

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

LAUTTALANMUTKA 1



Suunnittelualueen sijainti kartalla

Tekla 16.12.2014, Kaavja 18.1.2017
Kaupunkikehityslautakunta xx.xx.2021
Kaupunginhallitus
Kaupunginvaltuusto

NOKIAN KAUPUNKI
KAAVOITUSYKSIKKÖ
(Tweb: NOK/187/2021)

TÄÄLLÄ SYNTYY  TTA.

1 Perus- ja tunnistetiedot

Kaavaselostus koskee 22.1.2021 päivättyä asemakaavan muutosta.

Asemakaava koskee Nokian kaupungin 1. kaupunginosan korttelin 5 tonttia 5 sekä katualuetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu Nokian kaupungin 1. kaupunginosan korttelin 5 osa sekä katualuetta.

Asemakaavoituksen vireilletulosta on ilmoitettu kuulutuksella 8.12.2014.

Kaavan laatija: Nokian kaupunki, kaupunkikehityspalvelut, kaavoitusyksikkö, kaavoitusarkkitehti Johanna Fingerroos.

1.1 Kaava-alueen sijainti

Kaavamuutosalue sijaitsee Nokian keskustassa Kerhokadun ja Lauttalanmutkan risteysen koilliskulmauksessa osoitteessa Lauttalanmutka 1.

1.2 Selostuksen liitteet

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Asemakaavan seurantalomake
- Ote ajantasa-asetuksesta
- Ote asemakaavan hakemistokartasta

1.3 Selostuksen taustaselvitykset

- Rakennetun ympäristön selvitys, Kulttuuriympäristöpalvelut Heiskanen & Luoto Oy, syyskuu 2015
- Kuntoarvio, RKM-Group, syyskuu 2016

2 Tiivistelmä

Tontilla oleva, viimeksi työväenopiston tiloina toiminut, entinen lääkärintalo on huonokuntoinen, ja siitä syystä nykyään käyttämätön. Tarkoituksena on muuttaa tontti alkuperäisen, Otto-livari Meurmanin suunnitteleman ja vuonna 1947 vahvistetun asemakaavan mukaisesti pientalojen alueeksi.

3 Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Suunnittelualueen yleiskuvaus

Kaavamuutosalue sijaitsee Kehokadun ja Lauttalanmutkan risteyksessä. Nokian kulttuuriympäristöohjelmassa ja Nokian keskustan osayleiskaavassa Lauttalanmutkan alue on merkitty arvoalueeksi. Alueen pohjoispuolella on 1950-luvulla tyyppipiirustusten mukaan rakennettuja taloja. Kaavamuutosaluetta vastapäätä Kerhokadun kulmauksessa on 1984 rakennettu talo, joka poikkeaa muusta rakentamisesta selkeästi. Massaltaan se on samaa kokoluokkaa kaavamuutosalueen lääkärintalon kanssa.

3.1.2 Luonnonympäristö ja ympäristönsuojelu

Kaavamuutosalue on tasainen nurmitontti, jolla kasvaa omenapuita ja punaherukkapensaita. Talon lounaiskulman seinillä kasvaa villiviini. Luoteiskulman läheisyydessä on riippapihlaja. Tonttia reunustavat Lauttalanmutkan ja pohjoisreunan puolella isot puut ja tuuhea pensasaita. Alueella ei ole suojeltuja luontoarvoja.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaavamuutoksen kohteena olevalla kiinteistöllä sijaitseva entinen lääkärin talo, joka on toiminut työväenopistona 1960-luvulta lähtien, on ollut ilman vakituista käyttöä kevästä 2013, jolloin vuokrasopimus Nokian kaupungin ja Työväenopiston välillä päättyi. Poliisi on satunnaisesti käyttänyt tiloja harjoituskohteenaan.

3.1.3.1 Kuntoarvio

RKM-Group on laatinut syksyllä 2016 rakennuksesta kuntoarvion, jonka mukaan rakennusta on peruskorjattu useaan otteeseen, viimeksi 2000-luvulla. Peruskorjausten

lisäksi vikaantuneita laitteistoja ja vaurioituneita rakenneosia on uusittu pääosin sitä mukaa kun vikoja ja vaurioita on ilmennyt. Yksityiskohtaista tietoa korjaus- ja saneeraustoimenpiteistä ei ollut saatavilla.

Kohteen kuntoluokka on kokonaisuutena KL 2 eli välttävä.

Välittömästi korjattavia puutteita ovat:

Rakennuksen itäpäässä nurmialueella olevan kuopan täyttäminen tai peittäminen
Puuttuvien katon kulkusiltojen asentaminen
Suojalevyn asentaminen palotikkaille pääsyn estämiseksi
Keskeneräisten sähköasennusten saattaminen loppuun

Tarvittavia lisätutkimuksia ovat:

Asbesti- ja haitta-ainekartoitus
Kosteuskartoitus ja kosteusmittaukset koko rakennuksen alueella
Kuntoarvion päivitys PTS-jakson puolivälissä ja lopussa
Sähköjärjestelmien määräaikaistarkastus

Rakennuksen vaatimien korjauskulujen arvioidaan olevan seuraavan 10 vuoden aikana 474 000 euroa, joista 73 000 euroa vuonna 2017, 373 000 euroa vuosina 2018 - 2021 ja 28 000 euroa vuosina 2022 - 2026.

