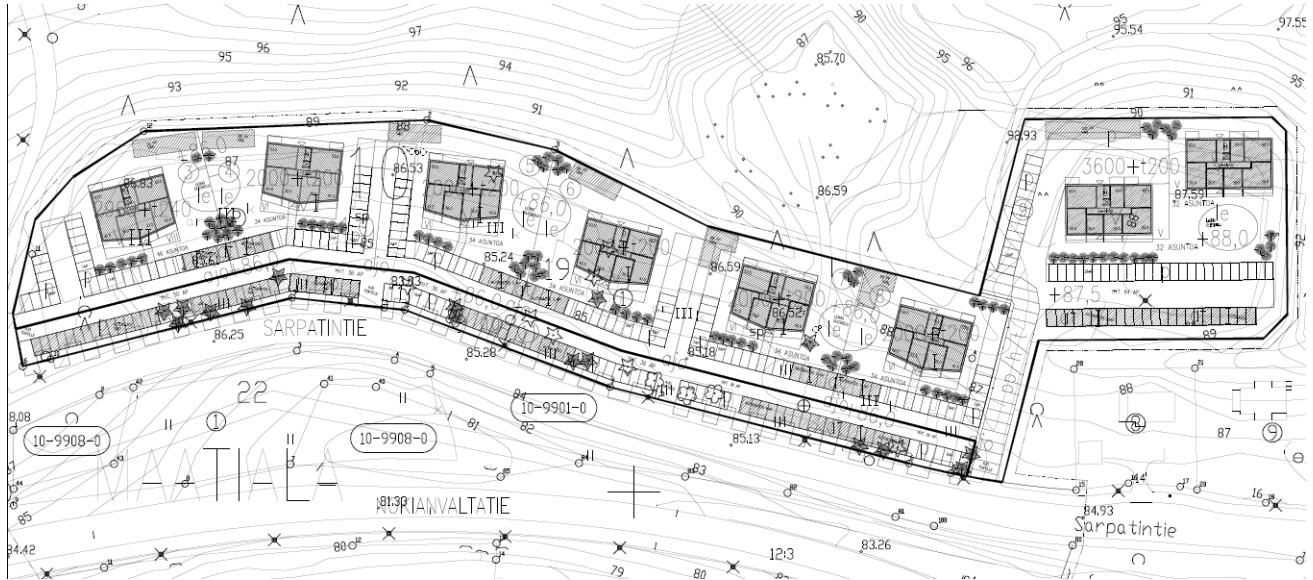
**Vaihtoehto 4, rakennusten purku ja uudisrakentaminen:** Koko kaava-alueen uudisrakentaminen (8 asuin-kerrostaloa) uudistaisi alueen asuntojen tason nykypäivään, jolloin myös melusuojaukset toteutettaisiin rakennusten rakenteellisilla ratkaisuilla ja piha-alueilla melusuoja-aidoin ja autokatosrakennuksin. Uudisrakentamisvaihtoehdossa saadaan kaikista asunnoista nykyajan vaatimukset ja määräykset täyttävät sekä esteettömät. Asukasmäärän kasvu tukee keskusta palvelujen kehittämistä ja joukkoliikenteen palvelukyvyn parantamista. Volyymin lisäys mahdollistaa alueelle monipuolisen sosiaalisesti kestävä asukasrakenteen. Ympäristön vanharenevilla omakotitaloasukkailla olisi mahdollisuus muuttaa esteettömiin asuntoihin lähialueelle. Asukkaiden yhteydet keskustan palveluihin ja ympäristön virkistysalueille ovat hyvät.

Uudisrakentamisessa käytettäisiin punatiiliisiä julkisivuja, mikä yhdistäisi niitä jatkumona paikalta purettujen rakennusten julkisivuaihemaailmaan. Liittymät Sarpatintielle olisi keskitetty uuden kaavan mukaisesti. Pysäköintialueet on pääosin keskitetty Sarpatintien puolelle, mutta osa sijoittuu myös rakennusten väliin piha-



alueilla. Kissantassun tonttialuetta on laajennettu pohjoispuolella. Tontinomistajalle taloudellisesti ja toiminnan kannalta paras vaihtoehto. Asuntoja olisi noin 280 kpl ja rakennettu kerrosala on 16560+1440t m<sup>2</sup>.

Kuva: Kuvassa alla vaihtoehto 4 mukainen rakentaminen.



### 3 ASEMAKAAVALUONNOS

Korttelialueelle osoitetaan seitsemän kerrostalon rakennusala. Kuusi niistä sijoittuu Sarpatintien varteen ja yksi viereiseen maisemoituun sorakuoppaan. Autopaikat sijoittuvat Sarpatintien suuntaisesti tontin eteläreunaan ja sorakuoppatontin etelä- ja itä laidalle. Alueen läpi osoitetaan Maatialanharjulle menevä kevyenliikenteenväylä, jolla on tontille ajo ja huoltoajo sallittu. Leikki- ja oleskelualueet on sijoitettu aina kahden kerrostalon rakennusalan väliin ja autokatoksen rakennusalan taakse suojaan liikennemelulta. Nokianvaltatie osoitetaan katualueeksi eritasoliittymän alkuun asti.

