

NOKIA, ASEMAKAAVAMUUTOS

1. KAUPUNGINOSA, KORTTELIN 12 TONTTI 15 JA KATUALUETTA

2. KAUPUNGINOSA, KORTTELIN 11 TONTTI 5 JA KATUALUETTA

(Sotkanvirran ja linja-autoaseman asemakaavamuutos)

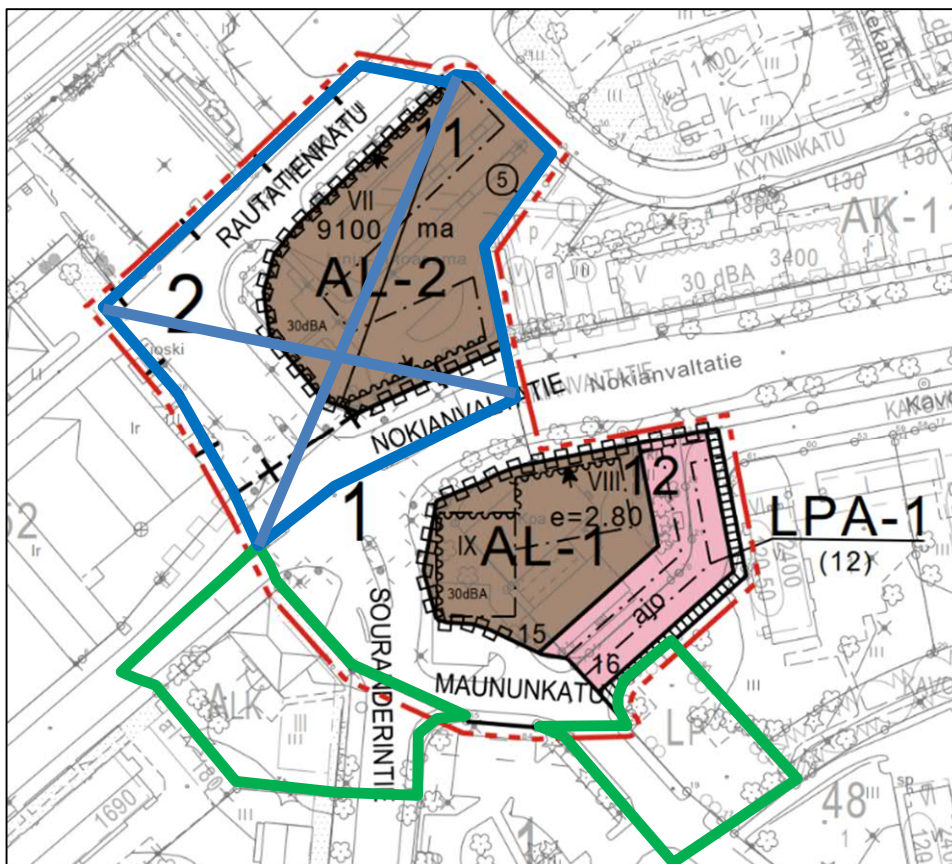
VASTINERAPORTTI, 10.1.2022

KAVALUONNOS 18.3.2019, NÄHTÄVILLÄ 24.4. – 24.5.2019

Luonnosvaiheen nähtävillä pidon jälkeen asemakaava-alueita on päätetty muuttaa seuraavasti:

- Poistetaan kaava-alueesta: Nokian valtatie pohjoispuoli eli linja-autoaseman alue ja Rautatienkatu; alla olevassa kuvassa sinisellä. Alue käsitellään matkakeskuksen asemakaavamuutoksessa.
- Lisätään kaava-alueeseen: Souranderintien länsipuolella oleva Nokian Vuokrakodit Oy:n kiinteistö (ent. Yhdyspankin talo), Maununkadun varren yleinen pysäköintialue, sekä katualueita niiltä osin kuin ne ovat oleellisia em. muutosten vuoksi; alla olevassa kuvassa vihreällä.

Linja-autoasema-alueen pois jättämisestä johtuen sitä koskeviin lausuntoihin ja mielipiteisiin ei oteta tässä vastineraportissa kantaa.



Useassa lausunnossa on otettu kielteinen kanta ns. Sotkanvirran kiinteistön (korttelin 12 tontti 15) purkamiseen. Sen osalta on kirjoitettu yhteinen vastine raportin loppuun.

Lausuntoja ja mielipiteitä on voitu lyhentää.

