



## NOKIA

### 1. KAUPUNGINOSA, KORTTELIN 12 TONTTI 15, KORTTELIN 7 TONTTI 7 SEKÄ YLEISTÄ PYSÄKÖINTIALUETTA, PUISTO- JA KATUALUETTA

## ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

31.1.2022

**Asemakaavan muutos koskee Nokian kaupungin 1. kaupunginosan korttelin 12 tonttia 15, korttelin 7 tonttia 7 sekä yleistä pysäköintialuetta, puisto- ja katualuetta**

**Asemakaavan muutoksella muodostuu 1. kaupunginosan korttelin 12 tontit 16-17, korttelin 7 tontti 13 ja korttelin 47 tontit 4-5 sekä puisto- ja katualuetta.**

Suunnittelualuetta on tarkennettu. Rajaus on muuttunut valmisteluvaiheesta linja-autoaseman jäädessä pois ja kaavan laajentuessa länteen sekä kaakkoon päin. Alue käsittää Sotkanvirran liikekiinteistön, entisen Yhdyspankin talon tontin ja Maununkadun yleisen pysäköintialueen sekä osia Nokianvaltatiestä, Souranderintiestä, Maununkadusta ja Kavolinkadusta sekä pienen osan viereistä puistoaluetta.

Alue rajautuu pohjoisessa Nokianvaltatiehen, idässä kerrostalotontteihin, etelässä terveyskeskusten tonttiin ja lounaassa kerrostalotontteihin.



Kuva 1. Suunnittelualueen likimääräinen rajaus MML:n ortokuvalla 9/2018.

Asemakaavoituksen vireilletulosta on ilmoitettu 10.9.2010.

KaKeLa 20.2.2018, 16.4.2019  
Kh  
Kv

NOKIAN KAUPUNKI, KAUPUNKIKEHITYSPALVELUT, (Dno NOK/357/05.00.02/2019)



## 1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1. Tunnistetiedot

Kaavaselostus koskee 31.1.2022 päivättyä asemakaavakarttaa.

Asemakaavan muutos koskee Nokian kaupungin 1. kaupunginosan korttelin 12 tonttia 15, korttelin 7 tonttia 7, yleistä pysäköintialuetta, puisto- ja katualuetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuvat 1. kaupunginosan korttelin 12 tontit 16-17, korttelin 7 tontti 13, korttelin 47 tontit 4-5 sekä puisto- ja katualuetta.

Kaavan laatija: Sweco Infra & Rail Oy yhteistyössä Nokian kaupungin kaupunkikehityspalvelujen kanssa.

### 1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Nokian keskustassa. Alue käsittää Sotkanvirran liikekiinteistön, entisen Yhdyspankin talon tontin ja Maununkadun yleisen pysäköintialueen sekä osia Nokianvaltatiestä, Souranderintiestä, Maununkadusta ja Kavolinkadusta. Alue rajautuu pohjoisessa Nokianvaltatiehen, idässä kerrostalotontteihin, etelässä terveyskeskuksen tonttiin ja lounaassa kerrostalotontteihin.

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 1,13 ha.

Rajaus on muuttunut valmisteluvaiheesta linja-autoaseman jäädessä pois ja kaavan laajentuessa länteen sekä kaakkoon päin.

### 1.3. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavan seurantalomake
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, 12.1.2022
3. Ote ajantasakaavasta
4. Ote asemakaavan hakemistokartasta
5. Tonttijakokartat
6. Meluselvitys, Sweco Ympäristö Oy, 20.12.2018
7. Sotkanvirta, rakennusinventointi, Sweco Ympäristö Oy, 14.12.2018
8. Luonnosvaiheen vastineraportti, 10.1.2022

### 1.4. Luettelo selostuksen taustaselvityksistä

- Nokian kulttuuriympäristöohjelma, Pirkanmaan ympäristökeskus, 2001.
- Keskustan osayleiskaavan kulttuuriympäristöselvitys, Selvitystyö Ahola, 23.12.2010
- Nokian keskustan liikennesuunnitelma. Ramboll Oy, 24.2.2011.
- Katusuunnitelmaluonnos (kiertoliittymä), Nokian kaupunki, 12/2018
- Kuntotarkastusraportti, Sotkanvirta, HS-Tec Oy, 18.9.2018
- Kuntotutkimusraportti, Sotkanvirran kiinteistö, Suomen Sisäilmatutkimus Oy, 25.8.2020
- Verkostotiedot: kaukolämpö (Leppäkosken Lämpö Oy), sähkö (Elenia Oy), tietoliikenne (Elisa Oyj, Tampereen Puhelin Oy, Tampereen kuntaverkko), vesi ja viemäri (Nokian Vesi Oy).
- Nokian Hyvinvointikeskus, pääpiirustukset, Aihio Arkkitehdit, 12.2.2021 (Nokian kaupungin rakennusvalvonnan arkisto)
- ”Kolmen sydämen keskusta” – Nokian keskustavisio 2030
- Viitesuunnitelma, Lapti Oy / Himla arkkitehdit Oy, 17.11. / 2.12.2021



## 1.5. Sisällysluettelo

1.	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....	2
1.1.	Tunnistetiedot .....	2
1.2.	Kaava-alueen sijainti .....	2
1.3.	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista .....	2
1.4.	Luettelo selostuksen taustaselvityksistä .....	2
1.5.	Sisällysluettelo .....	3
2.	TIIVISTELMÄ .....	4
2.1.	Kaavaprosessin vaiheet .....	4
2.2.	Asemakaavan tarkoitus .....	4
2.3.	Asemakaavan toteuttaminen .....	4
3.	LÄHTÖKOHDAT .....	5
3.1.	Selvitys suunnittelualueen oloista .....	5
3.2.	Suunnittelutilanne .....	9
4.	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....	15
4.1.	Asemakaavan suunnittelun tarve, käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset .....	15
4.2.	Osallistuminen ja yhteistyö .....	15
4.3.	Asemakaavan tavoitteet .....	17
5.	ASEMAKAAVAN KUVAUS .....	20
5.1.	Kaavan rakenne .....	20
5.2.	Aluevaraukset .....	21
5.3.	Kaavan vaikutukset .....	22
6.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS .....	29
6.1.	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat .....	29
6.2.	Toteuttaminen ja ajoitus .....	29
6.3.	Toteutuksen seuranta .....	29



## 2. TIIVISTELMÄ

### 2.1. Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavoitus on laitettu vireille yksityisen kiinteistönomistajan hakemuksesta. Vireilletulosta on ilmoitettu 10.9.2010.