3.1.3.2 Rakennetun ympäristön selvitys

Kulttuuriympäristöpalvelut Heiskanen & Luoto Oy on laatinut kaavamuutosalueelle rakennetun ympäristön selvityksen syyskuussa 2015. Selvityksen mukaan Arkkitehti Toivo Löyskän 1952 suunnittelema Nokian lääkäritalo on sekä historiallisesti että rakennushistoriallisesti merkittävä aikakaudelle tyypillisenä lääkäritalona, jossa alkuperäiset ominaispiirteet ovat säilyneet hyvin. Asuin- ja vastaanottotiloja sisältävällä rakennuksella on maisemallisia ja historiallisia arvoja osana läheisen Souranderintien palvelurakennuksia, joita rakennettiin 1920-luvulta alkaen teollisuuden ja kunnan toimesta.

Selvityksen mukaan rakennuksen säilyminen olisi hyvä turvata rakennuskohtaisilla merkinnöillä. Kaavamerkinnöissä tulisi huomioida rakennuksen julkisivujen 1950-luvulle ominaiset piirteet: karkea rappaus, perustusten pinnoite, erkkeri, ikkunat, ulko-

ovet ja parvekkeen metallikaiteet. Sisätiloissa on tehty muutoksia, mutta huonejako on pääosin säilynyt. Alkuperäiset kiinteän sisustuksen osat, mm. virka-asunnon porrastilat ja keittiö olisi hyvä huomioida kaavamääräyksissä. Rakennuksen huomiointia osana Souranderintien historiallista terveys- ja sosiaalirakennusten ympäristöä tulisi harkita.

3.1.4 Maanomistus

Kaavamuutosalue on Nokian kaupungin omistuksessa.

3.1.5 Liikenne ja tekninen huolto

Tontille on kaksi liittymää Kerhokadulta. Ajo tontille on Kerhokadun varren kävely- ja pyörätien yli.

Alueella on vesi- ja jätevesiverkosto.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

3.2.1.1 Maakuntakaava

Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040 (maakuntavaltuusto 27.3.2017) kaavamuutosalue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi (C). Merkinnällä osoitetaan valtakunnan osakeskus, kaupunkitasoiset keskukset ja Tampereen ydinkaupunkiseudun alakeskukset. Merkinnällä osoitetaan näiden keskusten keskustamaisen asumisen ja keskustahakuisten palvelu-, työpaikka- ja muiden toimintojen alueet niihin liittyvine liikennealueineen ja puistoineen. Kaavamuutosalue rajautuu työpaikka-alueeseen ja sitä sivuaa viheryhteys.

Suunnittelumääräyksen mukaan alueen suunnittelussa on otettava huomioon yhdyskuntarakenteen eheys, kaupunkikuvan omaleimaisuus, asuinympäristön laatu ja monipuolisuus, yhteydet seudullisille virkistysalueille, joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn toimintaedellytykset sekä liityntäpysäköinnin ja joukkoliikenteen vaihtopaikkojen kehittäminen. Alueen suunnittelussa on turvattava kulttuuriympäristöjen arvojen säilyminen.

Keskustatoimintojen alueille voidaan sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Vähittäiskaupan suuryksiköt on suunniteltava

keskustaympäristöön soveltuviksi. Ne on mitoitettava ja niiden toteutus on ajoitettava yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa siten, etteivät ne aiheuta merkittäviä haitallisia vaikutuksia muille keskusta-alueille tai seudun palveluverkon tasapainoiselle kehittämiselle.

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.

Tampereen ydinkeskustan ja Valkeakosken keskustan vähittäiskaupan suuryksiköiden kerrosalaa ei enimmäismitoiteta maakuntakaavalla. Muiden keskustatoimintojen alueiden vähittäiskaupan suuryksiköiden kerrosalan enimmäismitoitus on oheisen taulukon mukainen:

KESKUSTATOIMINTOJEN ALUEET	SUURYKSIKKÖJEN ENIMMÄISMITOITUS
Ikaalinen, Parkano, Ruovesi, Viiala, Kyröskoski	10 000
Hämeenkyrö Kirkonkylä, Pälkäne, Virrat	15 000
Orivesi, Toijala	20 000
Mänttä, Sääksjärvi	25 000
Tesoma	30 000
Vammala	35 000
Pirkkala	40 000
Rautaharkko-Lakalaiva	45 000
Lempäälä, Linnainmaa, Kangasala	55 000
Ylöjärvi	60 000
Hervanta	70 000
Nokia	75 000
Lielähti	80 000