Kerrosluvuksi osoitetaan asuinkerrostaloille V - VIII ja talousrakennuksille I. Rakennuksiin ei saa tehdä kellarikerrosta. Asemakaavaluonnoksessa Kerrostalokorttelialueeseen on sisällytetty toinen sora-kuopista. Asuinrakennusoikeutta alueelle osoitetaan 15 400 k-m<sup>2</sup> ja talousrakennusoikeutta 1 400 k-m<sup>2</sup>. Autopaikkoja asumiselle ja liikerakentamiselle edellytetään rakennettavan 1 ap / 60 k-m<sup>2</sup>, sosiaaliselle ja seniori asumiselle 1 ap / 90 k-m<sup>2</sup> ja erityis- ja palveluasumiselle 1 ap / 120 k-m<sup>2</sup>.

Alueelta mahdollisesti löytyvät pilaantuneet maa-ainekset tulee puhdistaa alle valtioneuvoston asetuksen 214 / 2007 alemman ohjearvon. Tontilla 9 on tutkimustarve. Kortteli sijoittuu veden hankinnalle tärkeälle pohjavesialueelle. Alueen rakentaminen ja käyttö eivät saa vaarantaa pohjaveden laatua. Alueella ei saa säilyttää pohjavettä likaavia tai sen laatuun vaikuttavia aineita.





## 4 ASEMAKAAVAEHDOTUS

## 5 ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET

### **Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön:**

Kaava-alueelta on kohtuulliset etäisyydet Nokian keskustan palveluihin. Aivan vieressä on Maatialan laajat ulkoilualueet, joista uudet asukkaat pääsevät nauttimaan. Kaava-alueelta on 1,1 - 1,5 km päivittäistavarakauppaan ja Penttilän puiston urheilupuistoon. Linja-autoreitit Nokian keskustaan ja Tampereelle kulkevat aivan vieressä. Lähimpiin suuriin työllistäjiin Prisma, Vihnuskoti, Pitkäniemen kehitysvammahuolto ja Nokian renkaat on matkaa yksi - kaksi kilometriä.

Alueen pahimman ympäristöhaitan liikennemelun haitat on selvityksessä osoitettu hallittaviksi niin että oleskelualueiden sallitut enimmäismelutasot alittuvat, vaikka viereisellä virkistysalueella ne ylittyvät. Sisätilojen melutasot saadaan riittävän alhaiseksi tavanomaisilla rakenneratkaisuilla.

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

Kaavamääräyksillä huolehditaan siitä, että uudella rakentamisella ei tule olemaan haitallisia vaikutuksia pohjaveteen. Alueen etäisyys vedenottamosta säilyy entisenä ja on lyhimmillään 120 m.

### **Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin:**

Kaavamuutoksella ei ole oleellisia vaikutuksia kasvi- ja eläinlajeihin taikka luonnon monimuotoisuuteen koska alue on jo rakennettu eikä luonnontilassa. Kaava-alueen asukasmäärän lisääntyminen yli kaksinkertaiseksi tuo lisää käyttäjiä Maatialanharjun virkistysreiteille. Kokonaiskäyttäjämäärään nähden lisäys on kuitenkin pieni eikä lisää merkittävästi alueen kulutusta.

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

Kaava-alue hyödyntää olemassa olevia teitä ja kunnallisteknisiä verkostoja. Alueelle ei voi tehdä maa-lämpökaivoja mutta vieressä kulkee maakaasu putki josta voisi ottaa liittymän lämmitystä varten.

Alueelta on hyvät liikenneyhteydet Nokian valtatie 12:ltä pitkin Nokian keskustaan ja VT 12 kautta valtatieverkostoon. Alueen vierestä kulkee linja-autoreitit Nokian valtatiellä, Sarpatintiellä ja VT 12. Lähin pysäkki on alle 50 m päässä alueesta. Kevyenliikenteen pääväylä kulkee alueen vierestä.

### **Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön:**



Vaikka kaava-alueen rakennuksia ei ole luokiteltu maakuntakaavassa eikä yleiskaavassa arvokohteiksi, niin aina vahoja rakennuksia purettaessa häviää kulttuurihistoriallisia arvoja. Kaavaprosessin yhteydessä rakennukset ja arvot dokumentoidaan.

Vaikutukset maisemassa eivät ole kovin merkittäviä, vaikka uudet rakennukset ovat kaksi kerrosta nykyisiä korkeampia, koska ne jäävät edelleen ympäröivää puustoa matalammiksi. Uudet rakennukset merkitsevät edelleen Nokian kaupungin tiiviimmän taajaman alkupisteen.

**Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.**

## 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan muutoksesta laaditaan maakäyttö- ja luovutussopimus. Asemakaavaa aletaan toteuttaa asemakaavan saatua lainvoiman. Alueen rakentuminen kestää viisi - kymmenen vuotta.

Nokialla 11.11.2020, Jorma Hakola projektiarkkitehti