

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS ORELINKATU 6 - 8



Suunnittelualueen sijainti ympyröitynä kartalla (Maanmittauslaitos, taustakartta, 18.6.2020).

Kaupunkikehityslautakunta 18.8.2020, xx.xx.2021,
Kaupunginhallitus
Kaupunginvaltuusto

NOKIAN KAUPUNKI
KAAVOITUSYKSIKKÖ
(Tweb: NOK/975/2020)

TÄÄLLÄ SYNTYY  TTA.

nokiankaupunki.fi | Harjukatu 23 | PL 2, 37101 Nokia

1 Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Kaavaselostus koskee 19.1.2021 päivättyä asemakaavan muutosta.

Asemakaava koskee Nokian kaupungin 5. kaupunginosan korttelin 29 tonttia 14 ja korttelin 30 tonttia 12 sekä katualuetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuvat Nokian kaupungin 5. kaupunginosan korttelin 30 tontit 13 ja 14.

Asemakaavan yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako korttelin 30 tonteille 13 ja 14.

Asemakaavoituksen vireilletulosta on ilmoitettu kuulutuksella 26.8.2020.

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

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Nokian Koskenmäessä, osoitteessa Orelinkatu 6 - 8.

1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

1.4 Luettelo kaavaa koskevista taustaselvityksistä

- Nokian Koskenmäen yleisten korttelialueiden rakennusten inventointi ja kaupunkikuvallinen analyysi, Sweco Infra & Rail Oy 6.11.2020
- Asbesti- ja haitta-ainekartoitus, Koskenmäen päiväkotia, Rimbo-Asbest Oy 29.1.2016
- Asbesti- ja haitta-ainekartoitus, Koskenmäen nuorisotila, RKM Engineering 11.09.2017

- Asbesti- ja haitta-ainekartoitus, Varakoti Perhonen, RKM Engineering
23.01.2017
- LVISR -peruskuntoarvio, Koskenmäen päiväkoti, Suomen asiantuntijapalvelut
Oy 15.1.2016
- Putkistojen kuntotutkimus, Koskenmäen päiväkoti, Inspecta 11.1.2016

2 Tiivistelmä

Tonteilla olevat rakennukset ovat huonokuntoisia, ja siitä syystä nykyään käyttämättömiä. Tarkoituksena on muuttaa asemakaava asuinrakentamisen mahdollistaviksi.

3 Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Suunnittelualan yleiskuvaus

Selvitysalue sijaitsee Nokian Koskenmäen kaupunginosassa rajautuen pohjoisessa Orelinkatuun, idässä Ruskeepäänkatuun ja lännessä Tyrkönkatuun. Etelässä selvitysalue rajautuu asuinkortteleihin. Selvitysalue ympäröi asuinrakentaminen, joka on pääasiassa pientaloja, mutta alueen koillispuolella on myös kerrostaloja.

3.1.2 Luonnonympäristö ja ympäristönsuojelu

Alue on jo rakentunutta pientalovaltaista aluetta, jonka kasvillisuus on pihapuita ja -istutuksia. Alueella ei ole suojeltuja luontoarvoja.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaavamuutoksen kohteena olevilla kiinteistöillä sijaitsee kolme rakennusta; Koskenmäen päiväkodin kaksi rakennusta ja Koskenmäen kirjasto. Rakennukset eivät enää ole käytössä lukuun ottamatta vähäistä kerhotoimintaa entisessä kirjastossa.

3.1.3.1 Päiväkot

Päiväkodin vanhemman rakennuksen on suunnitellut Mikael Nordenswan vuonna 1942 terveystaloksi. Rakennus on puurunkoinen kaksikerroksinen rakennus. Rakennus on kooltaan 446 m². Satulakaton kate on profiloitua peltiä, ja ikkunat ovat puurakenteisia pystypuiteikkunoita tai yksiruutuisia ikkunoita. Julkisivussa on vaalea peiterimaverhous, ja ikkunoiden puitteet ovat vaaleanharmaita.



Kuva 1: Koskenmäen entisen päiväkodin vanhempi osa. (Kuva Nokian Koskenmäen yleisten korttelialueiden rakennusten inventointi ja kaupunkikuvallinen analyysi, Sweco Infra & Rail Oy 6.11.2020)

1940-luvun rakennuksen kaakkoispuolelle on vuonna 1972 rakennettu päiväkotitoiminnalle tiili- ja betonirunkoinen 1232 m²:n lisärakennus, jonka on suunnitellut Nokian kaupunginarkkitehti Rauno Vuorela. Lisärakennus on kellarillinen, mutta päivähoitotilat ovat pääasiassa yhdessä tasossa, mutta pihan ja sisätilojen välissä on porras eli rakennus ei ole esteetön.

Tasakatolla on huopakate, ja ikkunat ovat yksiruutuisia tuuletusluukullisia ikkunoita. Julkisivussa on osittain punainen tiiliverhous ja osittain tummanruskea puinen vaakaverhous.



Kuva 2: Koskenmäen entisen päiväkodin uusi osa. (Kuva Nokian Koskenmäen yleisten korttelialueiden rakennusten inventointi ja kaupunkikuvallinen analyysi, Sweco Infra & Rail Oy 6.11.2020)

Vuonna 2016 päiväkodin toiminta siirrettiin väistötiloihin, sillä kuntotutkimuksessa oli todettu rakennuksessa olevan pahoja kosteus- ja mikrobivaurioita.

3.1.3.2 Kirjasto

Koskenmäen kirjaston on suunnitellut Mikael Nordenswan, ja se on rakennettu vuonna 1950 alkujaan lääkärin kodiksi ja vastaanottotiloiksi. Koskenmäen kirjasto muutti rakennukseen Koskenmäen kansakoulun kellaritiloista vuonna 1985. Kirjaston toiminta loppui vuonna 2016. Rakennus on kooltaan 383 m². Se on kaksikerroksinen, ja sen satulakaton kate on profiilipeltiä. Julkisivussa on punainen peiterimaverhous, betonisokkeli ja valkopuitteiset ikkunat.



Kuva 3: Koskenmäen entinen kirjasto. (Kuva Nokian Koskenmäen yleisten korttelialueiden rakennusten inventointi ja kaupunkikuvallinen analyysi, Sweco Infra & Rail Oy 6.11.2020)

3.1.3.3 Haitta-ainekartoitukset

Rimbo-Asbest Oy on laatinut vuonna 2016 Koskenmäen päiväkodista (uudempi päiväkotirakennus) asbesti- ja haitta-ainekartoituksen, jonka mukaan rakennuksen merkittävimmät asbestilöydökset ovat huoneiden, käytävien ja portaiden Finnflex-asbestivinyylilaatat, joita on yhteensä 600 m²:ä. Lisäksi eri tiloissa on asbestia sisältäviä levyjä, eristeitä, pahveja ja kiinnitysainetta.

