

ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS SEKÄ OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

14 KAUPUNGINOSA NOKIAN SATAMA- JA KYLPYLÄALUE

tweb: NOK/270/05.00.02/2019

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



TIIVISTELMÄ

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

SUUNNITTELUVAIHEET

ALOITUS	vireilletulokuulutus	6.7.2018
VALMISTELU	Kaupunkikehityslautakunta	16.6.2020 § 177, 22.6.2021 §
HYVÄKSYNTÄ	Kaupunginhallitus	
	Kaupunginvaltuusto	
VALMIS	Voimaantulokuulutus	

Kaavoitusviranomainen: Nokian kaupunginvaltuusto

Kaavan laatija: Nokian kaupunki, kaupunkikehityslautakunta, kaavoitusyksikkö

Yhteyshenkilö: projektiarkkitehti Jorma Hakola p. 0503958759,

s-posti: etunimi.sukunimi@nokiankaupunki.fi

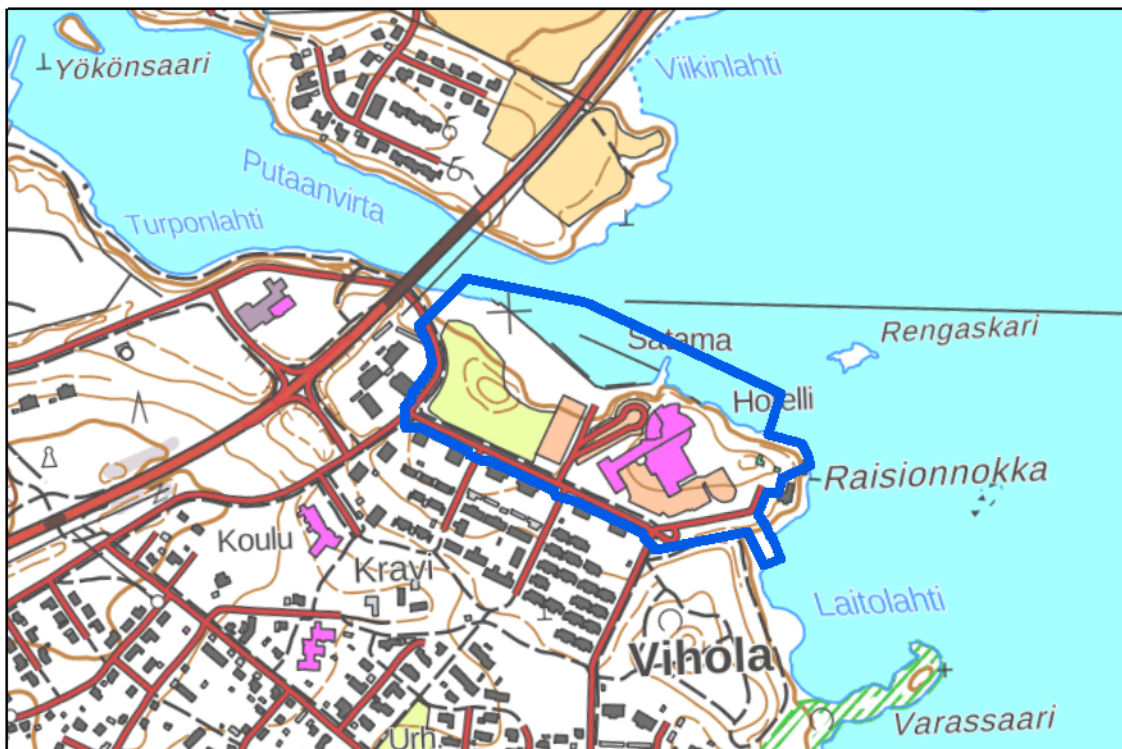
0 OSALLISTUMIS- JA ARVOINTISUUNNITELMA (MRL 63§), 10.2.2018, 26.5.2020, 15.6.2021

0.1 Suunnittelualue

Asemakaava koskee kiinteistöjen 536-420-1-158, 536-425-12-1 ja 536-876-3-1 osia.

Asemakaavan muutos koskee Nokian kaupungin 14 kaupunginosan korttelin 88 tontteja 1-3 sekä katu-, virkistys-, liikenne- ja erityisalueita.

Kuva: Maastokarttaotteessa alla kaava-alue on rajattu sinisellä.



0.2 Asemakaavan suunnittelun tavoite

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

Kaupungin strategian mukainen rantojen kaupunki edellyttää, että ranta-alueet otetaan hallitusti käyttöön joko laadukkaaseen rantarakentamiseen tai asukkaita palvelevina virkistysalueina. Olemassa olevia korttelialueita ei ole kaupungin edun mukaista muuttaa viheralueeksi, joita on jo riittävästi. Joutomaana ja vara-alueena säilyttäminen ei ole strategian mukaista.

0.3 Osalliset

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

0.4 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

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

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

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

Maankäyttösopimus: Hankkeesta laaditaan maankäyttö- ja luovutussopimus.

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

0.5 Tiedottaminen, yhteystiedot, palaute

Aineistojen nähtävillä pidosta tiedotetaan kuulutuksilla, jotka julkaistaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla (kaupungintalo Harjukatu 23) ja kaupungin Internet-sivuilla osoitteessa

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

ja lisäksi vireille tulo ja valmisteluvaihe Nokian Uutiset-lehdessä.

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

0.6 Mielipiteet, muistutukset ja lausunnot

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

0.7 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Kuva: Kuvassa alla on maakuntakaavaote.



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

Yleismääräyksen mukaan taajamien rakentamattomat ranta-alueet tulee säilyttää pääsääntöisesti rakentamattomina ja varata yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa yleiseen virkistyskäyttöön.

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 Nokian ne alueet joiden saavutettavuus, väestönkehitys ja aluerakenne täyttävät kasvuvyöhykkeen kriteerit. Merkintä ei rajoita maa- ja metsätalouden ja niitä tukevien maaseudun elinkeinojen kehittämistä ja näihin liittyvää rakentamista. Kehittämissuosituksena on, että alueen maaseutualueet sekä maa- ja metsätalousalueet tulee turvata tulevaisuuden yhdyskuntarakenteen laajentumisalueeksi. Alueelle suuntautuvaa asuin- ja työpaikkarakentamista on ensisijaisesti ohjattava taajama-alueille ja kyliin.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee erityistä huomiota kiinnittää liikennejärjestelyihin, erityisesti joukkoliikenteen mahdollistavaan yhdyskuntarakenteeseen, infrastruktuuriin, palvelujen saavutettavuuteen, toimiviin virkistysalueisiin sekä luonto-, maisema- ja kulttuuriympäristöarvojen turvaamiseen.

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

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

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

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

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

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

Veneväylä merkinnällä osoitetaan vesilain mukaiset yleiset kulkuväylät.

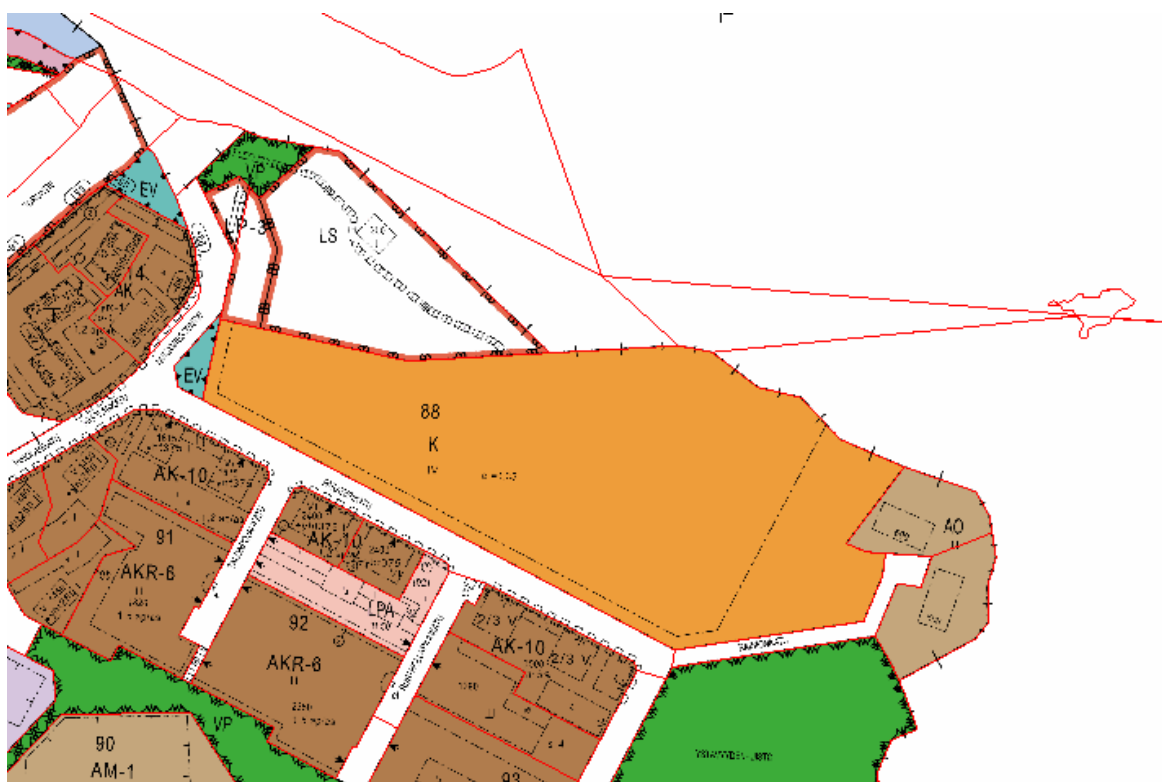
Aluetta koskee 29.11.2004 hyväksytty Keskustaajaman osayleiskaava 2010. Siinä alue on osoitettu matkailupalvelujen alueeksi, satama-alueeksi, pientalovaltaiseksi asuinalueeksi, lähivirkistysalueeksi sekä vesialueeksi.

Kuva: kuvassa alla on yleiskaavaote.



Suunnittelualueella on voimassa 10.6.2002 hyväksytty asemakaava 14:30, jossa on osoitettu Satama-alue, paikoitusalue ja puistoa-alue, 21.10.1988 hyväksytty asemakaava Vih:10, jossa on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialue, erillispientalojen korttelialue ja katualuetta ja 14.6.2004 hyväksytty asemakaava 14:40 jossa alueelle on osoitettu lähivirkistysaluetta, 11.4.2016 hyväksytty asemakaava 14:47, jossa on osoitettu katu- ja suojaviheraluetta. Suunnittelualueen luoteisnurkassa on asemakaavatonta aluetta kiinteistö 536-425-4-9. Suunnittelualueen etelä osassa on 7.6.1999 hyväksytty asemakaava 14:27 ja 8.9.2003 hyväksytty asemakaava 14:38 joissa on osoitettu katualuetta

Kuva: Kuvassa alla on alueen asemakaavaote.



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

Osa kaava-alueesta on yksityisessä omistuksessa ja osa on kaupungin omistuksessa. Asemakaavan vaikutukset arvioidaan MRL 9 §:n ja MRA 1 §:n edellyttämällä tavalla.