Lausunnot:

1. Rakennus- ja ympäristölautakunta	15.5.2019	
2. Pirkanmaan liitto	16.5.2019	PL/113/03.02.00/2019
3. Tampereen seudun joukkoliikenne	21.5.2019	
4. Nokian Vesi Oy	23.5.2019	
5. Pirkanmaan maakuntamuseo	27.5.2019	265/2019
6. Pirkanmaan ELY-keskus	29.5.2019	PIRELY/9841/2017

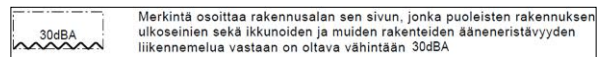
Mielipiteet:

1. MP 1 – As Oy Kavolinpuisto, hallitus / 35 allekirjoittajaa	16.5.2019
---	-----------

LAUSUNTO
VASTINE JA TOIMENPITEET (lihavoitu)
1. Nokian kaupunki, rakennus- ja ympäristölautakunta - 15.5.2019

Suunnitelluille asuin- ja liikerakennusten tonteille aiheutuu meluhaittoja sekä tieliikenteestä että raideliikenteestä. Ympäristönsuojeluyksikköön on tullut valituksia raidemelun ja asema-alueen melun lisääntymisestä lähivuosina. Asuinrakennusten osalta tulee kiinnittää erityistä huomiota ääneneristävyyteen sekä tärinän vaikutusten vähentämiseen.

Kaavan valmisteluvaiheessa on laadittu ajoneuvo- ja raideliikenteen huomioiva meluselvitys, jonka tulokset on otettu huomioon kaavaluonnoksessa rakennusalaan kohdistuvalla merkinnällä ja määräyksellä (ks. kuva alla). Merkintää on käytetty kummassakin AL-korttelissa. Todettakoon lisäksi, että asemakaavassa on varauduttu Nokianvaltatien, Rautatienkadun ja Souranderintien liittymän muuttamiseksi kiertoliittymäksi. Kiertoliittymä alentaa ajonopeuksia. **Meluntorjuntaan liittyviä määräyksiä tutkitaan vielä ehdotusvaiheessa.**



Tärinän vaikutusten huomioimiseksi **kaavaan lisätään määräys, että rakennusluvan yhteydessä on selvitettävä rautatien mahdollisesti aiheuttama tärinä ja huolehdittava sen vaimentamisesta rakennusten perustamisen yhteydessä.**

2. Pirkanmaan liitto - 16.5.2019

[...]

Kaavaluonnos on selkeästi ristiriidassa asemakaavan muuttamista ohjaavien yleispiirteisempien kaavojen, yleiskaavan ja maakuntakaavan kanssa. Asemakaavaluonnoksen sisällöllä tavoitellaan sinänsä puollettavaa Nokian keskustan tiivistävää ja täydentävää kehittämistä. Samalla kaavaratkaisu kuitenkin merkitsee yhden alueelle keskeisen ja kulttuurihistoriallisesti merkittävän elementin, Sotkanvirran kiinteistöllä sijaitsevan entisen Osuusliike Voiman liiketalon purkamista. Esitetty kaavaratkaisu ei ole hyväksyttävissä, koska siinä hävitetään merkittäviä rakennetun kulttuuriympäristön arvoja. Kaavan tavoitteita tulee tarkistaa siten, että myös rakennetun kulttuuriympäristön arvot, joita yleispiirteisemmät kaavat määräävät säilyttämään, otetaan asemakaavan lähtökohdaksi ja niiden säilyminen kaavan yhdeksi tavoitteeksi.

Ks. yhteisvastine raportin lopussa.

Asemakaavan vaikutusten arviointi on puutteellinen, koska esitetylle kaavaratkaisulle ei ole tutkittu muita vaihtoehtoja kuin nk. 0-vaihtoehto (nykytilanteen säilyminen). Jo yksinomaan tavoitteiden ristiriitaisuus huomioon ottaen tulisi vaikutuksia arvioidessa tutkia useampaa erilaista vaihtoehtoa. Useimmat arvioinnissa nyt todetut positiiviset vaikutukset toteutuisivat myös sellaisessa vaihtoehdossa, jossa uutta rakentamista osoitettaisiin laajassa määrin vain linja-autoaseman tontille Sotkanvirran kiinteistön täydentyessä vähäisemmässä määrin ja nykyisen, arvokkaaksi todetun rakennuksen säilyessä.

MRL 62 §:n (Vuorovaikutus kaavaa valmisteltaessa) perusteella vaihtoehtojen laadinta ei ole pakollista: "*Kaavoitusmenettely tulee järjestää ja suunnittelun lähtökohdista, tavoitteista ja mahdollisista vaihtoehtoista kaavaa valmisteltaessa...*". Kaavaluonnos perustui Sotkanvirran kiinteistön osalta Arkkitehtitoimisto Eero Lahti Oy:n vuonna 2019 laatimaan viitesuunnitelmaan. Yleisellä tasolla tarkasteltuna arkkitehtisuunnittelu yleensä perustuu luonnostelun kautta tehtävään vaihtotarkasteluun. Tältä pohjalta asemakaavan tavoitteet katsottiin valmisteluvaiheessa selkeiksi, eikä vaihtoehtoisia luonnoksia laadittu.

LAUSUNTO
VASTINE JA TOIMENPITEET (lihavoitu)

Kaava-alueen rajausta on muutettu kaavaluonnoksen jälkeen. Linja-autoaseman alue on jätetty tämän kaava-alueen ulkopuolelle. Kaava-aluetta on puolestaan laajennettu mm. Nokian Vuokrakodit Oy:n tontille (entinen Yhdyspankintalo), ja tavoitteeksi sen osalta on otettu rakennuksen suojelu. Samalla tarkastellaan tontin täydennysrakentamista suunnilleen voimassa olevan asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden rajoissa, vanha rakennus säilyttäen.