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on laadittu 2.2.2018. OAS:sta jätettiin kaksi lausuntoa.

Vuoden 2018 loppupuolella kaava-alueita päätettiin laajentaa koskemaan myös linja-autoaseman aluetta Nokianvaltatien pohjoispuolella, sekä rajautuvilta osiltaan Rautatienkatua. OAS:ia on päivitetty tämän jälkeen 18.2.2019.

Asemakaavan valmisteluaineisto (kaavaluonnos) on laadittu 13.3.2019. Kaavaluonnos oli nähtävillä 24.4. - 24.5.2019. Luonnoksesta jätettiin kuusi lausuntoa ja yksi mielipide. Vastineraportti on laadittu 10.1.2022.

Kaavaehdotus on laadittu 31.1.2022.

### 2.2. Asemakaavan tarkoitus

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan ns. Sotkanvirran kiinteistölle asuin-, liike- ja toimistorakentamista sekä varataan risteyksen uudelleen järjestelylle riittävästi tilaa. Asemakaava mahdollistaa vanhan liikekiinteistön purkamisen. Souranderintien länsipuolella sijaitseva Nokian Vuokrakodit Oy:n rakennus on osoitettu suojeltavaksi. Tontille on osoitettu rakennusala täydennysrakentamista suunnilleen voimassa olevan asemakaavan mukaisesti ja korvaamaan tonttialueen pienentyminen. Pysäköintijärjestelyjä varten osa Kavolinkadusta ja viereinen yleinen pysäköintialue on muutettu autopaikkojen korttelialueeksi, kuitenkin läpiajo Kavolinkadulle mahdollistaen.

### 2.3. Asemakaavan toteuttaminen

Rakentamista ohjaavat kaava-asiakirjat rakennuslupakäsittelyn yhteydessä. Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman. Kaavan toteutusta seuraa Nokian kaupungin rakennusvalvontaviranomainen.



### 3. LÄHTÖKOHDAT

#### 3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

##### 3.1.1. Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualueella Nokianvaltatien eteläpuolella sijaitsee kaksikerroksinen liikerakennus. Tontti rajautuu joka sivulta katualueisiin, joista vilkkaimmat ovat Nokianvaltatie ja Souranderintie länsipuolella. Nokianvaltatien pohjoispuolella sijaitsee linja-autoasema sekä 1-kerroksinen rakennus, jossa on Tampereen taksin tiloja sekä grilliravintola.

Nokianvaltatien, Rautatienkadun ja Souranderintien risteysalue sekä linja-autoasema- ja pysäköintialueet muodostavat laajan avoimen asfaltoidun kentän. Eteläpuolella on mm. terveyskeskus ja kerrostaloalueita suhteellisen vehreässä ympäristössä.

##### 3.1.2. Luonnonympäristö

###### *Maisema*

Suunnittelualue sijaitsee Nokian ydinkeskustaa korkeammalla maastonkohdalla, joka erottuu esim. idästä Nokianvaltatietä tai etelästä Souranderintietä lähestyttäessä.

###### *Luonnonolot, luonnon monimuotoisuus*

Suunnittelualue on lähes täysin rakennettu tai asfaltoitu, eikä luonnonympäristöä ole. Geologian tutkimuskeskuksen mukaan<sup>1</sup> maaperä on kartoittamatonta.

###### *Vesistöt ja vesitalous*

Alueella ei juurikaan ole vettä läpäiseviä pintoja. Pohjavesialueita ei ole.

###### *Luonnonsuojelu*

Suunnittelualueella ei ole luonnonsuojelualueita, suojeluohjelmien alaisia alueita eikä luonnonsuojelulain tai metsälain mukaan suojeltavia alueita.

##### 3.1.3. Rakennettu ympäristö

###### *Väestö, asuminen, yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva*

Suunnittelualueella ei asuta vakituisesti.

Suunnittelualue on osa Nokian kaupungin keskustaa. Yhdyskuntarakenne on tyypillistä pienen kaupungin keskustamiljöötä, jota leimaa toisaalta asemanseudun avoimet liikennealueet, toisaalta muilla suunnilla paikoin vehreät kerrostaloalueet. Ympäristön rakentaminen on pääasiassa 2-7-kerroksista.

###### *Palvelut, työpaikat, elinkeinotoiminta*

Sotkanvirran kiinteistössä toimii elintarvikekauppa ja anniskeluravintola, jotka myös työllistävät muutamia ihmisiä. Souranderintien länsipuolella sijaitseva Nokian Vuokrakodit Oy työllistää alun toistakymmentä ihmistä.

Suunnittelualueen läheisyydessä sijaitsee mm. linja-autoasema ja Tampereen taksin tiloja. Nokian kaupungin terveysasema, rautatieasema ja päiväkotit. Rautatieaseman vieressä on

<sup>1</sup> [www.paikkatietoikkuna.fi](http://www.paikkatietoikkuna.fi), Maaperä 1:20 000.



Teollisuusasema-rakennuskokonaisuus, jossa on mm. poliisiasema, Pirkan Opisto ja pienempiä yksityisiä palveluita ja yrityksiä.

Keskustan palvelut sijaitsevat reilun puolen kilometrin päässä kaakossa.

#### *Virkistys*

Suunnittelualueelta parin, kolmen sadan metrin säteellä löytyy Lauttalanpuiston ja Puropuiston virkistysalueet. Puropuisto liittyy idässä Härkietien toisella puolella Poutunpuistoon. Poutunpuistosta on – tosin vilkkaita katuja ylittäen – yhteys myös Penttilänpuistoon, jossa sijaitsee mm. urheilupalveluita.

#### *Liikenne*

Suunnittelualueen tontit sijaitsevat kolmen vilkkaan kadun, Nokianvaltatien, Souranderintien ja Rautatienkadun risteuksen vieressä. Aluetta rajaavat osaltaan Maununkatu ja Kavolinkatu. Maununkatu liittyy rautatie- ja linja-autoasemat ydinkeskustaan. Nokian keskustan liikennesuunnitelman mukaan keskimääräiset vuorokausiliikennemäärät vuonna 2010 olivat / ennuste vuodelle 2030 on:

	<b>2010</b>	<b>2030 (ennuste)</b>
- Nokianvaltatie:	6400 ajon.	8300 ajon.
- Souranderintie:	7500 ajon.	9300 ajon.
- Rautatienkatu:	4000 ajon.	5200 ajon.

