

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	536 Nokia	Täyttämispvm	15.10.2021
Kaavan nimi	Nokian kaupungin 14. (Vihola) kaupunginosan korttelin 88 tontit 1 ja 2 sekä katu-, virkistys-, liikenne- ja erityisalueet.		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	12.10.2021
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	06.07.2018
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	10,4902	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	2,3981
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	1,5335	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	8,0921

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	10,4902	100,0	56850	0,54	2,3981	39293
A yhteensä	1,8600	17,7	30250	1,63	1,8600	30250
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	2,8000	26,7	26000	0,93	-2,1590	8643
T yhteensä						
V yhteensä	0,1500	1,4			-0,2138	
R yhteensä						
L yhteensä	5,6802	54,1	600	0,01	2,9782	400
E yhteensä					-0,0673	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

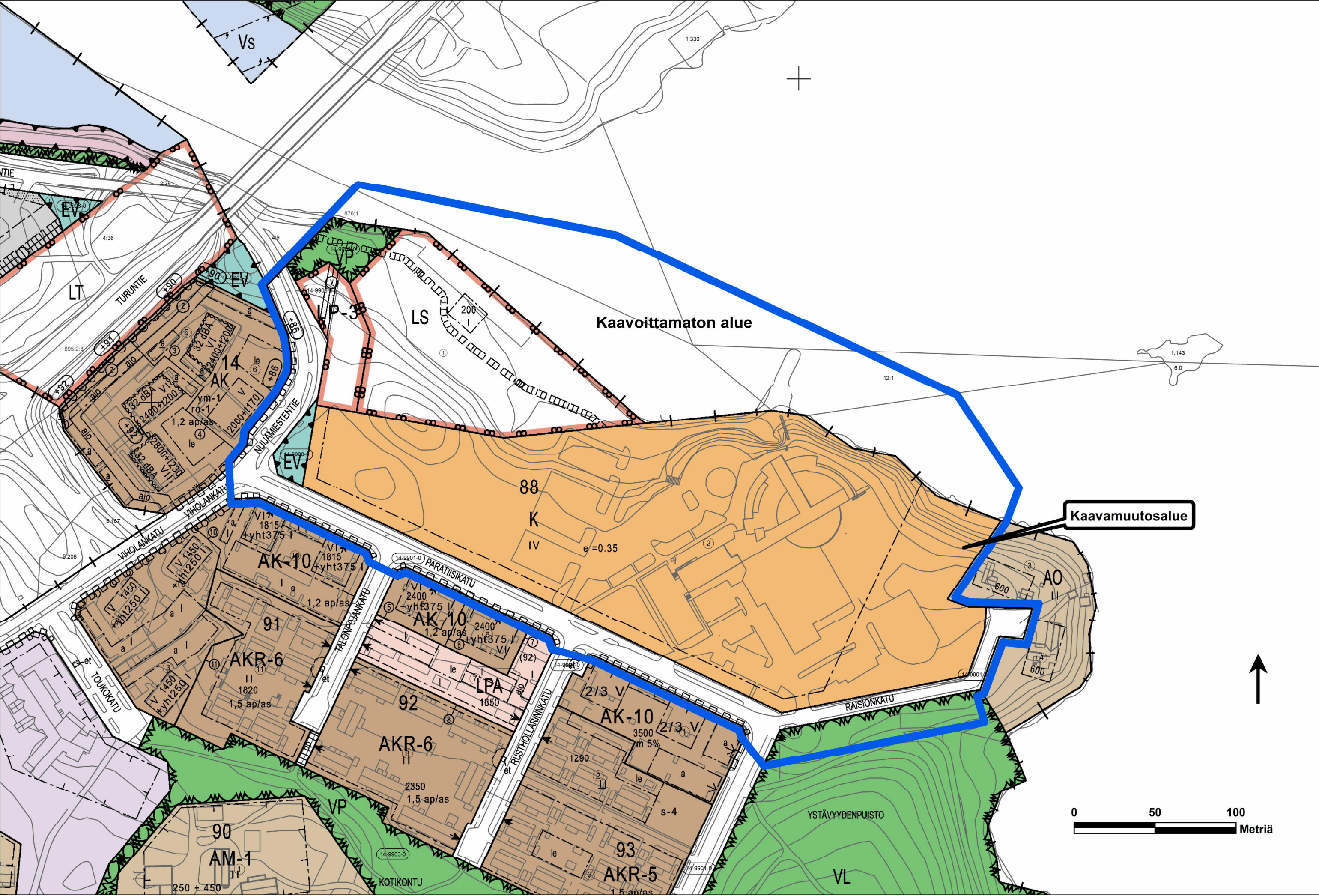
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,5335	14,6		1,5335	

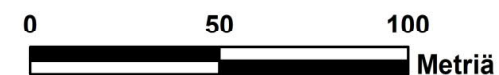
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnyt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	10,4902	100,0	56850	0,54	2,3981	39293
A yhteensä	1,8600	17,7	30250	1,63	1,8600	30250
AK	1,7100	91,9	29500	1,73	1,7100	29500
AP	0,1500	8,1	750	0,50	0,1500	750
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	2,8000	26,7	26000	0,93	-2,1590	8643
K	2,8000	100,0	26000	0,93	-2,1590	8643
T yhteensä						
V yhteensä	0,1500	1,4			-0,2138	
VP					-0,1497	
VL	0,1500	100,0			-0,0641	
R yhteensä						
L yhteensä	5,6802	54,1	600	0,01	2,9782	400
Kadut	0,9705	17,1			-0,1980	
Pihakadut	0,7590	13,4			0,7590	
Katuauk./torit	0,2084	3,7			0,2084	
Kev.liik.kadut	0,1229	2,2			0,1229	
LS	2,3994	42,2	600	0,03	1,1033	400
LP					-0,2374	
LPA	1,2200	21,5			1,2200	
E yhteensä					-0,0673	
EV					-0,0673	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,5335	14,6		1,5335	
ma	1,5335	100,0		1,5335	





47/2021

Lausunto Nokian 14. kaupunginosan (Vihola) satama- ja kylpyläalueen asemakaavan muutoksen ehdotuksesta

Nokian kaupunki pyytää 13.7.2021 lähetetyssä sähköpostissa Pirkanmaan liitolta lausuntoa Nokian satama- ja kylpyläalueen asemakaavan muutoksen ehdotuksesta. Mahdolliset lausunnot on pyydetty toimittamaan nähtävänäoloaikana 2.8. - 1.9.2021.

Kaavahankkeen tavoitteet ja laadittava asemakaava

Kaavasunnittelun lähtökohdat ja asemakaavan kuvaus löytyvät kaava-asiakirjoista.

Maakuntakaava

Pirkanmaan maakuntakaava 2040 on hyväksytty 27.3.2017 ja se on tullut voimaan kuulutuksella 8.6.2017.

Maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu pääosin Matkailupalvelujen alue -merkinnällä. Alueen itäreuna on osoitettu Taajamatoimintojen alueeksi. Arkeologisen perinnön ydinalue -kehittämisperiaattemerkintä sekä Maakunnallisesti arvokas maisema-alue (Pyhäjärven-Nokianvirran-Kuloveden kulttuurimaisema) ulottuu suunnittelualueen pohjoisreunaan. Maakuntakaavakartalla Pyhäjärven vesialueelle on osoitettu veneväylän ja Satama/venesataman kaavamerkinnot. Asemakaavan muutosaluetta koskee maakuntakaavan yleismääräykset, jotka koskevat taajamien rakentamattomia ranta-alueita sekä vesienhoidon erityisalueita (Vanajaveden-Pyhäjärven alue).

Pirkanmaan maakuntakaavan merkinnot ja -määräykset avautuvat aluekohtaisesti Pirkanmaan liiton karttapalvelussa: <https://tieto.pirkanmaa.fi/karttapalvelu/>

Maakuntakaavamääräykset ovat myös kokonaisuudessaan luettavissa nettisivulta: <https://maakuntakaava2040.pirkanmaa.fi/hyvaksyminen>

Liitteet:

- Ote Pirkanmaan maakuntakaavasta 2040



Päätös

Pirkanmaan liitto on tutustunut Nokian satama- ja kylpyläalueen asemakaavan muutoksen ehdotukseen.

Pirkanmaan liitto toteaa, että kaavasuunnittelun luonnosvaiheessa liitto otti kantaa alueen tehokkaaseen rakentamiseen miltei tuhannen uuden asukkaan asuinalueena. Maakuntakaavassa on tunnistettu yhdyskuntarakenteeltaan tiiviit tai tiivistettävänä toteutettavat alueet, jotka tukeutuvat tehokkaaseen joukkoliikennejärjestelmään. Näihin alueisiin lukeutuvat mm. Nokian ja Harjuniityn asemanseudut sekä Nokian ydinkeskustan ja Virolan kauppakeskusalueen yhdistävä vyöhyke. Nokian satama- ja kylpyläalue ei sijaitse kaupunkirakenteen kannalta keskeisellä taajamarakenteeltaan tiivistettävällä alueella, joka perustelisi alueen tehokasta ja tiivistä rakentamista. Tästä syystä liitto piti tärkeänä, että kaavakohteen toteutumisen vaikutuksia mietittäisiin, erityisesti muiden Nokian merkittävien joukkoliikennepainotteisten asumiskohteiden kehittämisen ja toteutumisen näkökulmasta. Tätä arviointia on tarpeen kuvata myös asemakaavamuutoksen selostukseen.

Luonnosvaiheen jälkeen kerrostalokorttelin asuinpinta-alan mitoittamiseen ei ole tehty oleellisia muutoksia, sen sijaan rakennusten keskinäistä asemointia on tarkistettu ja kerroslukua korotettu. Koska kaavaehdotuksessa esitetty suunnitteluratkaisu tuo alueelle runsaasti uusia asukkaita, korostuu tulevaisuudessa hyvien ja sujuvien lähivirkistysalueyhteyksien merkitys asumisen laatutekijänä. Pirkanmaan liitto pitääkin tärkeänä, että asemakaavassa osoitetaan selkeät kulkuyhteydet Nokian satama-alueen rantabulevardilta (Paratiisiranta, Paratiisitori) kylpylän ranta-alueen kautta lähivirkistysalueille (kaavamuutoksen VL-alueelle ja Ystävyydenpuistoon). Tässä yhteydessä tulee myös kaavakartalla kylpylähotellin tontin (K-11) rantavyöhykkeelle osoitettua ohjeellinen rakennusala -merkintää tarvittaessa tarkistaa. Myös satama-alueelle (LS) osoitettujen rakennusalojen suunniteltu toteutustapa tulee kuvata tarkemmin kaavamääräyksissä.

SÄHKÖISESTI ALLEKIRJOITETTU

Suunnittelujohtaja Rissanen Ruut-Maaria 31.08.2021

SÄHKÖISESTI ALLEKIRJOITETTU

Maakunta-arkkitehti Djupsjöbacka Hanna 31.08.2021



Nokian kaupunkikehityslautakunta
kaupunkikehityspalvelut@nokiankaupunki.fi

Kirjoita tähän

Pirkanmaan ELY-keskuksen lausunto Nokian 14. kaupunginosan satama- ja kylpyläalueen kaavamuutoksen ehdotuksesta, Nokia

Nokian kaupunkikehityslautakunta on pyytänyt Pirkanmaan ELY-keskuksen lausuntoa otsikossa mainitusta asemakaavaehdotuksesta. Lausuntonaan ELY-keskus toteaa seuraavan:

Pirkanmaan ELY -keskus antoi lausunnon kaavaluonnoksesta. Lausunnossa kiinnitettiin huomiota mm. kaavan sijaintiin valtakunnallisesti arvokkaan Pyhäjärven – Nokianvirran – Kuloveden kulttuurimaisema-alueen reunalla, virkistysalueiden riittävyyteen, hulevesiin, pilaantuneisiin maa-alueisiin, melu- ja liikennekysymyksiin ja luontoselvitysten riittävyyteen.

Kaavaehdotusta on kehitetty monin tavoin lausuntojen ja saadun palautteen pohjalta. ELY-keskus haluaa vielä kiinnittää huomiota seuraaviin asioihin kaavaehdotuksessa:

Luonnosvaiheen vastineraporttiin on kirjattu, että tehdään ELY-keskuksen edellyttämä luontoselvitys liittyen vesialueen soveltuvuuteen luontodirektiivin liitteen IV(a)-lajien elinympäristöksi ja kartoitetaan lajien mahdollinen esiintyminen kaava-alueella. Kaavaehdotus ei kuitenkaan sisällä tätä tietoa. Mikäli vesialueella on luontodirektiivin liitteen IV(a) lajien lisääntymis- ja levähdyspaikkoja, voi sillä olla vaikutusta LS- ja LV-alueiden toteutusmahdollisuuksiin.