0.8 Luettelo kaavaan liittyvistä taustaselvityksistä

Valtatie 12 aluevarausuunnitelma Maatjala - Kahtalammi, Finmap infra, Pirkanmaan ELY-keskus 2021 (kesken).

Yleiskaavallinen tarkastelu (selostuksen osa), Nokian kaupunki kaavoitus 2020.
Viholan alueen virkistysalue selvitys (selostuksen osa), Nokian kaupunki kaavoitus 2020.
Viholan pysäköintiselvitys, Ramboll Oy 2020.
Nokia Eden Capman liikennetarkastelu, WSP Oy 2020.
Nokian satama-alueen liikennemeluselvitys, Ramboll Oy 2020.
Nokian Edenin lisätutkimukset, Sitowise Oy 2020.
Nokian satama- ja kylpyläalue luontoselvitys, Luontoselvitys M. Ranta 2020.
Nokian satamanrannan asemakaava-alueen muinaisjäännösinventointi, Mikroliitti Oy 2018.
Maaperän pilaantuneisuuden historia ja perustietoselvitys, SITO Oy 2017.
Maaperän kunnostuksen yleissuunnitelma, SITO Oy 2017.
Nokian sataman pilaantuneisuusselvitys Tutkimuspiirustus, SITO Oy 2017.
Nokian sataman pilaantuneisuusselvitys, kenttämittaukset ja analyysitulokset, SITO Oy 2017.
Pilaantuneen maa-alueen puhdistustyön loppuraportti, Geotesti 2006.
Päätös pilaantuneen alueen puhdistamisesta, Pirkanmaan ympäristökeskus 2002.
Selvitys maaperän pilaantuneisuudesta, Goetesti 2001.
Saastuneisuusselvitys, Geotesti Oy 2000.

1 KAAVASELOSTUS

1.1 Tunnistetiedot

Kaavaselostus koskee 15.6.2021 päivättyä asemakaava- ja asemakaavamuutoskarttaa.

Asemakaava koskee kiinteistöjen 536-420-1-158, 536-425-12-1 ja 536-876-3-1 osia.

Asemakaavan muutos koskee Nokian kaupungin 14 kaupunginosan korttelin 88 tontteja 1-3 sekä katu-, virkistys-, liikenne- ja erityisalueita.

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

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaavamuutosalue sijaitsee Nokian keskustassa reilun kilometrin päässä Pirkkalaistorilta kaakkoon.

Kuva: Ilmakuvaotteessa kaava-alue on rajattu sinisellä.



1.3 Maanomistus

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

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- seurantalomake
- ote ajantasa-asemakaavasta
- ote asemakaavan hakemistokartasta
- kooste kaavapalautteesta ja vastineet

2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista, luonnonympäristö

Kaavamuutosalue sijaitsee etelä-Nokialla valtatie 12:n Putaanvirran sillan kohdalla Pyhäjärven rannalla. Alue on satama-aluetta ja hotelliikiinteistön tonttialuetta, jonka länsi osa on ruohikkoista joutomaata ja koillisosassa pysäköintipaikan ja rannan välissä on metsittynyt tontin osa. Alueen itäpäässä on omakotialuetta ja kaistale virkistysaluetta. Muuten alue on rakennettu. Alueelta teetetyn luontoselvityksen mukaan kaava-alue on laajasti ihmistoiminnan muuttama ja vaikuttama, eikä erityisiä huomioitavia tai suojeltavia luontoarvoja ole. Rannat ovat pääosin rakennettu laituri-alueiksi ja muilta osin ranta on kivikkoinen ja jyrkkä eikä rannalla ole ilmaversoisten kasvien vyöhykettä. Lisäselvityksille liito-oravan, linnuston tai muiden eliö- tai kasvilajien osalta ei ole tarvetta.

2.2 Rakennettu ympäristö

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

Kuva 1: Kuvassa alla on hotelli- ja kylpylärakennus.



2.3 Yhdyskuntarakenne

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

Vierasvenesatama-alue sijaitsee neljällä eri vesialueella. Satama voi jatkaa toimintaansa kuten ennenkin mutta kun satamarakenteita laajennetaan, joudutaan asiasta sopimaan uudestaan.

2.4 Yleiskaavallinen tarkastelu

Maakuntakaava on MRL 32 §:n ja yleiskaava MRL 42 §:n mukaan ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa. MRL 25 §:n mukaan maakuntakaavassa esitetään alueiden käytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteet ja osoitetaan maakunnan kehittämisen kannalta tarpeellisia alueita. Aluevarauksia osoitetaan vain siltä osin ja sillä tarkkuudella kuin alueiden käyttöä koskevien valtakunnallisten tai maakunnallisten tavoitteiden kannalta taikka useamman kuin yhden kunnan alueiden käytön yhteen sovittamiseksi on tarpeen. MRL 35 mukaan yleiskaavan tarkoituksena on kunnan tai sen osan yhdyskuntarakenteen ja maankäytön yleispiirteinen ohjaaminen sekä

toimintojen yhteen sovittaminen. Koska asemakaavan tavoitteen yksityiskohtaisessa toteuttamisessa voi tulkita poikkeavuutta voimassa olevan yleiskaavan ja maakuntakaavan merkintöihin nähden, kaava-alueella on selvyiden vuoksi hyvä tehdä asemakaavan muuttamista varten yleiskaavallinen tarkastelu.

Alueen kaavallinen tilanne:

- Kaava-alueella on voimassa 21.10.1988 hyväksytty asemakaava, jossa alueelle on osoitettu liikerakennusten korttelialue K ja satama-alue LS.
- Kaava-alueella on voimassa 29.11.2004 hyväksytty oikeusvaikutteinen Keskustaajaman osayleiskaava jossa suunnittelualue on osoitettu matkailupalvelujen alue RM sekä venesatama-alue LS.
- Kaava-alueella on voimassa 29.5.2017 voimaan tullut Pirkanmaan maakuntakaava 2040, jossa suunnittelualue on osoitettu matkailupalvelujen alueeksi RM, ja alueella on lisäksi kohdemarkinta satama/venesatama.

Nykyisen voimassa olevan asemakaavan aluevarausmerkintä liikerakennusten korttelialue K voi olla ympäristöministeriön yleiskaavamerkinnät ja määräykset oppaan mukaan kolmen eri yleiskaavan aluevarausmerkinnän alla; palvelujen ja hallinnon alue P, työpaikka-alue TP tai loma- ja matkailualue R. Liikerakennusten korttelialueelle rakennetun 1990 valmistuneen kylpylähotellin käyttötarkoitus matkailuliikerakennuksena on ohjannut myöhempien yleispiirteisten kaavojen merkinnän loma- ja matkailualue R:stä kehitetyksi matkailupalvelujen alueeksi RM. Alla on tarkasteltu alueelle nyt suunniteltua muutosta:

- Kaava-alueella säilyvän kylpylähotellin korttelialue pienenee kolmanneksella. Sille mahdollistetaan kuitenkin toiminnan laajeneminen kasvattamalla rakennusoikeutta puolella. Asemakaavamerkintänä säilyy voimassa olevan asemakaavan mukainen liikerakennusten korttelialue K. Muutos edistää matkailupalvelujen kehittämistä yleis ja maakuntakaavan ohjauksen mukaisesti.
- Kaava-alueella sijaitseva satama-alue toiminnot säilyvät rannassa, sillä paikalla mihin ne on rakennettu ja lähes käyttämättömänä olleella alueella ollut asemakaavan aluevarausmerkintä satama-alue LS siirretään samalle kohdalle ja sitä koskeva alue laajenee 1,7 kertaiseksi. Muutos edistää satamatoimintoja maakuntakaavan ja yleiskaavan ohjauksen mukaisesti.
- Yleispiirteisten kaavojen merkinnöistä poikkeava uuden asemakaavan osa asuinkerrostalojen korttelialue AK (kortteli 99) noudattaa viereisen alueen maakuntakaavamerkintää taajamatoimintojen alue ja yleiskaavamerkintää kerrostalovaltainen asuntoalue AK, joiden voidaan katsoa yleispiirteisesti laajenevan kaavamuutosalueelle. Tältäkin osalta muutos noudattaa yleispiirteisesti maakuntakaavan ja yleiskaavan ohjausta. Lisäksi asukasmäärän kasvu lisää asiakkaita matkailupalvelujen alueelle ja satama-alueelle sijoittuneille toiminnoille. Näin senkin voidaan osaltaan katsoa tukevan maakuntakaavan ja yleiskaavan mukaista matkailupalvelutoimintoja alueella.

Asemakaavanmuutos luonnoksessa olevien liikerakennusten korttelialue ja venesatama-alue noudattavat pienin tarkennuksin yleispiirteisesti yleiskaavaa ja maakuntakaavaa. Kaavamuuotosalueen asuinkerrostalojen korttelialueeksi muuttuva osa laajentaa yleispiirteisesti maakuntakaavan taajamatoimintojen aluetta ja yleiskaavan kerrostalovaltaista asuntoaluetta asemakaavan muutosalueelle, joten uutta asemakaavaa voidaan myös tältä osin pitää yleispiirteisesti maakuntakaavan ja yleiskaavan mukaisena. Yleiskaavallisen tarkastelun perusteella voidaan todeta, että asemakaavan muutos osittain asuinalueeksi sopeutuu yleiskaavan ja maakuntakaavan kokonaisuuteen ja noudattaa riittävällä tarkkuudella niiden ohjausta.

2.5 Virkistysaluetarkastelu Viholan kaupunginosa

Valtion virkistysaluetoimikunta on suosittanut vuonna 1973 että virkistysalueita tulisi olla 120 m² asukasta kohti. Tampereella yleiskaavoissa on käytetty tätä suositusta ja toteuma on siellä suosituksen mukainen. Nokialla viheralueita / virkistysalueita on asemakaavoissa 844 ha, joka on lähes 248 m² henkeä kohti eli yli kaksinkertainen suositukseen nähden. Etelä-Nokian asemakaava-alueella virkistysalueita on 177,7 ha joka tekee asukasta kohti 184,0 m² ja on puolitoistakertainen suositukseen verrattuna. Lisäksi Etelä-Nokialla on vesialueita 618 ha ja suojelualueita 84,0 ha (88 m² / asukas) joita molempia käytetään runsaasti myös virkistykseen. Sen lisäksi on vielä yleiskaavoissa merkittyjä asemakaavoittamattomia virkistysalueita.

Viholan kaupunginosassa on lähivirkistysvirkistysalueita 41,5 ha (kuva seuraavalla sivulla) ja asukkaita 2435 (18.1.2021) eli lähivirkistysalueita on 168 m² asukasta kohti. Edenin alueen rakentuminen tuo alueelle noin 800 uutta asukasta jonka jälkeen lähivirkistysalueita on 126 m² asukasta kohti. Laskelmassa ei ole mukana kauempana olevia virkistysalueita, retkeilyalueita, suojelualueita eikä virkistykseen soveltuvia vesialueita. Rantaviivaa Viholan kaupunginosassa on 4,5 km. Ranta-alueiden virkistysvaikutus on pinta-alaansa huomattavasti suurempi. Kaava-alueen rakentumisenkin jälkeen kaupunginosan virkistysalueet ovat enemmän kuin riittävät.