Nokian keskustan liikennesuunnitelmassa v:ltä 2011 on esitetty yksikaistaisen kiertoliittymän toteuttamista Nokianvaltatien, Souranderintien ja Rautatienkadun risteykseen. Kiireellisyysluokaksi on annettu I (toteutus noin 2011 – 2015) ja perusteluna seuraava: ”*Alentaa ajonopeuksia ydinkeskustan reunalla parantaen liikenneturvallisuutta, lisää liikenteen sujuvuutta ja joustavuutta sekä parantaa kaupunkikuvaa. Liikennevaloliittymän tekninen uusimistarve.*” (s. 14, nro 9). Lisäksi liikennesuunnitelmassa on esitetty Nokianvaltatien kaventamista kaksikaistaiseksi välillä Souranderintie – Pinsiöntie. Kiireellisyysluokaksi on osoitettu III (toteutus noin 2020 – 2030).

Nokian kaupunki on laatinut alustavan katusuunnitelmaluonnoksen kiertoliittymän toteuttamiseksi. Luonnosta on käytetty tässä asemakaavassa tausta-aineistona.

#### *Rakennettu kulttuuriympäristö, nykyinen rakennuskanta ja muinaismuistot*

Suunnittelualueella on kaksi rakennusta. Nokianvaltatien, Souranderintien ja Maununkadun välissä sijaitsee Osuusliike Voiman liiketalo. Rakennuksessa toimii nykyisin päivittäistavarakauppa. Rakennuksessa toiminut anniskeluravintola sulki ovensa vuoden 2022 alussa. Keskustan osayleiskaavan kulttuuriympäristöselvityksen mukaan se oli Nokian ensimmäinen tavaratalo. Liike avattiin vuoden 1958 lopulla. Rakennukseen tuli myös ensimmäisen luokan hotelli-ravintola Sotkanvirta. Rapattu kivitalo edustaa sotienjälkeistä jälkifunkista, ja on tyyllilajissaan ainoa Nokian ydinkeskustassa. Rakennus on Souranderintien toisella puolella sijaitsevan entisen pankkitalon ja Nokianvaltatien pohjoispuolella sijaitsevien punatiilirakennusten ohella olennainen osa asemanseudun katukuvaa. Selvityksen mukaan sen arvotyyppi on 'Ky': ”*Kohde on rakennushistoriallisesti, historiallisesti ja/tai kaupunkikuvallisesti merkittävä. Kohde kertoo tietyn aikavaiheen, sosiaaliryhmän, julkishallinnon, elinkeinotoiminnan tai muun toimijan rakennustavasta.*” Selvityksen aikaan tontilla on ollut käynnissä asemakaavamuutos, joten rakennukselle ei ole annettu suositusta (M). (Ahola 2010, s. 44 ja 41). Asemakaava ei ole edennyt hyväksymiseen asti.



Sotkanvirran rakennuksesta ja lähialueesta on laadittu rakennusinventointi. Inventoinnissa todetaan:

*”Kiinteistössä toimi pitkään päivittäistavaraa ja erikoistavaraa myyvä Nokian ensimmäinen tavaratalo, hotelli-ravintola Sotkanvirta ja ravintola Sotkanpesä. Rakennus edustaa Nokian kauppalan 1950-luvun rakentamista ja on ainoa ns. jälkifunkistalo Nokialla. [...] Julkisivupinta on rapattu okransävyyyn. Asuinhuoneistojen osalla julkisivuissa yksittäisten ikkunoiden välit on rapattu tummemmalla sävyllä luoden vaikutelmaa nauhaikkunasta. Kattomuotona on käytetty tasakattoa, johon julkisivun tehokeinona on käytetty myös loivaa lapekattoa. Aluksi myymälätilojen edessä on ollut katosrakenteita, mutta ne on purettu vuonna 1972. Nykytilanteessa osa katutasen ikkunoista on suljettu päivittäistavarakaupan toimesta.”*

Sotkanvirran arvoista inventoinnissa todetaan:

*”Sotkanvirta ilmentää hyvin kaupungin kehitysvaihetta 1950-luvulla, jolloin Nokianvaltatien varren pientalovaltainen rakennuskanta on alkanut väistyä kerrostalo- ja liikerakentamisen myötä ja Nokianvaltatien varresta on tullut kauppalan pääsisään-tuloväylä.*

*Rakennus edustaa 1950-luvun liikerakentamisen periaatteita, joihin liittyvät pilari-laatta -runkojärjestelmän mahdollistamat avoimet pohjat ja runsaat julkisivujen lasipinnat. Rakennus kuvastaa rakennusajankohdan arkkitehtuurin ihanteita ja ominaispiirteitä, joita ovat edellä mainitun lisäksi rapattu julkisivupinta, nauhaikkunamaisuus, pelkistetty koristelematon arkkitehtuuri ja tasakatto.*

*Liikekiinteistö on sijoittunut liikenteelliseen solmukohtaan Nokianvaltatien, Souranderintien, Maununkadun ja Kavolinkadun risteykseen. Sillä on keskeinen rooli asema-aukion reunalla ja terveyskeskuksen/sairaala-alueen naapurina sekä Souranderin kadun arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön päätepisteenä.*

*Sotkanvirran liikekiinteistöllä on sosiaalishistoriallista arvoa osana Osuusliike Voiman osuuskaupahistoriaa, työväenkulttuuria ja Nokian paikallishistoriaa. Rakennuksessa on toiminut Nokian ensimmäinen tavaratalo.”*

Sotkanvirran rakennuksesta on tehty kuntotarkastus syyskuussa 2018 (HS-Tec Oy) ja kuntotutkimus elokuussa 2020 (Suomen Sisäilmatutkimus Oy). Vuoden 2018 raportin yhteenvedossa todetaan:

*”Rakennus on rakennusteknisiltä osiltaan pääosin välttävässä kunnossa eli suurin osa rakennusosista on uusittava tai peruskorjattava lähivuosina. Merkittävimmät rakennustekniset korjaustarpeet ovat vesikaton vuotokohtien välitön korjaaminen ja myöhemmin vesikaton uusiminen, kosteusvaurioiden todellisen laajuuden kartoittaminen ja korjaaminen, julkisivupinnoitteiden uusiminen, ikkunoiden korjaukset sekä sokkelin halkeamien korjaaminen ja vedeneristyksen tarkistaminen ja korjaaminen.*

*Rakennuksen ikä, kosteusvaurioiden laajuus sekä nykyinen käyttöaste huomioiden voidaan todeta, ettei rakennuksen peruskorjaaminen ole todennäköisesti taloudellisesti kannattavaa, vaan kannattaa harkita rakennuksen purkua.”*

Vuoden 2020 raportin yhteenvedossa todetaan:

*”Rakennuksessa on mikrobikasvustoa rakenteiden sisällä paikoissa (kellari, välipohjat ja ulkoseinät), mistä on sisäilmayhteys. Tämä osoittaa Asumisterveysasetuksen mukaisen toimenpiderajan ylittymisen ja terveysriskin mahdollisuuden rakennuksessa oleskeleville.*



*Mikäli rakennusta ajateltaisiin nykytilanteessa vielä normaaliin käyttöön, tulisi mikrobikasvustot pystyä poistamaan. Mikrobikasvuston saaminen pois ilman rakenteiden laajamittaista purkamista on mahdotonta. Lisäksi mukana on viemäriveden epäpuhtauksia.*

*Kaikki välipohjien pintabetonilaatat ja puurakenteet sekä lämmöneristeet täytyisi poistaa ja jäljelle jäävät betonirakenteet mekaanisesti puhdistaa (esim. hiekkapuhallus).*

*Mahdollisten kapselointivaihtoehtojen onnistuminen on hyvin epävarmaa ja ne vaativat uusien ohjeiden (YM 2019:18) mukaan pitkäaikaisia ja jatkuvia seuranta-tutkimuksia, mikä on kohtuutonta kapselointilaajuus (kaikki ulkoseinät) huomioiden.*

*Mielestäni rakennuksen korjaaminen turvalliseksi- ja terveelliseksi asua on käytännössä mahdotonta ja suosittelenkin vakavasti harkittavaksi rakennuksen purkamista ja korvaamista uudella. Pidän rakennusta nykytilassaan normaaliin käyttöön korjauskelvottomana.”*

Souranderintien länsipuolella on kaksikerroksinen Nokian Vuokrakodit Oy:n toimitilarakennus. Kyseessä on entinen Pohjoismaiden Yhdyspankin toimitalo vuodelta 1925. Keskustan osayleiskaavan kulttuuriympäristöselvityksen mukaan kivirakennus on keskustan vanhin jäljellä oleva pankkirakennus. Rakennuksen on suunnitellut arkkitehti Birger Federley. Rakennuksen julkisivut olivat ensimmäiset vuosikymmenet ilman rappausta. Julkisivuihin tehdyt muut pienet muutokset, kuten ruutujako, eivät ole heikentäneet alkuperäistä arkkitehtonista tyyliä eivätkä pankkitaloille tyypillistä arvokkuutta. Selvityksen mukaan sen arvotyyppi on 'Ky': ”Kohde on rakennushistoriallisesti, historiallisesti ja/tai kaupunkikuvallisesti merkittävä. Kohde kertoo tietyn aikavaiheen, sosiaaliryhmän, julkishallinnon, elinkeinotoiminnan tai muun toimijan rakennustavasta.” Rakennus on esitetty suojeltavaksi asemakaavalla (S2). (Ahola 2010, s. 44 ja 41).

Suunnittelualueen läheisyydestä löytyy mm. rautatieaseman rakennus (rakennettu 1895), linja-autoaseman alueella oleva pieni yksikerroksinen rakennus luultavasti 1970-luvulta (Tampereen taksin tiloja), sekä Kerhola (1930) ja entinen kumitehtaan lastentarha (siirretty 1929). Eteläpuolella on myös terveyskeskuskokonaisuus, johon kuuluu rakennuksia useilta vuosikymmeniltä, alkaen 1920-luvulta. Vuoden 2021 aikana 1970-luvulla rakennettu pääarakennus on purettu ja tilalle rakennetaan 4/5-kerroksista (2/3kV) hyvinvointikeskusta.

Alueella ei ole kiinteitä muinaisjäänöksiä.

#### *Tekninen huolto*

Suunnittelualue sijaitsee kunnallisteknisten järjestelmien läheisyydessä. Linja-autoasema-alueen kautta kulkee vesi- ja viemäriinjat. Sotkanvirran kiinteistö liittyy nykyisin Souranderintien jätevesiviemäriin, joka on halkaisijaltaan 160 mm. Putken kapasiteetin riittävyys rakentamisen lisääntyessä tulee varmistaa. Korttelin 12 itäosassa Kavolinkadun varressa on puistomuuntamo.

#### *Erityistoiminnot, ympäristöhäiriöt*

Viereiset kadut sekä rautatie aiheuttavat melua, ja rautatie mahdollisesti tärinää. Alueella ei ole jännitelinjojen vaara-alueita.

Hankkeeseen liittyen on laadittu meluselvitys, jossa huomioitiin nyky- ja ennustetilanteet. Melulähteinä huomioitiin ajoneuvoliikenne Nokianvaltiella, Souranderintiellä ja Rautatienkadulla sekä raideliikenne. Nykytilanteen ajoneuvoliikennemäärä on vuodelta 2010 ja juna-liikennemäärät vuodelta 2014. Ennustetilanteen ajoneuvoliikennemäärä on vuodelta 2030 ja junaliikenteen ennuste vuodelle 2035. Melumallinnus perustui alkuvaiheessa laadittuihin,





kaavaluonnoksen rakennusalojen mukaisiin massoitteihin. Vaihtoehtotarkastelua tehtiin Nokianvaltatien eteläpuolisella tontilla siten, että kaksi erillistä rakennusmassaa olivat joko irti toisistaan tai yhdistetty umpinaisella parvekerakenteella. Meluselvityksen mukaan:

- Nykytilanne: rakenteisiin ei kohdistu niin suurta melua, että se vaatisi huomiointia julkisivurakenteissa. Piha-alueen osalta umpinainen parvekerakenne pienentää melutasoa rakennusten kulmauksessa päiväaikaan 9 dB ja yöaikaan lähes 6 dB. Piha-alueen melutasot eivät kuitenkaan ylitä kummassakaan tapauksessa.
- Ennustetilanne: rakenteisiin kohdistuu enimmillään n. 63,5 dB melua päiväaikaan, joten erotus sallittuun sisämelutasoon (35 dB) on noin 28,5 dB, mikä on melko lähellä normaalien julkisivurakenteiden ääneneristävyystasoa. Piha-alueen osalta umpinainen parvekerakenne pienentää melutasoa rakennusten kulmauksessa päiväaikaan n. 9 dB ja yöaikaan n. 6 dB. Piha-alueen melutasot eivät kuitenkaan ylitä kummassakaan tapauksessa.