RKM Engineering on laatinut vuonna 2017 Varakoti Perhosen (vanhempi päiväkotirakennus) asbesti- ja haitta-ainekartoituksen, jonka mukaan asbestia havaittiin lattian rakenteissa 11 m²:ä. Peltikatteen alla oleva vanhaa huopakate sisältää asbestia. Katetta on arvion mukaan noin 200 m²:ä. Lisäksi eri tiloissa on asbestia sisältäviä eristeitä ja pahveja. Talon julkisivun maalikerroksien todettiin ylittävän vaarallisen jätteen raja-arvon lyijypitoisuuden osalta.

RKM Engineering on laatinut vuonna 2017 Koskenmäen nuorisotilan (entinen Koskenmäen kirjasto) asbesti- ja haitta-ainekartoituksen, jonka mukaan asbestia havaittiin lattian rakenteissa 1. ja 2.kerroksessa 190 m²:ä. Peltikatteen alla oleva

vanhaa huopakate sisältää asbestia. Katetta on arvion mukaan noin 300 m²:ä. Lisäksi eri tiloissa on asbestia sisältäviä levyjä, eristeitä ja pahveja. Rakennuksen alkuperäisen laualattian maali on lyijypitoista. Arvion mukaan alkuperäistä laualattiaa on 1. ja 2. kerroksen koko alueella noin 400 m²:ä. Talon julkisivun maalikerroksien todettiin ylittävän vaarallisen jätteen raja-arvon usean raskasmetallin osalta.

3.1.3.4 Rakennetun ympäristön selvitys

Sweco Infra & Rail Oy on laatinut Nokian Koskenmäen yleisten korttelialueiden rakennusten inventoinnin ja kaupunkikuvallisen analyysin marraskuussa 2020.

Selvityksen mukaan Koskenmäen päiväkotit ja kirjasto on mahdollista korvata joillain maisemakuvaan samaan tapaan sopivilla rakennuksilla, mutta olisi toivottavaa, että uudet rakennukset olisivat lähiympäristöään palvelevia rakennuksia asuinrakennusten sijaan. Vireillä olevassa kaavamuutoksessa tutkitaan kuitenkin alueen muuttamista asumiselle, sillä alueen asukkaat ovat toivoneet selvitysalueelle rakentamista ja alueelle rakenteilla oleva uusi koulu nähdään tuleville asukkaille vetovoimatekijänä. Uuteen koulurakennukseen on myös suunnitteilla aluetta palvelevat laadukkaat julkiset tilat, jolloin tarve alueen muille julkisille tiloille vähenee. On siis mahdollista sijoittaa selvitysalueelle uutta asuinrakentamista siten, että asuinkokonaisuuksien julkisemmat tilat tulisivat kiintopisteinä Orelinkadun varteen.

Koska alueella on rakennuskantaa 1900-luvun useammalta eri vuosikymmeneltä, soveltuvat uudet rakennukset alueelle paremmin kuin täysin samaan aikaan rakennettuihin aluekokonaisuuksiin. Uusia rakennuksia suunniteltaessa on kuitenkin huomioitava alueen erityispiirteet ja varmistettava, että uudet rakennuskohteet lisäävät alueen arvoa muutenkin kuin taloudellisesti. Jos Koskenmäen kirjasto tai päiväkotit päädytään purkamaan, voidaan uudisrakentamista sopeuttaa olemassa olevaan ympäristöön esimerkiksi mukailemalla nykyisten rakennusten linjoja ja mittasuhteita.

3.1.4 Maanomistus

Kaavamuutosalue on Nokian kaupungin omistuksessa.

3.1.5 Liikenne ja tekninen huolto

Kaavamuutosalue rajautuu pohjoisessa Orelinkatuun, jolta on yhteys Emäkosketien liikenneympyrään. Idässä kaavamuutosalue rajautuu Ruskeepääntatuun ja lännessä Tyrköntatuun. Kaavamuutosalueen keskellä on Hoppulankatu. Kummallekin tontille on useampi liittymä. Alueella on vesi- ja jätevesiverkosto.

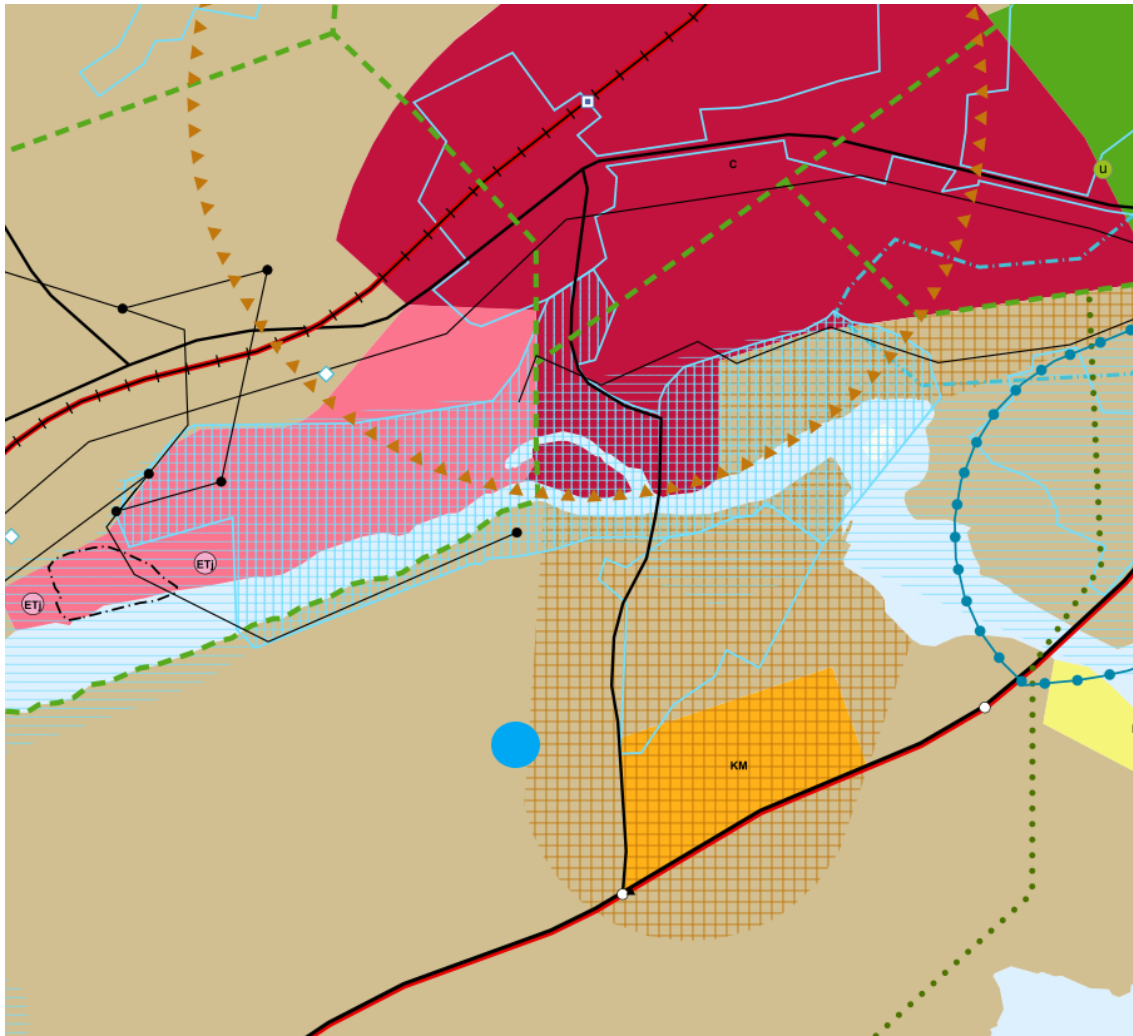
3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