Vuoden 2021 aikana Sotkanvirran kiinteistön viitesuunnitelman laatimista on jatkettu toisen arkkitehtitoimiston toimesta. Suunnitteluratkaisuista on keskusteltu eri tahojen kesken, ja **osa ratkaisuista on tarkoitus kirjata kaavamääräyksiin. Määräyksillä pyritään vaikuttamaan rakennetun ympäristön ja kaupunkikuvan laatuun. Vaikutusten arviointia tarkennetaan jatkosuunnittelussa muuttuvan kaavaratkaisun myötä, ja vaikutusarvioinnissa hyödynnetään arkkitehtitoimiston laatimia näkymäkuvia.**

Pirkanmaan liitto katsoo, ettei asemakaavan muutosta pitä viedä eteenpäin Sotkanvirran kiinteistöllä sijaitsevan entisen Osuusliike Voiman liiketalon purkamisen mahdollistavalla tavalla. Sen sijaan tulee tutkia sellaisia vaihtoehtoja, jotka yleispiirteisempiä kaavoja noudattaen mahdollistavat niin täydennysrakentamisen kuin rakennusperinnön arvojen säilymisen alueella.

Ks. yhteisvastine raportin lopussa.

3. Tampereen seudun joukkoliikenne - 21.5.2019 (tarkennus s-postitse 22.8.2019)

Nokian asemasta on kehitetty joukkoliikenteen solmukohtaa ja alueelta on hyvät joukkoliikennedytykset eri suuntiin. Vuodesta 2014 alkaen kaikki Nokian ja Tampereen välisen paikallisliikenteen sekä Nokian sisäisen liikenteen bussivuorot kohtaavat asemalla. Linja-autoaseman laiturialue on nykyiseen vuoromäärään nähden ahdas, eikä vastaa liikenneturvallisuuden ja varusteidensa (odotustilat, matkustajainformaatio, muut palvelut) puolesta nykyaikaisia vaatimuksia. Linja-autoaseman uudistaminen juna- ja bussiliikenteen yhdistäväksi nykyaikaiseksi matkakeskukseksi olisi suotavaa toteuttaa mahdollisimman nopeasti. Asemakaavaluonnoksen mukainen uudisrakentaminen osoitteeseen Rautatienkatu 1 voidaan toteuttaa uuden matkakeskuksen valmistuttua.

Uuden matkakeskuksen suunnittelu on edennyt ja on tätä kirjoittaessa (joulukuussa 2021) asemakaavan luonnosvaiheessa. Mainittu tontti ei kuulu enää tähän kaavamuutosalueeseen. **Ei toimenpiteitä.**

Hyvien joukkoliikennedytyksien läheisyyteen sijoittuvat uudet asukkaat tukevat joukkoliikenteen kulkutapaosuuden lisäämistavoitetta. Osana liikenne- ja viestintäministeriön alueellisen junaliikenteen pilottihanketta Nokian ja Tampereen välisten junavuorojen määrä kasvaa vuosiksi 2020-2022 18 junasta 32 junaan päivässä. Aseman seudun täydennysrakentaminen tukee toteutuessaan junaliikenteen jatkokehittämistä myös käynnistävän kokeilujakson jälkeen.

Merkitään tiedoksi. Ei toimenpiteitä.

Kaavaluonnoksen mukaisella ratkaisulla Sotkanvirran kiinteistölle muodostuisi rakennusoikeutta noin 6000 k-m², eli karkeasti arvioiden parisataa asukasta.

LAUSUNTO

VASTINE JA TOIMENPITEET (liihavoitu)

Asuntojen lisäksi joukkoliikenteen solmukohtien läheisyydessä tulisi olla riittävästi joukkoliikenneyhteyksistä hyötyviä yksityisiä ja julkisia palveluja sekä työpaikkoja. Joukkoliikenteen solmukohtien asiakasvirroista hyötyvät mm. päivittäistavaraliikkeet, kahvilat ja erilaiset hyvinvointipalvelut. Monipuolinen kaupunkirakenne tuottaa matkoja tasaisemmin eri kellonaikoina ja viikonpäivinä, jolloin hyvä joukkoliikennetarjonta on edullisempaa järjestää myös ruuhka-aikojen ulkopuolella. Kattavat lähipalvelut mahdollistavat elämisen ilman omaa autoa tai ilman kakkosautoa.

Vireillä olevaan asemakaavamuutokseen yllä kuvatut näkökohdat liittyvät siten, että asemakaavaluonnoksessa esitetty määräys vähintään yhden liiketilan toteuttamisesta katutasoon mahdollistaa esim. päivittäistavara-kaupalle sopivan liiketilan toteuttamisen jommallekummalle tontille, mutta ei varsinaisesti ohjaa siihen. Joukkoliikennemyönteisen kaupunkirakenteen näkökulmasta päivittäistavara-kaupan säilyminen alueella olisi erittäin toivottavaa.