Asemakaavaratkaisu mahdollistaa valmistumassa olevan valtatie 12 aluevaraussuunnitelman mukaisen parantamisen. Valtatielle varataan Nokian kohdalla tila 2+2 -kaistaiselle tielle ja eritasoliittymiä parannetaan. Tien parantamisen aikataulu ei ole tiedossa.

Liikennemeluun liittyen kaavamääräyksiin on lisätty tarpeellinen määräys asuntojen tuulettamismahdollisuudesta melulta suojatulta puolelta. Jatkosuunnittelussa melu tulee ottaa huomioon niin, että rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava maankäyttö- ja rakennuslain 117 f § mukaisesti tarvittavasta meluntorjunnasta mahdollisesti tarvittavine meluselvityksineen sekä ulko-oleskelu- että rakennusten sisätilojen osalta.

2.9.2021

Kaavasta voi olla tarpeen järjestää viranomaisneuvottelu. Asemakaava kuuluu ELY-keskuksen MRL 18.2 § mukaisen valvontatehtävän piiriin.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty. Lausunnon laatimiseen on osallistunut liikenteen ja maankäytön asiantuntija Minna Huttunen. Asian on esitellyt ylitarkastaja Pekka Kinanen ja ratkaissut vs. yksikön päällikkö Pauliina Pelkonen.

LIITTEET

-

JAKELU

kaupunkikehityspalvelut@nokiankaupunki.fi

TIEDOKSI

Pirkanmaan maakuntamuseo, Pirkanmaan liitto, Freija Metsähalme / ELY

Tämä asiakirja PIRELY/5188/2020 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument PIRELY/5188/2020 har godkänts elektroniskt

Esittelijä Kinanen Pekka 02.09.2021 14:02

Ratkaisija Pelkonen Pauliina 02.09.2021 14:02



PIRKANMAAN MAAKUNTAMUSEO

17.09.2021 DIAR: 566/2021

Nokian kaupunki
Kaupunkikehityspalveluiden kirjaamo
Harjukatu 21

37100 Nokia

kaupunkikehityspalvelut@nokiankaupunki.fi

Lausuntopyyntö 13.7.2021, lisäaineisto 31.8.2021

NOKIA, PARATIISIKATU 2, ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS 14. KAUPUNGINOSA, SATAMA JA KYLPYLÄALUE (NOK/270/05.00.02/2019)

Pirkanmaan maakuntamuseolta pyydetään lausuntoa otsikossa mainitusta kaavahankkeesta. Suunnittelualue sijaitsee noin 1,5 km kaakkoon Nokian keskustasta, Virolan kaupunginosassa. Hankkeen tavoitteena on kehittää matkailupalvelujen ja sataman toimintaedellytyksiä ja osoittaa käyttämättömät alueet asumiskäyttöön.

Maakuntamuseo huomauttaa, ettei siltä ole pyydetty lausuntoa kaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta eikä myöskään kaavaluonnoksesta. Pirkanmaan maakuntamuseo on syytä lisätä kaavaselostuksen kohtaan 0.3 Osalliset. Mahdollisuutta osallistua viranomaisneuvotteluun tarjottiin maakuntamuseolle vasta ehdotusvaiheessa (3.6.2021). Kaavahankkeiden riittävien tutkimusten/selvitysten ja asianmukaisen vaikutusten arvioinnin varmistamiseksi tulisi kaavoittajan pyytää alueellisen vastuumuseon näkemys hankkeesta mahdollisimman aikaisessa vaiheessa. Maakuntamuseo huomauttaa lisäksi, että em. neuvottelun muistioluonnosta ei ole lähetetty maakuntamuseolle kommentoitavaksi hyvän ja vakiintuneen tavan mukaisesti, ja katsoo, että Nokian kaupungin tulisikin kehittää kaavaprosessia vuorovaikutuksen osalta. Maakuntamuseo on tutustunut Nokian satama- ja kylpyläalueen asemakaavamuutoksen ehdotusvaiheen aineistoon ja toteaa seuraavaa.

Arkeologinen kulttuuriperintö

Viranomaisneuvottelussa 3.6.2021 maakuntamuseo totesi, että kaavahankkeeseen liittyen tehtyä arkeologista inventointia (2018) tulee täydentää laajennetun kaavamuu-
tosalueen itäreunalla sijaitsevan kiinteistön 536-14-88-3 osalta. Alueelle on kaavaehdotuksen mukaan tarkoitus osoittaa uudisrakentamista (AP-korttelialue, jossa kaksi asuinpientalotonttia). Maakuntamuseo huomauttaa, ettei inventointiraporttia ole toimitettu heti sen valmistuttua maakuntamuseolle arvioitavaksi eikä myöskään lausuntopyynnön mukana, vaan raporttia on jouduttu pyytämään erikseen.

Arkeologisen täydennysinventoinnin raportin (Mikroliitti Oy, 16.8.2021) mukaan kiinteistön 536-14-88-3 alueelta ei ole todettu kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muita suojeltavaksi katsottavia kulttuuriperintökohteita. Maakuntamuseo on kommentoinut raporttia sähköpostiviestissään inventoijalle ja esittänyt siihen täsmennyksiä. Päivitetty

PIRKANMAAN MAAKUNTAMUSEO Museokeskus Vapriikki,

Alaverstaanraitti 5, 33101 Tampere. Puh. 040 6730784. Fax: 03 5656 5141

Sähköposti: pirkanmaan.maakuntamuseo@tampere.fi www.vapriikki.fi

inventointiraportti tulee toimittaa maakuntamuseolle, joka välittää sen arkistoitavaksi Museoviraston tietojärjestelmään.

Täydennysinventoinnissa tutkimusalueelle ei ole tehty koekuoppia, mutta aluetta on tutkittu kahden henkilön voimin silmänvaraisesti sekä kairauksia ja lapionpistoja tehden. Pääsääntöisesti asemakaavatasoiseen inventointiin tulee sisältyä koekuopitus. Neuvoteltuaan asiasta Museoviraston kanssa maakuntamuseo toteaa, että tehty tutkimus on tässä tapauksessa menetelmien osalta hyväksyttävissä. Jos kaavan toteutusvaiheessa maata kaivettaessa tavataan merkkejä kiinteästä muinaisjäännöksestä (esim. nokista tai punertavaa maata, hiiltä, kiveystä, muinaisesineitä), tulee työt kyseiseltä kohdalta keskeyttää ja ilmoittaa asiasta välittömästi Pirkanmaan maakuntamuseoon (Muinaismuistolaki 14 §).

Kaavahankkeeseen liittyvää vedenalaisen kulttuuriperinnön inventointia (Subreering Ammattisukellustyöt Oy 2021) voidaan pitää riittävänä. Inventoinnissa on löytynyt runsaasti merkkejä 1900-luvun uittotoiminnan historiaan liittyen, mutta ei kaavassa huomioitavia kohteita.

Rakennettu ympäristö ja maisema

Suunnittelualue sijaitsee Pyhäjärven rannalla aivan Putaanvirran suulla ja rajautuu vesialueilla maakunnallisesti arvokkaaseen Pyhäjärven - Nokianvirran - Kuloveden kulttuurimaiseman maisema-alueeseen. Maisema-alueen rajausta perustuu selvitykseen Pirkanmaan maakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden päivitysinventointi 2013 (Pirkanmaan liitto). Voimassa olevassa Pirkanmaan 2040 maakuntakaavassa maisema-alueita koskee 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.*

Kaavaehdotuksen mukainen rakentaminen toisi rantavyöhykkeelle, aiemmin rakentamattomalle alueelle 7-8 -kerroksisten kerrostalojen tiiviisti rakennetun alueen, kylpylahotellin merkittävän laajennuksen nykyistä korkeampana, enintään kuusikerroksisena, kaksikerroksisia pientaloja Raisonkadun varteen sekä kaksi omarantaista kookasta omakotitaloa alueen itäosaan, nykyisten pienikokoisten asuinrakennusten tilalle. Vaikka kaavanmukainen rakentaminen ei kohdistu maisema-alueelle, on ranta-alueelle sijoittuvalla rakentamisella merkittäviä maisemallisia vaikutuksia ja mahdollisesti myös vaikutuksia maakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen arvoihin. Rantaan sijoittuvan rakentamisen voi olettaa vaikuttavan paitsi suunnittelualueelta ja sen lähiympäristöstä avautuviin näkymiin kohti kulttuurimaisemaa, myös näkymiin kulttuurimaisemasta kohti suunnittelualuetta. Havainneaineisto on puutteellista, eikä näitä vaikutuksia ole mahdollista sen perusteella arvioida. Myös maisemaan kohdistuvien vaikutusten sanallinen arviointi kaavaselostuksessa on puutteellinen. Siellä todetaan ainoastaan, että Tampereen suunnalta tullessa ja Pyhäjärveltä nähtynä alue tulee maisemassa näyttäytymään etelä-Nokian sisääntulon julkisivuna ja tiiviimmän kaupunkirakenteen alkukohtana. Vaikutustenarviointia on näiltä osin syytä täydentää sekä lisätä aineistoon asianmukaiset havainnekuvat tai valokuvasovitteet.

Pirkanmaan maakuntamuseo on 3.6.2021 pidetyssä viranomaisneuvottelussa todennut, että suunnittelualueella sijaitsee 1990 valmistunut, tyyliltään postmodernismia edustava, alueen maamerkkinä ja maiseman kiintopisteenä toimiva kylpylähotelli ja sen itäpuolella pienikokoiset, mahdollisesti 1900-luvun alkupuolen asuinrakennukset. Alueelta ei ole käytettävissä aiemmin laadittua rakennetun ympäristön selvityksiä, joten kaavahankkeeseen liittyen on edellytetty laadittavaksi asemakaavatasoinen rakennusinventointi. Ehdotusvaiheen aineistoihin onkin sisällytetty selvitys Nokian Ede- nin asemakaava-alueen rakennetun kulttuuriympäristön selvitys (Sweco Infra & Rail Oy 2021), joka vaikuttaa melko suppealta, mutta kaavan tavoitteisiin nähden riittävältä. Selvitys tulee lisätä kaavaselostuksen luetteloon kaavaan liittyvistä taustaselvityksistä, kuten myös edellä mainittu maisema-alueiden selvitys (luku 0.8).

Kylpylähotellia ei rakennetun ympäristön selvityksessä ole käsitelty, eikä arvoitettu, todennäköisesti sen verrattain nuoren iän perusteella. Maisemassa merkittävän rakennuksen perustiedot (rakennusvuosi, suunnittelija, päärakennusmateriaalit) tulisi kuitenkin täydentää kaavaselostukseen. Lisäksi kylpylän kortteliin tai vaihtoehtoisesti kaavan yleismääräykseen tulisi lisätä määräys, joka edellyttää säilyttämään kylpylähotellin alkuperäisen arkkitehtuurin piirteet ja sovittamaan uudisrakentamisen sen alkuperäiseen ilmeeseen sopivaksi.

Suunnittelualueen itäosan asuinrakennukset ja rantasauna ovat selvityksen mukaan peräisin 1900-luvun alun vuosikymmeniltä ja säilyttäneet hyvin alkuperäistä vastaavat piirteensä. Rakennukset ovat sijainneet Viholan kylän keskeisen peltomaiseman reunalla ja ne on todennäköisesti rakennettu jonkin kylän talon tai läheisen sahan työväen asumuksiksi. Selvityksen mukaan kohteet ovat lähiympäristönsä harvoja vanhoja pientaloja, sillä alueen muut rakennukset ovat pääosin moderneja rivi- ja kerrostaloja. Rakennukset tuovat alueelle mittakaavan vaihtelua ja ajallista kerroksellisuutta. Rakennuksilla todetaan Viholan aiemmasta maankäytöstä kertovina jäänteinä ja säilyneisyydestään johtuen olevan historiallisia ja rakennushistoriallisia arvoja. Selvitys ei kuitenkaan esitä rakennuksia suojeltaviksi, mutta jättää lopullisen arvottamisen museoviranomaisen ja asemakaavoituksen tehtäväksi.

Pirkanmaan maakuntamuseon näkemys on, että kyseiset kaksi asuinrakennusta ja sauna ovat harvoja Viholan alueen historiasta ja maankäytöstä kertovia rakennuksia. Ne muodostavat oman pienialaisen, pienipiirteisen, kertovan ja rantamaisemaan sopivan kokonaisuutensa. Lisäksi molemmat asuinrakennukset edustavat katoamassa olevaa pienten asuinrakennusten rakennustyyppiä.