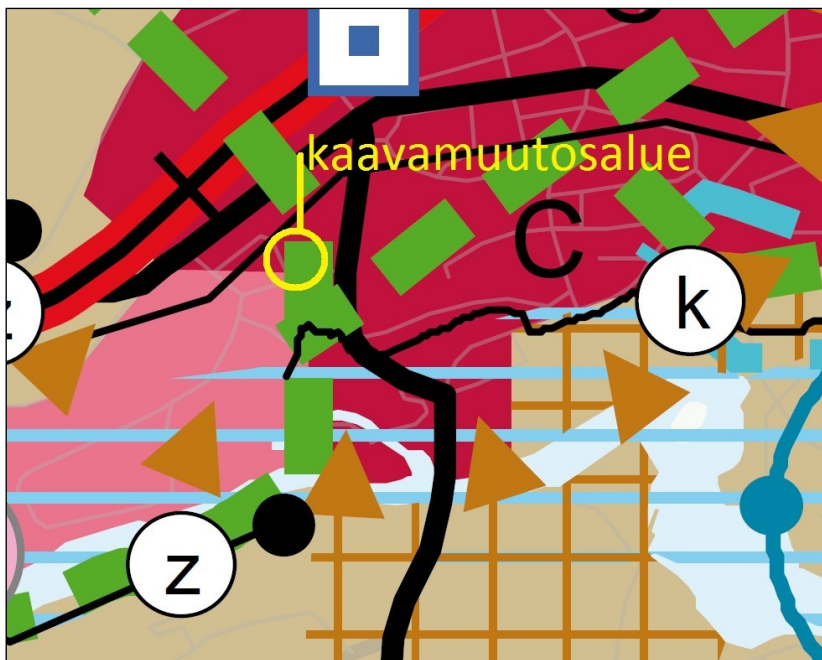
Alue on osa maakunnallisesti merkittävää rakennettua Nokian asemanseutu ja asuinalueet -kulttuuriympäristöä. Merkinnoilla osoitetaan maakunnallisesti merkittävät rakennetun kulttuuriympäristön alueet.

Kohdemerkinnällä osoitetaan sellaiset alueet, joiden osoittamiseen ei maakuntakaavan mittakaavan vuoksi ole tarkoituksenmukaista käyttää aluevarausmerkintää.

RK-merkinnällä osoitetaan karttateknisistä syistä erillisillä kartoilla esitetyt arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt.

Suunnittelumääräyksen mukaan 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.

Alue on myös osa tiivistettävää asemanseutua. Merkinnällä osoitetaan yhdyskuntarakenteeltaan tiivistettävät alueet, jotka tukeutuvat ensisijaisesti raideliikenteeseen. Suunnittelumääräyksen mukaan alueen suunnittelussa ja toteutuksessa on pyrittävä raideliikennettä tukevaan tiiviiseen yhdyskuntarakenteeseen sekä laadukkaisiin kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiin. Tiivistettävän alueen laajuus tulee tarkentaa yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa.



Kuva 1: Ote Pirkanmaan maakuntakaava 2040:stä.

3.2.1.2 Yleiskaava

Oikeusvaikutteisessa Keskustan osayleiskaavassa 2030 alue on pientalovaltaista asuntoaluetta. Lisäksi alue on merkitty kaupunkikuvallisesti arvokkaaksi yhtenäisen rakennuskannan alueeksi, jonka 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.

Lisäksi aluetta koskee suojavyöhyke (sv-1). Palavan nesteen varaston suojaetäisyys 250m (SFS 3350).

Aluetta sivuaa kevyenliikenteen yhteystarve.



Kuva 2: Ote keskustan osayleiskaava 2030:stä.

3.2.1.3 Asemakaava

Alueella on voimassa seuraavat asemakaavat:

Arkistotunnus Hyväksymis- tai vahvistuspäivä

1:17

9.2.1953

Nykyisessä, vuonna 1953 vahvistetussa asemakaavassa tontti on yleisen rakennuksen tontti.



Kuva 3: Ote voimassa olevasta ajantasa-asetuksesta.

3.2.1.4 Rakennusjärjestys

Nokian kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty valtuustossa 22.10.2001.

3.2.1.5 Pohjakartta

Pohjakarttana on kaupungin kaupunkimittauksen ylläpitämä pohjakartta.

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Tavoitteena on muuttaa 1. kaupunginosan korttelin 5 tontin 5 asemakaava asuinrakennuksen tontiksi. Kaupungin tavoitteena on myydä kiinteistöjä, joita ei tarvita kaupungin omaan käyttöön ja joiden ylläpito on tappiollista. Nykyisen asemakaavan mukaisena yleisen rakennuksen tonttina sen myyminen on vaikeaa.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaava on laitettu vireille Nokian kaupungin aloitteesta.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Asemakaavan laatimisvaiheet, osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen on kuvattu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

4.3.1 Osalliset

Kaupungin lisäksi osallisia ovat naapurikiinteistöjen omistajat ja asukkaat, Pirkanmaan maakuntamuseo, ELY-keskus, Turvallisuus- ja kemikaalivirasto, rakennus- ja ympäristölautakunta sekä kaikki, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa.

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavoituksen vireilletulosta on ilmoitettu kuulutuksella 8.12.2014.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavan muutos asetetaan nähtäville luonnosvaiheessa ja ehdotusvaiheessa osallisten kuulemista ja tarvittavia lausuntoja varten.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksesta on pyydetty lausunnot viranomaisilta kaavaluonnos ja kaavaehdotus vaiheissa.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Tavoitteet kuvataan kohdassa 4.1. Asemakaavan muutoksen tavoitteita tarkennetaan tarvittaessa saadun palautteen perusteella.

4.5 Asemakaavaluonnos

Kaavaluonnos oli laatimisvaiheen mielipiteiden kuulemista varten nähtävillä 19.12.2014 -19.1.2015 kaupungin teknisen viraston ilmoitustaululla ja Internetissä kaupungin kotisivulla. Asiasta kuulutettiin Nokian Uutisissa. Lisäksi asiasta ilmoitettiin kirjeitse kohdealueen maanomistajille ja naapureille.

Kaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot etukäteen vuonna 2014 Turvallisuus- ja kemikaalivirastolta sekä luonnosvaiheessa rakennus- ja ympäristölautakunnalta sekä Pirkanmaan maakuntamuseolta.