3.2.1.1 Maakuntakaava

Suunnittelualueella on voimassa Pirkanmaan maakuntakaava 2040, jossa suunnittelualue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi (A). 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.

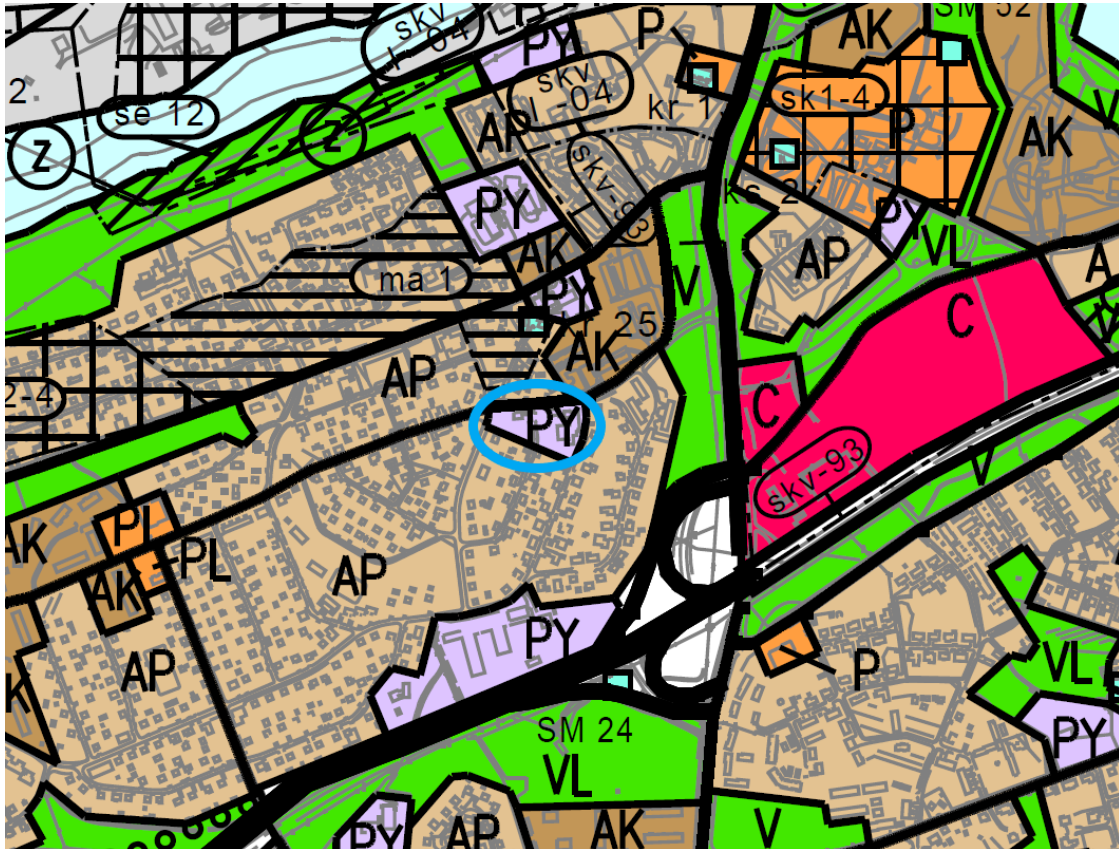
Suunnittelualueen länsipuolella on tiivis joukkoliikennevyöhyke -alue, joka ulottuu Viholasta Nokia keskusta. Merkinnällä osoitetaan yhdyskuntarakenteeltaan tiiviit, tiivistettävät tai tiiviinä toteutettavat alueet, jotka tukeutuvat tehokkaaseen joukkoliikennejärjestelmään.



Kuva 4: Ote Pirkanmaan maakuntakaava 2040:stä. Suunnittelualue on merkitty pisteellä karttaan.

3.2.1.2 Yleiskaava

Nokian keskustaajaman osayleiskaavassa 2010 kaavamuutosalue on osoitettu julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY).