Vuonna 1909 alueelta laaditun Senaatinkartan perusteella paikka on jo tuolloin ollut rakennettu ja kartalle on merkitty yleensä torppaan viittaava T-merkintä. Väestötietojärjestelmän rakennustietojen perusteella läntisempi asuinrakennus on rakennettu vuonna 1875. On siis mahdollista, että rakennukset ovat jopa inventoinnissa esitetyä vanhempia. Suomen rakennuskannasta vain noin 5 % on rakennettu ennen vuotta 1920. Kyseiset rakennukset tulisikin kaavassa varustaa asianmukaisin, niiden säilymisen turvaavin suojelumerkinnöin tai vähintäänkin mahdollistaa rakennusten säilyminen tonteilla merkitsemällä niille niiden nykyisten pohjanalojen mukaiset rakennusalat ja kerrosluku 1 1/2 sekä osoittaa tonteille /s -merkintä, joka edellyttää uudisrakentamisen sovittamisen maisemaan ja olemassa olevaan rakennuskantaan. Kaa-

vaselostuksen lukuja Rakennettu ympäristö (2.2), Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot (2.7) sekä vaikutustenarviointia (6) tulee täydentää ja korjata alueen itäosan rakentamisen ja niihin liittyvien arvojen osalta.

Kaava-aineistoja tulee vielä kehittää edellä kuvatusti. Hyväksytty kaava-aineisto valitusosoituksineen pyydetään lähettämään viipymättä Pirkanmaan maakuntamuseolle.

Yksikön päällikkö

Anna Lyyra-Seppänen

Tutkija

Miia Hinnerichsen

Tiedoksi: Museovirasto/Kulttuuriympäristöpalvelut; Pirkanmaan ELY-keskus/Y-vastuu-alue/Yhdyskunnat ja luonto; Pirkanmaan liitto

MH/mh/va

NOKIAN 14. KAUPUNGINOSA NOKIAN SATAMA- JA KYLPYLÄALUEEN ASEMAKAAVAMUUTOKSEN LAUSUNTOJEN JA MUISTUTUSTEN VASTINEET.

Kaavoituksen vastine Pirkanmaan liiton lausuntoon

Pirkanmaan liitto esitti lausunnossaan, että Nokian satama- ja kylpylä alue ei sijaitse kaupunkirakenteen kannalta keskeisellä taajamarakenteeltaan tiivistettävällä alueella, joka perustelisi alueen tehokasta rakentamista. Tämän takia liitto pitää tärkeänä, että kaavakohteen toteutumisen vaikutuksia mietittäisiin erityisesti muiden Nokian merkittävien joukkoliikennepainotteisten asumiskohteiden kehittämisen ja toteutumisen näkökulmasta selostuksessa.

Kaavoitus tarkoittaa alueen kehittämisen perusteita selostukseen.

Koska kaavaehdotuksessa esitetty suunnitteluratkaisu tuo alueelle runsaasti uusia asukkaita, korostuu tulevaisuudessa hyvien ja sujuvien lähivirkistysyhteyksien merkitys asumisen laatutekijänä. Liitto pitää tärkeänä, että asemakaavassa osoitetaan selkeät kulkuyhteydet Nokian satama-alueen rantabulevardilta Kylpylän ranta-alueen kautta lähivirkistysalueille (kaavan VL alueelle ja sitä kautta ystävyydenpuistoon).

Koska yleismääräyksissä jo osoitetaan, että ”satama-alueelle saa rakentaa alueella tarvittavat laituripaikat, kulkuväylät sekä muut tarpeelliset rakenteet ja täydentävä kaupunkivihreä” liiton toivoman reitin rakentamiseksi ei määräyksiä tarvitse tältä osin tarkentaa. Reitti toteutetaan siinä vaiheessa, kun kaava on lainvoimainen ja sen rakentamiselle myönnetään määräraha.

Samassa yhteydessä tulee liiton lausunnon mukaan hotellitontin rantavyöhykkeelle osoitettua ohjeellinen rakennusala -merkintä tarvittaessa tarkistaa ja satama-alueen suunniteltu toteutustapa tulee kuvata tarkemmin kaavamääräyksissä.

Hotelliinteistön ohjeellinen rakennusalamerkintä on harkittu mahdollistamaan matkailutoiminnan kehittäminen monipuolisesti pitkälle tulevaisuuteen. Satama-alueen laituriratkaisua ei ole kaavavalmistelun yhteydessä suunniteltu koska se ei ole juuri nyt ajankohtainen. Kun kaavan toteuttamisvaiheessa alueen rakentajat selviävät konkretisoituu ja ajankohtaistuu myös sataman kehittäminen. Se alkanee sitten kun alueelle ja satamatoiminnalle saadaan ylläpitäjä sekä uusien asukkaiden myötä riittävä kysynnän lisäys.

Kaavoituksen vastine Pirkanmaan ELY-keskuksen lausuntoon

Pirkanmaan ELY-keskuksen lausunnossa todetaan, että Luonnosvaiheen vastineraporttiin on kirjattu, että tehdään ELY-keskuksen edellyttämä luontoselvitys liittyen vesialueen soveltuvuuteen luontodirektiivin liitteen IV(a)-lajien elinympäristöksi ja kartoitetaan lajien mahdollinen esiintyminen kaava-alueella. Kaavaehdotus ei kuitenkaan sisällä tätä tietoa. Mikäli vesialueella on luontodirektiivin liitteen IV(a) lajien lisääntymis- ja levähdyspaikkoja, voi sillä olla vaikutusta LS- ja LV-alueiden toteutusmahdollisuuksiin.

ELY- keskuksen kaavaluonnoksesta antaman lausunnon perusteella kävi luontoselvittäjä loppukesällä 2020 uudestaan tarkistamassa ranta-alueen olosuhteet erityisesti direktiivilajien kannalta. Maastokäyntien perusteella selvityksessä todetaan, että Edenin kaava-alue on jo nykyisellään laajasti ihmistoiminnan muuttamaa ja vaikuttamaa, eikä erityisiä huomioitavia tai suojeltavia luontoarvoja ole. Lisäselvityksiä liito-oravan, linnusto, tai muiden eliö- tai kasvilajien osalta ei ole tarpeen enää tehdä seuraavana maastokautena. Lausuma koskee myös ELY-keskuksen edellyttämiä luontodirektiivin liitteen IV(a)-lajeja.

Kaavoitus pyytää selvittäjää kirjaamaan yksiselitteisemmin selvityksen johtopäätökset lakien ja direktiivien kannalta.

ELY-keskuksen mukaan kaavasta voi olla tarpeen järjestää viranomaisneuvottelu. Kaavoitus neuvottelee tarpeesta, kun kaavapalautteen käsittely on valmistunut.

Kaavoituksen vastine Pirkanmaan maakuntamuseon lausuntoon

Pirkanmaan maakuntamuseo huomauttaa lausunnossaan, ettei siltä ole pyydetty lausuntoa kaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta eikä myöskään kaavaluonnoksesta. Pirkanmaan maakuntamuseo on syytä lisätä kaavaselostuksen kohtaan 0.3 Osalliset. Mahdollisuutta osallistua viranomaisneuvotteluun tarjottiin maakuntamuseolle vasta ehdotusvaiheessa (3.6.2021). Kaavahankkeiden riittävien tutkimusten/selvitysten ja asianmukaisen vaikutusten arvioinnin varmistamiseksi tulisi kaavoittajan pyytää alueellisen vastuumuseon näkemys hankkeesta mahdollisimman aikaisessa vaiheessa. Maakuntamuseo huomauttaa lisäksi, että em. neuvottelun muistiolounnosta ei ole lähetetty maakuntamuseolle kommentoitavaksi hyvän ja vakiintuneen tavan mukaisesti, ja katsoo, että Nokian kaupungin tulisikin kehittää kaavaprosessia vuorovaikutuksen osalta.

Kaavoituksen aloitusvaiheessa arvioitiin, että alueella ei ole arkeologisia eikä kulttuurihistoriallisia huomioitavia asioita. Koska kaavaehdotukseen kaava-aluetta laajennettiin ottamalla mukaan Raisionnukan pientalokiinteistö, jolla oli vanhoja rakennuksia, pyydettiin maakuntamuseo mukaan viranomaisneuvotteluun.

Viranomaisneuvottelussa 3.6.2021 maakuntamuseo totesi, että kaavahankkeeseen liittyen tehtyä arkeologista inventointia (2018) tulee täydentää laajennetun kaavamuutosalueen itäreunalla sijaitsevan kiinteistön 536-14-88-3 osalta. Alueelle on kaavaehdotuksen mukaan tarkoitus osoittaa uudisrakentamista (AP-korttelialue, jossa kaksi asuinpientalotonttia). Maakuntamuseo huomauttaa, ettei inventointiraporttia ole toimitettu heti sen valmistuttua maakuntamuseolle arvioitavaksi eikä myöskään lausuntopyynnön mukana, vaan raporttia on jouduttu pyytämään erikseen.

Kaavoitus tilaa arkeologiset ja kulttuurihistorialliset selvitykset normaalisti siten että selvittäjä toimittaa raportin suoraan maakuntamuseolle. Joissakin tapauksissa näin ei ole käynyt mutta tällöin kaavoitus toimittaa sen suoraan. Tässä tapauksessa lausuntopyynnot oli lähetetty ennen kaikkien selvitysten valmistumista.

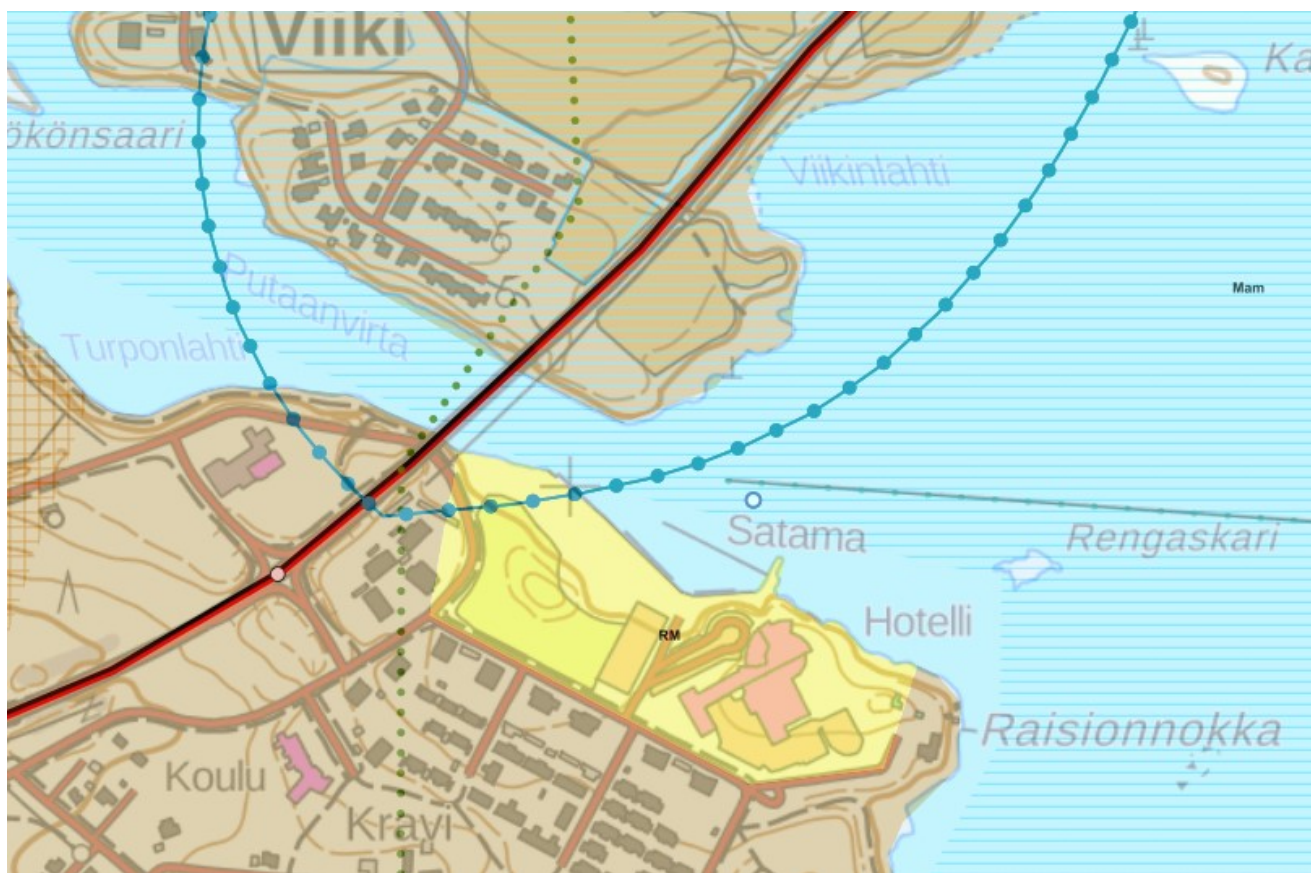
Maakuntamuseo toteaa, että Arkeologisen täydennysinventoinnin raportin (Mikroliitti Oy, 16.8.2021) mukaan kiinteistön 536-14-88-3 alueelta ei ole todettu kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muita suojeltavaksi katsottavia kulttuuriperintökohteita. Maakuntamuseo on kommentoinut raporttia sähköpostiviestissään inventoijalle ja esittänyt siihen täsmennyksiä. Päivitetty inventointiraportti tulee toimittaa maakuntamuseolle, joka välittää sen arkistoitavaksi Museoviraston tietojärjestelmään.