Ranta-alueita ohjataan maakuntakaavassa siten, että pääosa kaavoitetusta rannoista tulisi olla vapaita yhteiskäyttöisiä rantoja. Rantojen käyttövision yhteydessä laskettiin selvitysalueen rantojen käyttö. Sen mukaan yleiskaavoissa rannoista oli 8,6 km (15 %) osoitettu suojeluun, 23,9 km (43 %) virkistykseen ja 23,5 km (42 %) teihin ja korttelialueiksi. Selvitysalueen rantaviivan pituus oli 81,6 km. Tarkastelun ulkopuolelle jätettiin maa- ja metsätalousalueet 25,5 km. Paratiisikadun kaava-alue kuuluu jo korttelialueisiin, joten se ei tilastoa muuta.

Viholan kaupunginosassa rantaviivaa on noin 4,5 km. Tällä hetkellä siitä on virkistys- ja suojelualuerantaa 3,1 km, satamarantaa 0,7 km ja korttelialuetta 0,7 km. Kaavaehdotuksen muutosten jälkeen korttelialueranta vähenee 0,2 km muuttuen yleiseen käyttöön osaksi kaupungin virkistysreitistöä.

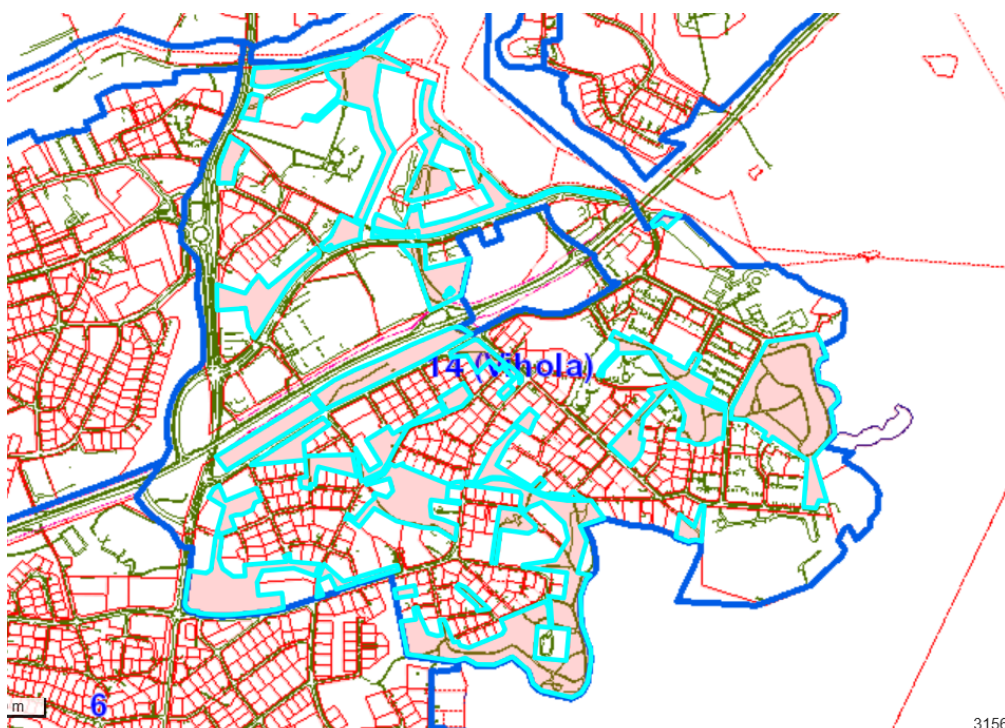
Kaupungin strategian mukainen rantojen kaupunki edellyttää, että ranta-alueet otetaan hallitusti käyttöön joko laadukkaaseen rantarakentamiseen tai asukkaita palvelevina virkistysalueina. Olemassa olevia korttelialueita ei ole kaupungin edun mukaista muuttaa viheralueeksi, joita on jo riittävästi. Joutomaana ja vara-alueena säilyttäminen ei ole strategian mukaista.

Kaava-alueen ulkopuolella lähivirkistysalueita ovat Ystävyydenpuisto, Kotikontu, Antilanpuisto, Kravinpuisto sekä Viholan koulun tontti, joiden etäisyys kaava-alueesta on 0 - 200 m. Kaupunki kehittää jatkuvasti lähivirkistysalueita käyttäjämäärien ja käyttötarpeen kasvua seuraten. Virkistysmahdollisuuksiin on huomioitava myös läheinen vesialue 647 ha (kuva alla) venesatamiseen 10,4 ha (kuva alla).

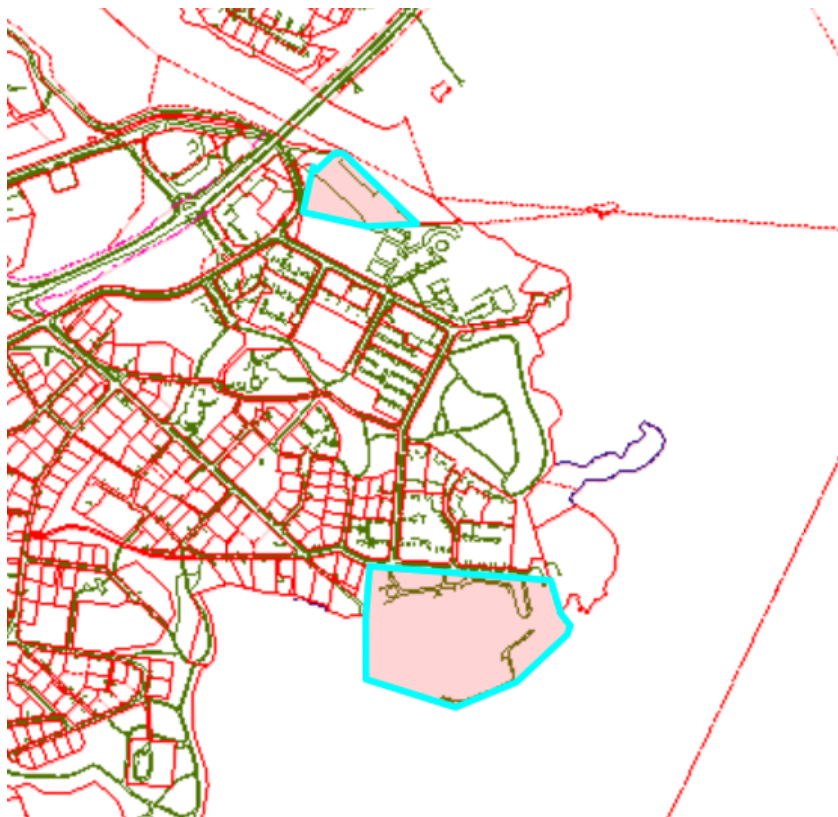
Kaava-alueella pääosa rannasta (Paratiisiranta, Paratiisitori) on varattu vapaaseen käyttöön osana kehitettävää rantareittiä Tahdassaari - Liukuslahti. Kaava-alueen sisällä lähivirkistysalueena toimii korttelin 99 keskellä olevan LPA -alueen leikki- ja oleskelualueeksi osoitettu alueen osa. Korttelialueen ulkopuolella lähivirkistysalueena toimivat julkinen virkistysreitti rannassa, Paratiisiranta ja Paratiisitori, venesatama ja Pyhäjärvi sekä maksullisena Edenin kylpylähotelli palveluineen. Satamarannan venesatama-alueen pinta-ala on nyt 1,5 ha. Kaavaluonnoksessa venesataman pinta-ala kasvaa 2,5 hehtaariin.

Edellä mainitun perusteella Nokialla, etelä-Nokialla ja Viholassa on riittävästi virkistysalueita myös asemakaavan hyväksymisen ja toteutumisen jälkeen. Lisäksi maakuntakaavan yleismääräys ”taajamien rakentamattomat ranta-alueet tulee säilyttää pääsääntöisesti rakentamattomina ja varata yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa yleiseen virkistyskäyttöön” toteutuu myös.

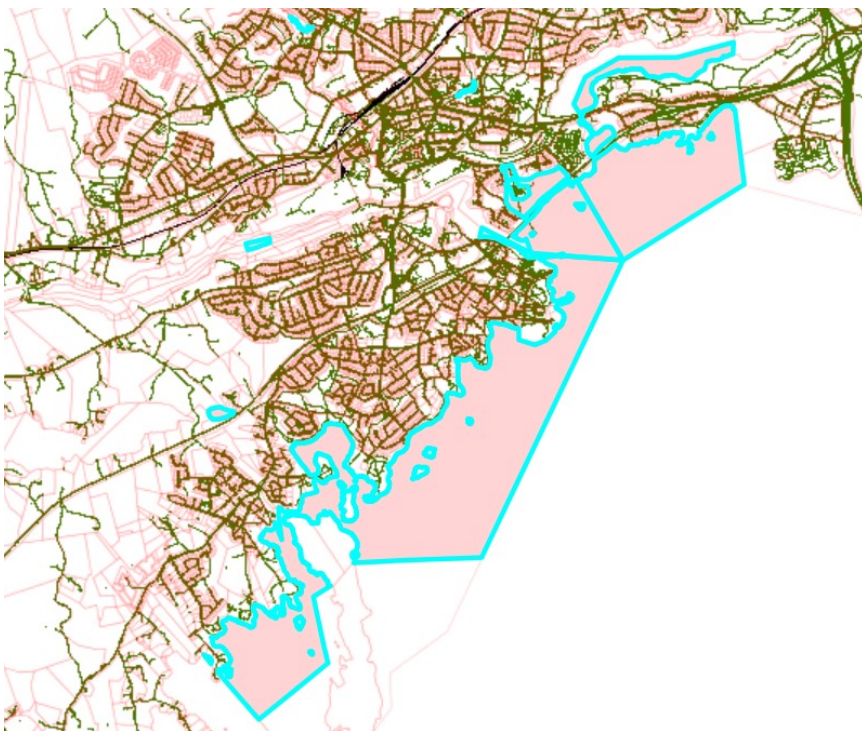
Kuvassa alla on Viholan lähivirkistysalueet 41,5 ha.



Kuvassa alla on Viholan satama-alueet 10,4 ha.



Kuvassa alla on Viholan alueen virkistykseen käytettävät vesialueet 647 ha.



2.6 Viholan pysäköintiselvitys

Ramboll Oy:n tekemän Viholan alueen pysäköintiselvitykseen mukaan tarkastelualueen nykyisille asukkaille riittää nykyisen kaltainen pysäköintijärjestelmä. Nykyisen maankäytön tarpeisiin ei tarvitse kaavoittaa erillistä julkiseen käyttöön osoitettua LPA-aluetta. Uusien asuinkortteleiden autopaikkamitoitukseksi soveltuu 1 ap/60 k-m².

Kaavamääräyksen vaikutuksena rakennetaan tehokkaasti alueen nykyisiä liikkumistottumuksia ja keskimääräistä autonomistusta vastaava määrä autopaikkoja. Joidenkin kiinteistöjen omistajilla saattaa olla enemmän autoja kuin omalle kiinteistölle mahtuu. Tämä ei muodostu ongelmaksi, mikäli kiinteistöt vuokraavat autopaikkoja tarvittaessa oman kiinteistön ulkopuolisille asukkaille tai eri kiinteistöjen pysäköintipaikat osoitetaan yhteiskäyttöisille pysäköintialueille, tai kadunvarsipysäköintiä ei kielletä.