4.6 Lausunnot asemakaavaluonnoksesta

Turvallisuus- ja kemikaalivirasto:

Tontista etelään yli 200 metrin päässä sijaitsee Nokian voimalaitoksen raskaan polttoöljyn varastosäiliö. Tontin kahdella sivustalla on asumiskäyttöön tarkoitettuja rakennuksia, joten tästä syystä Tukesilla ei ole huomautettavaa asemakaavan muutoksesta. Tilanne voi muuttua, jos tontille tulee ns. hoitolaitoksia, joiden tyhjentäminen poikkeustilanteissa on vaikeaa.

Rakennus- ja ympäristölautakunta:

Tonttien pienestä pinta-alasta johtuen, tulisi tonteille sallia vain yksiasuntoisen asuinrakennuksen rakentaminen. Asemakaavassa tulisi ottaa kantaa rakennusten kaupunkikuvallisiin tavoitteisiin, esim. katto- ja seinämateriaaliin.

Vastine rakennus- ja ympäristölautakunnan lausuntoon:

Kaavamääräyksiin on lisätty kohta: Erillispientalojen korttelialueella AO-29 rakennusten julkisivujen tulee olla korkealaatuisia, värisävyiltään vaaleita ja pintamateriaaliltaan rapattuja. Tehostevärit ja -materiaalit on sallittuja pienissä määrin. Kattomuodon tulee olla harjakatto tai epäkeskeinen harjakatto ja katemateriaalin tumman harmaata betonitiiltä tai saumapeltiä. Autopaikkoja on sijoitettava tontille kaksi kutakin asuntoa kohti.

Pirkanmaan maakuntamuseo:

Lauttalanmutkan jälleenrakennuskauden asuinalueen itäkulmassa sijaitsevilla asema-kaavanmuutoksen kohteena olevalla tontilla on arkkitehti Toivo Löyskän suunnitelmien mukaan vuonna 1952 rakennettu entinen lääkärintalo, joka on viimeksi toiminut työväenopistona. Rakennus edustaa kauppalan rakennustoimintaa ja asettuu luontevasti osaksi Lauttalanmutkan vuoden 1941 kaavan mukaan rakennettua asuinaluetta. Alue on merkitty keskustan osayleiskaavassa kaupunkikuvallisesti arvokkaaksi ja merkintään liittyvä määräys kuuluu: Alueen kehittämisessä, suunnittelussa ja rakentamisessa lähtökohtana on alueen arvopohjan säilyminen. Alueen käytössä tapahtuvan muutoksen on sovelluttava alueen historialliseen kehitykseen ja aluetta täydennettäessä uusi ja vanha rakennuskanta on huolellisesti sovitettava yhteen. Kaava-aineistosta ei kuitenkaan käy tarkemmin ilmi millaisia ominaispiirteitä ja arvoja kaava-alueeseen tai sen vaikutusalueeseen liittyy eikä kaavan vaikutukset mahdollisiin rakennetun ympäristön arvoihin ole tarkemmin arvioitavissa. Kaava-aineistoa tulee täydentää asianmukaisella rakennetun ympäristön selvityksellä, minkä pohjalta kaavan vaikutukset voidaan arvioida. Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta museolla ei ole hankkeesta huomautettavaa.

Vastine Pirkanmaan maakuntamuseon lausuntoon:

Kaava-aineistoa on täydennetty Kulttuuriympäristöpalvelut Heiskanen & Luoto Oy:n kaavamuutosalueelle laatimalla rakennetun ympäristön selvityksellä, jossa rakennuksen arvot on tutkittu. Sen mukaan lääkärintalo on sekä historiallisesti että rakennushistoriallisesti merkittävä aikakaudelle tyypillisenä lääkäritalona, jossa alkuperäiset ominaispiirteet ovat säilyneet hyvin.

RKM-Groupin laatiman kuntoarvion mukaan lääkärintalon kuntoluokka on kokonaisuutena välttävä ja rakennuksen korjauskustannukset ovat noin 474 000 euroa. Kaupungin tavoite on, että tarpeettoman ja kustannuksia aiheuttavan kiinteistön saisi myytyä. Korjauskustannusten ollessa noin suuret, mahdollisen ostajan löytäminen on epätodennäköistä. Lääkärintalon vaatimien kalliiden korjausten vuoksi sen merkitseminen suojelu-merkinnällä on kiinteistön omistajalle kohtuutonta.

Tontin jakaminen kahdeksi palauttaa sen Otto-livari Meurmanin suunnitteleman ja vuonna 1947 vahvistetun asemakaavan mukaisesti kahdeksi erillispientalotontiksi samalla tavalla toteutettavaksi kuin viereiset tontit. Tämä sopii Lauttalanmutkan

muuhun rakennettuun ympäristöön. Jos kuitenkin sama ostaja ostaa kummankin muodostettavan tontin, on rakennuksen säilyminenkin mahdollista.

Kaavaluonnoksesta saapui yksi naapurikommentti:

Onko työväenopiston talon arvot osoitettu jossain tutkimuksissa? Työväenopiston arvot tulisi tutkia ennen purkamisen sallimista, koska kyseessä on kaupunkikuvallisesti tärkeä ja kaupungin historiaan liittyvä rakennus.