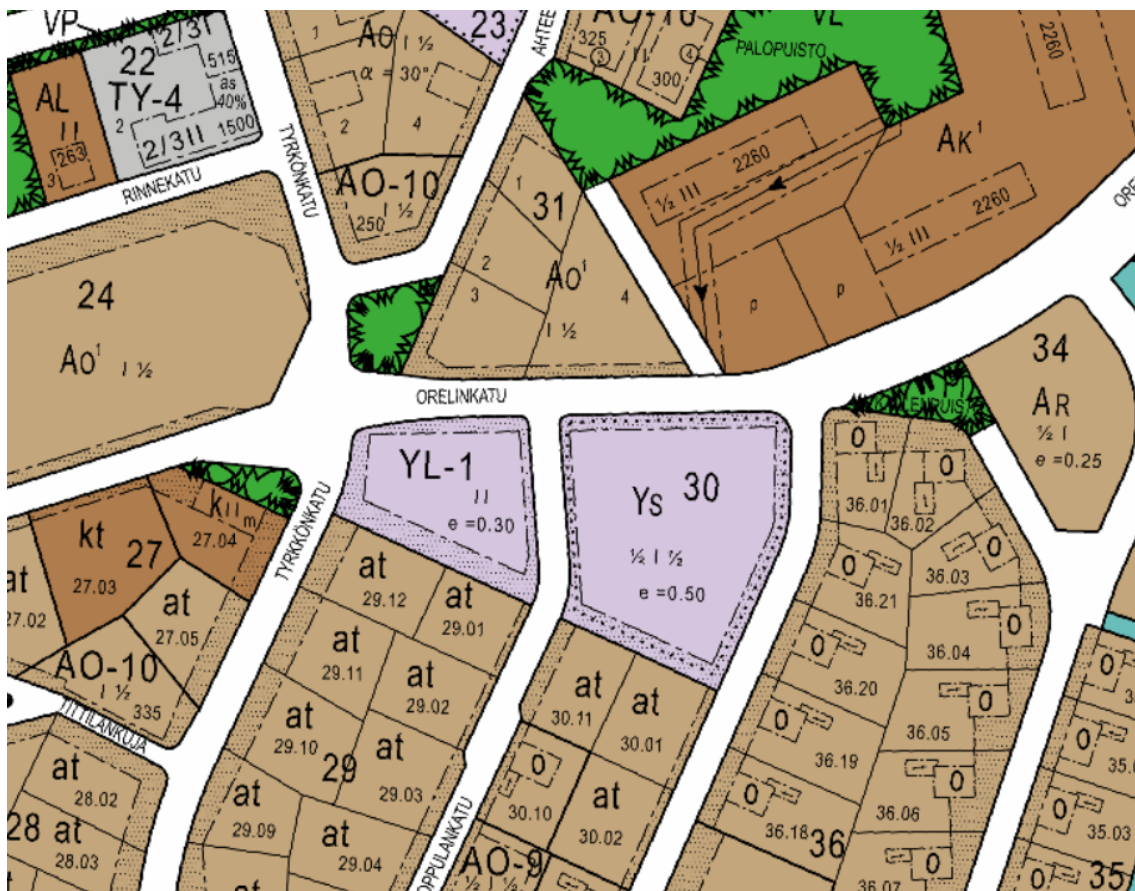


Kuva 5: Ote keskustaajaman osayleiskaava 2010:stä. Suunnittelualue on merkitty ympyrällä karttaan.

3.2.1.3 Asemakaava

Suunnittelualueen länsiosassa on voimassa 29.3.1984 hyväksytty asemakaava, jossa alue on merkitty julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueeksi (YL-1). Tonteille saa rakentaa ainoastaan yhden asunnon. Kerrosluku tontilla on II ja rakennusoikeus 832 m².

Suunnittelualueen itäosassa on voimassa 15.10.1973 hyväksytty asemakaava, jossa alue on merkitty sairaaloiden ja muiden sosiaalisten toimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (Ys). Kerrosluku tontilla on ½ I ½ ja rakennusoikeus 2 627 m².



Kuva 6: Ote ajantasa-asemakaavasta.

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.

TÄÄLLÄ SYNTYY  TTTA.

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on tutkia alueen käyttötarkoituksen muuttamista asumiselle, koska kaavamuutosalueen rakennukset ovat olleet käyttämättä jo vuosia.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

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

4.2.1 Osalliset

Osallisia ovat Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan maakuntamuseo, Nokia vesi Oy, Nokian kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunta, Nokian kaupungin perusturvalautakunta, kaava-alueen ja siihen rajoittuvan alueen maanomistajat tai vuokraoikeudenhaltijat sekä kaikki, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaavamuutos saattaa huomattavasti vaikuttaa.

4.2.2 Vireilletulo

Asemakaava on laitettu vireille Nokian kaupungin aloitteesta. Asemakaavoituksen vireilletulosta on ilmoitettu kuulutuksella 26.8.2020.

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavan muutos asetetaan nähtäville luonnosvaiheessa ja ehdotusvaiheessa osallisten kuulemista ja tarvittavia lausuntoja varten. Luonnos asetetaan nähtäville yhtä aikaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman kanssa. Kaavaluonnoksesta saatu palaute huomioidaan asemakaavan ehdotusta valmisteltaessa.

4.2.4 Viranomaisyhteistyö

Asemakaavasta järjestetään viranomaisneuvottelu ja pyydetään viranomaisilta lausunnot kaavaluonnos- ja kaavaehdotusvaiheissa.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on tutkia alueen käyttötarkoituksen muuttamista asumiselle, koska kaavamuutosalueen rakennukset ovat olleet käyttämättä jo vuosia. Asemakaavan muutoksen tavoitteita tarkennetaan tarvittaessa saadun palautteen perusteella.

4.4 Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

Naapurin mielipide:

Lähestyitte kirjeellä, jos kerroitte suunnittelevanne kaavamuutosta Orelinkatu 6-8:n osalta.

Olemmekin odottaneet, että tyhjänä olevalle kiinteistölle tapahtuisi jotakin, joten olemme tyytyväisiä, että muutoksia on luvassa.

Toivomme kuitenkin, että suunnitelmaa laatiessa huomioidaan alueen rakenne.

Kyseiset tontit sijaitsevan Orelinkadun alapuolella, jossa on pääasiassa omakotitaloja, joten toivottavasti uuden kaavan mukaan myös näille tonteille olisi sallittua rakentaa ainoastaan pientaloja.

Kerrostalot eivät ole missään tapauksessa toivottuja sille paikalle, sillä ne muuttavat alueen ilmettä merkittävästi. Lisäksi tontin ympärillä on niin paljon omakotitaloja, että kerrostalot heikentäisivät kaikkien lähinaapureiden viihtyvyyttä ja suorastaan pilaisi oman rauhan omalta pihalta. Toivottavasti otatte huomioon alueen asukkaiden mielipiteet.

Vastine mielipiteeseen:

Kaavaluonnoksessa alue on osoitettu asumiselle, niin että Orelinkadun varteen on osoitettu tontti kerrostalolle ja muu alue rivitaloille. Olemassa olevaan asutukseen päin on osoitettu istutettavaa aluetta.

Pirkanmaan maakuntamuseo 25.9.2020:

Suunnittelualueen länsiosassa on voimassa vuonna 1984 hyväksytty asemakaavan muutos, jossa alue on merkitty julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueeksi (YL-1) ja itäosalla 1973 hyväksytty asemakaavan muutos ja laajennus, jossa alue on merkitty sairaaloiden tai muiden sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (Ys). Lisäksi alueella on voimassa Nokian keskustan osayleiskaava 2030, jossa suunnittelualue on osoitettu julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY). Pirkanmaan 2040 maakuntakaavassa suunnittelualue on osa kasvutaajamien kehittämisvyöhykettä ja merkitty taajamatoimintojen alueeksi (A). Merkintää koskevassa

suunnittelumääräyksessä mainitaan, että uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sovitettava ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa alueen omaleimaisuutta, ja että alueen suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota kulttuuriympäristön, maiseman ja luontoarvojen säilymiseen. Alueen asemakaava ovat ikääntyneitä, eivätkä vastaa kaikilta osin nykyisen maankäyttö- ja rakennuslain (MRL, 132/1999) vaatimuksia. MRL:n mukaan yleiskaavoitus ohjaa asemakaavoitusta. Hankkeen tavoite, muuttaa alue asumiseen, vaikuttaakin olevan ristiriidassa voimassaolevan yleiskaavan merkintöjen kanssa.