Joillakin kiinteistöillä saattaa muodostua autopaikoille jonoa, vaikka asukkaiden omistuksessa olisikin vähemmän ajoneuvoja kuin kiinteistöllä on paikkoja. Tyypillisesti tällaisessa tapauksessa autopaikan vuokra on käyttäjälle liian alhainen, mikä kannustaa autopaikasta maksamiseen, vaikka säännöllistä pysäköintitarvetta ei olisikaan.

2.7 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

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

2.8 Maaperä ja pilaantuneisuus

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

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

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

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

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

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

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

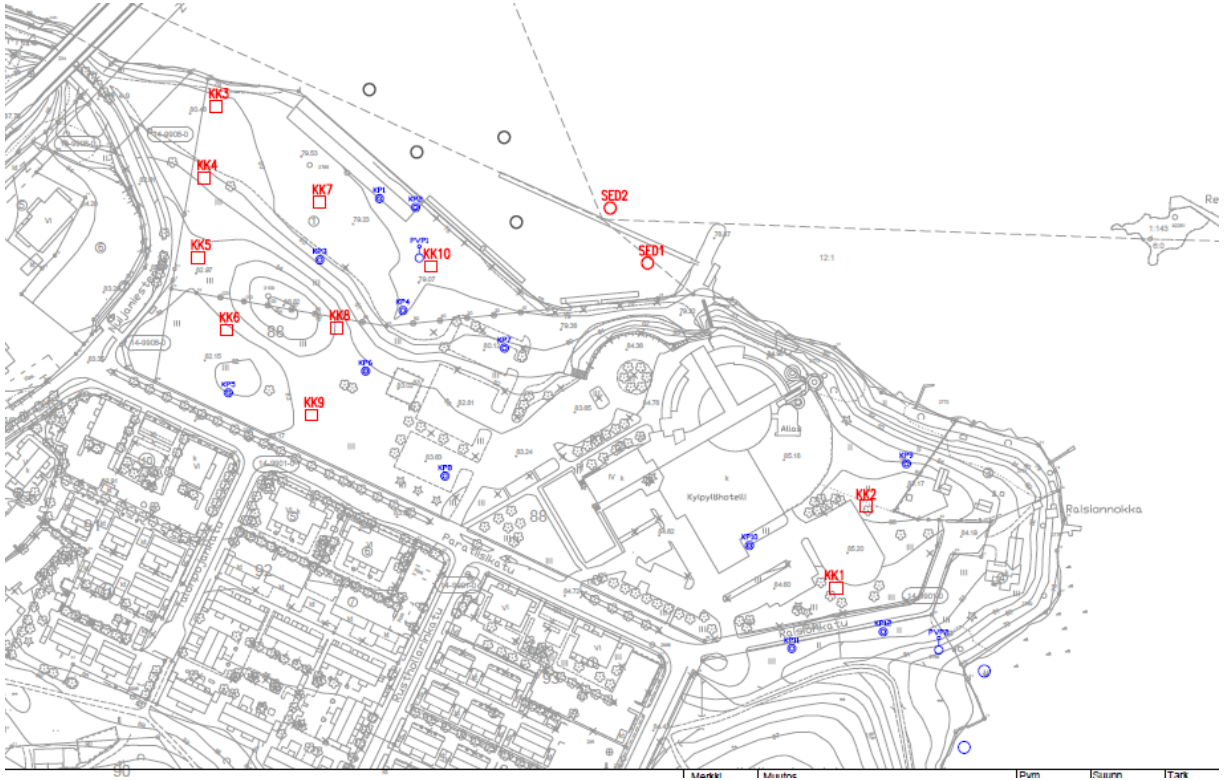
Sito Oy:n maaperän kunnostuksen yleissuunnitelman (2018) mukaan maaperästä todettujen haitta-ainepitoisuuksien takia ja suunniteltu tuleva käyttö huomioiden alueella on kunnostustarve. Tarve koskee pieniä paikoittaisia alueita koko tutkimusalueesta. Alueelta tulee poistaa kaikki alemman ohjearvon ylittävät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

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

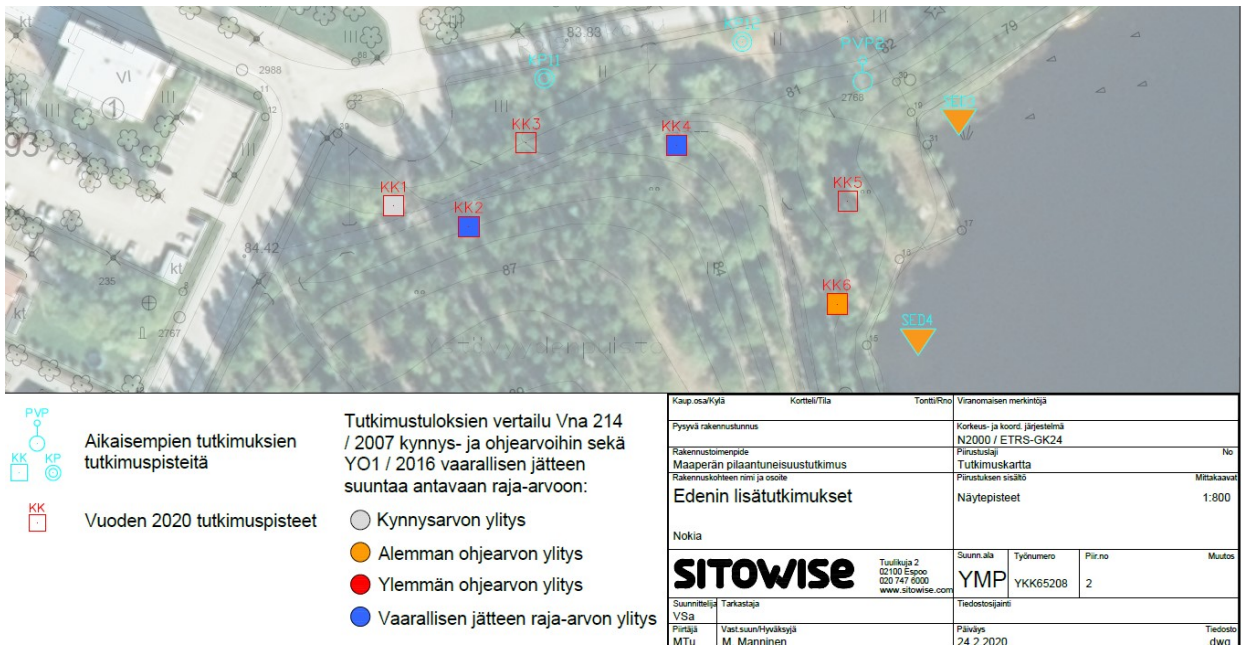
Vuonna 2020 tehdyissä Ystävyyspuiston täyttömäen pohjoisreunan lisätutkimuksissa havaittiin korkeita arseeni-, sinkki- ja kuparipitoisuuksia, PAH-yhdisteitä ja öljyä. Lisäksi todettiin kyllästysaineista lähtöisin olevia PCDD/F-yhdisteitä (dioksiinit ja furaanit).

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

Alueen pilaantuneisuutta selvitetään lisää, kun puhdistustyö aloitetaan ja koko ajan työn edetessä. Näin varmistetaan, että alue puhdistuu kokonaan.



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



2.9 Ympäristöhäiriöt

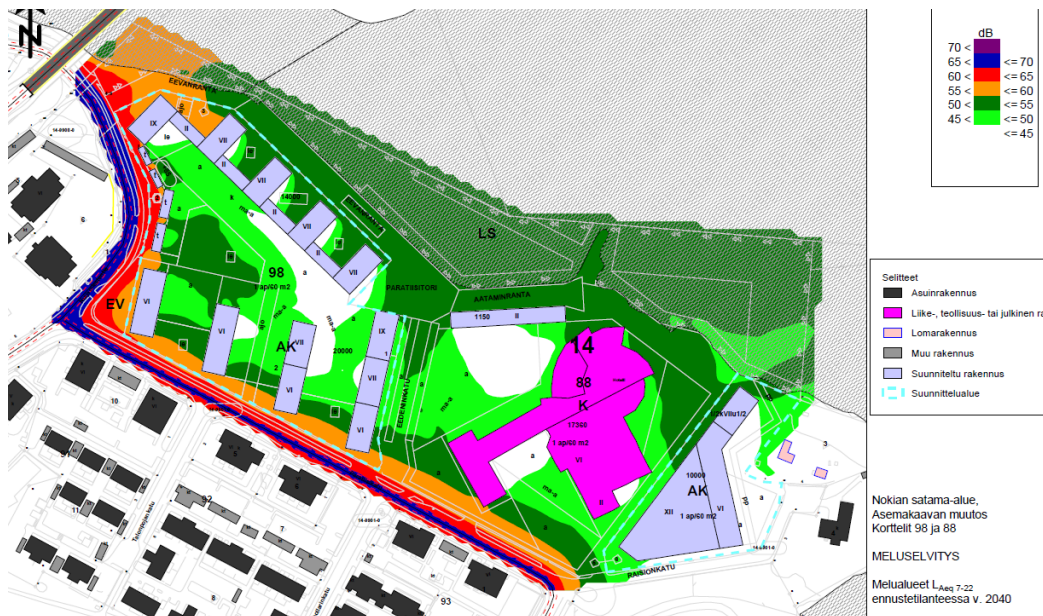
Ramboll Finland Oy:n alustavan kaavaluonnoksen pohjalta tekemän liikennemeluselvityksen mukaan kaava-alueen läntisellä korttelialueella pihamaalle osoitetuilla leikki- ja oleskelualueilla melun ohjearvot alittuvat nykytilassa. Ennustevuonna 2040 lisääntyvästä liikenteestä johtuen ohjearvot ylittyvät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

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

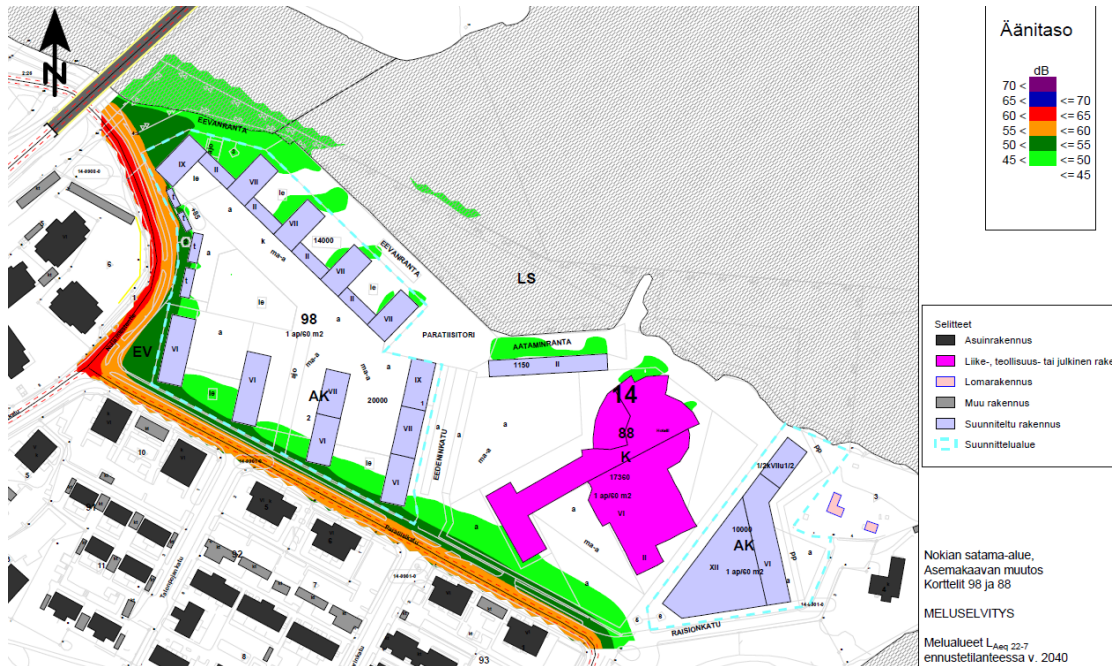
Läntisen korttelin IX kerroksisen rakennuksen julkisivulla on 32 dBA-äänitasoerovaade liikennemelua vastaan. Määräys on perusteltu käytettäväksi Nokian virran sillan liikenteen aiheuttaman lisämelun johdosta. Muille rakennuksille julkisivun äänitasoerovaade ei ole pakollista.