Kaavan selityksissä lukee, että tontille saa rakentaa vai yhden talon, vaikka kartassa on kaksi tonttia? Tarkoitus on kuitenkin ilmeisesti sallia kaksi omakotitaloa. En hyväksy kahden paritalon rakentamista nykyisen työväenopiston talon alueelle.

Vastine naapurikommenttiin:

Kulttuuriympäristöpalvelut Heiskanen & Luoto Oy laatiman rakennetun ympäristön selvityksen mukaan lääkäritalo on sekä historiallisesti että rakennushistoriallisesti merkittävä aikakaudelle tyypillisenä lääkäritalona, jossa alkuperäiset ominaispiirteet ovat säilyneet hyvin, mutta RKM-Groupin laatiman kuntoarvion mukaan kohteen kuntoluokka on kokonaisuutena välttävä.

Kaavaehdotus sallii yhden yksiasuntoisen rakennuksen rakentamisen kummallekin muodostettavalle tontille.

4.7 Asemakaavaehdotus

Laadittu asemakaavamuutosehdotus poikkeaa nähtävillä olleesta luonnoksesta seuraavasti:

Kaavamerkintä AO-26 on muutettu erillispientalojen korttelialueeksi AO-29. Tontille saa rakentaa yksiasuntoisen asuinrakennuksen talousrakennuksineen. Tontin rakennusoikeudesta 40 kerrosalaneliömetriä saa käyttää vain taloustiloja varten. Kaavamääräyksiin on lisätty kohta: Erillispientalojen korttelialueella AO-29 rakennusten julkisivujen tulee olla korkealaatuisia, värisävyiltään vaaleita ja pintamateriaaliltaan rapattuja. Tehostevärit ja -materiaalit on sallittuja pienissä määrin. Kattomuodon tulee olla harjakatto tai epäkeskeinen harjakatto ja katemateriaalin tumman harmaata betonitiiltä tai saumapeltiä. Autopaikkoja on sijoitettava tontille kaksi kutakin asuntoa kohti.

Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville. Kaupunginhallituksen päätös, josta ilmenee kaupungin perusteltu kannanotto mahdollisiin muistutuksiin, lähetetään sellaisille osallisille, jotka ovat muistutuksensa yhteydessä jättäneet yhteystietonsa.

4.8 Lausunnot asemakaavaehdotuksesta

Pirkanmaan maakuntamuseo:

Pirkanmaan maakuntamuseolle on toimitettu lausunnot osoitteessa Lauttalanmutka 1 olevaa entistä lääkärintaloa, sittemmin työväenopistona toimineen rakennuksen tonttia koskeva kaavamuuos. Maakuntamuseo on aiemmassa hanketta koskevassa lausunnossaan edellyttänyt asianmukaisen rakennushistoriallisen selvityksen laatimista kohteesta. Kulttuuriympäristöpalvelut Heiskanen & Luodon laatima rakennetun ympäristön selvitys (29.9.2015) osoittaa kohteena olevan entisen kunnanlääkärin talon edustavan 1950-luvulle tyypillistä hyvinvointi- ja terveydenhuoltorakentamisen historiaa ja säilyttäneen alkuperäiset arkkitehtoniset piirteensä varsin hyvin.

Rakennuksesta vuonna 2016 tehdyssä kuntoarviossa ei käy ilmi sellaisia seikkoja, joiden mukaan rakennus olisi korjauskelvoton. Teknisten järjestelmien katsotaan olevan osin käyttöikänsä päässä ja niiden uusiminen on tarpeen. Tätä ei voida kuitenkaan pitää purkamisen perusteena. Rakennus sijaitsee voimassa olevassa osayleiskaavassa arvokkaaksi määritellyllä Lauttalanmutkan alueella, mutta liittyy historiallisesti enemmän Souranderintien varren julkisten rakennusten muodostamaan kokonaisuuteen. Alkuperäistä asemakaavaa ei ole syytä tässä yhteydessä asemakaavamuutoksen perusteluna.

Asemakaavanmuutos osoittaa entisen lääkärintalon paikalle kaksi asuintalon tonttia. Maakuntamuseo ei puolla tätä ratkaisua vaan esittää rakennuksen merkitsemistä asianmukaisella, säilyttämistä edellyttävällä merkinnällä.

Pirkanmaan ELY-keskus:

Pirkanmaan ELY-keskukselle on varattu mahdollisuus antaa lausunto asemakaavan muutoksesta Nokian kaupunginosan 1 korttelissa 5 tontilla 5, Lauttalanmutka (entinen työväenopisto). Kaavalla mahdollistetaan työväenopiston ja lääkäritalona toimineen rakennuksen purkaminen ja tontin muuttaminen kahden erillispientalon käyttöön. Kaavaehdotus on päivätty 5.1.2017. ELY-keskus kommentoi kaava-aineistoa seuraavasti:

Kaavamuutosalue on Nokian kulttuuriympäristöohjelmassa ja Nokian keskustan osayleiskaavassa merkitty arvoalueeksi. Alueella voimassa oleva asemakaava on

vahvistettu 1953 ja rakennus on valmistunut kaavan mukaiselle tontilleen samana vuonna.

Rakennuksesta laaditun kuntoarvion perusteella rakennus on välttäväkuntoinen mutta korjauskelpoinen. Kustannusarvion mukaan merkittävimmät korjauskustannukset muodostuvat LVIA-tekniikan uusimisesta. Selvityksestä ei käy ilmi millaiseen järjestelmien laatutasoon laaditut laskelmat perustuvat. Epäselväksi jää esim. rakennukselle aiotun käyttötarkoituksen vaikutus ilmanvaihtojärjestelmän uusimiskustannuksiin.