Koskenmäki on 1900-luvun alkupuolella rakentunut työväenasuinalue, jonka rakennuskanta ja kaupunkikuva ovat monin paikoin säilyttäneet hyvin alkuperäiset piirteensä.

Alueelta ei maakuntamuseon tietojen mukaan ole aiemmin laadittu asemakaavatasoista rakennetun ympäristön inventointia. Syyskuussa 2020 tehdyn maastokatselmuksen perusteella länsipuolisella tontilla on arviolta 1950-luvulla rakennettu asuinrakennus, jota on myöhemmin laajennettu. Rakennus on toiminut sivukirjastona. Idänpuoleisella tontilla on niin ikään ilmeisesti asuinrakennukseksi arviolta 1950-luvulla rakennettu talo, joka on myöhemmin toiminut päiväkotina. Lisäksi tontilla on arviolta 1970-luvulla rakennettu kookas, julkisivuiltaan punatiilinen, tasakattoinen päiväkotirakennus.

Ympäristössä on vaihtelevaa 1900-luvun rakennuskantaa. Hyvin alkuperäiset piirteensä säilyttäneillä rakennuksilla voidaan arvioida olevan vähintään paikallisesti merkittäviä rakennusperinteisiä arvoja sekä maisemallisia arvoja sijaitessaan näkyvällä paikalla alueen pääkadun, Orelinkadun varressa. Lisäksi rakennukset ovat olleet pitkään julkisessa käytössä, joten niillä on myös arvoa sosiaalishistorian näkökulmasta, lähialueen ihmisten palvelujen tarjoajana ja kokoontumistiloina.

Maankäyttö- ja rakennuslaki edellyttää, että kaavoitus perustuen riittävään vaikutusten arviointiin ja edistää rakennetun ympäristön kauneutta ja kulttuuriarvojen vaalimista (5 §). Alueen rakennetun ympäristön arvoja tulee selvittää tarkemmin laatimalla kaava-alueen sekä sen välittömän vaikutusalueen rakennuskannasta asemakaavatasoinen rakennetun ympäristön inventointi. Selvityksessä tulee huomioida myös alueen kaupunkikuvan ominaispiirteet. Inventointi tulee sisällyttää kaava-aineistoihin ja sen tulokset tulee huomioida kaavaratkaisussa ja -merkinnöissä sekä kaavan vaikutustenarvioinnissa.

Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta maakuntamuseolla ei ole hankkeesta huomautettavaa.

Kaavaluonnos tulee toimittaa lausunnot Pirkanmaan maakuntamuseoon.

Vastine:

Sweco Infra & Rail Oy on marraskuussa 2020 laatinut Nokian Koskenmäen yleisten korttelialueiden rakennusten inventoinnin ja kaupunkikuvallisen analyysin, jonka tiedot on lisätty kaavaselostukseen ja huomioitu suunnitelmassa.

Kaavaselostukseen on liitetty yleiskaavallinen tarkastelu kohtaan 5.4.1.

Ely-keskus:

Yleiskaava ohjaa asemakaavan muutosta. Nyt yleiskaavassa alue on julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta. Kun tarkoituksena on osoittaa alue asuntokäyttöön, tulee muutokseen sisällyttää yleiskaavallinen tarkastelu.

Kaavan tavoitteiden mukainen toteutus johtaisi ilmeisesti nykyisen rakennuskannan purkamiseen. Niiden osalta inventointi ja arvotus on tarpeen, jotta voidaan varmistaa, että kaava ei johda rakennetun kulttuuriympäristön arvojen menettämiseen.

Vastine:

Kaavaselostukseen on liitetty yleiskaavallinen tarkastelu kohtaan 5.4.1.

4.5 Asemakaavaluonnos

Kaavaluonnos asetetaan nähtäville kaupungin kaupunkikehityspalveluiden ilmoitustaululle ja kaupungin verkkosivuille.

4.6 Lausunnot asemakaavaluonnoksesta

Täydennetään

4.7 Asemakaavaehdotus

Kaavaehdotus asetetaan nähtäville kaupunkikehityspalveluiden ilmoitustaululle ja internetissä kaupungin kotisivulle. Kaavaehdotuksesta pyydetään tarvittavat lausunnot. Kuulemiskirjeet lähetetään muissa kunnissa asuville maanomistajille.

4.8 Hyväksyminen

TÄÄLLÄ SYNTYY  TTA.

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

4.9 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

26.8.2020 kuulutus vireilletulosta

18.8.2020 osallistumis- ja arviointisuunitelma kaupunkikehityslautakunnan käsittelyssä

5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne ja aluevaraukset

Kaavaluonnoksessa on AK- ja AR- korttelialuetta sekä katualuetta. Kaavamuutos koskee pieneltä osalta Hoppulankadun katualuetta, mutta sen rajaukseen ei ole tehty muutoksia.