Tampereen seudun joukkoliikenne on vuokrannut Nokian kaupungilta nykyisestä linja-autoaseman rakennuksesta tilan kuljettajien tauko- ja wc-tilaksi. Kuljettajien taukotilan tarve on olemassa jatkossakin. Sen toteuttamisedellytykset osoitteeseen Rautatienkatu 1 on selvitettävä, mikäli uuteen matkakeskukseen ei toteuteta varsinaisia rakennuksia.

Sotkanvirran kiinteistölle on mahdollista rakentaa myös liike- ja toimistotiloja (AL-1). **Liiketilan toteuttamisen houkuttelevuutta lisääviä kaavamääräyksiä harkitaan jatkosuunnittelussa.**

Mainittu tontti ei kuulu enää tähän kaavamuutosalueeseen. **Ei toimenpiteitä.**

4. Nokian Vesi Oy - 23.5.2019

Kiinteistöllä 536-2-11-5 sijaitsevat Nokian Vesi Oy:n runkovesijohto ja -jätevesiviemäri, jotka tulee siirtää sopivampaan sijaintiin ennen kaavamuutoksen mukaista rakentamista. Kaikki johdotus- ja viemäri-aiheutuvat kustannukset kuuluvat alueen kehittäjän maksettavaksi, mikä tulee kirjata viimeistään toteutus sopimukseen. Lisäksi ko. kiinteistöllä sekä suunnittelulla LPA-alueella sijaitsee hulevesiviemäreitä, joiden mahdollinen jääminen tulevien kiinteistöjen käyttöön tulee sopia Nokian Vesi Oy:n kanssa. Samoin hulevesijohtojen vaatimista mahdollisista muutostöistä aiheutuvat kustannukset kuuluvat alueen kehittäjälle.

Kiinteistö 536-2-11-5 ei kuulu enää tähän kaavamuutosalueeseen. **Vesihuoltolinjoja ja muuta maanalaista infraa on kaava-alueella runsaasti, ja niiden sopivaa esittämistapa mietitään jatkosuunnittelussa.**

Kiinteistön 536-1-12-15 jätevedet johdetaan nykytilanteessa Souranderintien viemäriin, joka on halkaisijaltaan 160 mm muoviviemäriä Kerhokadun risteyskseen saakka. Kyseisen viemäriin kapasiteetin riittävyys suunnittelussa kaavoitustilanteessa tulee tarkistaa. Kapasiteetin tarkistaminen sekä mahdollisesti vaadittava kapasiteetin kasvattaminen kustannuksineen kuuluvat alueen kehittäjälle.

Asiaa ei ratkaista asemakaavassa, mutta **se kirjataan kaavaselostukseen (lähtökohdat ja/tai kaavan vaikutukset).**

5. Pirkanmaan maakuntamuseo - 27.5.2019

[...]

Rakennetun kulttuuriympäristön selvitystä (Sotkanvirta, Rakennusinventointi, Sweco Ympäristö Oy, 14.12.2018) on laadittu

LAUSUNTO

alkuperäisen kaavarajauksen perusteella ja sitä tulisi täydentää linja-autoaseman ja sen arvottamisen osalta. Alueen arvoja koskevat kuvaukset on pyydetty lisätty kaava-aineistoihin. Sen sijaan alueen kulttuuriympäristön arvojen vaalimista ei ole lisätty kaavan tavoitteisiin, mikä olisi syytä tehdä nyt.

Asemakaavaluonnoksen mukainen rakentaminen ei sopeudu alueen kaupunkikuvaan ja ympäröivään rakennuskantaan, vaan poikkeaa siitä voimakkaasti ilmeensä, massansa ja kerroslukunsa osalta. Kaavan mukainen rakentaminen tarkoittaisi historiallisen linja-autoaseman aukion ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaan Sotkanvirran kiinteistön menettämistä sekä erittäin voimakasta muutosta alueen kaupunkikuvaan. Samalla rakentaminen heikentäisi lähiympäristön rakennusten ja kaupunkikuvan arvoja. Asemakaavaluonnos on voimakkaassa ristiriidassa maakuntakaavan ja oikeusvaikutteisen yleiskaavan kulttuuriympäristön suojelutavoitteiden kanssa. Kaavaluonnoksen on myös katsottava olevan maankäyttö- ja rakennuslain vastainen, sillä lain 54 §:n mukaan asemakaava on laadittava siten, että rakennettua ympäristöä vaalitaan, eikä siihen liittyviä erityisiä arvoja hävitetä.

Edellä mainitusta johtuen kaavaratkaisua tulisikin vielä työstää paremmin alueen arvot huomioon ottaviksi esimerkiksi rakennusaloja, rakennusoikeuden määrää ja kerroslukuja pienentämällä. Sotkanvirran liikerakennus tulisi pyrkiä säilyttämään ja varustaa asianmukaisin suojelumerkinnoin. Myös linja-autoaseman aukion säilyttäminen ainakin osin rakentamattomana olisi ensiarvoisen tärkeää alueen kaupunkikuvallisten arvojen säilymiselle. Lisäksi on syytä täydentää alueen rakennetun ympäristön selvitystä ja havainnekuvia kattamaan koko laajentunut kaava-alue.