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

Kuva: Kuvassa alla on ennustetilanteen 2040 päiväajan melutasoalueet kartalla.



Kuva: Kuvassa alla on ennustetilanteen 2040 yöajan melutasoalueet kartalla.



Kuva: Kuvassa alla on ennustetilanteen 2040 päiväajan melutasot julkisivuilla.

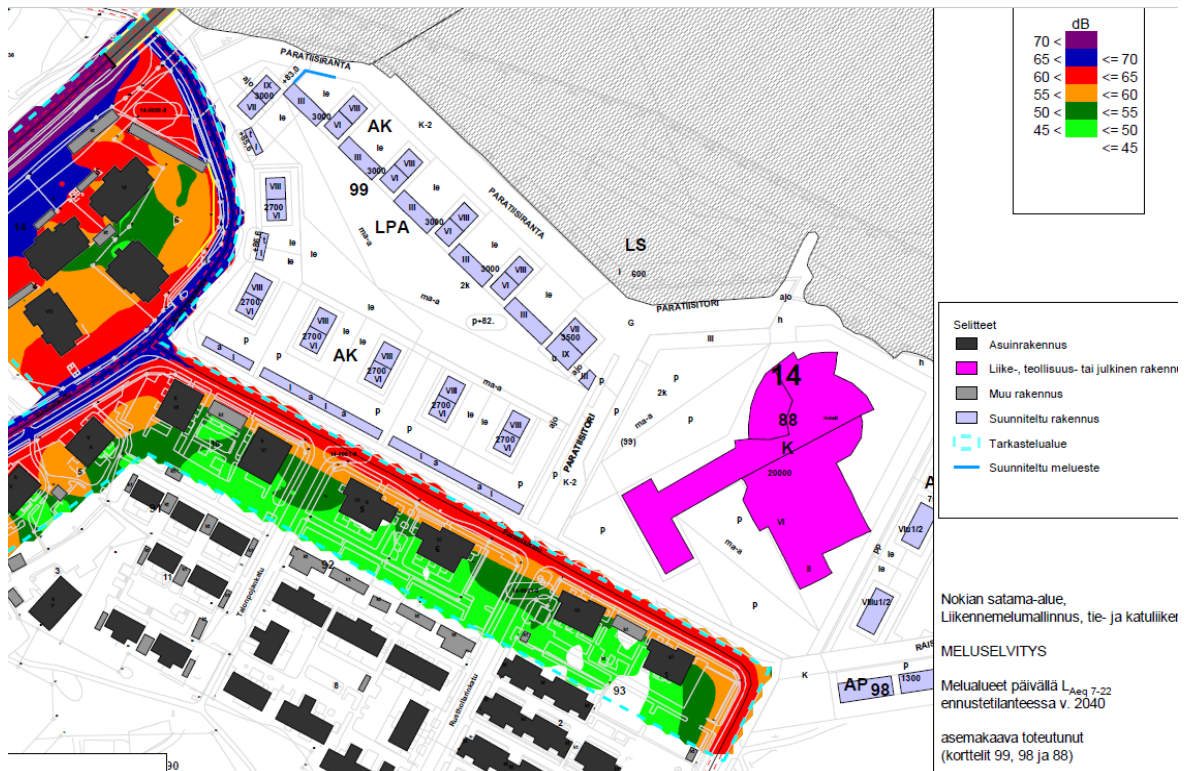


Liikennemelumallinnukseen päivitettiin alueen liikenteen kasvun vaikutus naapurikortteiden melutilanteeseen. selvityksen tulos oli, että naapureilla liikennemelu kasvaa noin yhden dB verran. Se ei nosta kokonaismelukuormaa kerrostalopihojen oleskelualueilla yli sallitun normin.

Kuva: Kuvassa alla on päiväajan melutason ennusteen 2040 muutos nykytilanteeseen verrattuna.



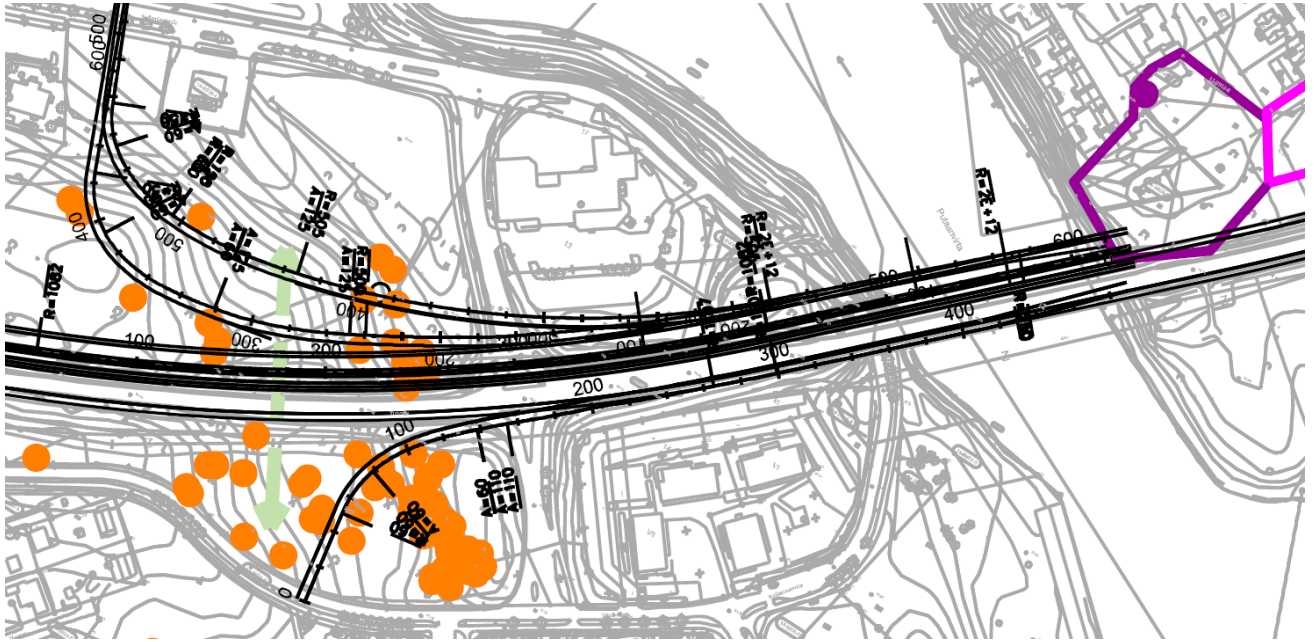
Kuva: Kuvassa alla on ennustetilanteen 2040 päiväajan melutasoalueet naapurikortteleissa.



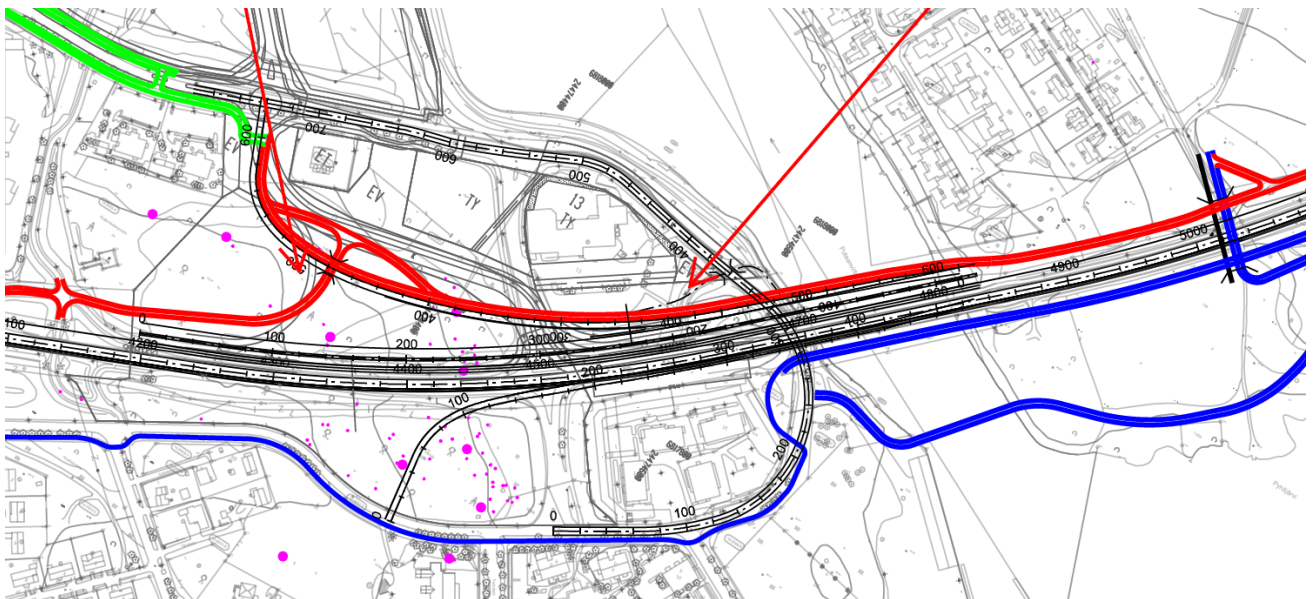
2.10 VT 12 tarkastelut

Pirkanmaan ELY-keskus on teettänyt selvitystä valtatie VT 12 nelikaistaistamiseksi Nokian keskustan kohdalla. Samassa yhteydessä Kaava-alueen vieressä oleva liittymä suunnitellaan liikenneturvallisemmaksi.

Kuva: Kuvassa alla alustava hahmotelma uusista kaistoista ja liittymärampeista.



Kuva: Kuvassa alla tutkittuja kevyenliikenteen reittien vaihtoehtoja.



2.11 Maanomistus

Kuva: Kuvassa alla on kaupungin maanomistus esitetty vinoviivoituksella.