5.2 Kaavan vaikutukset

5.2.1 Yleiskaavallinen tarkastelu

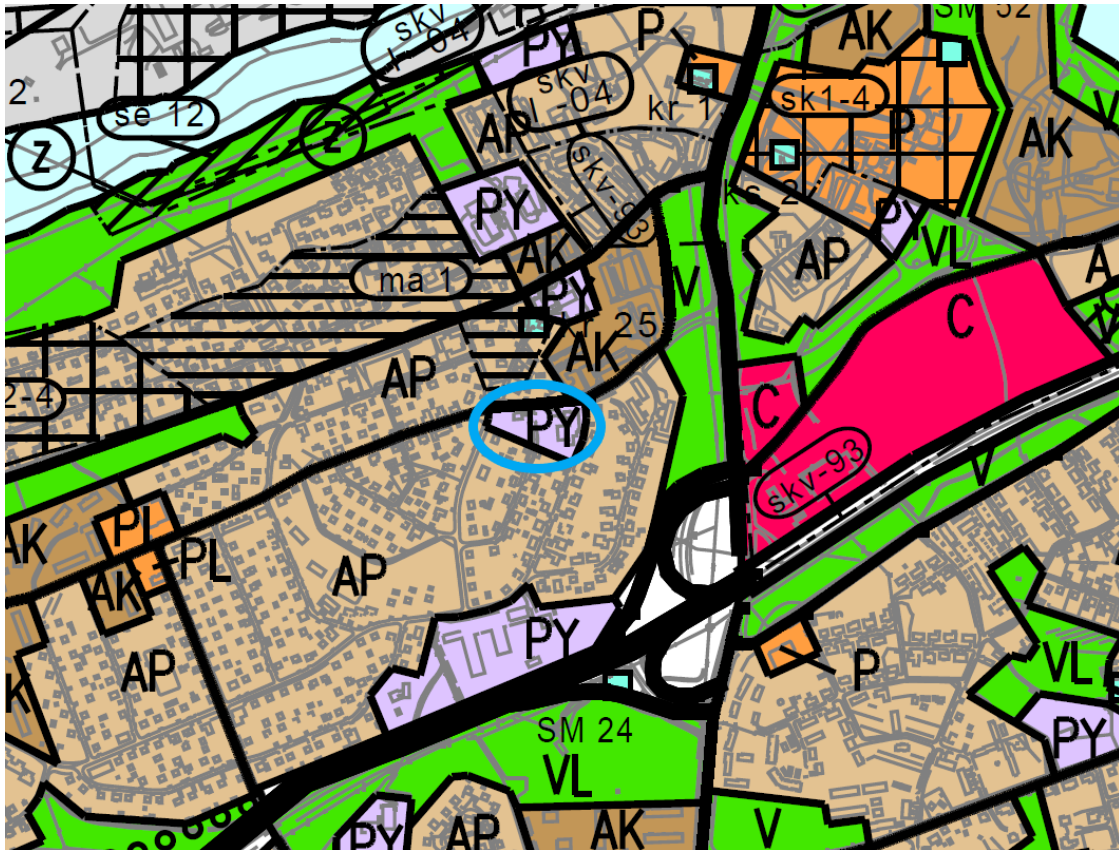
Koska asemakaavan tavoite on voimassa olevan yleiskaavan vastainen, on seuraavassa esitetty asemakaavan tavoitteen mukainen yleiskaavallinen tarkastelu.

Suunnittelualueella on voimassa seuraavat kaavat:

- Suunnittelualueen itäosassa on voimassa 15.10.1973 hyväksytty asemakaava, jossa alue on merkitty sairaaloiden ja muiden sosiaalisten toimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi.
- Suunnittelualueen länsiosassa on voimassa 29.3.1984 hyväksytty asemakaava, jossa alue on merkitty julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueeksi (YL-1). Tonteille saa rakentaa ainoastaan yhden asunnon.
- Suunnittelualueella on voimassa 29.11.2004 hyväksytty Nokian keskustaajaman osayleiskaava 2010, jossa suunnittelualue on osoitettu julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY).
- Suunnittelualueella on voimassa 27.3.2017 hyväksytty Pirkanmaan maakuntakaava 2040, jossa suunnittelualue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi (A).

Maakuntakaava on MRL 32 §:n ja yleiskaava MRL 42 §:n mukaan ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa.

Asemakaavan muutos on yleiskaavan vastainen, mutta se sopeutuu yleiskaavan kokonaisuuteen. Alueen ympäristö on yleiskaavassa enimmäkseen pientaloaluetta ja pohjoispuolella kerrostaloaluetta. Näiden väliin Orelinkadun varteen kaavamuutosalueen rivitalo- ja kerrostalokorttelialueet on aluetta hyvin täydentävä osa. Alueen julkisille palveluille uusi Emäkosken koulu tarjoaa valmistuttuaan tarvittavat tilat. Uuden Emäkoskenkoulun viereen jää purettavan vanhan koulun länsiosan kohdalle toinen tontti yleisten rakennusten kortteliin alueen tulevia tarpeita varten.



Kuva 7: Ote keskustaajaman osayleiskaava 2010:stä. Suunnittelualue on merkitty ympyrällä karttaan.

5.2.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Nokian Koskenmäen yleisten korttelialueiden rakennusten inventoinnin ja kaupunkikuvallisen analyysin mukaan Koskenmäen kirjasto ja päiväkotij sijaitsevat alueella, jossa on paljon modernia rakennuskantaa eri vuosikymmeniltä, ja kohteet edustavat hyvin aikakautensa julkista rakentamista. Kohteet ovat lähiympäristönsä harvoja julkisempia rakennuksia, kun alueen muut rakennukset ovat pääosin asuinrakennuksia. Näistä lähtökohdista rakennukset tuovat ympäristöönsä jotain poikkeuksellista ja luovat alueelle toimintojen kerroksellisuutta. Myös kaupunkikuvassa julkisilla rakennuksilla on hyvin erilainen rooli kuin asuinrakennuksilla, sillä julkiset rakennukset sijoittuvat maisemassa selkeämmin kiintopisteiksi, ja niiden pihapiirit ovat asuinrakennuksien pihapiirejä avoimempia ja saavutettavimpia.

Tästä huolimatta selvityskohteet itsessään eivät ole arkkitehtuuriltaan tai historialtaan niin ainutlaatuisia tai aikakautensa tyyleistä poikkeavia, että ne nousisivat alueella erityisiksi kohteiksi. Selvitysalueen lähiympäristön alue on lähinnä monen eri vuosikymmenen aikana rakentunutta pientaloasutusta pihapiireineen, ja alue onkin kokonaisuutena pirstaloitunut. Alueella myös on selvityskohteiden lisäksi paljon kerrostumaa modernin aikakauden rakennuksista, joten Koskenmäen kirjasto ja päiväkotij ovat teoriassa korvattavissa uusilla kaupunkikuvassa kiintopisteinä toimivina rakennuksilla, jotka omalta osaltaan toisivat kaupunkikuvaan jälleen uuden ajallisen kerrostuman.

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

Rakentuessaan uudet asuinrakennukset parantavat alueen ilmettä. Tyhjillään olevien rakennusten poistuminen kaupunkikuvasta ja korvaaminen uusilla rakennuksilla yhdessä uuden Emäkosken koulun kanssa lisäävät alueen vetovoimaa.

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

Alueella voimassa olevassa asemakaavassa korttelin 29 tontin 14 tehokkuusluku on $e = 0,3$ eli rakennusoikeus on 831,5 k-m² ja korttelin 30 tontin 12 tehokkuusluku on $e = 0,5$ eli rakennusoikeus on 2 627 k-m². Kaavamuutosalueen rakennusoikeus on yhteensä 3 458,5 k-m².

Kaavaluonnoksessa korttelin 29 tontin 14 rakennusoikeus on 1 000 k-m² ja korttelin 30 tonttien 13 ja 14 yhteensä 3 500 k-m². Kerrosluku nousee enimmillään IV:än.