Kaavoitus varmistaa, että päivitetty raportti on toimitettu maakuntamuseolle.

Maakuntamuseo toteaa, että suunnittelualue sijaitsee Pyhäjärven rannalla aivan Putaanvirran suulla ja rajautuu vesialueilla maakunnallisesti arvokkaaseen Pyhäjärven - Nokianvirran - Kuloveden kulttuurimaiseman maisema-alueeseen. Maisema-alueen rajausta perustuu selvitykseen Pirkanmaan maakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden päivitysinventointi 2013 (Pirkanmaan liitto). Voimassa olevassa Pirkanmaan 2040 maakuntakaavassa maisema-aluetta koskee 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. Kaavaehdotuksen mukainen rakentaminen toisi rantavyöhykkeelle, aiemmin rakentamattomalle alueelle 7-8 -kerroksisten kerrostalojen tiiviisti rakennetun alueen, kylpylähotellin merkittävän laajennuksen nykyistä korkeampana, enintään kuusikerroksisena, kaksikerroksisia pientaloja Raisionkadun varteen sekä kaksi omarantaista kookasta omakotitaloa alueen itäosaan, nykyisten pienikokoisten asuinrakennusten tilalle. Vaikka kaavanmukainen rakentaminen ei kohdistu maisema-alueelle, on ranta-alueelle sijoittuvalla rakentamisella merkittäviä maisemallisia vaikutuksia ja mahdollisesti myös vaikutuksia maakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen arvoihin. Rantaan sijoittuvan rakentamisen voi olettaa vaikuttavan paitsi suunnittelualueelta ja sen lähiympäristöstä avautuviin näkymiin kohti kulttuurimaisemaa, myös näkymiin kulttuurimaisemasta kohti suunnittelualuetta. Havainneaineisto on puutteellista, eikä näitä vaikutuksia ole mahdollista sen perusteella arvioida. Myös maisemaan kohdistuvien vaikutusten sanallinen arviointi kaavaselostuksessa on puutteellinen. Siellä todetaan ainoastaan, että Tampereen suunnalta tullessa ja Pyhäjärveltä nähtynä alue tulee maisemassa näyttäytymään etelä-Nokian sisääntulon julkisivuna ja tiiviimmän kaupunkirakenteen alkukohtana. Vaikutustenarviointia on näiltä osin syytä täydentää sekä lisätä aineistoon asianmukaiset havainnekuvat tai valokuvasovitteet.

Maakuntakaavassa maakunnallisesti arvokas maisema-aluerajaus on tehty perusteellisten selvitysten pohjalta ja tarkkaan harkiten rajattu (kuva alla).



Maakuntakaavassa valtakunnallisesti arvokkaaksi esitettyä ja/tai maakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta koskevalla merkinnällä on osoitettu valtakunnallisiksi esitetyt, maakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet (Ma) sekä maakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet (Mam). Aluetta koskeva suunnittelumääräys on: "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.” Koska kaava-alue on jätetty maisema-alueen ulkopuolelle, voidaan alueelle kaavoittaa ja rakentaa ilman että sen vaikutuksia maisema-alueeseen tarvitsee arvioida. Jos kaava-alue olisi mukana maisema-alueessa niin silloin vaikutukset olisi selvitettävä ja arvioitava. Maakuntakaavassa ja muissa kaavoissa määräykset koskevat vain niille osoitettua aluetta

Lähimaisemaa ja samalla kaukomaisemaa on kaavaehdotuksessa kuitenkin vaalittu. Asemakaavan kaavamääräyksissä on huolehdittu siitä, että uusi rakentaminen tuo maisemaan uuden siihen sopeutuvan elementin ja historiallisen kerrostuman. Kaavassa määrätään, että Kerrostalojen korttelialueet tulee rakentaa arkkitehtuuriltaan korkeatasoisiksi ja yhtenäisiksi sekä julkisivumateriaaleiltaan laadukkaiksi. Piha-alueet tulee rakentaa viihtyisiksi ja puistomaisiksi. Lisäksi Paratiisitori ja Paratiisiranta kadut tulee rakentaa korkeatasoiseksi julkiseksi katutilaksi. Lisäksi Maankäyttö- ja rakennuslain 117 § Rakentamiselle asetettavat vaatimukset mukaan Rakennuksen tulee soveltua rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden ja sopusuhtaisuuden vaatimukset. Sekä kaavan että lain keinoilla voidaan varmistua, että uusi rakentaminen muodostaa satamarannasta maisemaan sopivan alueen.

Kaavoitus täydentää kaava-aineistoa ja selostusta maisemavaikutusten arvioimiseksi sekä arvioi rakentamisen vaikutusta järvimaisemassa.

Pirkanmaan maakuntamuseo on 3.6.2021 pidetyssä viranomaisneuvottelussa todennut, että suunnittelualueella sijaitsee 1990 valmistunut, tyyliään postmodernismia edustava, alueen maamerkkinä ja maiseman kiintopisteenä toimiva kylpylähotelli ja sen itäpuolella pienikokoiset, mahdollisesti 1900-luvun alkupuolen asuinrakennukset. Alueelta ei ole käytettävissä aiemmin laadittua rakennetun ympäristön selvityksiä, joten kaavahankkeeseen liittyen on edellytetty laadittavaksi asemakaavatasoinen rakennusinventointi. Ehdotusvaiheen aineistoihin onkin sisällytetty selvitys Nokian Edenin asemakaava-alueen rakennetun kulttuuriympäristön selvitys (Sweco Infra & Rail Oy 2021), joka vaikuttaa melko suppealta, mutta kaavan tavoitteisiin nähden riittävältä. Selvitys tulee lisätä kaavaselostuksen luetteloon kaavaan liittyvistä taustaselvityksistä, kuten myös edellä mainittu maisema-alueiden selvitys (luku 0.8). Kylpylähotellia ei rakennetun ympäristön selvityksessä ole käsitelty, eikä arvoitettu, todennäköisesti sen verrattain nuoren iän perusteella. Maisemassa merkittävän rakennuksen perustiedot (rakennusvuosi, suunnittelija, päärakennusmateriaalit) tulisi kuitenkin täydentää kaavaselostukseen. Lisäksi kylpylän kortteliin tai vaihtoehtoisesti kaavan yleismääräykseen tulisi lisätä määräys, joka edellyttää säilyttämään kylpylähotellin alkuperäisen arkkitehtuurin piirteet ja sovittamaan uudisrakentamisen sen alkuperäiseen ilmeeseen sopivaksi.

Kaavaselostukseen lisätään tiedot kylpylähotellista. Esitetystä kaavamääräyksestä neuvotellaan kiinteistönomistajan kanssa ja harkitaan sen sisällyttämistä kaavaan.

Suunnittelualueen itäosan asuinrakennukset ja rantasauna ovat selvityksen mukaan peräisin 1900-luvun alun vuosikymmeniltä ja säilyttäneet hyvin alkuperäistä vastaavat piirteensä. Rakennukset ovat sijainneet Viholan kylän keskeisen peltomaiseman reunalla ja ne on todennäköisesti rakennettu jonkin kylän talon tai läheisen sahan työväen asumuksiksi. Selvityksen mukaan kohteet ovat lähiympäristönsä harvoja vanhoja pientaloja, sillä alueen muut rakennukset ovat pääosin moderneja rivi- ja kerrostaloja. Rakennukset tuovat alueelle mittakaavan vaihtelua ja ajallista kerroksellisuutta. Rakennuksilla todetaan Viholan aiemmasta maankäytöstä kertovina jäänteinä ja säilyneisyydestään johtuen olevan historiallisia- ja rakennushistoriallisia arvoja. Selvitys ei kuitenkaan esitä rakennuksia suojeltaviksi, mutta jättää lopullisen arvottamisen museoviranomaisen ja asemakaavoituksen tehtäväksi. Pirkanmaan maakuntamuseon näkemys on, että kyseiset kaksi asuinrakennusta ja sauna ovat harvoja Viholan alueen historiasta ja

maankäytöstä kertovia rakennuksia. Ne muodostavat oman pienialaisen, pienipiirteisen, kertovan ja rantamaisemaan sopivan kokonaisuuteensa. Lisäksi molemmat asuinrakennukset edustavat katoamassa olevaa pienten asuinrakennusten rakennustyyppiä. Vuonna 1909 alueelta laaditun Senaatinkartan perusteella paikka on jo tuolloin ollut rakennettu ja kartalle on merkitty yleensä torppaan viittaava T-merkintä. Väestötietojärjestelmän rakennustietojen perusteella läntisempi asuinrakennus on rakennettu vuonna 1875. On siis mahdollista, että rakennukset ovat jopa inventoinnissa esitettyä vanhempia. Suomen rakennuskannasta vain noin 5 % on rakennettu ennen vuotta 1920. Kyseiset rakennukset tulisikin kaavassa varustaa asianmukaisin, niiden säilymisen turvaavin suojelumerkinnöin tai vähintäänkin mahdollistaa rakennusten säilyminen tonteilla merkitsemällä niille niiden nykyisten pohjanalojen mukaiset rakennusalat ja kerrosluku 1 1/2 sekä osoittaa tonteille /s -merkintä, joka edellyttää uudisrakentamisen sovittamisen maisemaan ja olemassa olevaan rakennuskantaan. Kaavaselostuksen lukuja Rakennettu ympäristö (2.2), Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot (2.7) sekä vaikutustenarviointia (6) tulee täydentää ja korjata alueen itäosan rakentamisen ja niihin liittyvien arvojen osalta.

Kaavoitus otti pientalokiinteistön kaavaan mukaan vain sitä varten, että maan vaihdolla saataisiin kulkureitti virkistysalueelle ja satamaan muodostettua niin että LPA-alueesta saadaan mahdollisimman laaja. Nyt on saatu sovittua, että kulkuväylä mahtuu kulkemaan kokonaan pientalokiinteistön ulkopuolella ilman maanvaihtoja ja kaava-aluetta pienennetään vastaavasti. Näin ei ole myöskään tarvetta neuvotella maanomistajan kanssa mahdollisista suojelumerkinnöistä.

Maakuntamuseo esittää, että kaava-aineistoja tulee vielä kehittää lausunnossa kuvatusti. Hyväksytty kaava-aineisto valitusosoituksineen pyydetään lähettämään viipymättä Pirkanmaan maakuntamuseolle.

Kaavaehdotukseen tulee VT 12 kehittämisestä johtuen, niin suuria muutoksia, että kaavaehdotus laitetaan uudestaan nähtäville. Kaavoitus antaa tällöin muille viranomaisille mahdollisuuden lausua muokatusta kaavaehdotuksesta.

MIELIPIDE 14. KAUPUNGIOSA, SATAMA- JA KYLPYLÄALUEEN OSAN KÄYTTÖTARKOITUKSEN MUUTOS JA RAKENNUSOIKEUDEN NOSTO OSOITTEESSA PARATIISIKATU 2

Kaavoituksen vastine sisennettynä ja kursivilla:

Kaavaehdotuksessa ei ole juuri lainkaan otettu huomioon lausuntoja ja mielipiteitä, joita asiassa on annettu, jos ne ovat laaditulle kaavaehdotukselle epäedullisia.

Ymmärrettävämpää on, että asiassa annettuja mielipiteitä, joita on annettu yksityisten tahojen toimesta, ei ole käytännössä lainkaan huomioitu. Niitä ei ole edes vaivauduttu keräämään palautteesta tehtyyn koosteeseen riittävästi.

Erittäin ongelmallista on, että edes asiassa lausuntoja antaneiden viranomaisten ja muiden vastaavien tahojen kantoja ei ole juurikaan otettu huomioon, vaan kaavamuutosta ajetaan eteenpäin lähes muuttamattomana ilman riittäviä perusteluja.