Rakennetun ympäristön selvityksen mukaan rakennus on sekä historiallisesti että rakennushistoriallisesti merkittävä ja sen vuoksi rakennuksen turvaamiseksi on esitetty rakennuskohtaisia määräyksiä tulevaan asemakaavaan. Lisäksi esitetään, että rakennus huomioidaan osana Souranderintien historiallista terveys- ja sosiaalirakennusten ympäristöä.

ELY-keskus katsoo, että purkamisen mahdollistavaa kaavamuutosta laadittaessa on arvioitava mainittujen arvojen merkittävyys suhteessa yleiskaavan edellyttämään yhtenäisen rakennuskokonaisuuden säilyttämiseen. Myös mahdollisen uudisrakentamisen sovittamista kokonaisuuteen tulisi kuvata kaavaselostuksessa vaikutusten merkittävyyden arvioimiseksi riittävällä tavalla (MRL 54 § ja MRA 25 §).

Naapurimuistutus:

1. kaupunginosa, yleisen rakennuksen tontin muuttaminen kahdeksi erillispientalotontiksi, kortteli 5 tontti 5, osoitteessa Lauttalanmutka 1 (entinen työväenopisto/kunnanlääkärin asunto).

Vastustan asemakaavanmuutosta kaavasta laaditun selvityksen perusteella. Kaupunki on laadittanut Kulttuuriympäristöpalvelut Heiskanen & Luoto Oy:n tekemänä perinpohjainen rakennetun ympäristön selvityksen. Selvityksessä lukee mm. näin:

”Rakennuksen säilyminen olisi hyvä turvata rakennuskohtaisilla merkinnöillä.

Kaavamerkinnöissä tulisi huomioida rakennuksen julkisivujen 1950-luvulle ominaiset piirteet: karkea rappaus, perustusten pinnoite, erkkeri, ikkunat, ulko-ovet ja parvekkeen metallikaiteet. Sisätiloissa on tehty muutoksia, mutta huonejako on pääosin säilynyt. Alkuperäiset kiinteän sisustuksen osat, mm. virka-asunnon porrastilat ja keittiö olisi hyvä huomioida kaavamääräyksissä.”

Selvitys siis selkeästi toteaa, että työväenopiston säilyminen tulee turvata, eikä sen päälle pidä osoittaa sen purkamista mahdollistavia omakotitontteja. Vastineessaan toteatte että rakennuksen kunto olisi tilaamanne kuntoselvityksen mukaan huono.

Kuntoselvityksen lähtökohta on väärä, koska vertailupohjaksi tulee ottaa rakennuksen kunnostaminen sen nykyistä tai alkuperäistä vastaavaan käyttöön, eli joko asunnoksi tai työväenopiston käyttöön. Rakennusta ei tule verrata uudisrakennukseen, vaan sen ylläpitokustannuksiin nykyisen käytön mahdollistavaksi.

Kuntoarvionne lähtee siitä oletuksesta että rakennus kunnostettaisiin uudisrakennusta vastaavaksi. Rakennus on koko ajan ollut kaupungin omistuksessa ja kaupunki on itse mahdolliset vauriot omalla huollon laiminlyönnillä kahden vuoden aikana aiheuttanut. Kaupungin tulee pitää hyvää huolta omaisuudestaan! Ei voida vedota siihen että kunto kylmilleen jättämisen jälkeen heikkenee.

Vaadin, että kaavamerkinnot muutetaan rakennetun ympäristön selvityksessä kuvatuiksi, ja siis että selvitys otetaan kaavan laadinnassa huomioon. Kaavaehdotus EI perustu nyt sellaisiin selvityksiin, jotka osoittaisivat että työväenopisto pitäisi purkaa! Kaupunki voi myydä rakennuksen kunnostettavaksi jos sillä ei itsellä ole kykyä tai halua ylläpitää arvorakennuksia. Mitä järkeä on kalliisiin vuokratiloihin sijoitella toimintoja kun kaupunki ei pidä kunnossa omia verovaroin rakennettuja arvokkaita rakennuksiaan?

Kaavaselostus on myös virheellisesti laadittu, koska siinä ei selviä onko kyseessä kaavaluonnos vai –ehdotus, eikä kaavanmuutoksen lähtökohta ole maankäyttö- ja rakennuslain mukainen jossa edellytetään että asemakaavan muutoksen tulee perustua riittäviin selvityksiin ja että mahdolliset arvot tulee huomioida kaavaa muutettaessa.

Vaadin muistutukseeni kirjallisen vastineen ja tiedon kaavan eteenpäinmenosta ja mahdollisesta hyväksymisestä muutoksenhakuohjeineen. Kiitos!

Vastine lausuntoihin:

Tontilla olemassa oleva rakennus on merkitty uuteen kaavaehdotukseen säilytettäväksi. Sr-10 -merkinnän mukaan kyseessä on kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus, jota ei saa purkaa. Korjaus- ja muutostöissä rakennuksen kulttuurihistorialliset ja arkkitehtoniset arvot tulee säilyttää.