Johtopäätöksenä on todettu, että ulko- ja sisämelun erotusluku on enimmillään 29 dB, mikä on saavutettavissa normaalilla julkisivurakentamisella, mutta luku on hyvin lähellä ääneneristävyyslukua 30 dB. Varovaisuusperiaatetta noudattaen rakenteille suositellaan erillistä, lievää meluntorjuntavaatimusta. Meluselvitys on selostuksen liitteenä, tulokset ja päätelmät eri tilanteissa kohdasta 3.1 alkaen, sivu 7. Piha-alueista voidaan vielä todeta, että piha-alueen yöajan ohjearvot ylittyvät hieman, ja tähän tulisi kiinnittää huomiota esim. rakennusten sijoittelussa.

#### 3.1.4. Maanomistus

Sotkanvirran liikekiinteistö Nokianvaltatien eteläpuolella on yksityisessä omistuksessa. Nokian Vuokrakodit Oy omistaa oman tonttinsa. Muut alueet ovat kaupungin omistuksessa.

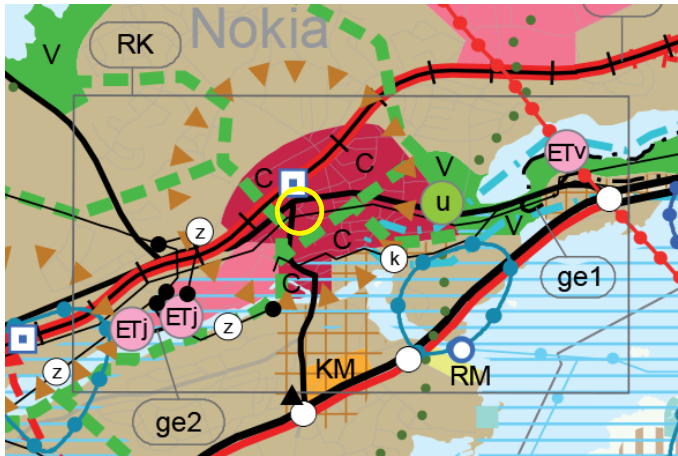
### 3.2. Suunnittelutilanne

#### 3.2.1. Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset

##### *Maakuntakaava*

29.5.2017 Maakuntahallitus määräsi 27.3.2017 hyväksytyn maakuntakaavan 2040 tulemaan voimaan maankäyttö- ja rakennuslain 201 § mukaisesti ennen kuin se on saanut lainvoiman. Voimaantulosta on kuulutettu 8.6.2017.

Maakuntakaavasta jätettiin keväällä 2017 Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen 12 valitusta. Hallinto-oikeus on antanut 23.5.2018 päätöksensä. Osa valituksista on hyväksytty, mutta ne eivät koske tätä kaavamuutosaluetta.



Kuva 2. Ote Pirkanmaan maakuntakaava 2040:sta (hyväksytty 27.3.2017). Suunnittelualueen sijainti merkitty keltaisella ympyrällä.

Maakuntakaavassa alue kuuluu keskustatoimintojen alueeseen (C, punainen väri). Merkinällä osoitetaan valtakunnan osakeskus, kaupunkitasoiset keskukset ja Tampereen ydin-kaupunkiseudun alakeskukset. Merkintä sisältää niihin liittyvät keskustamaisen asumisen ja keskustahakuisten palvelu-, työpaikka- ja muiden toimintojen alueet liikennealueineen ja puistoineen.

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

Keskustatoimintojen alueille voidaan sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Vähittäiskaupan suuryksiköt on suunniteltava keskustaympäristöön soveltuviksi. Ne on mitoitettava ja niiden toteutus on ajoitettava yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa siten, etteivät ne aiheuta merkittäviä haitallisia vaikutuksia muille keskusta-alueille tai seudun palveluverkon tasapainoiselle kehittämiselle.”

Määräyksessä on lisäksi annettu vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitukset.

Suunnittelualue on osoitettu tiivistettäväksi asemanseuduksi (ruskea kolmioviivaympyrä). Merkinällä osoitetaan yhdyskuntarakenteeltaan tiivistettävät alueet, jotka tukeutuvat ensisijaisesti raideliikenteeseen.

Suunnittelumääräys: ”Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa on pyrittävä raideliikennettä tukevaan tiiviiseen yhdyskuntarakenteeseen sekä laadukkaisiin kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiin. Tiivistettävän alueen laajuus tulee tarkentaa yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa.

Suunnittelualue kuuluu maakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön, 46/4, Nokian asemanseutu ja asuinalueet / Asemanseutu, valtatie ja Kylmänojanpuiston ympäristö (kartalla RK-alueen sisällä, tarkemmin maakuntakaavan liitekartta 12b).

Suunnittelumääräys: ”Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä tulee turvata ja edistää alueen kaupunkikuvan ja rakennusperinnön arvojen säilymistä ja edelleen kehittämistä. Uusi rakentaminen on sopeutettava alueen kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin ja ajalliseen kerroksellisuuteen”.

Suunnittelualueen luoteispuolella sijaitsee Nokian rautatieasema (sinivalkoinen neliösymboli). Merkinällä osoitetaan vähintään seudullisesti merkittävät rautatieliikenteen asemat.