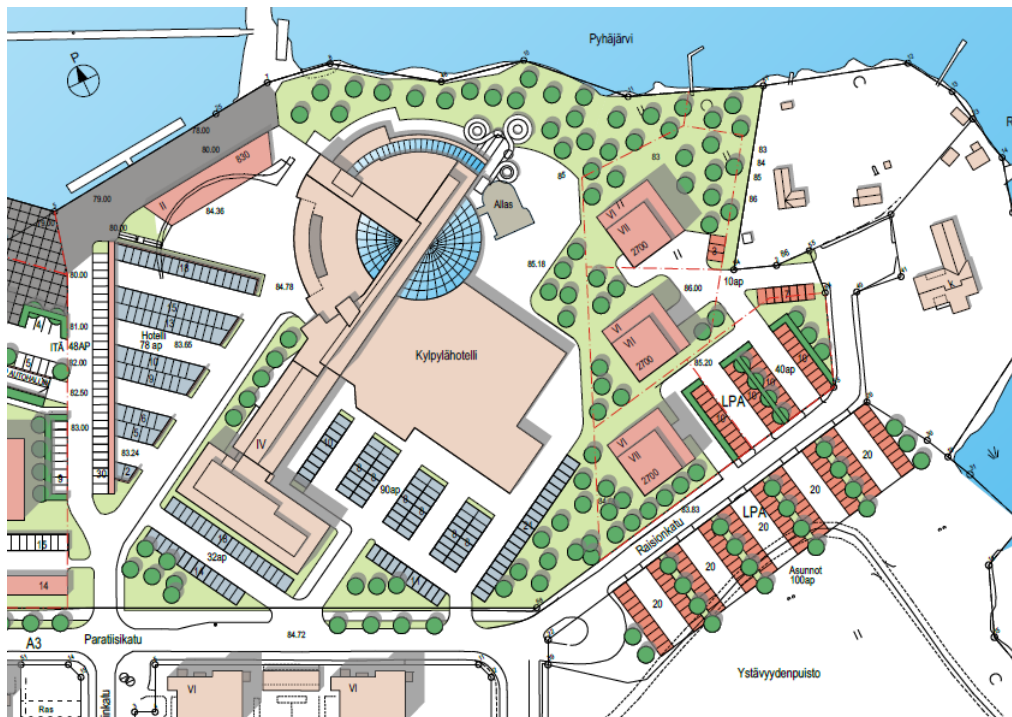


2.8 Hankesuunnitelma

Kuva: Kuvassa seuraavalla sivulla on konsultin näkemys alueen länsipään uudesta maankäytöstä.



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



3 SUUNNITTELUVAIHEET

3.0 Suunnitteluvaihetta edeltävä mielipide

Satama-alueen asemakaavamuutoksen käynnistämissopimuksen hyväksymisen jälkeen antoi Viholan omakotiyhdistys asiasta palautetta 23.5.2018. Ohessa tiivistettynä yhdistyksen huolenaiheet.

Yhdistys oli huolissaan liikenneturvallisuudesta, vapaa-ajanvietto ja virkistysmahdollisuuksista, rakentamisen tiiveydestä sekä päiväkotij- ja koulupalvelujen riittävydestä. Yhdistyksen mielestä alueen liikenneturvallisuus tulee rakentamisen takia heikkenemään, mikäli liikennejärjestelyille ei tehdä mitään. Heidän toiveena on myös, että asukkaille tärkeä ja helposti saavutettava Paratiisikadun puistoalue (rakentamaton hotellikiinteistön osa) jäisi edelleen käytettäväksi puistona ja että omakotitalovaltaiseksi mielletty Viholan kaupunginosa säilyisi sellaisena. Yhdistys ennakoi, että täydennysrakentaminen lisää päiväkotij ja koulupalvelujen tarvetta tilanteessa jossa jo tällä hetkellä on suuret ryhmäkoot. Yhdistys toivookin, että kaupunkikehityslautakunta ei edistäisi Paratiisikadun puiston täydennysrakentamista.

Kaavoituksen vastine: Kaavoitus noudattaa kaupunginvaltuuston 26.3.2018 § 19 hyväksymää kaavoituksen käynnistämissopimusta ja aloittaa alueen kaavoituksen.

3.1 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

16.6.2020 § 177 kaupunkikehityslautakunta päätti asettaa kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavaluonnosvaihtoehdot nähtäville mielipiteiden kuulemista varten.

Kaavaluonnosvaihtoehdot olivat nähtävillä Nokian kaupungin internet-sivuilla sekä virastotalon ilmoitustaululla (Harjukatu 21, 3. kerros) 24.6. - 3.7. ja 27.7. - 17.8. 2020. Asiasta kuulutettiin 24.6.2020 Nokian Uutisissa ja kaupungin Internet-sivuilla sekä virastotalon ilmoitustaululla. Lisäksi asiasta ilmoitettiin kirjeitse kohdealueen naapureille. Kaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot rakennus- ja ympäristölautakunnalta, Pirkanmaan ELY-keskukselta, Pirkanmaan maakuntamuseolta, Pirkanmaan liitolta ja Pirkanmaan pelastuslaitokselta.

Asiasta saatiin viisi lausuntoa ja 16 mielipidettä. Lausunnot, mielipiteet ja niiden vastineet on koottu erilliseksi liitteeksi.

3.6.2021 pidettiin viranomaistyöpalaveri. Siinä todettiin, että kaavaa varten tarvitaan vielä vesiarkeologinen selvitys satama-alueelta ja arkeologinen selvitys sekä kulttuuriympäristöselvitys / rakennusinventointi alueen itäpäästä.

22.6.2021 § käsittely kaupunkikehityslautakunnassa

4 KAAVALUONNOS

4.1 Kaavaluonnosvaihtoehdot A ja B

Kaavamuutoksella alueelle muodostetaan kaksi uutta katua Paratiisiranta ja Paratiisitori, joista rakennetaan satamalle korkeatasoinen julkinen tori-katualue. Vaihtoehdossa A Kortteliin 88 osoitetaan Liike- ja toimistorakennusten korttelialue K ja lisäksi asuinkerrostalojen korttelialueet AK, pientalojen korttelialueet AP ja autopaikkojen korttelialue LPA. Vaihtoehdossa B liike- ja toimistorakennusten korttelialue K-11 on laajempi ja sen itäpuolella on vain autopaikkojen korttelialuetta liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta varten. Vaihtoehdossa B esitetään tonttivaihtoa naapurin kanssa, jolloin saataisiin muodostettua luonteva kulku LPA alueelta satama-alueelle, mikäli tulevaisuudessa tällaista tarvittaisiin.

Kortteliin 99 osoitetaan kerrostaloalue ja kortteliin 98 osoitetaan pientalorakentamista. Lisäksi alueelle osoitetaan satama-alue LS ja venesatama-alue LV sekä katu-, pihakatu- ja torialuetta. Kaava-alueen rakentamisen kerrosluvut vaihtelevat kahdesta kahdeksaan. Korkein rakentaminen painottuu kerrostaloalueille. Rakennusoikeutta alueelle osoitetaan yhteensä 58 700 k-m² ja vaihtoehdossa B lisäksi 700 k-m² kaava-alueeseen liitetylle AP tontille. Alueen rakennusoikeus kasvaa nykyisestä noin 41000 k-m².

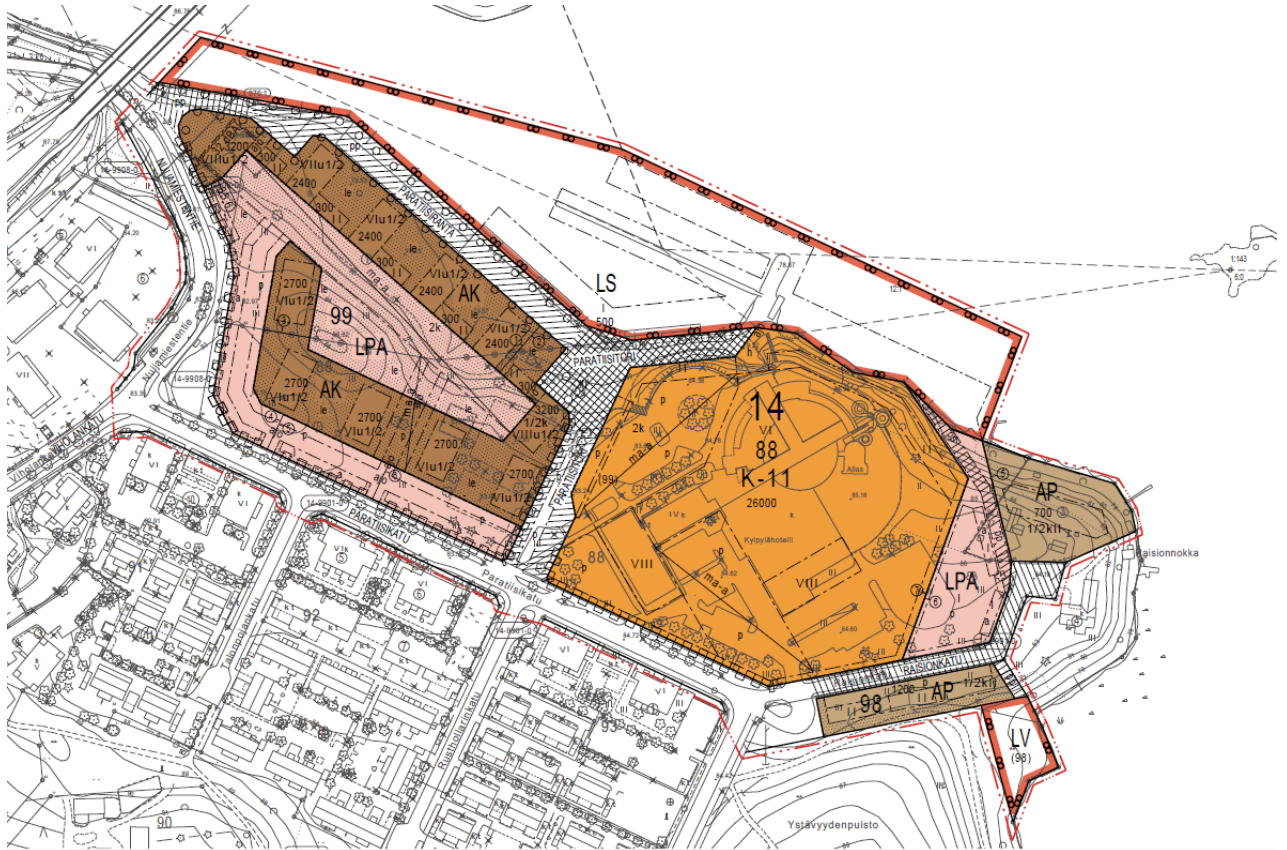
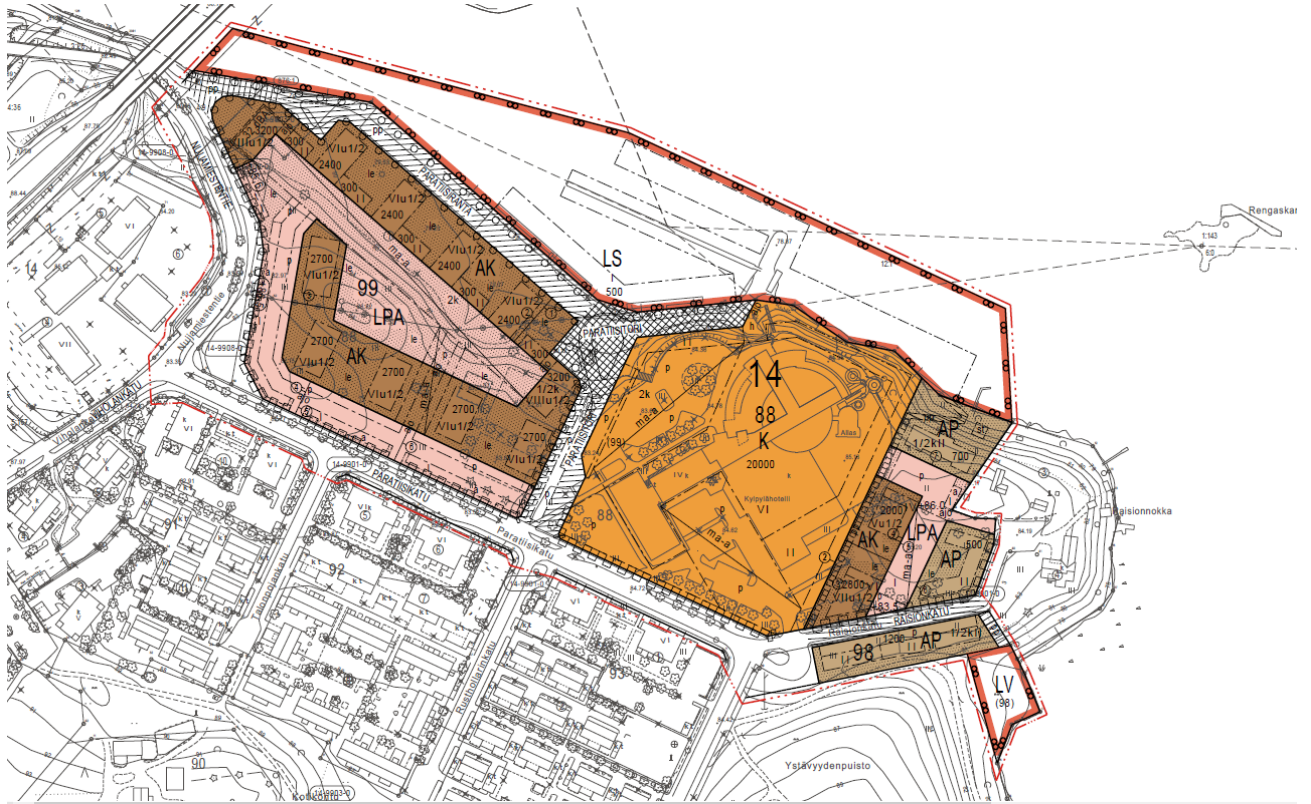
Paratiisikadun, Viholankadun ja Nuijamiestentien risteykseen varataan katualuetta liikenneympyrää varten. Näin varmistetaan turvallisuus ja sujuvuus liikennemäärien kasvaessa. Kulku satama-alueelle osoitetaan uusia muodostettavia katuja Paratiisitori- ja Paratiisiranta pitkin. Paratiisitorin ja Paratiisirannan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