On ymmärrettävää, että osalliset kokevat, että lausuntoja ja mielipiteitä ei ole otettu juurikaan huomioon. Tunteeseen vaikuttaa oleellisesti se, että merkittävä osa mielipiteiden asioista on sellaisia, joita ei asemakaavalla ratkaista. Lisäksi mielipiteensä saa sanoa muiden omaisuudesta ja sen kehittämisestä. Vaikka omistusoikeus on perustuslailla suojattu niin kaavaprosessi antaa mahdollisuuden lausua toisten kiinteistöomaisuuden kehittämisestä. Ei voida odottaa, että näillä lausumilla olisi kovin suurta lähtökohtaista painoarvoa vaikutuksesta toisten omaisuuteen. Lisäksi kaavavalmistelun ohjenuorana on kaavalle

asetetut tavoitteet, jotka usein poikkeavat muistutuksen antajien eduista ja toiveista. Kaikesta huolimatta mielipiteissä saadaan silloin tällöin sellaista palautetta, joka on mahdollista huomioida kaavassa.

Pirkanmaan Liitto on lausunnossaan todennut mm. seuraavaa:

*Asemakaavamuutoksen luonnosvaihtoehtoissa on esitetty kylpylähotellin länsipuolella sijaitsevan korttelialueen **toteutumista varsin tehokkaan rakentamisen asuinkerrostaloalueena. Tämä suunnitteluratkaisu eroaa tavoitteeltaan Pirkanmaan maakuntakaavassa ja Nokian Keskustaajaman osayleiskaavassa** (alleviivaukset ja korostukset tässä ja jäljempänä lausunnon antajan) alueelle osoitetusta matkailupalvelujen alueen kaavamerkinnästä, joissa **alue on nähty kehittyvänä matkailu- ja lomakeskuskohteena.** Pirkanmaan liitto katsoo, että alueen kehittämisen tavoitteiden muuttumista ja muutoksen perusteita tulisi kuvata ja selventää kaavaselistukseen, ja varmistaa muutoksen yhdenmukaisuus myös Nokian kaupungin strategisen kehittämisen kanssa. **Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti tulee kaavanlaadinnassa huolehtia siitä, että asemakaava sopeutuu yleiskaavan kokonaisuuteen ja ottaa huomioon yleiskaavaa koskevat sisältövaatimukset.** Asemakaava-selostusta tuleekin täydentää myös yleiskaavallisen tarkastelun osalta, ja em. sisältövaatimusten mukaisesti suunnittelussa tulee tarkastella alueen suunnittelua suhteessa maakuntakaavan sisältöön.*

Muistutuksessa kiinnitetään huomiota siihen miten elävä elämä kohtaa hitaan ja jäykän suunnittelujärjestelmän. Koko maakuntaa koskevassa maakuntakaavassa ei ole millään mahdollista tunnistaa ja huomioida kaikkia kuntien kehitystarpeita, vaikka niitä kuntien kaavoittajat toisivatkin esille. Yleiskaavatkin vanhenevat, joskus jopa ennen lainvoiman saamista.

Muiden viranomaisten lausuntojen yksi tarkoitus on, että niiden perusteella voidaan kaavavalmistelu, kaavaselistusta ja kaavan vaikutusten arviointia täydentää niin että kaavan valitusperusteita on vähemmän. Näin tässäkin on tehty.

Pirkanmaan ELY-keskus lausunnossaan esittää mm. seuraavaa:

*Kaava-alue sivuaa valtakunnallisesti arvokasta Pyhäjärven – Nokianvirran – Kuloveden kulttuurimaisema-alueita siten, että suunniteltu satama-alue sijoittuu em. arvoalueelle. Kaava-alueen uudisrakennukset sijoittuvat Pyhäjärven rantavyöhykkeelle näkyvälle paikalle. **Suunniteltu muutos ei saa heikentää maakuntakaavassa todettuja maisema-alueen arvoja.***

Pirkanmaan liiton karttapalvelusta voi katsoa, että Pyhäjärven – Nokianvirran – Kuloveden kulttuurimaisema-alueen raja Edenin kohdalla kulkee satama-alueen ulkopuolella. Maisema-alueen arvot sijaitsevat maisema-alueella. Ne eivät muutu maisema-alueen ulkopuolella tapahtuvasta kehityksestä.

*Erityinen heikkous kaavaluonnoksessa on lähivirkistysalueiden puuttuminen. Niitä olisi luontevinta sijoittaa rannan ja asutokortteleiden väliin. Myös **maakuntakaavassa osoitettu yleismääräys vapaiden taajamarantojen varaamisesta yleiseen virkistyskäyttöön velvoittaa toimimaan tällä tavalla.** Kaavaa tuleekin kehittää niin, että siinä osoitetaan riittävät lähivirkistysalueet ja varataan rantavyöhyke vapaaseen virkistyskäyttöön. Tämä olisi myös maisema-alueen näkökulmasta perusteltu ratkaisu.*

Kaavamuutosalue ei ole nyt virkistysaluetta vaan yksityistä hotellitonttia ja satamaa. Kaavaselostuksessa esitetyn virkistysaluetarkastelun mukaan kaavamuutos ei vaaranna kaupunginosan virkistysaluetarjontaa vaan virkistysalueita jää puolitoistakertainen määrä suositeltuun verrattuna. Tähän ei ole laskettu mukaan vesialueiden virkistysarvoa.

2/3

Kaavaluonnos on myös voimassa olevan yleiskaavan vastainen. Yleiskaavassa alueella on aluevaraukset satama-alueelle ja matkailutoimintojen alueelle. Jos yleiskaava on tältä osin ilmeisen vanhentunut, tulee laatia yleiskaavatasoiset selvitykset, jotka tukevat laadittavaa kaavamuutosta.

Edellä olevien lausuntojen osalta ehdotuksessa on luvattu laatia yleiskaavallinen tarkastelu. ELY-Keskus edellyttää yleiskaavatasoista selvitystä. Se ei selvästikään ole sama asia, kuin kaavaesityksessä mainittu yleiskaavallinen tarkastelu, vaan edellyttää merkittävästi laajempaa selvitystä. Sellaista ei kaavaesityksessä ole, ainakaan ei asianmukaista.

Yleiskaavan vastaisuutta kuvaa se, että nykyinen venesatama on rakennettu yleiskaavan vastaisesti vesialueelle. Sen siirtäminen yleiskaavan mukaiselle paikalle maalle ei olisi perusteltavissa edes yleiskaavanmukaisuudella. Kolmen vuosikymmenen aikana, jonka satama on ollut asemakaavan mukaisella paikallaan, ei ole ollut niin paljon tarvetta toiminnoille maalla, että kaupunki olisi lähtenyt niitä järjestämään. Yleiskaava on siis siltä osin vanhentunut.

Jo edellisessä lausumassa yhtiömme kiinnitti huomiota siihen, että kaavamuutosehdotuksessa ei ole käytännössä lainkaan selvitetty sitä, miksi Nokialle, ja erityisesti sataman alueelle, on tarvetta rakentaa niin runsaasti asuntoja, kuin suunnitelmassa nyt halutaan tehdä. Vastaavaan asiaan kiinnittää huomiota myös Pirkanmaan liitto, kuten edeltä ilmenee. Kaupungilla on samanaikaisesti vireillä runsaasti asuntorakentamista eri puolilla Nokiaa, pääosin siihen tarkoitukseen paremmin sopivilla keskustan alueilla. Miksi selvästi keskustan ulkopuolelle niiden lisäksi Viholaan pitäisi sallia näin runsas asuntorakentaminen, ei perustella riittävästi ja tosiasioihin perustuen.

Jo 1990 luvulla Nokian kartanon alueelle laadittiin kerrostaloasemakaava. Maanomistaja ei lähtenyt sitä toteuttamaan koska se edellytti alueen puhdistamista maaperän pilaantuneisuudesta. Sama ongelma on ollut tämän kaavan alueella. Jos alue olisi aikanaan puhdistettu kunnolla se olisi jo rakentunut. Nyt kiinteistönomistaja (eri kuin saastuttaja) on valmis puhdistamaan alueen. Jo sillä perusteella alueen kehittäminen on perusteltavissa.

Maakuntakaavan tarkoitus on osoittaa valtakunnalliset ja maakunnalliset tavoitteet kaavassa. Sahanrannan ja Edenin alueiden kehittämistä ei ole huomioitu maakuntakaavassa koska kaavaa tehdessä ei tarvitse perehtyä yksityisten kuntien kehittämiseen niin tarkasti kuin kunnissa on tarve. Tästä johtuen kunnan kehitys poikkeaa monesti enemmän tai vähemmän maakuntakaavasta.

Yleiskaavassa pyritään suunnittelemaan halutta maankäytön kehitys vuosikymmeniksi eteenpäin. Kaikkia yksityiskohtia tulevasta kehityksestä ei kuitenkaan voida tietää suunnitella tai edes arvata oikein. Niinpä poikkeavuuksia tulee. Sitä varten maankäyttö- ja rakennuslaissa on todettu, että on laadittava yleiskaavallinen tarkastelu, jolla perustellaan poikkeaminen.

Keskustan ulkopuolelle ollaan rakentamassa Nokian olosuhteet huomioon ottaen erittäin suurta kerrostalokeskittymään, jollaista ei tulisi keskustan ulkopuolelle tehdä. Jo nyt kyseisellä rajatulla alueella on 13 kerrostaloa, sekä lisäksi ainakin yhden kerrostalon edestä pari/rivitaloja. Nyt samalle pienelle alueelle ollaan rakentamassa 11 korkeaa kerrostaloa, joihin kaavaillaan tuhatta asukasta.

Nyt kyseessä olevan kaavan lisäksi kaupunki on alueen välittömään läheisyyteen, Viholan kaupunginosaan Nokian kartanon itäpuoliselle alueelle, laatimassa korttelirakenteen muutosta. Sekin vaikuttaa olennaisesti tilanteeseen alueella ainakin päiväkotien, koulujen ja erityisesti liikenteen osalta. Suunnitelmassa on otettu huomioon ympäristöhäiriöt Sataman alueen uusien kerrostalojen suhteen. Lisääntyvää liikenteestä aiheutuvaa meluhäiriötä ja muita häiriöitä ei ole otettu huomioon alueen päiväkotien, koulujen ja aikaisempien kerrostalojen asukkaiden, taikka näiden turvallisen liikkumisen kannalta. Sen todetaan lisääntyvän 2040 mennessä. Suunniteltu tuhannen asukkaan lisäys alueelle lisää liikennettä jo nyt vilkkaalla liikennealueella sadoilla autoilla, ja sitä kautta huomattavaa haittaa ja vaarantaa turvallisen liikkumisen.

Jos tulevaa kehitystä katsoo vain menneen ajan kehityksen mukaan tämän hetken perspektiivistä tulevaisuuden muutos näyttää poikkeavalta. Maankäytönsuunnittelussa on kuitenkin katsottava kaupunkia tästä hetkestä tulevaisuuteen. Näin tehden kaavamuutoksilla mahdollistettava kehitys on hyvinkin perusteltu. Edenin alueen nykyiset asukkaat tietävät miksi siellä on hyvä asua. Olisiko perusteltavissa väittää, että se olisi väräjälaista kaupunkirakennetta.

Kun alueelle aiotaan rakentaa asuntoja siellä, on tarkoitus kehittää myös katuverkkoa ja liikennejärjestelyjä. Näin liikenneturvallisuutta parannetaan ja liikennemeluhaittoja on mahdollista hallita.

Maakuntakaavan kohdassa 8.1. oikeusvaikutukset todetaan, että maakuntakaava ei ole oikeusvaikutteisen yleiskaavanasemakaavan eikä asemakaavan alueella **muutoin kuin kaavojen muuttamista koskevien vaikutusten osalta**. Siten tässä tilanteessa maakuntakaava on oikeusvaikutteinen asemakaavamuutoksen kannalta. Edellä mainitut seikat vaativat yleis- ja maakuntakaavatilanteen huomioon ottamisen ja tarvittaessa muuttamisen ottaen huomioon koko vaikutusalueen olosuhteet, koska ehdotettu kaavamuutos vaikuttaa selvästi laajemmalle alueelle, kuin pelkän muutettavan asemakaavan alueelle.

Kaavaehdotuksessa on tehty yleiskaavallista tarkastelua satamatoimintojen, maakuntakaavan ja yleiskaavan osalta seuraavasti:

3/3

*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.*

Asemakaavamuutos luonnoksessa olevien liikerakennusten korttelialue ja

venesatamaalue **noudattavat pienin tarkennuksin yleispiirteisesti** yleiskaavaa ja maakuntakaavaa. Kaavamuutosalueen 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. Kaavan valmistelussa on keksitty oikeudellisesti kyseenalainen keino, jolla väitetään kaavamuutoksen olevan maakunta- ja yleiskaavan mukainen. Termeillä ”voidaan katsoa yleispiirteisesti”, ”noudattaa yleispiirteisesti”, ”laajentaa yleispiirteisesti” ja ”voidaan pitää yleispiirteisesti” yritetään ohittaa se, että asemakaavamuutos on maakunta- ja yleiskaavan vastainen.