VASTINE JA TOIMENPITEET (liihavoitu)

Linja-autoaseman alue ei kuulu enää tähän kaavamuutosalueeseen. **Ei toimenpiteitä.**

Kaupungin asettamiin tavoitteisiin kappaleessa 4.3.1. on kirjattu mm. "...mahdollistaa liike- ja asuinrakentaminen huomioiden alueen arvopohja...". Lisäksi 'kulttuuriympäristön arvojen säilyminen' ja 'maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö' on kirjattu maakuntakaavasta johdettuihin tavoitteisiin, sekä 'kaupunkikuvallisesti arvokas alue' yleiskaavasta johdettuihin tavoitteisiin. **Ei toimenpiteitä, mutta selostukseen kirjataan uusia tavoitteita muuttuneen kaava-alueen vuoksi.**

Linja-autoaseman alue ei kuulu enää tähän kaavamuutosalueeseen. **Ei toimenpiteitä sen osalta.**

Kaavaluonnoksen mukainen rakentaminen muuttaisi kieltämättä merkittävästi kaupunkikuvaa, ja se on myös ristiriidassa maakuntakaavan ja yleiskaavan kulttuuriympäristön suojelutavoitteiden kanssa. Mitä tulee rakennuksen ilmeeseen, massaan tai kerroslukuihin, todettakoon, että suunnittelualueen lähiympäristössä on laajasti eri vuosikymmeniä edustavaa rakennuskantaa, joka on useimmiten oman aikansa näköistä. Rakennuskanta on korkeudeltaan vaihtelevaa, ja esim. Nokianvaltatien ja Rautatienkadun välissä on massaltaan mm. 5-6-kerroksista rakennuskantaa. Kaava-alueeseen itäpuolella rajautuvan Kavolinmäen alueen asuin kerrostalot 1960-luvulta puolestaan ovat massaltaan 6-7-kerroksista (osassa maanpäällinen kellari). Kaavaluonnoksessa sallitut korkeudet, 8 ja 9 krs., ovat lähiympäristöään enemmän, mutta Sotkanvirran tontti sijaitsee usean kadun liittymässä maastollisesti ja kaupunkikuvallisesti keskeisellä paikalla, johon ympäristöään korkeamman rakentamisen voidaan katsoa sopivan, kunhan se tehdään laadukkaasti. Samassa 54 §:ssä todetaan myös: *"Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää."* (MRL 54 §, 3. mom.)

Ks. myös yhteisvastine raportin lopussa.

Kesän ja syksyn 2021 aikana Sotkanvirran kiinteistölle on laadittu uusi viitesuunnitelma, jossa mm. toista rakennusta on madallettu 6-kerroksiseksi.

Edellä kuvatun ja yhteisvastineen näkökulmasta asemakaavaa tarkistetaan ehdotusvaiheessa mm. seuraavasti:

- Kaavaratkaisussa pyritään huomioimaan uusi viitesuunnitelma soveltuvien osin. Vaikutusarviointia tarkennetaan ja selostukseen lisätään rakennuksen visualisointikuvia lähiympäristöineen.
- Rakentamisen ja katukuvan laatua parantavien

LAUSUNTO	VASTINE JA TOIMENPITEET (lihavoitu)
	<p>kaavamääräysten lisäämistä selvitetään. Tähän kuuluu myös liiketilojen toteuttamisen houkuttelevuuden lisääminen tai vaatimus sellaisten toteuttamiseksi.</p> <p>- Sotkanvirran kiinteistöstä tehdyt kuntotutkimusraportit toimitetaan kaavaehdotusvaiheessa lausuntopyynnön mukana.</p>
<p>Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta maakuntamuseolla ei ole hankkeesta huomautettavaa.</p>	<p>Ei toimenpiteitä.</p>
<p>Kaavaehdotus tulee toimittaa lausunnonle Pirkanmaan maakuntamuseolle.</p>	<p>Kaavaehdotus toimitetaan lausunnonle.</p>