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

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

Asuinkerrostalojen rakennuspaikat on pääsääntöisesti sijoitettu kohtisuoraan rantaa vasten, että niiden välistä jäisi näkymiä järvelle. Kortteliin 98 ja vaihtoehdossa A Raisonnonkan AP korttelialueeseen rajautuvalle korttelin 88 osalle osoitetaan matalaa kaupunki villa tyyppistä rivitalorakentamista täydentämään niemen matalaa kaupunkikuvaa. Vaihtoehdossa B korttelissa 88 on autopaikkojen korttelialuetta jossa voi rakentaa autokatoksia liikekiinteistön ja pientalotonttien väliin.

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



Autopaikkoja asumiselle ja liikerakentamiselle edellytetään rakennettavan 1 ap / 60 k-m², sosiaaliselle ja seniori asumiselle sekä liiketiloille 1 ap / 90 k-m² ja erityis- ja palveluasumiselle 1 ap / 120 k-m². Mikäli autohallin pysäköintipaikat ovat merkitsemättömiä niin paikkavaatimusta voidaan vähentää siltä osin 10%. Mikäli alueella toteutetaan yhteiskäyttöautoja niin autopaikkoja voi olla neljä vähemmän jokaista yhteiskäyttöautoa kohti. Yhteiskäyttöautoilla autopaikkoja voidaan vähentää enintään 15 %. Rivi- ja pientaloasunnoissa autopaikkoja tarvitsee rakentaa enintään 1,5 asuntoa kohti.

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

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

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



CapMan



Nokian Eden – maankäyttö luonnos 23.9.2019

4.2 Kaavaluonnoksesta saatu palaute ja vastineet

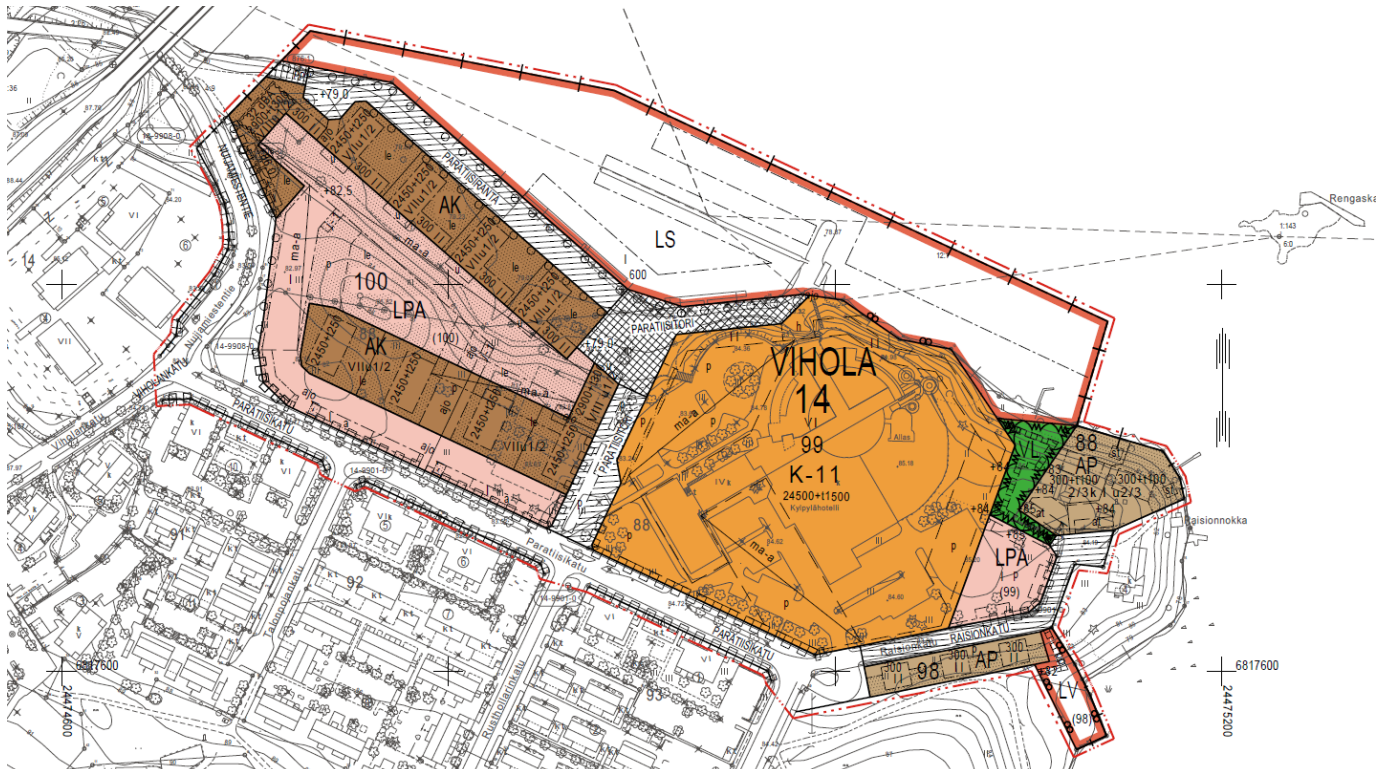
Lausuntojen ja mielipiteiden perusteella valmisteluaineistoa täydennettiin yleiskaavallisella tarkastelulla ja virkistysaluetarkastelulla. Valtatie 12 tehtävän selvityksen tulokset odotetaan ennen kuin valmistellaan kaavaehdotus. Meluselvitystä täydennetään naapureille mahdollisesti aiheutuvien vaikutusten osalta. Alueelle laaditaan pysäköintiselvitys nykyisen pysäköintitilanteen kartoittamiseksi. Lisäksi laaditaan tarkastelu vesialueella mahdollisesti tarvittavista toimenpiteistä ja varmistetaan PIMA-selvitysten riittävyys sekä liikenneympyrän ja pysäkkien tilavaraukset.

Kaavakarttaan lisättiin tai tarkennettiin määräyksiä hulevesistä, asuntojen suuntautumisesta ha tuuletuksesta liikennemelun puoleisilla seinillä, autokannen kestävyyydestä pelastustienä sekä pilaantuneiden maiden puhdistamisesta ja venevalkama-alueesta. Kaava-aluetta pienennettiin länsipäästä kaavoittamattoman alueen rajaan asti, että kaavamuutos ei häiritse VT 12 mahdollisesti tarvitsemia tilavarauksia.

5 ASEMAKAAVAEHDOTUS

Asemakaavaehdotuksessa kaava-aluetta pienennettiin länsipäästä niin että se ei ole esteenä VT 12 leventämisen yhteydessä mahdollisesti tarvittaville tilavarauksille. Maanalaista pysäköintialuetta on laajennettu ja on lisätty kansipaikointimahdollisuus kortteliin 100 Nuijamiestentien varteen. Kaava-alueen rakennusoikeuden määrä on tarkistettu niin että pysäköintialueet riittävät, vaikka alueelle ei tulisikaan erityisryhmien asumista, palveluasumista tai yhteiskäyttöautoja.

Kuva: Kuvassa alla kaavaehdotus



Rantaan kulku alueen itäpäässä on muokattu sellaiseksi, että sinne on mahdollista rakentaa esteetön kulku satama-alueelle. Samalla pientalokiinteistön rakennusaloja on tarkistettu ja lisätty talousrakennuksen ja autokatoksen rakennusalat suojaamaan pihaa hotellikiinteistön häiriöiltä. Lisäksi rantaan on osoitettu erilliset saunan rakennusalat. Korttelia 98 on kavennettu ja venevalkama- aluetta pienennetty, jotta mahdolliset pilaantuneen maaperän puhdistuskustannukset jäävät kohtuullisiksi.

Kaavaehdotuksessa alueelle muodostetaan kaksi uutta katua Paratiisiranta ja Paratiisitori, joista rakennetaan satamalle korkeatasoinen julkinen tori-katualue. Hotellikiinteistön kortteliin 99 osoitetaan Liike- ja toimistorakennusten korttelialue K ja autopaikkojen korttelialue LPA. Korttelin 88 osoitetaan edelleen asuinpientalojen korttelialuetta AP, jossa kiinteistön rajoja tarkistetaan niin että kulku satama-alueelle ja kiinteistön talousrakennusten rakennusalat saadaan sovitettua yhteen. Raisonkadun koillispäästä pieni osa muutetaan korttelin 88 AP korttelialueeksi.