Yleiskaavassa on aikanaan ilman mitään toteuttajaa tai toteutussuunnitelmaa osoitettu yli vuosikymmenen paikallaan ollut vierasvenesatama-alue maalle, vaikka se on rakennettu vesialueelle. Maakuntakaavassa on vastoin yleiskaavaa satama-alue osoitettu matkailupalvelujen alueeksi, sekin ilman toteuttajaa tai toteutussuunnitelmaa visioituna. Nyt kolmekymmentä vuotta tyhjiään ollut alue on löytänyt toimijan, joka voisi kehittää aluetta kaupungin tavoitteiden mukaisesti kuitenkin niin, että maakunta ja yleiskaavan osoittamille toiminnoille jää tila ja kehittämismahdollisuus alueella. Tapahtunut kehitys osoittaa, että yleiskaavan ja maakuntakaavan merkinnät alueella ovat joko osittain vanhentuneet tai tulkittavissa yleispiirteisiksi niin, että niitä ei tarvitse tuomita vanhentuneiksi.

Erikoisin on väite siitä, että kun kaavojen merkinnöistä poikkeava uuden asemakaavan osa asuinkerrostalojen korttelialue AK (kortteli 99) noudattaa viereisen alueen maakuntakaavamerkintää taajamatoimintojen alue ja yleiskaavamerkintää kerrostalovaltainen asuntoalue AK, se muuttuisi kaavan mukaiseksi. Tällainen yleispiirteinen kaavojen tulkitseminen ei ole mahdollista ja laillista. Kaupungin kaavoittajana tulee noudattaa kaavoituksesta annettuja lain säännöksiä, määräyksiä ja ohjeita.

Yleispiirteisten kaavojen tarkoitus on olla yleispiirteisiä. Se tarkoittaa myös niiden tulkintaa. Maankäytön suunnittelu on vaihe vaiheelta tarkentuvaa suunnittelua. Kaikkein yleispiirteisintä on valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, seuraavaksi tulevat maakuntakaava ja sitten yleiskaava sekä lopuksi asemakaava. Sen jälkeen suunnitellaan rakentaminen, joka hallinnoidaan katu- tai puistosuunnitelmilla sekä rakennusluvilla. Suunnitelmat tarkentuvat koko ajan hierarkian yläpäästä alapäähän. Jos katsoo karttaohjelmassa päällekkäin maakuntakaavaa, yleiskaavaa ja asemakaavaa niin löytää runsaasti poikkeamia. Kaikkia niitä ei tulkita ylemmän kaavan vastaisiksi vaan tulkinta on että alempi kaava on tarkentanut ylempää kaavaa toteutuskelpoiseksi.

Maankäyttö- ja rakennuslaki ohjaa kaikkea edellä mainittua suunnittelua. Sekään ei ole kiveen hakattu ohjeistus, vaan maankäyttö- ja rakennuslaistakin on mahdollisuus poiketa. Siitä on siinä omat pykälänsä. Tämän kaiken lisäksi suunnittelussa on vielä oma hyvä suunnittelutapansa, jota ei ole kirjoitettu mihinkään pykälään vaan se on tekijöidensä ammattitaitoa. Ja loppu viimeksi kaavoja suunnitteleva ja valmisteleva virkamies tekee työtään noudattaen kaupungin strategiaa, ohjeita tavoitteenaan kunnan kokonaisuuden. Valitettavasti välillä se poikkeaa naapuruston kokemasta.

Asunto Oy Nokian Satamanvartija, hallituksen puheenjohtaja

14. (VIHOLA) KAUPUNGINOSA, NOKIAN SATAMA- JA KYLPYLÄALUEEN OSAN KÄYTTÖTARKOITUKSEN MUUTOS JA RAKENNUSOIKEUDEN NOSTO OSOITTEESSA PARATIISIKATU 2: KAAVAEHDOTUS

Kaavoituksen vastine sisennettynä ja kursivilla:

Asunto Oy Nokian Niittyleinikin osakkeen omistaja.

Vaatimukset: 1. Esitän kaavamuutoksen hylkäämistä maakuntakaavan ja yleiskaavan vastaisena. 2. Esitän kaavamuutoksen palauttamista uudelleen valmisteltavaksi kaavaan liittyvien selvitysten täydentämistä varten. 3. Esitän kaavamuutoksen muuttamista alla tarkemmin kuvatulla tavalla

Perustelut:

1. Kaavamuutoksen hylkäämistä koskevat perustelut

Katson, että esitetty asemakaavan muutos tulisi hylätä alueella voimassa olevan maakuntakaavan ja yleiskaavan vastaisena.

1.1 Maakuntakaavan vastaisuus

Esitetty asemakaavan muutos on Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 vastainen. Maakuntakaavassa kyseinen alue on merkitty kokonaan merkinnällä RM ”Matkailupalvelujen alue”. Otsikossa mainitun asiakirjan kohdassa 0.7 todetaan, että ”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.”

Alueen yksityiskohtainen kaavoitus perustuu kaupungin ja maanomistajan tavoitteisiin, alueelta tehtyihin alustaviin kokonaisvaltaisiin hankesuunnitelmiin, alueelta tehtyihin selvityksiin ja vuorovaikutukseen viranomaisten ja muiden osallisten kesken. Alueen kaavoitus ei ulotu maakuntakaavan osoittamille kulttuuriympäristö ja maisema-alueille eikä alueella ole vaalittavia luontoarvoja.

Esitetyn asemakaavan muutoksen myötä alueen käyttötarkoitus muuttuisi matkailupalvelujen alueesta asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Vastustan luonnoksen mukaista asemakaavan muutosta (korttelin nro 99) osalta.

Kaavaehdotuksen korttelin 99 alueella voimassa olevassa asemakaavassa on pääosin liikerakennusten korttelialuetta ja satama-alueita. Kaavaehdotuksessa satama-alue merkintä siirretään sille kohdalle, jonne satama on rakennettu. Kaavassa olevan satama-alueen ja liikerakennusten korttelialueen länsiosalle kaavoitetaan asuinkerrostalojen kortteli 99.

Matkailupalvelujen aluetta jää edustamaan pääosa liikerakennusten korttelialueesta jonka rakennusoikeutta kasvatetaan puolella.

Maakuntakaavaan on tehty myös satama/venesatama -kohdemerkintä, jolla ”osoitetaan tärkeimmät olemassa olevat tai kehittyvät vieras-, palvelu- ja kotisatamat, jotka liittyvät maakunnallisesti tai seudullisesti merkittäviin veneilyväyliin.”

Maakuntakaavan kohdemerkinnällä on osoitettu Edenin satama sille kohdalle, jonne se on rakennettu. Asemakaavaehdotuksessa satama on osoitettu maakuntakaavan mukaiselle paikalle. Seudullisesti ”merkittävällä” veneväylällä kulkee yksi reittilinja, jossa laiva käy Nokian satamassa kahtena päivänä viikossa kesän liikennekaudella juhannuksesta elokuun alkuun. Kyseinen vesiväylä ja satamapalvelut jäävät alueelle ja mahdollistetaan niiden kehittäminen satama-alueen laajentamisella ja osoittamalla sille rakennusoikeutta.

Nykyinen sataman alue vaatii kehittämistä. Nokian sataman tulisi olla hyvä vieras-, palvelu- ja kotisatama ja näin ollen vetovoimainen käyntikortti vesiteitse saapuville. Kaavaluonnoksen mukainen muutos ei tätä edistä.

Sataman kehittäminen edellyttää maksavia asiakkaita, joita parhaiten tulee lisätä sataman vieressä asuvista asukkaista.

Satamarannasta tulisi tehdä viihtyisä alue. Satamassa nykyistä tiuhempaan poikkeavat alukset toisivat lisää asiakkaita Edenin ravintola-, kylpylä- ja hotellipalveluiden piiriin. Hyvä vierasvene- ja palvelusatama toisi lisää asiakkaita myös muihin nokialaisiin liikkeisiin. Satamassa tulisi olla veneiden vesillelaskupaikan ja laitureiden lisäksi hyvin järjestetty jätehuolto, yleisö-wc ja pysäköintitilaa. Veneilijöiden käyttöön tulisi tarjota vesipiste, sähkö, polttoaineen jakelupiste ja septitankin tyhjennysmahdollisuus. Satama-alueen välittömässä läheisyydessä (toriaukion kupeessa) sijaitseva lasten leikkipaikka ja ulkoliikuntapaikka / -välineet (mahdollisesti myös jäätelökioski tms.) toisivat lisää viihtyisyyttä. Ne voisivat olla hotellin asiakkaiden, satamassa vierailevien ja alueen asukkaiden yhteisessä käytössä.

Kaavan toteutuksen yhteydessä satama-aluetta on tarkoitus kunnostaa sekä teknisesti että käytettävyyden ja viihtyisyyden kannalta. Alueen palveluja pyritään kehittämään yhteistyössä alueen suurimman palvelutuottajan kylpylähotellin kanssa.

Esitetyssä kaavassa ei ole varattu lainkaan autojen pysäköintitilaa risteilijöille, veneilijöille ja muille satamassa kävijöille. Satama-aluetta käyttää myös mm. Pirkanmaan pelastuslaitos (erilaisiin pelastus- ja harjoitustehtäviin), joten sen tarpeet tulee huomioida.

Paratiisitorille on tulossa autopaikkoja sataman käyttäjille. Vierasvenesataman käyttäjät jättävät autonsa kotisatamaan ja lähialueen veneilijät omalle parkkipaikalleen, joten lisäpaikkojen tarve on suhteellisen vähäistä. Satamasta ei ole tarkoitus tehdä laajaa pysäköintialuetta vaan viihtyisä ensisijaisesti kevyttä liikennettä ja veneilyä palveleva liikenneympäristö. Kaavaehdotuksessa ei ole pelastuslaitoksen järvelle pääsyä vaarantavia muutoksia.

1.2 Yleiskaavan vastaisuus

Esitetty asemakaavan muutos on alueella voimassa olevan yleiskaavan vastainen. Asiakirjan kohdassa 0.7 on todettu, että ”Aluetta koskee 29.11.2004 hyväksytty Keskustaajaman osayleiskaava 2010. Siinä alue on osoitettu matkailupalvelujen alueeksi, satama-alueeksi, pientalovaltaiseksi asuinalueeksi, lähivirkistysalueeksi sekä vesialueeksi.”

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa. Asemakaavaehdotuksessa esitetty ratkaisu asuinkerrostalojen korttelialueesta AK (korttelissa 99) poikkeaa oleellisesti voimassa olevasta yleiskaavasta. Kaavamuutoksen myötä alueen käyttötarkoitus muuttuu. Esitetty asemakaavan muutos edellyttää yleiskaavan muuttamista, ennen kuin tämän kaavamuutoksen valmistelu voidaan edes käynnistää.

Edenin rannan satama-alueen asemakaava on hyväksytty 10.6.2002. Se on pääosin toteutumatta. Maankäyttö- ja rakennuslain 60 §:n mukaan ”sellaisen asemakaavan alueella, joka on ollut voimassa yli 13 vuotta ja joka merkittävältä osalta on edelleen toteuttamatta, rakennuslupaa ei saa myöntää sellaisen uuden rakennuksen rakentamiseen, jolla on alueiden käytön tai ympäristökuvan kannalta olennaista merkitystä, ennen kuin kunta on arvioinut asemakaavan ajanmukaisuuden. Tässä tapauksessa ei ole rakennuslupaa käsittelyssä, vaan kaupunki on kaavamuutoksen vireillepanolla todennut, että alueen asemakaavat eivät ole ajantasaisia.

Vaikka yleiskaava on ohjeena asemakaavalle niin sekin voi vanhentua. Maankäyttö- ja rakennuslain 42 §:n mukaan ”jos yleiskaava on ilmeisen vanhentunut, asemakaava voidaan perustellusta syystä laatia tai muuttaa sisällöltään 1 momentissa säädetyistä poiketen. Tällöin on kuitenkin huolehdittava siitä, että asemakaava sopeutuu yleiskaavan kokonaisuuteen ja otettava huomioon, mitä 39 §:ssä säädetään yleiskaavan sisältövaatimuksista. (21.4.2017/230).

Tässä tapauksessa (kortteli 99) asemakaavan satama-alue on lähes kahden vuosikymmenen kuluttua edelleen merkittävältä osin toteutumatta ja liikerakennusten korttelialueen länsiosa on yli kolmen vuosikymmenen kuluttua vailla korttelimerkinnän mukaista käyttöä. Näillä perusteilla ja kaavamuutos käynnistämällä alueella oleva asemakaava on tosiasiallisesti todettu uudistamisen tarpeessa olevaksi.