6. Pirkanmaan ELY-keskus - 29.5.2019

<p>Kaavamuutosalue on osa Nokian asemaseudun ja asuinalueiden maakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä. Kaavan lähtökohdaksi tuleekin ottaa alueen arvojen turvaaminen ja täydennysrakentaminen tulee sovittaa alueen arvokkaaseen rakennuskantaan ja kaupunkikuvaan. Nyt valittu kaavaratkaisu on kuitenkin selkeästi ristiriidassa tämän tavoitteen kanssa. Tämä koskee erityisesti Sotkanvirran kiinteistöä, jonka osalta tulee tutkia vaihtoehto, jossa osana täydennysrakentamista säilytetään arvokas rakennus.</p>	<p>Ks. yhteisvastine raportin lopussa.</p>
<p>Alueen yleiskaavassa, joka ohjaa asemakaavan laadintaa, alue on myös osoitettu kaupunkikuvallisesti arvokkaaksi alueeksi, jonka kehittämisessä, suunnittelussa ja rakentamisessa lähtökohtana on alueen arvopohjan säilyttäminen ja jolla alueen käytössä tapahtuvan muutoksen on sovelluttava alueen historialliseen kehitykseen. Myös yleiskaava ohjaa selkeästi säilyttävämän ja kaupunkikuvan arvot huomioon ottavan ratkaisun suuntaan.</p>	
<p>Kun kaavamuutosalue on maakunnallisesti tai valtakunnallisesti merkittävällä alueella, kaavan muutos kuuluu ELY-keskuksen valvontatehtävän piiriin.</p>	<p>Kaavaehdotus toimitetaan ELY-keskukseen lausunnonle.</p>

MIELIPIDE	VASTINE JA TOIMENPITEET (lihavoitu)
<p>MP 1 As. Oy Kavolinpuisto, hallitus / 35 allekirjoittajaa</p>	
<p>[...]</p> <p>Mielipiteessä vastustetaan jyrkästi Sotkanvirran vanhan rakennuksen purkua ja Kavolinkadun katkaisemista. Perusteluina esitetään:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mikäli kaupunki antaa luvan rakentaa Sotkanvirran ahtaalle tontille kaksi korkeaa kerrostaloa ja katkaisee Kavolinkadun, niin Nokian kaupunki kumoaa toimillaan ihan itse 	<p>Sotkanvirran kiinteistön purkamisen osalta ks. yhteisvastine raportin lopussa.</p> <p>Kaavaluonnoksessa Kavolinkadun alkuosa oli osoitettu autopaikkojen korttelialueeksi (korttelia 12 eli Sotkanvirran kiinteistöä varten; LPA-1) ja siten Kavolinkatu oli tosiaan katkaistu <u>katuna</u>. Alueen läpi oli kuitenkin osoitettu ajoyhteys Maununkadulta Kavolinkadulle (merkintä</p>

MIELIPIIDE
**VASTINE JA TOIMENPITEET
(lihavoitu)**

kaikki ne ”hymistelyt” alueen arvopohjan säilyttämisen kehittämisestä, suunnittelusta ja rakentamisesta. Nämä hienot periaatteet on lueteltu tämän lausunnon etusivulla ja ne ovat suoria lainauksia Swecon ja Nokian kaupungin muistiosta. Isojen kerrostalojen suunnitelmat eivät sovellu yhtään alueen historialliseen kehitykseen ja vanhan ja uuden rakennuskannan huolelliseen yhteensovittamiseen. Jotenkin tulee nyt ikävä tunne, että Kavolinmäen vanhojen asukkaiden alta vedetään matto, kylmän rauhallisesti, korkein mahdollinen taloudellinen voitto mielessä.

- Tampereella ei saa purkaa VR:n vanhaa tavara-asemaa, joka varmasti on huonokuntoisempi kuin Sotkanvirran vanha rakennus. Miten siis täällä voisi purkaa talon, mikä raportin mukaan on kuitenkin kohtalaisessa kunnossa.
- Nämä kaupungin esitykset kolmesta isosta kerrostalosta, se yksi olisi keskellä linja-autoasemaa, lisäksi raportin mukaan autoliikennettä 2030 mennessä n. 30 % ja asukkaita tulisi päivittää liikenteeseen n. 350-450. Sotkanvirtaa vastapäätä, Maununkadun toiselle puolelle, kaupunki rakentaa uuden 3-4 kerroksisen hyvinvointikeskuksen terveyskeskuksen nykyisen pysäköintialueen paikalle. On syytä huomata, että päivittäisessä jalankulkuliikenteessä tällä alueella kulkee paljon ikäihmisiä. Huonosti kulkevaa väkeä voivat olla nämä ikäihmiset, hyvinvointikeskuksen asiakkaat ja Hemptankaaren asiakkaat. Ei nyt pidä ehdoin tahdoin vaarantaa näiden ihmisten turvallisuutta!

’ajo’), eli Kavolinkadun varren kiinteistöjen saavutettavuuden kannalta tilanne ei oleellisesti muuttuisi.

Kesän ja syksyn 2021 aikana Sotkanvirran kiinteistöille on laadittu uusi viitesuunnitelma, jossa mm. toista rakennusta on madallettu luonnosvaiheeseen verrattuna kahdella kerroksella (8 → 6).

Jatkossa kaavaratkaisussa pyritään huomioimaan uusi viitesuunnitelma soveltuvin osin. Tavoitteena pidetään myös jatkossa, että Kavolinkadun varren kiinteistöjen saavutettavuus ei oleellisesti muutu.

Sotkanvirran kiinteistöissä tehtiin vuonna 2020 tarkempi kuntotutkimus, joka sisälsi myös rakenneavauksia. Ks. yhteisvastine raportin lopussa.