5.2.5 Vaikutukset liikenteeseen

Kaavamuutosalue rajautuu pohjoisessa Orelinkatuun, jolta on yhteys Emäkosketien liikenneympyrään. Idässä kaavamuutosalue rajautuu Ruskeepääntatuun ja lännessä Tyrkönkatuun. Kaavamuutosalueen keskellä on Hoppulankatu. Kaavamuutoksessa tonteille on merkitty liittymäkielto Orelinkadun varteen. Kaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta alueen liikenteeseen eikä liikennemääriin.

5.2.6 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.

5.2.7 Taloudelliset vaikutukset

Kaavamuutosalueen kiinteistöt ovat Nokian kaupungin myytävien kohteiden listalla, koska rakennukset ovat käyttämättömät ja huonokuntoiset. Käytön ja tarpeen loputtuakin rakennuksista on kustannuksia kaupungille ja tyhjillään ne huonontavat alueen ilmettä ja ovat alttiita ilkeille. Ennen kuin tonteille voi tehdä uutta rakentamista tulee olemassa olevat rakennukset purkaa. Purkamisesta aiheutuu kustannuksia, joita katetaan tonttien myynnillä. Alueelle ei tarvitse rakentaa uutta katuverkkoa eikä kunnallistekniikkaa.

5.2.8 Muut vaikutukset

Nokian keskustaan on valmistunut keväällä 2020 uusi kulttuuri- ja kirjastotalo Virta eikä sivukirjastolle lähellä keskustaa ole enää tarvetta. Alueen päiväkotipaikatkin löytyvät nyt toisista yksiköistä eli tarvetta alueen alkuperäisten rakennusten tyyppiselle julkiselle rakentamiselle ei tässä kohdassa enää ole. Koska

kaavamuutosaluetta ympäröi eri-ikäiset ja -tyyppiset asuinrakennukset, on asuminen tässäkin kohtaa perusteltua ja täydentää luontevasti olemassa olevaa asuinaluetta.

5.3 Ympäristön häiriötekijät

Ympäröivä katuverkosto saattaa aiheuttaa melua alueelle.

5.4 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavaluonnoksessa on AK- ja AR- korttelialuetta sekä katualuetta. Kaavamääräysten mukaan;

AK-korttelialueella rakennusten kattomuodon tulee olla harjakatto. Katto voi olla epäsymmetrinen. Kaikki rakennuksen tilat mukaan lukien ilmanvaihtokonehuoneet ja muut tekniset tilat tulee sijoittaa rakennusmassan päävaipan sisälle yhtenäisen vesikaton alapuolelle.

Autopaikkoja tulee rakentaa asumiselle 1 ap/60 k-m², sosiaaliselle ja senioriasumiselle 1 ap/90 k-m², opiskelija-, palvelu-, ja erityisasumiselle 1 ap/120 k-m². Rivitaloissa autopaikkoja ei tarvitse rakentaa enempää kuin 1,5 autopaikkaa asuntoa kohti.

Hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää ja toissijaisesti viivyttaa tonttialueella ennen johtamista kaupungin hulevesiverkostoon. Pysäköintialueiden hulevedet tulee johtaa öljynerottimien kautta.

Rakennusluvan yhteydessä tulee meluselvityksellä osoittaa, että valtioneuvoston liikennemelusta antamat ohjearvot eivät ylity.

Vierekkäisten tonttien leikkialueet tulee suunnitella ja rakentaa yhtenäisiksi eikä niitä saa erottaa toisistaan aidalla.

Varsinaisen rakennusalan ulkopuolelle saa sijoittaa asunnon yhteydessä olevia pihavarastoja, katoksia ja terasseja.

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 19.1.2021

Johanna Fingerroos

Kaavoitusarkkitehti

Kari Stenlund

Maankäyttöjohtaja

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

HANKE

Asemakaava ja asemakaavan muutos Nokian kaupungin 5. kaupunginosan, korttelin 29 tonttia 14 ja korttelin 30 tonttia 12.

(Tweb: NOK/ 975/2020)

ALOITE

Kaavamuutos on käynnistetty Nokian kaupungin aloitteesta.

SUUNNITTELUALUE

Suunnittelualue sijaitsee osoitteessa Orelinkatu 6 - 8.



Suunnittelualueen sijainti ympyröitynä kartalla (Maanmittauslaitos, taustakartta, 18.6.2020).

TÄÄLLÄ SYNTYY  TTA.

LÄHTOTIEDOT JA SUUNNITTELUALUE

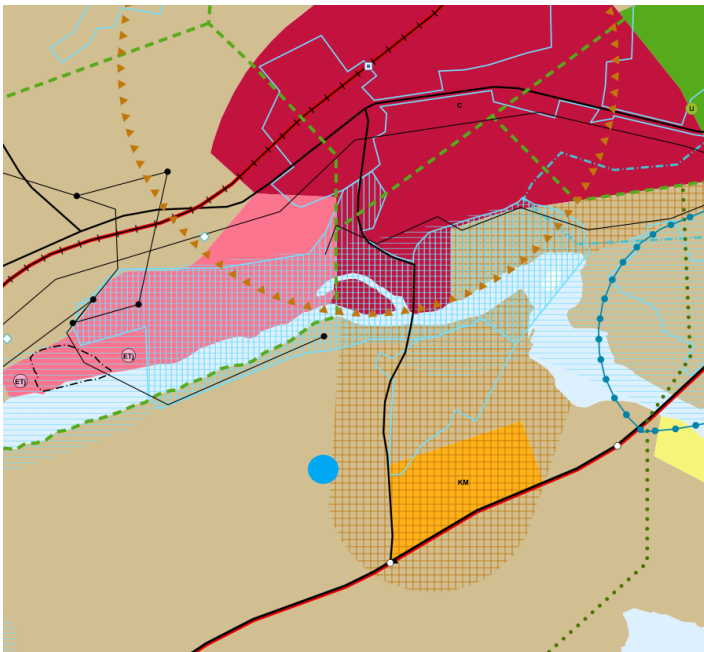
MAANOMISTUS

Suunnittelualan maan omistaa Nokian kaupunki.

MAAKUNTAKAAVA

Suunnittelualueella on voimassa Pirkanmaan maakuntakaava 2040, jossa suunnittelualue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi (A). 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.