4.9 Toinen asemakaavaehdotus

Laadittu uusi asemakaavamuutosehdotus poikkeaa nähtävillä olleesta ehdotuksesta seuraavasti:

Tontilla olemassa oleva rakennus on merkitty säilytettäväksi. Sr-10 -merkinnän mukaan kyseessä on kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus,

jota ei saa purkaa. Korjaus- ja muutostöissä rakennuksen kulttuurihistorialliset ja arkkitehtoniset arvot tulee säilyttää. Kaavamuutosalueella on yksi tontti, jota ei saa jakaa.

4.10 Hyväksyminen

Kaavamuutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto. Päätökseen voi valittamalla hakea muutosta 30 päivän kuluessa

4.11 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

16.4.2014 Turvallisuus- ja kemikaaliviraston lausunto

16.12.2014 Tekninen lautakunta päätti asettaa kaavamuutosluonnoksen laatimisvaiheen kuulemista varten nähtäville.

19.12.2014 -19.1.2015 Kaavaluonnos oli nähtävillä. Kaavaluonnoksesta jätettiin yksi huomautus.

28.1.2015 Rakennus- ja ympäristölautakunnan lausunto

23.2.2015 Pirkanmaan maakuntamuseon lausunto

29.09.2015 Kulttuuriympäristöpalvelut Heiskanen & Luoto Oy on laatinut kaavamuutos-alueelle rakennetun ympäristön selvityksen

11.10.2016 RKM-Group on laatinut rakennuksesta kuntoarvion

18.1.2017 kaavoitusjaosto päättää hyväksyä kaavakarttaan ja kaavaselistukseen tehdyt muutokset sekä asettaa kaavamuutosehdotuksen julkisesti nähtäville.

20.1. - 20.2017 kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä.

5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne ja aluevaraukset

Kaavaluonnoksessa on AO -korttelialuetta sekä katualuetta. Kaavamuutos koskee pieneltä osalta Lauttalanmutkan katualuetta, mutta sen rajaukseen ei ole tehty muutoksia.

5.2 Kaavan vaikutukset

5.2.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Tontilla olemassa oleva rakennus on merkitty säilytettäväksi. Sr-10 -merkinnän mukaan kyseessä on kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus, jota ei saa purkaa. Korjaus- ja muutostöissä rakennuksen kulttuurihistorialliset ja arkkitehtoniset arvot tulee säilyttää.

5.2.2 Vaikutukset liikenteeseen

Tontille on kaksi liittymää Kerhokadulta. Kaavamuutoksessa tontin ja Kerhokadun katualueen rajalle on merkitty liittymäkielto. Jatkossa liittymä tontille tulee rakentaa Lauttalanmutkan kautta, jotta ajo tontille ei tapahdu Kerhokadun varren kävely- ja pyörätien yli.

5.2.3 Väestön rakenne ja kehitys, asuminen

Kaavamuutosalueella ei tällä hetkellä ole asukkaita, mutta ympärillä olevat rakennukset ovat erilaisia ja eri-ikäisiä asuinrakennuksia.

5.2.4 Yhdyskuntarakenne, kaupunkikuva

Asemakaavan vaikutus yhdyskuntarakenteeseen on paikallinen. Alueen käyttötarkoitus muuttuu asumiseksi, ja se täydentää luontevalla tavalla lähiympäristön yhdyskuntarakennetta.

5.2.5 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Alue on jo rakentunutta pientalovaltaista aluetta, jonka kasvillisuus on pihapuita ja -istutuksia. Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia alueen puistoihin ja viheralueisiin eikä seudulliseen viherverkkoon.

5.2.6 Taloudelliset vaikutukset

Kaavamuutosalueen kiinteistö on Nokian kaupungin myytävien kohteiden listalla, koska rakennukselle ei ole käyttöä ja se on huonokuntoinen. Alueelle ei tarvitse rakentaa uutta katuverkkoa eikä kunnallistekniikkaa.

5.3 Ympäristön häiriötekijät

Ympäröivä katuverkosto ja teollisuus saattaa aiheuttaa melua alueelle.

5.4 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamuutosalueen tontti on merkitty erillispientalojen korttelialueeksi, jonka tehokkuusluku on 0,3.

Tontilla olemassa oleva rakennus on merkitty säilytettäväksi. Sr-10 -merkinnän mukaan kyseessä on kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus, jota ei saa purkaa. Korjaus- ja muutostöissä rakennuksen kulttuurihistorialliset ja arkkitehtoniset arvot tulee säilyttää.

Rakennusten julkisivujen tulee olla korkealaatuisia ja värisävyiltään vaaleita. Tehostevärit ja -materiaalit on sallittuja pienissä määrin. Kattomuodon tulee olla harjakatto ja katemateriaalin betonitiiltä tai saumapeltiä.

Autopaikkoja on sijoitettava tontille kaksi kutakin asuntoa kohti sekä liike- ja toimistotiloja varten 1 autopaikka/ 100 m².

Tontille sallitusta kerrosalasta saadaan enintään 50 % käyttää liike- ja toimistotiloja varten.

Tontille saa rakentaa enintään kaksi asuntoa, joista toisen tulee olla sr-10 -merkinnällä merkityssä rakennuksessa.

Tonttia ei saa jakaa.

5.5 Nimistö

Kaavamuutoksella ei muodostu uusia katuja eikä nimistöä.

TÄÄLLÄ SYNTYY  TTA.

6 Asemakaavan toteutus

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Tarkempi aikataulu ei ole kaavamuutosta tehtäessä tiedossa.