Tässä tarkoitettaneen kaavaselostuksessa sivulla 6 (*Lähtökohdat > Rakennettu ympäristö > Liikenne*) esitettyjä liikennemääriä vuonna 2010 ja ennustetilanteessa vuonna 2030. Ne ovat esim. Nokian valtatiellä 6400 / 8300 ajon./vrk (lisäystä n. 30 %) ja Souranderintielle 7500 / 9300 ajon./vrk (lisäystä 24 %). Oikaisuna todettakoon, että määrät ovat Nokian keskustan liikennesuunnitelmasta (Ramboll Oy, 24.2.2011), eivätkä aiheudu pelkästään tämän kaavahankkeen mukaisesta rakentamisesta vaan yleisestä kehityssuunnasta. Liikennemäärä lisääntyy toki tämänkin kaavahankkeen myötä, mutta asemien läheisyys tukee joukkoliikenteen hyödyntämistä, millä puolestaan on todennäköisesti yksityisautoilua vähentävää vaikutusta. Asukasmäärä on hyvin paljon riippuvainen toteutuneesta asuntojakaumasta ja -koosta (oikaisuna mainittakoon vielä, että kaavaselostuksessa arvioitu asukasmäärä on 450 – 500, eikä 350 – 450 asukasta).

Suunnittelualue on osa Nokian keskustaa ja kehittyvää asemanseutua, ja maakuntakaavassa alue on osoitettu *’Keskustatoimintojen alueeksi’* ja yleiskaavassa *’Kerrostalovaltaiseksi asuntoalueeksi’*. Kaupunki on myös teettänyt vuoteen 2030 tähtäävän keskustavision, *”Kolmen sydämen keskusta”*, jossa asemanseutu on määritelty yhdeksi kolmesta osakeskustasta; ks. tarkemmin yhteisvastine raportin lopussa. Mm. näistä näkökulmista yhdyskuntarakenteen tiivistäminen on luontevaa kehitystä. **Ei toimenpiteitä.**

Mikäli Sotkanvirran vanha rakennus kuitenkin joudutaan jostain syystä purkamaan, ehdotamme, että tontista tehdään pysäköintipaikka, joka palvelee hyvinvointikeskuksen asiakkaita, linja-autoasemalle suunnitellun suuren kerrostalon asukkaita ja etenkin junaliikennettä käyttäviä ihmisiä.

Tätä kirjoittaessa (joulukuussa 2021) Nokian hyvinvointikeskuksen rakentaminen on käynnissä ja uuden matkakeskuksen suunnittelu on edennyt asemakaavan luonnosvaiheeseen.

Hyvinvointikeskuksen pysäköinti ratkaistaan sen omalla tontilla. Matkakeskusalueen kortteleiden pysäköinti rat-

MIELIPIIDE	VASTINE JA TOIMENPITEET (lihavoitu)
<p>Mikäli tämäkin vaihtoehto osoittautuu toteutuskelvottomaksi, ehdotamme, että Sotkanvirran tontille voisi rakentaa kaksi korkeintaan 4-kerroksista kerrostaloa. Siis korkeintaan kaksi 4-kerroksista kerrostaloa ja Kavolinkatua ei katkaista missään vaihtoehdossa. Kavolinkadun Sotkanvirran puoleisesta päästä kulkee ainakin kolmen ison kerrostalon liikenne. Tämän ja hälytysajoneuvojen esteettömän kulun vuoksi katua ei saa katkaista. Reitti Kavolinkadun toisesta päästä on oleellisesti ahtaampi, koska siellä saa pysäköidä kadun molemmille puolille.</p>	<p>kaistaan niin ikään kullakin tontilla tai erillisillä pysäköintialueilla.</p> <p>Sotkanvirran kiinteistö on yksityisomistuksessa, eikä rakennuksen purkaminen ja tontin muuttaminen pysäköintialueeksi ole yksityistalouden tai yhdyskuntarakenteen kannalta realistista.</p> <p>Ei toimenpiteitä.</p> <p>Tällä hetkellä tavoitteena on Sotkanvirran kiinteistön tehokkaampi käyttö. Todettakoon, että Kavolinmäen alueen rakennukset ovat massaltaan (maanpäälliset kellarit huomioiden) 6-7-kerroksisia, ja muualla lähistöllä on 5-6-kerroksista rakennuskantaa. Uuden, vuonna 2021 laaditun viitesuunnitelman mukaan toinen kerrostaloista madaltuu kahdella kerroksella (8 → 6). Sotkanvirran tontti sijaitsee katujen liittymän vieressä, maastollisesti ja kaupunkikuvallisesti keskeisellä paikalla, johon ympäristöään korkeamman rakentamisen voidaan katsoa sopivan, kunhan se tehdään laadukkaasti.</p> <p>Ajoyhteys on tarkoitus säilyttää; ks. vastine ensimmäiseen kohtaan.</p> <p>Ei toimenpiteitä.</p>

YHTEISVASTINE

Osuusliike Voiman liiketalo, ns. Sotkanvirran kiinteistö

Sotkanvirran kiinteistön purkaminen ei ole maakuntakaavan ja yleiskaavan kulttuuriympäristön suojelutavoitteiden mukaista. Rakennuksesta laadittujen kuntotutkimusten perusteella rakennuksen korjaaminen olisi kuitenkin vaikeaa, kallista tai kohtuullisuuden rajoissa jopa mahdotonta.