2. Selvitysten puutteellisuus ja kaavamuutoksen palauttaminen uudelleen valmisteltavaksi

Katson, että kaavaan liittyvät selvitykset ovat puutteelliset. Kaavamuutos tulisi tästä syystä palauttaa uudelleen valmisteltavaksi.

Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n mukaan:

”Kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvittäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus.

Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvittävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.”

Kaavaa varten on tehty selvitykset kaikista kaava-aluetta koskevista asioista joihin kaavalla voi olla oleellista vaikutusta.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 §:n mukaan:

”Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:ssä tarkoitettuja kaavan vaikutuksia selvittäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus, aikaisemmin tehdyt selvitykset sekä muut selvitysten tarpeellisuuteen vaikuttavat seikat. Selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset

- 1) ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön,
- 2) maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon,
- 3) kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin,
- 4) alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen,
- 5) kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.
- 6) elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.”

Kaavaselostuksessa arvioidaan kaavan mahdollistamia vaikutuksia maankäyttö- ja rakennuslain määräysten mukaisesti.

2.1 Ympäristövaikutukset

Ympäristövaikutusten arviointi on olennainen osa maankäytön suunnittelua.

Asiakirjan kohdasta 2.5 käy ilmi alueen maaperä ja sen pilaantuneisuus. Alue soveltuu asuinkäyttöön vasta kunnostustoimien jälkeen. Kunnostustoimet sijoittuvat maakuntakaavassa mainitulle arvokkaalle maisema-alueelle, jo olemassa olevan rakennetun asuinympäristön ja merkittävän vesialueen välittömään läheisyyteen. Vaikutuksia maaperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon ei ole riittävästi selvitetty.

Suunnittelualue ulottuu maa-alueen ohella myös vesialueelle. Vaikutuksia kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin ei ole arvioitu lainkaan. Suunnittelualueella vesi virtaa Pyhäjärvestä Nokianvirtaa pitkin Kuloveteen, josta Kokemäenjoki alkaa. Turun seudulla hanasta virtaava juomavesi on lähtöisin Kokemäenjoesta. Tällä ranta-alueella tapahtuva pilaantuneen maaperän puhdistaminen ja rakentaminen voi näin ollen aiheuttaa hyvinkin laajalle ulottuvia ympäristövaikutuksia.

Kuten asiakirjassa todetaan, alueen kunnostussuunnitelma ja arvio maaperän puhdistamisen ja kunnostamisen aiheuttamista kustannuksista vaatii vielä lisätutkimuksia. Selvitykset ovat näiltä osin puutteellisia ja vaativat vielä merkittävää ja laaja-alaista täydentämistä. Tutkimuksia ei voida tehdä vasta maanrakennustöiden yhteydessä, vaan ne on tehtävä jo kaavan valmistelun yhteydessä.

Kaavaa varten tehty selvitykset ovat riittävät. Alueen puhdistamisen voisi toteuttaa nykyisen asemakaavan voimassa ollessa, vaikka heti. Hankkeesta tehtäisiin vain kunnostusilmoitus ja puhdistussuunnitelma. Niitä ei tarvita kaavan muuttamista varten. ELY-keskus valvoo

maaperän kunnostusta toimenkuvansa mukaisesti. Kaavamuutoksen perusteella maanomistajat motivoituvat tekemään puhdistuksen parempaan tasoon kuin jos se perustuisi voimassa olevaan kaavaan. Lisäksi kaavamuutos tuo mahdollisuuden saada varat puhdistamiseen. Kaupungin ja kaupunkilaisten etu on, että alue puhdistetaan mahdollisimman puhtaaksi. Kaavamuutoksella mahdollistetaan se, että puhdistamisen kustannukset saadaan hoidettua.

2.2 Liikennejärjestelyt

Kaavan sisältövaatimus liikenteen järjestämisestä edellyttää muun ohella, että kaavamuutoksen mukaisen rakentamisen johdosta tarvittavat autopaikat ovat järjestettävissä.

Julkisen liikenteen palvelut tällä asuinalueella ovat hyvin vähäiset. Etäisyys Nokian rautatieasemalle on 3,5 kilometriä ja vain 2 bussivuoroa (70 ja 72) liikennöi Viholankatua pitkin. Tästä syystä yksityisautoilu on alueen asukkaiden ja Edenin matkailijoiden suosiossa. Työssäkäyntialue on laaja ja monessa perheessä on useampi kuin yksi (1) auto. Asiakirjassa esitetty laskennallinen autopaikkamäärä ei riitä, kun auton omistajia asuu myös alle 60 m²:n suuruisissa asunnoissa ja lyhytaikaista pysäköintitilaa tarvitaan myös mm. asukkaiden luona poikkeaville vieraille ja kotihoidon työntekijöille. Autojen pysäköintitilat jo olemassa olevissa kerrostaloissa ovat riittämättömät. Tästä syystä moni lähialueen asukas onkin hyödyntänyt sataman maa-aluetta lisäpaikoitustilana. Kaavaehdotuksessa esitetty asuinkerrostalojen pysäköintitila korttelissa 99 ei ole riittävä.

Kaavavalmistelun yhteydessä laadittu pysäköintiselvitys osoittaa, että pysäköintinormi vanhalla alueella on automäärään nähden riittävä. Ongelmia on syntynyt autopaikkojen jakamisessa. Joillakin autottomilla asukkailla on autopaikka omia vieraitaan varten ja oikea autonomistaja jää autopaikkaa vaille. Autopaikkojen riittävällä hinnoittelulla on mahdollista vähentää lähes käyttämättömiä jouto- ja kesäautoja viemästä pysäköintipaikkoja. Tiiviissä kaupunkirakenteessa ei ole kustannustehokasta varata autopaikkoja yli todellisen tarpeen.

Hotellihuoneita Edenissä on kylpylähotellin verkkosivujen mukaan yhteensä 204 kpl. Vasta uudistettu, 1500 m²:n kylpyläosasto vetää puoleensa hotellissa yöpyvien ohella myös päiväkävijöitä. Lisäksi kokous- ja juhlatiloja on tarjolla 240 hengelle.

Hotelli on suosittu perhehotelli, johon saavutaan usein henkilöautolla tai asuntoautolla. Verkkosivujen mukaan ”Hotellin yhteydessä on suuri maksuton ulkopysäköintialue ja maksullisia lämpöpistokepaikkoja.”

Tällä hetkellä Scandic Eden kylpylähotellin välittömässä läheisyydessä, hotellin asiakkaiden ja henkilökunnan käytössä, on yhteensä n. 300 henkilöautojen pysäköintiin osoitettua, asfaltoitua paikkaa. Lisäksi satama-alueella on runsaasti muuta autojen (ja mm. venetrailereiden) pysäköintitilaa.

Kaavaehdotuksessa esitetty pysäköintitila ei ole riittävä kylpylähotellin asiakkaille ja henkilökunnalle. Sataman käyttäjille tarvittavaa pysäköintitilaa ei suunnittelussa ole huomioitu lainkaan.

Kylpylähotellikiinteistö on arvioinut tulevat pysäköintitarpeensa, jonka mukaan kaavaehdotukseen on sille varattu pysäköintialueet. Yksityinen kylpylähotellikiinteistö ei ole velvollinen järjestämään lähialueen asukkailla ylimääräisiä pysäköintipaikkoja, vaikka heidän autopaikkojaan käytetäänkin nyt vastikkeetta hyväksi.

2.3 Lasten koulu- ja päivähoitopalvelut

Kaava-alueelle on arvioitu muuttavan lähes 1000 uutta asukasta. Talomme asukkaissa kysymyksiä ja huolta herättää myös se, miten lapsiperheiden tarvitsemat koulu- ja päivähoitopalvelut aiotaan tulevaisuudessa järjestää. Asiakirjan kohdassa 6. mainitaan vain nykyisen alakoulun ja päiväkodin sijainti. Mitään arviota siitä, miten asukasmäärän kasvaessa lisääntyviin palvelutarpeisiin vastataan, ei kaava-aineistossa ole esitetty. Selvitys on näiltä osin puutteellinen.

Asuinkerrosalan lisäyksen perusteella laskettu asukasmäärän lisäys alueella on noin 800 asukasta. Lapsia asukkaista tulee olemaan noin 10 - 15 % eli 80 - 120 lasta. Kukin ikäryhmä on tällöin kooltaan noin 5 - 7 lasta. Kaupungin varhaiskasvatus on tietoinen asemakaavan muutoksesta ja huomioi sen tulevaisuuden suunnittelussaan. Koska alue tulee rakentumaan noin kymmenen vuoden aikana, kaupungin varhaiskasvatuksella on aikaa sopeuttaa päiväkotij- ja koulutarjontansa lisääntyvään kysyntään.

2.4 Maanomistajien yhdenvertaisuus

Kaavaluonnoksissa rakennusoikeutta alueelle osoitetaan yhteensä 58700 k-m². Alueen rakennusoikeus kasvaa nykyisestä lähes 42000 k-m². Hyvin suppeaa aluetta koskevan asemakaavan muutoksen yhteydessä on sinänsä mahdollista osoittaa ympäröivään rakentamiseen nähden tehokkaampaa rakentamista, mikäli tämän tehokkaamman rakentamisen vaikutuksia on selvitetty riittävän laaja-alaisesti ja sille on maankäytölliset perusteet.

Asemakaavan muutoksessa ei ole arvioitu sitä, voidaanko alueen muille tonteille myöhemmin sallia maanomistajien yhdenvertainen kohtelu huomioon ottaen vastaavan kaltainen alueen käyttötarkoituksen muutos ja vastaavan sisältöinen rakentamistehokkuus sekä mikä merkitys tällä olisi jo rakennettuun ympäristöön. Nämä mahdollisuudet ja vaikutukset tulisi arvioida laajempaa aluetta koskevilla selvityksillä.

Mikäli naapurialueen tonteilla varaudutaan järjestämään osa autopaikoista nykyistä tehokkaammin rakenteellisesti pysäköintilaitokseen tai pysäköintikannelle voidaan niillekin tasapuolisesti osoittaa vastaavanlainen rakentamistehokkuus. Kukin kiinteistö harkitsee itse olisiko se kustannustehokasta oman kiinteistönsä kehittämisen kannalta.

2.5 Selvitysten puutteellisuus

Kaava-aineistoon liittyvät selvitykset ovat puutteelliset eikä niiden perusteella ole mahdollista arvioida, täyttääkö esitetty asemakaavan muutos maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkoitetut sisältövaatimukset tai perustuslain 6 §:n vaatimuksen maanomistajien yhdenvertaisesta kohtelusta.

Kaavaa varten teetetyt selvitykset on käyty muiden viranomaisten kanssa läpi ja täydennetty niiltä osin, kuin puutteita on havaittu. Päätöskäsittelyvaiheessa selvityksissä ei ole enää puutteellisuuksia.

3. Muutosesitys ja sen perustelut

Asian jatkovalmistelua varten esitän seuraavia muutoksia huomioon otettavaksi kaavaehdotuksessa olevan korttelin 99 osalta:

- Paratiisitorille johtava, Paratiisikadulta oleva pihakadun liittymä tulee sijoittaa niin lähelle kylpylähotelli Edenin nyt jo olemassa olevaa rakennusta kuin se suinkin on mahdollista.

Kaavaluonnoksen jälkeen Paratiisitori pihakatua siirrettiin kaavaehdotuksessa pyydytyllä tavalla. Liikenteellisesti ei ole mahdollista siirtää enempää. VT 12 selvityksen aiheuttamien muutosten johdosta kaavaehdotus joudutaan laittamaan uudestaan nähtäville. Samassa yhteydessä Paratiisikadun varren uudet rakennusalat siirretään vanhojen kerrostalojen välien keskelle niin että ne estävät maiseman avautumista mahdollisimman vähän. Paratiisitorin katualuetta siirretään myös lisää hotelliin päin.

- Paratiisikadun varressa, lähimpänä Edeniä sijaitseva ensimmäinen kerrostalo tulee sijoittaa em. liittymän välittömään läheisyyteen. Ehdotuksessa on ko. talon eteen, pihakadun alkupäähän esitetty autojen pysäköintipaikka. Se tulee poistaa, koska pysäköinti tuossa kohtaa vaarantaisi liikenneturvallisuutta risteysalueella ja sen välittömässä läheisyydessä.

Kerrostalon rakennusala on kaavaehdotuksessa jo siirretty kiinni Paratiisitori pihakadun katualuetta. Pysäköintipaikkojen poisto on ristiriidassa aiemmin ilmaistulle toiveelle varata paikkoja sataman käyttäjille. Pysäköintipaikkojen suhde risteysalueeseen tarkentuu katusuunnitelmassa huomioiden liikenneturvallisuus. Uudessa kaavaehdotuksessa harkitaan pysäköintipaikkojen osoittamista toisaalta.