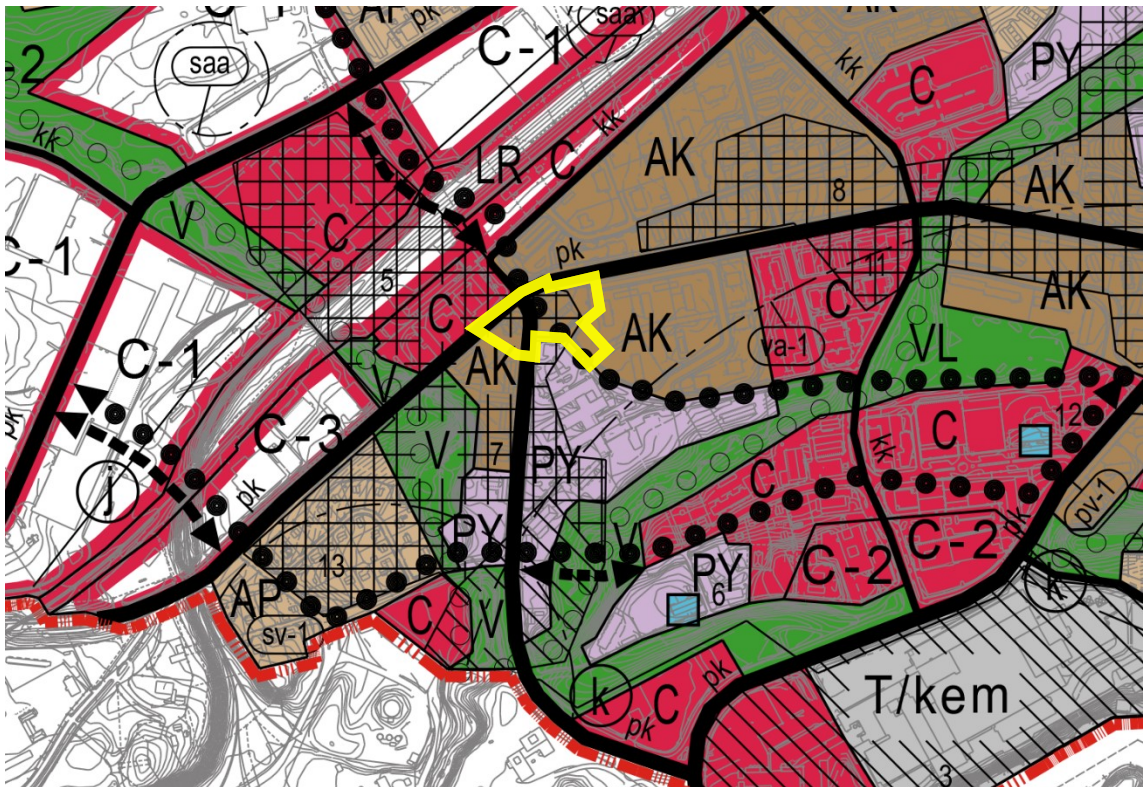


Suunnittelumääräys: ”Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee ottaa huomioon liityntäpysäköinnin tarpeet, saattoliikenteen ratkaisut sekä joukkoliikenteen vaihtomatkojen sujuvuus ja esteettömyys.”

Lisäksi alue kuuluu laajaan, mm. Tampereen, Nokian, Akaan ja Valkeakosken keskustaajamat kattavaan kasvutaajamien kehittämisvyöhykkeeseen (kk6; rajaus ei näy karttaotteessa). Merkinnällä osoitetaan vyöhyke, jonka maaseutualueet sekä maa- ja metsätaloustalvaiset alueet ovat maakuntakaavan tavoitevuoden 2040 jälkeisiä potentiaalisia taajama-alueiden, väyläverkoston ja muun yhdyskuntarakenteen laajenemissuuntia ja joihin kohdistuu hajarakentamispainetta.

#### Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutteinen 10.9.2012 hyväksytty Keskustan osayleiskaava 2030.



Kuva 3. Ote Keskustan osayleiskaava 2030:sta. Kaavamuutosalueen likimääräinen rajaus keltaisella.

Suunnittelualue kuuluu kerrostalovaltaiseen asuntoalueeseen (AK, ruskea).

Alue kuuluu lähes kokonaan kaupunkikuvallisesti arvokkaaseen alueeseen (ruudutettu alue). ”Alueen kehittämisessä, suunnittelussa ja rakentamisessa lähtökohtana on alueen arvopohjan säilyminen. Alueen käytössä tapahtuvan muutoksen on sovelluttava alueen historialliseen kehitykseen ja aluetta täydennettäessä uusi ja vanha rakennuskanta on huolellisesti sovittava yhteen.”

Nokianvaltatie ja Souranderinkatu on osoitettu pääkaduiksi (pk). Linjalle Rautatienkatu – Souranderintie – Maununkatu on osoitettu kevyen liikenteen yhteystarve (musta palloviiva).

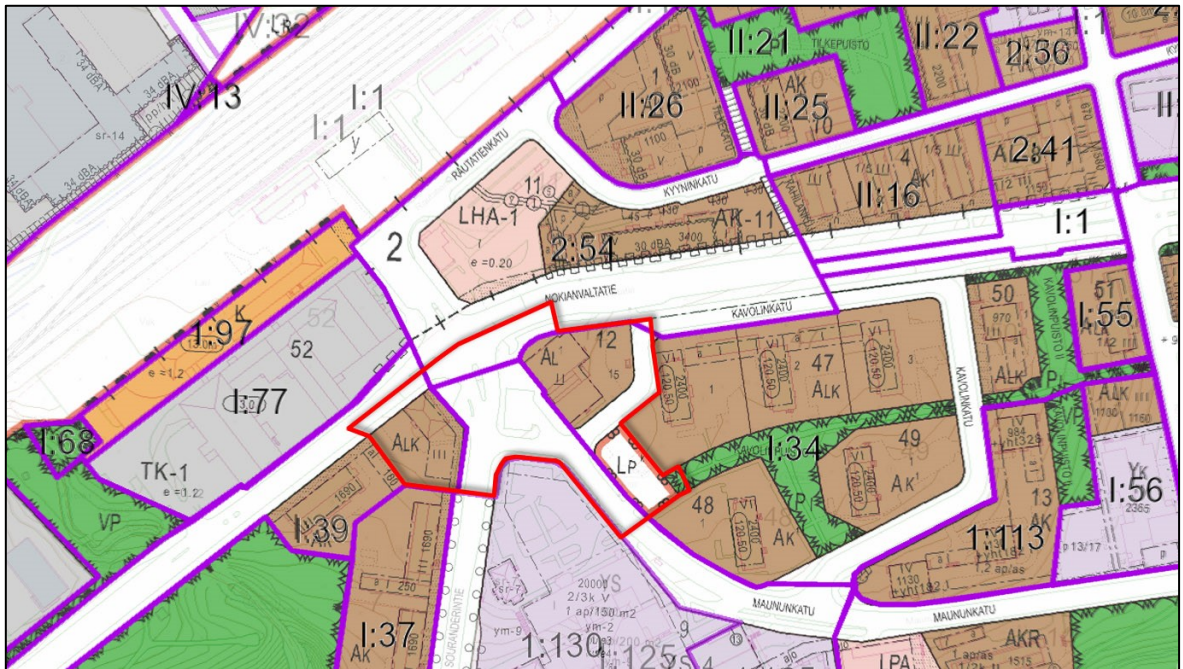




## Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa neljä asemakaavaa:

- 26.10.1965 hyväksytty asemakaava (arkistotunnus I:34). Asemakaava koskee suunnittelualueen osalta Sotkanvirran tonttia, Kavolinkatua ja Kavolinkadun eteläpuolen pysäköintialuetta sekä puistoaluetta. Sotkanvirran tontti on osoitettu merkinnällä AL<sup>I</sup> (*Liikerakennusten korttelialue. Alueella saa olla asuinhuoneistoja vain sellaista henkilökuntaa varten, jonka alituinen läsnäolo paikalla on kiinteistön toiminnalle välttämätöntä.*) Kerrosluvuksi on osoitettu II, joka on alleviivauksella määrätty ehdottomasti käytettäväksi. Rakennusoikeutta ei ole osoitettu, mutta vanhan seurantalomakkeen mukaan (rakennusalan ja kerrosluvun perusteella) se on 2000 k-m<sup>2</sup>. Kavolinkatu on osoitettu katualueeksi ja paikoitusalue LP-alueeksi (*pysäköimisalue*). Puistoalue on osoitettu PI-alueeksi (*istutettava puistoalue*).
- 7.7.1967 sisäasiainministeriössä vahvistettu asemakaava (arkistotunnus I:39). Asemakaava koskee Nokian Vuokrakodit Oy:n tonttia Souranderintien länsipuolella ja Nokianvaltatietä. Tontti on osoitettu merkinnällä ALK (*Yhdistettyjen liike- ja asuntokerrostalojen korttelialue*). Kerrosluvuksi on osoitettu III. Rakennusoikeutta ei ole osoitettu, mutta vanhan seurantalomakkeen mukaan (rakennusalan ja kerrosluvun perusteella) se on 1623 k-m<sup>2</sup>.
- 14.6.2004 hyväksytty asemakaava (arkistotunnus 2:54). Asemakaava koskee suunnittelualueen osalta vain Nokianvaltatietä.
- 12.1.2015 hyväksytty asemakaava (arkistotunnus 1:125). Asemakaava koskee Souranderintietä, Maununkatua sekä liikekiinteistön edustan pysäköintialuetta. Kaikki on osoitettu katualueiksi.



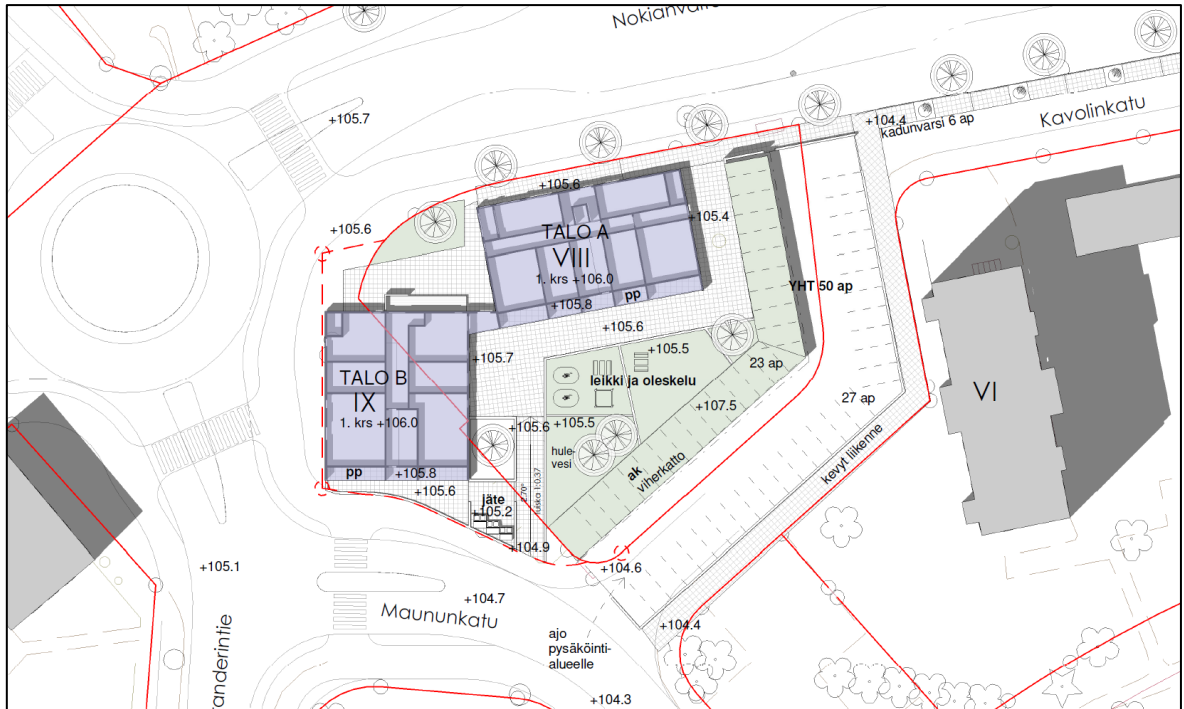
Kuva 4. Ote ajantasaisesta asemakaavayhdistelmästä ja suunnittelualueen rajaus.

### Alueelle laaditut maankäyttöluonnokset

Sotkanvirran tontin yksityinen kiinteistönomistaja laaditti tontinkäyttöluonnoksen kaavan valmisteluvaiheessa 2019. Luonnoksessa esitetty ratkaisu hyödynsi myös nykyistä kiinteistön edustan pysäköintialuetta, joka sijoittuu voimassa olevan asemakaavan mukaiselle ka-



tualueelle. Tontinkäyttöluonnoksessa oli Nokianvaltatien puoleiselle osalle osoitettu 8-kerroksinen kerrostalo, Souranderintien-Maununkadun puolelle 9-kerroksinen. Ote vuoden 2019 tontinkäyttöluonnoksesta on oheisessa kuvassa.



Kuva 5. Ote tontinkäyttöluonnoksesta, asemapiirustus. Arkkitehtitoimisto Eero Lahti Oy, 13.2.2019.

Kiinteistönomistajan kumppanina Rakennusliike Lapti Oy on laadittanut uuden viitesuunnitelmaluonnoksen marras-joulukuussa 2021. Tontinkäytön peruseriaate on vuoden 2019 luonnoksen kaltainen (ks. seuraava kuva). Tontille on osoitettu 6- ja 9-kerroksiset asuinkerrostalot, eli Nokianvaltatien puoleinen rakennus on kaksi kerrosta matalampi kuin vuoden 2019 luonnoksessa. Viitesuunnitelma sisältää myös näkymäkuvia, jotka on esitetty jäljempänä kohdassa 5.3 *Kaavan vaikutukset*.



Kuva 6. Viitesuunnitelma. Lapti Oy / HIMLA arkkitehdit Oy, 17.11.2021.

### Rakennusjärjestys

Nokian kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 22.10.2001.

### Pohjakartta

Pohjakarttana on kaupungin kaupunkimittauksen ylläpitämä pohjakartta.

### Rakennuskiellot, suojelupäätökset

Ei ole.

### 3.2.2. Kaava-aluetta koskevat selvitykset

Kaavahankkeeseen liittyen on laadittu seuraavat selvitykset:

- Meluselvitys. Sweco Ympäristö Oy, 20.12.2018.
- Sotkanvirta, rakennusinventointi, Sweco Ympäristö Oy, 14.12.2018.