Nokia 22.1.2021

Johanna Fingerroos

Kaavoitusarkkitehti

Kari Stenlund

Maankäyttöjohtaja

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Hanke

Asemakaavan muutos koskee Nokian kaupungin 1. kaupunginosan korttelin 5 tonttia 5 sekä katualuetta. (Dnro TEKE/529/9901/2014) (Tweb: NOK/187/2021)

Aloite

Kaava on laitettu vireille Nokian kaupungin aloitteesta.

Suunnittelualue



Kohdealue sijaitsee keskustassa Kerhokadun ja Lauttalanmutkan risteuksen koilliskulmauksessa osoitteessa Lauttalanmutka 1.

Lähtötiedot ja nykytilanne

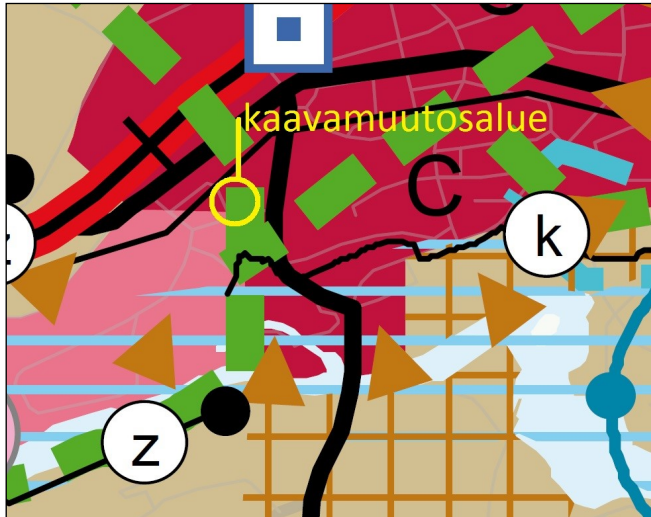
Maanomistus

Kaavamuutosalue on kaupungin omistuksessa.

TÄÄLLÄ SYNTYY  TTA.

Maakuntakaava

Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040 kaavamuuotosalue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi (C).



Yleiskaava

Oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa alue on pientalovaltaista asuntoaluetta. Lisäksi alue on merkitty kaupunkikuvallisesti arvokkaaksi yhtenäisen rakennuskannan alueeksi.



Asemakaava

Nykyisessä, vuonna 1953 vahvistetussa asemakaavassa tontti on yleisen rakennuksen tontti.



Tavoitteet

Tavoitteena on muuttaa 1. kaupunginosan korttelin 5 tontin 5 asemakaava asuinrakennuksen tontiksi. Kaupungin tavoitteena on myydä kiinteistöjä, joita ei tarvita kaupungin omaan käyttöön ja joiden ylläpito on tappiollista. Nykyisen asemakaavan mukaisena yleisen rakennuksen tonttina sen myyminen on vaikeaa.

Osalliset

Kaupungin lisäksi osallisia ovat naapurikiinteistöjen omistajat ja asukkaat, Pirkanmaan maakuntamuseo, ELY-keskus, Turvallisuus- ja kemikaalivirasto, rakennus- ja ympäristölautakunta sekä kaikki, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa.

Osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Asemakaavoituksen vireilletulosta on ilmoitettu kuulutuksella 8.12.2014.

Kaavamuutoksesta on etukäteen pyydetty lausunto Turvallisuus- ja kemikaalivirastolta. Sillä ei ollut huomautettavaa muutoksesta.

Kaavaluonnos oli laatimisvaiheen mielipiteiden kuulemista varten nähtävillä 19.12.2014 -19.1.2015 kaupungin teknisen viraston ilmoitustaululla ja Internetissä kaupungin kotisivulla. Asiasta kuulutettiin Nokian Uutisissa. Lisäksi asiasta ilmoitettiin kirjeitse naapurikiinteistöjen omistajille. Kaavaluonnoksesta pyydettiin lausunto rakennus- ja ympäristölautakunnalta ja Pirkanmaan maakuntamuseolta.

TÄÄLLÄ SYNTYY  TTA.

Asemakaavaehdotus asetetaan nähtäville vähintään 30 päivän ajaksi. Osallisilla on oikeus jättää muistutus kaavaehdotuksesta nähtävilläolon aikana. Nähtävilläolosta tiedotetaan kaupungin internet-sivuilla ja virallisella ilmoitustaululla. Lisäksi kaavasta tiedotetaan kirjein muussa kunnassa asuvia maanomistajia. Kaavaehdotuksesta pyydetään tarvittavat lausunnot.

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto. Päätöksestä ilmoitetaan kuulutuksella kaupungin internet-sivuilla ja virallisella ilmoitustaululla.

Kaupunginvaltuuston päätökseen voi hakea muutosta valittamalla 30 päivän kuluessa.

Kaavan vaikutusten arviointi

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

Käsittelyaikataulu

Tavoitteena on hyväksyä kaavamuutos vuoden 2021 aikana.

Valmistelu

Kaavamuutos laaditaan Nokian kaupungin kaavoitusyksikössä. Suunnittelijana toimii kaavoitusarkkitehti Johanna Fingerroos (p. 040 133 4235), jolta saa tarvittaessa lisätietoja hankkeesta. Osoite: Nokian kaupunki, kaavoitusyksikkö, PL 2, 37101 Nokia. Sähköpostiosoite: etunimi.sukunimi@nokiankaupunki.fi

Nokialla 22.1.2021

Johanna Fingerroos

kaavoitusarkkitehti