- Paratiisikadun varteen ei osoiteta autokatos- / varistorakennuksia, vaan autojen pysäköinti ja siihen tarvittavat tilat / alueet tulee sijoittaa kokonaan näiden kerrostalojen taakse. Asuinkerrostalojen pysäköinnin tulee tapahtua rannassa ja Paratiisikadun varressa sijaitsevien talorivistöjen keskelle jäävällä alueella (maan pinnan alla ja päällä).

Kaupunkikehitysakunta ohjeistanut kaavoitusta, että Paratiisirannasta pitää muodostaa kevyelle liikenteelle viihtyisä liikenneympäristö, jossa on mahdollisimman vähän pysäköityjä autoja. Tästä syystä pääosa alueen autopaikoista on sijoitettu rakenteelliseen pysäköintiin rantatalojen eteläpuolelle. Loput autopaikoista on osoitettu Paratiisikadun varteen, jotta lähimpien kerrostalojen rakennusalat sijoittuvat kauemmaksi olemassa olevien naapurikortteleiden rakennuksista ja että korttelin 99 keskelle jää viihtyisä puistomainen alue.

- Esitettyä rakennusoikeuden nostoa ja asuinkerrostalojen lukumäärää alueella on vähennettävä.

Rakennusoikeuden määrä on kaavassa tarkkaan harkittu. Näin varmistetaan, että alue saadaan kokonaan puhdistettua ja alueelle saadaan rakennettua laadukas ja viihtyisä pihakatuverkosto ja satama-alue.

- Kaavaluonnoksesta tulee poistaa kokonaan 8-kerroksinen kerrostalo (rakennusoikeus 2900 + 300), joka on piirretty Paratiisitorin (ja Paratiisirannan) risteyksessä sijaitsevan toriaukion kulmaan. Tämä

mahdollistaa ja edistää autojen pysäköintitilan riittävyyttä alueella sekä edellä kohdassa 1.1 mainittujen palveluiden sijoittelua.

Mikäli tälle rakennusoikeudelle tarvitaan vaihtoehto ja korvaava sijainti, tulisi se huomioida kylpylähotellin toiselle puolelle, kortteleihin 88 ja 98 sijoitettavalla rakennusoikeudella.

Alueelle on ositettu maanalaiselle pysäköinnille aluetta enemmän kuin riittävästi. Siksi rakennusoikeutta ei ole tarvetta laskea. Korkeampi rakennus osoittaa kaupunkikuvallisen kohokohdan. Se osoittaa missä on Paratiisitori, joka tulee olemaan keskeinen kaupunkitila alueella. Korkeampi rakennus on noin 90 metrin päässä Asunto Oy Nokian Niittyleinikistä, joten sillä ei ole oleellista vaikutusta naapuritalojen asunnoista näkyvään maisemaan.

- Satama-alue varataan satamassa poikkeavia risteilyaluksia ja veneitä varten. Lisäksi alueella tulee jatkossakin mahdollistaa veneen vesille lasku sekä laiturit veneiden säilyttämistä varten.

Sataman käyttötarkoitus on kuvatus mukainen lisättynä jo nyt alueella vuokratut venepaikat. Kaava mahdollistaa myös laituripaikkojen osoittamisen asunto- tai saunalauttoja varten. Niiden toteutus riippuu kuitenkin siitä, että suunnitteleeeko ja rakentaako kaupunki niitä varten tarvittavat verkostot.

- Satamassa tulee olla varaus edellä kohdassa 1.1 kuvattua vieras-, palvelu- ja kotisataman varustelua varten.

Sataman varustelu tarkentuu satamasuunnittelun yhteydessä. Asemakaava mahdollistaa paremman varustelun kuin minkä kaupunki tai sataman pitäjä ovat valmiita kustantamaan.

- Sataman ja vierasvenesataman sekä toriaukion käytön edellyttämä autojen pysäköintitila tulee huomioida kaavassa.

Kaavaehdotuksessa pysäköintiä on osoitettu Paratiisitorin katualueelle. Lisäksi hankesuunnitelmassa kylpylähotellikiinteistö on varannut tilan kadunvarsipaikoitukseen Paratiisitori pihakadun varteen. Katusuunnitelmissa pysäköintipaikkoja on mahdollista osoittaa muuallekin katualueelle. Muutetussa kaavaehdotuksessa pysäköinnille varataan parempi tila.

- Asunto- ja saunalautoille ei osoiteta lainkaan rakennusoikeutta satama-alueelle. Tämä edistää kaunista, korkealaatuista kaupunkikuvaa ja vähentää mahdollista roskaamista maa- ja vesialueella sekä mahdollisia lauttojen käytöstä aiheutuvia järjestys- ym. häiriöitä.

Asuntolauttapaikkojen toteuttaminen on täysin kaupungin käsissä. Niiden osoittaminen kaavassa on mahdollisuus elävöittää satamarantaa. Todennäköisyys niiden toteuttamiselle on melko pieni ja kaukana tulevaisuudessa. Osallisilla on mahdollisuus vaikuttaa siihen vielä kun satamasuunnitelmat laitetaan nähtäville.

Asemakaavalla ei saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää. Esitän, että nykyinen, esteetön Pyhäjärvinäkymä tulee talomme osalta säilyttää myös jatkossa.

Asunnon omistaja ei omista asunnosta näkyvää maisemaa. Asunnoista näkyvän liikerakennusten korttelialueen omistaa yksityinen kiinteistöyhtiö. Satama-alueen ja viheralueet omistaa Nokian kaupunki. Vesialueen omistaa yhteinen vesialue, jolla on osakkaina Nokialaisten kiinteistöjen omistajia, joista suurin on Nokian kaupunki. Vastapäisen rannan ja vesialueen omistaa yksityinen kiinteistönomistaja. Tasapuolisuuden vuoksi heilläkin on oikeus kehittää omaisuuttaan, niin kuin on ollut naapurikerrostalokiinteistöjen rakennuttajalla.

Maiseman muutos on luonnollinen tapahtuma silloin, kun näkymä metsittyy ja maisema katoaa. Yhtä luonnollista on, että kaupunki kehittyy, kasvaa ja muuttaa maisemaa. Molemmissa tapauksissa järvimaisema voisi kadota kokonaan. Alueen kaavoituksen lähtökohtana on kuitenkin koko ajan ollut, että naapuritaloista nähtävää järvimaisemaa ei kokonaan suljeta, vaikka sellaisiakin vaihtoehtoja hankesuunnitteluvaiheessa testattiin. Kaavaratkaisuksi valittiin sellainen, jossa rakennukset ovat kohtisuorassa maisemaa vasten ja niiden väleistä on mahdollista nähdä järvelle. Esteettömän järvinäkymän vaatimus on kaupungin kehittämistarpeen näkökulmasta kohtuuton.

TON TIN 536-14-88-4 JA TON TIN 536-14-88-3 OMISTAJIEN MUISTUTUS NOKIAN SATAMA- JA KYLPYLÄALUEEN KAAVA EHDOTUKSEEN

Kaavoituksen vastine sisennettynä ja kursii villa:

Ensinnäkin toteamme kiittävänä huomionamme, että kaavaehdotus on kehittynyt suotuisaan suuntaan edelliseen nähtävillä olleeseen materiaaliin verrattuna. Kiinnitämme kuitenkin edelleen huomiota seuraaviin seikkoihin:- 15.6.2021 päivätyssä asemakaavan ja asemakaavan muutoksen selostus sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma -asiakirjassa (jäljempänä ”Selostus”) sivuilla 28 ja 30 olevissa havainnekuville on esitetty kerrostaloja Edenin itäpuoliselle alueella. Kaavakartta ei kuitenkaan sisällä kerrostaloja. Selosteesta tulisi selvästi ilmetä, että havainnekuville eivät perustu lopulliseen kaavaehdotukseen, vaan esittävät aikaisempia kaavaluonnoksia, joita ei enää ehdoteta toteutettavaksi.

Havainnekuville päivitetään tämänhetkisen suunnitteluvaiheen mukaiseksi.

- Selostuksen sivulla 12 todetaan ”Kaava-alueella säilyvän kylpylähotellin korttelialue pienenee kolmanneksella. Sille mahdollistetaan kuitenkin toiminnan laajeneminen kasvattamalla rakennusoikeutta puolella.”. Nähdäksemme kaavakartasta 15.6.2021 (jäljempänä ”Kaavakartta”) ei mitenkään ilmene, mihin tuo puolen rakennusoikeusmäärän lisäys sijoittuu. Tätä tulee selvittää tavalla, joka on yksiselitteinen ja selkeä.

Mikäli kylpylähotellin näkemys hotellialueen lisärakentamisesta on tarkentunut, niin päivitetään karttaa sen mukaan.

- Kaavakarttaan on merkitty kylpylän itäpuoliselle alueella merkinnällä ”p” alue LPA- ja VL-alueiden länsipuolelle (kylpylän ja em. alueiden väliin). Kaavamerkinnän perusteella näyttää siltä, että ko. alue on pysäköintialue. Sitä ympäröivä katkoviiva on kuitenkin ohjeelliseen rakennusalaan viittaava

tasaviivainen katkoviiva. Emme ole kysymyksistä huolimatta saaneet Nokian kaupungin edustajalta selkeää vastausta siihen, onko ko. alue tarkoitettu pysyvästi rakentamattomaksi pysäköintialueeksi vai suunnitellaanko sen muuttamista myöhemmin rakennusalueeksi. Edellytämme tähän selkeää ja sitovaa vastausta.

Mikäli kylpylähotellin näkemys hotellialueen lisärakentamisesta on tarkentunut, niin päivitetään karttaa sen mukaan.

- Laitolahden rannalle, Ystävyydenpuiston rantaan suunnitellun venevalkaman osalta toteamme, että alueella on syytä tehdä jatkotutkimuksia pilaantuneen maan osalta ennen minkäänlaisen käytön sallimista. Ko. alueelle on vuosien ajan valunut (ja tonttiemme aikaisempien omistajasukupolvien havaintojen mukaan myös kaadettu suoraan) runsaasti pilaantunutta maa-ainesta, jota on kertynyt lahden pohjaan. Tämä on aistinvaraisestikin havaittavissa keväisin lumien sulamisaikaan. Näin ollen venevalkamaan ei tule sallia minkään moottorikäyttöisten vesikulkuneuvojen säilyttämistä tai käyttöä, koska sellaisten käyttäminen lahdella sekoittaa lahden pohjaa ja nostaa kuona-aineita pintaan. Lisäksi lahdella on todennäköisesti edelleen uppotukkeja, jotka aiheuttavat vaaraa vesiliikenteelle. Edellä mainitusta syystä lahti ei sovellu myöskään ihmisten eikä eläinten uimapaikaksi. Lisäksi toteamme venevalkaman osalta, että lahteen rajoittuvan Kauran asuintontin rantarauha on turvattava siten, ettei vesiliikenne tai kalastus sijoitu asuintontin rantavesille. Samoin tulee huomioida luonnonsuojelualueen luontoarvojen toteutuminen myös jatkossa.

Korttelille 98 on mahdollisuus venepaikkoihin satama-alueella (LS) joten venevalkama-alue jätetään pois lopullisesta kaavasta.

- Edelleen toteamme, että suunnitellun kulkureitin venevalkamalle ja kylpylän itäpuolisen lähivirkistysalueen (VL) rajoittuessa suoraan tonttiemme rajoille, tulee kaupungin huolehtia ko. rajojen riittävästä, tyylikkäästä ja tontin omistajien hyväksymästä aitaamisesta, jotta varmistetaan se, ettei tonteille ole avointa ja häiritsevää kulkua ko. alueilta. Nokian kaupunki on ehdottanut Jalanteen tontin omistajille maanvaihtoa (tontin rajan muuttaminen) kylpylän itäpuolisen kaavasuosittelun toteuttamiseksi. Jalanteen tontin omistajat muistuttavat, että he eivät ole antaneet suostumustaan maanvaihtoon. Asiasta on käyty keskusteluja Nokian kaupungin edustajan kanssa, mutta Jalanteen tontin omistajilla ei ole edellytyksiä arvioida asiaa päätöksen tekemiseksi ennen, kun kaikkiin edellä mainittuihin seikkoihin on saatu selkeä, lopullinen ja sitova vastaus. Pyydämme lisäksi, että meille tiedotetaan kaikesta olennaisesta etenemisestä asian käsittelyssä suoraan (ei ainoastaan kaupungin internetsivujen tai muun yleisen tiedonvälityksen kautta).

Kaavoitus neuvottelee kiinteistönomistajien kanssa löytääkseen yhteisesti tyydyttävän ratkaisun alueen maankäytölle.