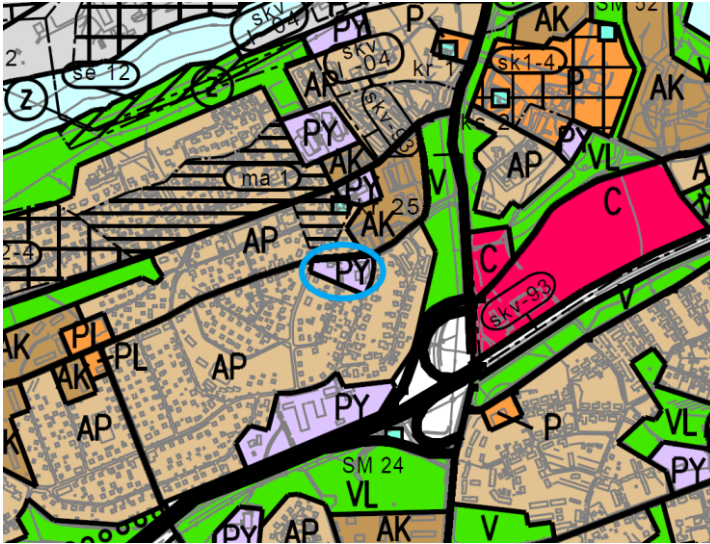
Suunnittelualan länsipuolella on tiivis joukkoliikennevyöhyke -alue, joka ulottuu Viholasta Nokia keskusta. Merkinnällä osoitetaan yhdyskuntarakenteeltaan tiiviit, tiivistettävät tai tiiviinä toteutettavat alueet, jotka tukeutuvat tehokkaaseen joukkoliikennejärjestelmään.



Kuva: Ote Pirkanmaan maakuntakaava 2040:stä. Suunnittelualue on merkitty pisteellä karttaan.

YLEISKAAVA

Keskustan osayleiskaavassa 2030, suunnittelualue on osoitettu julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY).

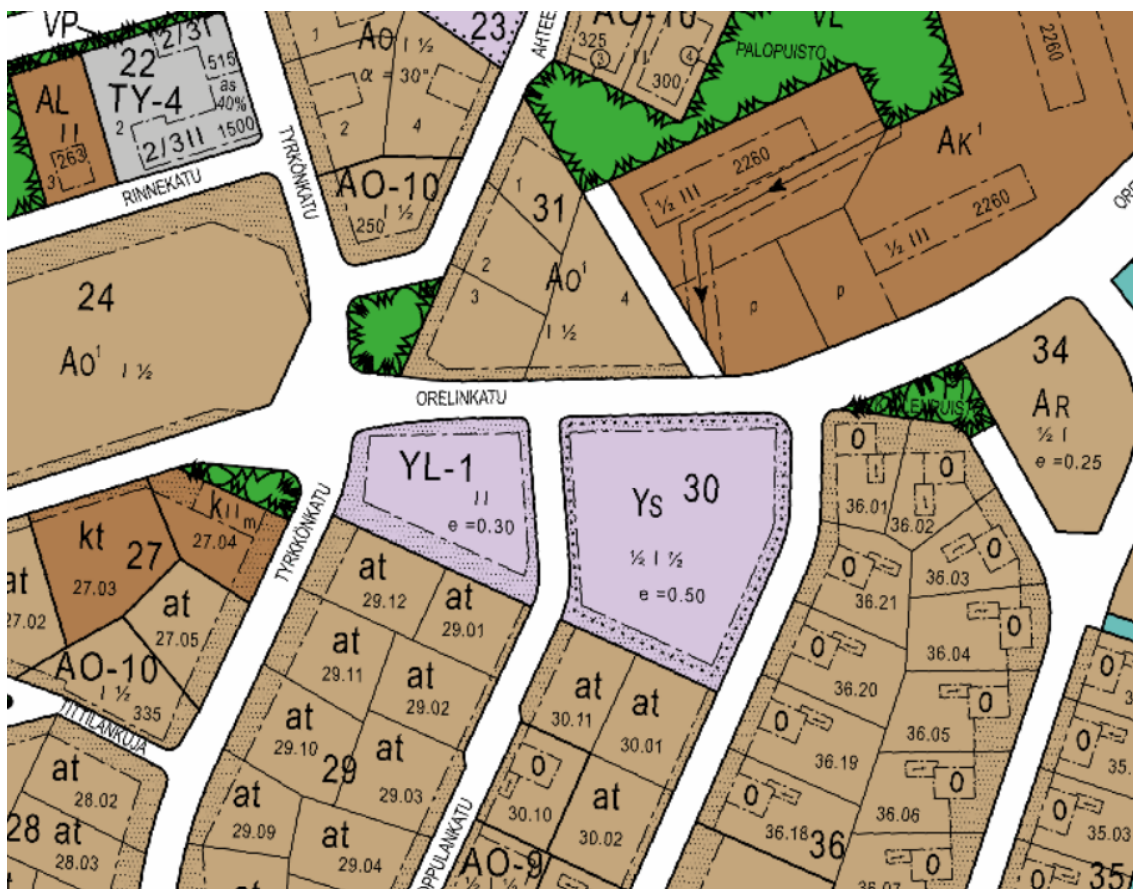


Kuva: Ote keskustaajaman osayleiskaava 2010:stä. Suunnittelualue on merkitty ympyrällä karttaan.

ASEMAKAAVA

Suunnittelualueen länsiosassa on voimassa 29.3.1984 hyväksytty asemakaava, jossa alue on merkitty julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueeksi (YL-1). Tonteille saa rakentaa ainoastaan yhden asunnon.

Suunnittelualueen itäosassa on voimassa 15.10.1973 hyväksytty asemakaava, jossa alue on merkitty sairaaloiden ja muiden sosiaalisten toimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi.



Kuva: Ote ajantasa-asemakaavasta.

TAVOITTEET

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on tutkia alueen käyttötarkoituksen muuttamista asumiselle.

OSALLISET

Osallisia ovat Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan liitto, Pirkanmaan maakuntamuseo, Nokia vesi Oy, Nokian kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunta, kaava-alueen ja siihen rajoittuvan alueen maanomistajat tai vuokraoikeudenhaltijat sekä kaikki, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa.

OSALLISTUMISEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

Asemakaavoituksen vireilletulosta kuulutetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävileasettamisen yhteydessä.

TÄÄLLÄ SYNTYY TTA.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidetään nähtävillä koko kaavaprosessin ajan.

Asemakaavaluonnos asetetaan nähtäville kaupunkikehityspalveluiden ilmoitustaululle ja internetiin kaupungin kotisivulle. Osallisilla on oikeus jättää mielipide luonnoksesta nähtävilläolon aikana. Nähtävilläolosta tiedotetaan lehtikuulutuksella Nokian Uutisissa. Lisäksi asiasta ilmoitetaan kirjeitse kohdealueen naapurikiinteistöjen omistajille. Kaavaluonnoksesta pyydetään tarvittavat lausunnot. Luonnoksesta saatu palaute huomioidaan asemakaavan ehdotusta valmisteltaessa.

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

Kaavaluonnos on tavoite valmistella syksyn 2020 aikana ja hyväksyä kaava keväällä 2021.

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 18.6.2020

Johanna Fingerroos
kaavoitusarkkitehti