Maakuntakaavassa suunnittelualue kuuluu *keskustatoimintojen alueeseen*, joka sisältää keskustamaista asumista sekä keskustahakuisten palvelu-, työpaikka- ja muiden toimintojen alueet. Suunnittelumääräyksen mukaan alueen suunnittelussa on otettava huomioon mm. kaupunkikuvan omaleimaisuus ja kulttuuriympäristön arvojen säilyminen, mutta myös yhdyskuntarakenteen eheys, joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn toimintaedellytykset sekä liityntäpysäköinnin ja joukkoliikenteen vaihtopaikkojen kehittäminen. Nokian aseman seutu on osoitettu myös *tiivistettäväksi asemanseuduksi*. Merkinällä osoitetaan yhdyskuntarakenteeltaan tiivistettävät alueet, jotka tukeutuvat ensisijaisesti raideliikenteeseen. Suunnittelumääräyksen mukaan suunnittelussa ja toteutuksessa on pyrittävä raideliikennettä tukevaan tiiviiseen yhdyskuntarakenteeseen sekä laadukkaisiin kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiin.

Joukkoliikenteen toimintaedellytysten parantamiseksi asemanseudun kehittäminen nimenomaan yhdyskuntarakennetta tiivistämällä ja maankäyttöä tehostamalla on tarpeen. Tätä tukee myös Tampereen joukkoliikenteen antama lausunto, jonka mukaan mm. ”hyvien joukkoliikenneyhteyksien läheisyyteen sijoittuvat uudet asukkaat tukevat joukkoliikenteen kulkutapaosuuden lisäämistavoitetta. Osana liikenne- ja viestintäministeriön alueellisen junaliikenteen pilottihanketta Nokian ja Tampereen välisten junavuorojen määrä kasvaa vuosiksi 2020-2022 18 junasta 32 junaan päivässä. Aseman seudun täydennysrakentaminen tukee toteutuessaan junaliikenteen jatkokehittämistä myös käynnistyvän kokeilujakson jälkeen”; ks. lausunto 3.

Yleiskaavassa suunnittelualue kuuluu *kerrostalovaltaiseen asuntoalueeseen* sekä samaan

kaupunkikuvallisesti arvokkaaseen alueeseen kuin rautatieasemarakennuksen ja Teollisuus- aseman muodostama kokonaisuus ym. alueita asemanseudulta etelään, länteen ja luoteeseen Rounionkadulle asti.

Nokian kaupunki on teettänyt vuoteen 2030 tähtäävän keskustavision, ”*Kolmen sydämen keskusta*”. Siinä asemanseutu on määritelty yhdeksi kolmesta osakeskustasta ydinkeskustan ja Yrittäjäkadun ohella. Visiossa todetaan mm.: ”*Asemanseutu toimii luovien alojen ja kehittyvien osaamisalojen, palveluiden sekä asumisen keskittymänä. [...] Alue on erinomaisesti saavutettavissa junalla, bussilla, autolla, pyöräillen ja kävellen. [...]*”, ja: ”*Asemanseudun kehittyvä alue hyötyy nopeasta raideyhteydestä Tampereelle sekä kasvavasta asukasmäärästä aseman läheisyydessä. Radanvarsi kehittyy toteutetun kaavoituksen mukaisesti asuin-, liike- ja toimistorakentamiselle. Kaupunki edistää asemanseudulla päivittäisten lähipalveluiden kehittymistä sekä nopeasta lähijunayhteydestä hyötyvien, korkeanosaamisen ja luovien alojen sijoittumista. Samalla alueelle syntyy merkittävästi lisää uusia työpaikkoja.*”

Keskustavision ei ole oikeusvaikutteinen suunnitelma, mutta siinä on linjattu Nokian kaupungin tulevaisuuden tavoitteita keskustan kehittämistä koskien. Asemanseudun yhdyskuntarakenteen tiivistäminen ja myös Sotkanvirran kiinteistöllä tukee keskustavision tavoitetta.

Nokian asemanseutu on muuttumassa mm. raideliikenteen kysynnän kasvaessa. Muutokseen voidaan vastata mm. asemanseudun yhdyskuntarakennetta tiivistämällä. Tämä tarkoittaa uutta rakentamista ja väistämättä myös muutosta kaupunkikuvassa.

Toimenpiteet:

- **Asemakaavamuutoksen tavoitteena Sotkanvirran kiinteistön osalla pidetään jatkossakin rakennuksen purkamisen sallimista.**
- **Tehdyt kuntotutkimukset lisätään ehdotusvaiheessa kaava-asiakirjoihin.**

Sweco Infra & Rail Oy

Pasi Vierimaa
 Kaavoitusarkkitehti
 Arkkitehti SAFA, YKS 492

Työnumero: 20601847