Kuva: Kuvassa alla suunnitteluvaiheen aikainen havainnekuva ylhäältä luoteesta



Kortteliin 100 osoitetaan asuinkerrostalojen korttelialue AK ja kortteliin 98 osoitetaan asuinpientalojen korttelialue AP. Lisäksi kaava-alueelle osoitetaan katu-, pihakatu- ja torialuetta sekä Paratiisirannan edustalle satama-alue LS ja Raisonkadun varteen venesatama-alue LV. Kaava-alueen rakentamisen kerrosluvut vaihtelevat talousrakennusten yhdestä sekä pien- ja rivitalojen kahdesta kerrostalojen kahdeksaan ja puoleen (VIII u1/2). Paratiisirannan ja Paratiisikadun varsien kerrostalojen kerroslukua on nostettu yhdellä niin että taloista on mahdollista tehdä kapeampia ja sirompia. Korkein rakentaminen painottuu kerrostaloalueille. Varsinaista rakennusoikeutta alueelle

osoitetaan yhteensä 53 500 k-m² ja talousrakennusoikeutta 4 300 k-m². Alueen varsinainen rakennusoikeus kasvaa nykyisestä noin 36 100 k-m². Kaavaluonnokseen verrattuna vähenee kymmenyksen. Varsinaista asuinkerrosalaa osoitetaan alueelle 29 000 k-m² ja liikerakennusten kerrosalaa 24 500 k-m².

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

Satama-alueelle osoitetaan mahdollisuus harjoittaa vesilinjaliikennettä. Satama-aluetta mahdollistetaan kehitettäväksi laajentamalla käytettävissä olevaa laiturialuetta ja osoittamalla 600 k-m² rakennusoikeutta mahdollisia pysyväisluonteisia rakennuksia sekä asunto- ja saunalauttoja varten.

Kuvassa alla suunnitteluvaiheen taiteilijan visio paratiisirannasta.



Kerrostalojen korttelialueet tulee rakentaa arkkitehtuuriltaan korkeatasoisiksi ja yhtenäisiksi sekä julkisivumateriaaleiltaan laadukkaiksi. Piha-alueet tulee rakentaa viihtyisiksi ja puistomaisiksi.

Paratiisitorin varteen kerrostalojen maantasokerrokseen tulee rakentaa yhteiskäyttötilaa, liiketilaa tai liiketilamaista tilaa.

Asuinkerrostalojen rakennuspaikat on pääsääntöisesti sijoitettu kohtisuoraan rantaa vasten, että niiden välistä jäisi takana oleville kortteleille näkymiä järvelle. Lisäksi rakennusten rakennusalat ja kerrosluvut on asetettu niin että kerrostalot on rakennetaan normaalia kapeammiksi. Näin niiden välit jäävät väljemmiksi ja ilmavammiksi. Paratiisitorin kerrostalojen rakennusalat on oikaistu saman suuntaiseksi ja tuotu kadun varteen. Näin estevaikutusta vanhojen kerrostalojen näkymille on vähennetty. Kortteliin 98 osoitetaan matalaa kaupunkivilla tyyppistä pientalorakentamista täydentämään niemen matalaa kaupunkikuvaa.

Autopaikkoja asumiselle ja liikerakentamiselle edellytetään rakennettavan 1 ap / 60 k-m², sosiaaliselle ja seniori asumiselle sekä liiketiloille edellytetään 1 ap / 90 k-m² ja erityis- ja palveluasumiselle 1 ap / 120 k-m². Mikäli alueella toteutetaan yhteiskäyttöautoja niin autopaikkoja voi olla neljä vähemmän jokaista yhteiskäyttöautoa kohti. Yhteiskäyttöautoilla autopaikkoja voidaan vähentää enintään 10 %. Rivi- ja pientaloasunnoissa autopaikkoja tarvitsee rakentaa enintään 1,5 asuntoa kohti.

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

Alueella oleva ja havaittava pilaantunut maa-aines tulee puhdistaa alle valtioneuvoston asetuksen 214/2007 mukaisen alemman ohjearvon. Kortteleissa 98 ja 100 on maanrakennustöiden yhteydessä tutkimustarve. Alueen hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää tonttialueella ennen johtamista hulevesiviemäriin tai Nokianvirtaan. Pysäköintialueiden hulevedet tulee johtaa öljynerottimien kautta.

6 ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET

Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön:

Kaava-alue rakentuu noin kymmenessä vuodessa ja sinne muuttaa noin 800 uutta asukasta. Pääosa asukkaista tulee olemaan aikuisia ja heistä merkittävä osa seniori-ikäisiä. Alueelle on mahdollista toteuttaa kohtuuhintaista rakentamista asukasjakautuman monipuolisuuden edistämiseksi. Lapsia ja nuoria asukkaista tulee olemaan noin 15-20 %. Se täydentää lähialueen muutoin supistuvia päiväkotien lapsimääriä ja koulujen oppilasmääriä. Asukasmäärän lisäys tuo käyttäjiä kylpylän ja sataman palveluihin.

Kylpylähotellin länsiosan avoin kenttä joka on kaavassa liikerakennusten korttelialuetta ja satama-alueetta on toiminut lähialueen asukkaiden epävirallisena virkistysalueena mutta rakentamisen myötä se poistuu. Etelä Nokialla on puolitoista kertaisesti valtion virkistysalue-toimi-kunnan suosituksen mukainen määrä virkistysalueita, joten menetys ei ole oleellinen. Korvaavaksi harraste alueeksi

kaupunki selvittää mahdollisuutta sijoittaa Sammalistoon Kuusisto Lehtiniemi alueelle uutta täysikokoista frisbeekenttää.

Kaava-alueen lähellä kävelymatkan etäisyydellä on oikeita puistoja virkistytymiseen; Kotikontu - Kravinpuisto - Antilanpuisto 3 ha ja Ystävyyden puisto 5,5 ha. Turuntien liittymän ympäristössä on asemakaavoittamaton noin 5 ha suuruinen metsäalue joka asemakaavoituksen yhteydessä liittymäjärjestelyjen ratkettua osoitetaan osaksi myös viheralueeksi. Lisäksi alueelta on hyvät rakennetut yhteydet Nokian kaupungin puistoverkostoon. Kaava-alueen ranta kunnostetaan edustavaksi virkistykseen sopivaksi alueeksi. Alueella toimivaa venesatamaa kehitetään vierasvenesatamana ja palvelemaan alueen asukkaita. Lisäksi kävelyetäisyyden päässä on Viholan venesatama ja alueelta lähtee rantareitti länteen Nokian kartanon alueelle.

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

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

Korttelin 98 ja venevalkaman aluetta on reilusti pienennetty puhdistettavien pilaantuneiden maiden määrän vähentämiseksi. Näin käyttöön otettavat alueet ovat helpommin eristettävissä Ystävyyden puiston jäljelle jäävistä pilaantuneista maista.

Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin:

Alueelta loppuneen tehdaskäytön jäljiltä ei luontoselvityksen mukaan ole havaittu suojeltavia luontoarvoja maalla eikä vedessä.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen:

Alueen rakentaminen täydentää yhdyskuntarakennetta olemassa olevien verkostojen läheisyydessä. Alueelle rakennetaan kaksi uutta katu olemassa olevien kulkuväylien kohdalle. Peruskorjauksissa ovat satamarakenteet uusitaan. Alueella voidaan hyödyntää maalämpöä ja se on mahdollista liittää kaukolämpöön. Uudet asukkaat lisäävät käyttäjiä Viholankadulla kulkevalle linja-autoreitille.

Alue tukeutuu Viholan kauppakeskusalueen palveluihin ja tukee osaltaan kylpylähotellin palvelujen kehittämistä. Ala-aste on parin sadan metrin päässä ja päiväkotia hieman kauempana. VT 12 osalta on selvitystyö käynnissä valtatie nelikaistaiseksi Nokian keskustan kohdalla. Kun se on tehty, ruuhkaantuminen vähenee ja liikenneturvallisuus paranee.

Meluselvityksen päivityksen mukaan uusi rakentaminen kasvattaa viereisten kerrostalokortteleiden melukuormaa noin yhden dB:n verran. Ennustetilanteen 2040 liikennemelutasot eivät ylitä sallittua melutasoa vanhojen kerrostaloalueiden oleskelupihoilla.

Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön:

Tällä hetkellä tontin rakentamaton osa on kaupunkimaista kesantoa. Alueen rakentuminen muuttaa sen viihtyisäksi kaupunkimaiseksi rannanläheiseksi asuinalueeksi. Tampereen suunnalta tullessa ja Pyhäjärveltä nähtynä maisemassa alue tulee näyttäytymään etelä-Nokian sisääntulon julkisivuna ja tiiviimmän kaupunkirakenteen alkukohtana. Olemassa olevien kerrostalojen tavanomainen kaupunkikuva muuttuu selkeän järjestyneeksi korkealaatuiseksi rakentamiseksi rantapuistokadunvarressa. Raisionnokalla ja Hotellikiinteistön rannan puolella rakentaminen on

maltillista kaksikerroksisista kuten viereisillä pientalotonteilla. Kaava-alueella ei ole todettu kulttuuriarvoja.

Lähitilojen asukkaiden maisema tulee muuttumaan huomattavasti. Avoimen kentän ja sen takana olevan järvimaiseman tilalle tulee kerrostaloalue. Uudet kerrostalot pyritään sijoittamaan siten, että niiden välistä on mahdollista vielä nähdä järvelle asti. Satama-alueella säilyy edelleen avoin järvinäkymä.

Alueen maaperän puhdistamisen ja kortteleiden rakentamisen aikana alueella tulee esiintymään työmaaliikennettä ja muuta häiriötä. Kun alue on valmis, alue siistiytyy ja rannan puistoväylästä ja torialueesta tulee viihtyisä virkistysreitti.

Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen:

Alueen uudet kerrostalotontit on tarkoitus antaa rakennettavaksi vähintään neljälle, ellei jopa kahdeksalle eri toimijalle. Lisäksi alueella edellytetään toteutettavaksi jonkin verran kohtuuhintaista asuntotuotantoa sekä mahdollisesti erityisryhmille suunnattua rakentamista. Se varmistaa alueelle monipuolisen asuntotarjonnan ja sekoittuneen asukasrakenteen. Satama-alueen laajeneminen ja hotellikiinteistön rakennusoikeuden lisääminen kasvattavat matkailupalvelujen kehitysmahdollisuuksia alueella.

7 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavasta laaditaan maankäyttö- ja luovutussopimus.

Asemakaavaa aletaan toteuttaa asemakaavan saatua lainvoiman ja kun tonttijaot on tehty. Alue puhdistetaan ensin pilaantuneisuudesta, jonka jälkeen siellä päästään rakentamaan. Alueen rakentuminen kestää kymmenisen vuotta. Kaupungille tulee rakennettavaksi alueen tarvitsemat uudet kadut ja verkostot sekä satama-alueen tarvitsemat rakenteet.

Nokialla 15.6.2021

Jorma Hakola
projektiarkkitehti