- Kuntotarkastusraportti, Sotkanvirta, HS-Tec Oy, 18.9.2018

Muita aluetta koskevia selvityksiä ja päätöksiä:

- Nokian kulttuuriympäristöohjelma, Pirkanmaan ympäristökeskus, 2001
- Keskustan osayleiskaavan kulttuuriympäristöselvitys, Selvitystyö Ahola, 23.12.2010
- Nokian keskustan liikennesuunnitelma. Ramboll Oy, 24.2.2011.
- ”Kolmen sydämen keskusta” – Nokian keskustavisiio 2030
- Viitesuunnitelma, Lapti Oy / HIMLA arkkitehdit Oy, 17.11. / 2.12.2021

#### 4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

##### 4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Yksityisen kiinteistön omistajan tavoitteena on purkaa vanha liikekiinteistö, lisätä rakennus-oikeutta ja mahdollistaa liike- ja asuinrakentaminen. Kiinteistön omistaja on hakenut asemakaavan muutosta Nokian kaupungilta.

##### 4.2. Osallistuminen ja yhteistyö

###### 4.2.1. Osalliset

Osallisia ovat:

- Pirkanmaan liitto
- Pirkanmaan ELY-keskus
- Pirkanmaan maakuntamuseo
- Pirkanmaan aluepelastuslaitos
- Nokian kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunta
- Nokian Vesi
- Nokian Vuokrakodit Oy
- Tampereen seudun joukkoliikenne
- kaava-alueen ja siihen rajoittuvan alueen maanomistajat tai vuokraoikeudenhaltijat
- kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, kuten mm. kaavan vaikutusalueen asukkaat sekä alueella toimivat yritykset, elinkeinonharjoittajat, yritysten työntekijät ja yhdistykset

###### 4.2.2. Vireilletulo

Vireilletulosta on ilmoitettu 10.9.2010.

###### 4.2.3. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt, viranomaisyhteistyö

Pvm	Osallistuminen, vuorovaikutus, päätökset	Viranomaisyhteistyö
23.4.2012	Kaupunginvaltuusto hyväksyi sopimuksen asemakaavamuutoksen käynnistämisestä (36 §).	
<b>2018</b>		
2.2.2018	<b>Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS).</b>	



Pvm	Osallistuminen, vuorovaikutus, päätökset	Viranomaisyhteistyö
20.2.2018	Kaupunkikehityslautakunta hyväksyi OAS:n ja päätti asettaa sen nähtäville (§ 41).	
	Naapureille on lähetetty tieto OAS:n nähtävillä-olosta.	OAS on lähetetty viranomaisille lausuttavaksi.
23.2. – 2.3.2018	OAS nähtävillä kaksi viikkoa.	Lausunnon OAS:sta antoivat Pirkanmaan liitto ja Pirkanmaan ELY-keskus.  Lausuntojen mukaan kaavan tavoitteita tulisi tarkentaa siten, että kaupunkikuvan ja rakennusperinnön arvojen säilymistä turvataan ja edistetään, ja että yleiskaavassa annettua määräystä noudattaen tavoitteena on arvopohjan huomioimisen sijasta kaupunkikuvallisten arvojen säilyttäminen. Ote voimassa olevasta yleiskaavasta tulisi liittää OAS:iin. Suunnitelmiin ja selvityksiin tulee lisätä hulevesien käsittelyn selvittäminen voimassa olevan yleiskaavan mukaisesti.
18.2.2018	OAS:n päivitys. Suunnittelualuetta on päätetty laajentaa kattamaan myös linja-autoaseman alue sekä Rautatienkatua niiltä osin kuin se rajautuu linja-autoasemaan.	
<b>2019</b>		
13.3.2019	<b>Asemakaavaluonnos.</b>	
16.4.2019	Kaupunkikehityslautakunta päätti kaavaluonnoksen nähtäville asettamisesta.	
24.4. – 24.5.2019	Kaavaluonnos julkisesti nähtävillä. Luonnoksesta pyydettiin lausunnot ja osallisilla oli mahdollisuus antaa siitä mielipiteensä. Luonnoksesta annettiin kuusi lausuntoa ja yksi mielipide.	
<b>2020</b>		
5.3.2020		Viranomaistyöneuvottelu, johon osallistivat Pirkanmaan ELY-keskuksen, Pirkanmaan maakuntamuseon, Nokian kaupungin, kiinteistönomistajan, rakennusliikkeen ja kaavaa laativan konsultin edustajat. Ks. tarkemmin kohta 4.3.2, Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen.
<b>2021</b>		
-		
<b>2022</b>		
10.1.2022	Luonnosvaiheen vastineraportti (selostuksen liitteenä).	
12.1.2022	OAS:n päivitys. Suunnittelualueen muutos: linja-autoaseman alue on jätetty kaavamuu- tosalueesta pois (liittyy kaupungin matkakeskus-	





Pvm	Osallistuminen, vuorovaikutus, päätökset	Viranomaisyhteistyö
	hakkeeseen). Kaava-alueeseen on lisätty Nokian Vuokrakodit Oy:n tontti, Maununkadun varren yleinen pysäköintialue sekä pieni osa läheistä puistoaluetta.	
31.1.2022	<b>Kaavaehdotus.</b> Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville. Ehdotuksesta pyydetään lausunnot ja osallisilla on mahdollisuus jättää siitä muistutus.	

### 4.3. Asemakaavan tavoitteet

#### 4.3.1. Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

##### *Kaupungin asettamat tavoitteet*

Tavoitteena on tehdä Sotkanvirran vanhan liikekiinteistön purkaminen mahdolliseksi, lisätä rakennusoikeutta ja mahdollistaa liike- ja asuinrakentaminen huomioiden alueen arvopohja sekä varata risteuksen uudelleen järjestelyille riittävä tila. Nokian Vuokrakodit Oy:n toimitalorakennuksen, eli entisen Yhdyspankin talon osalta tavoitteena on osoittaa sille suojelumerkintä ja muuttaa tontin rakennusaloja ja kerroslukumääriä, jotta olemassa oleva rakennusoikeus on hyödynnettävissä suojelun rinnalla. Lisäksi tavoitteena on em. kiinteistöjen pysäköinnin järjestäminen, sekä osoittaa uusi paikka olemassa olevalle puistomuuntamolle.

##### *Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet*

**Maakuntakaava.** Pirkanmaan maakuntakaava 2040:sta voidaan johtaa asemakaavaan seuraavat tavoitteet:

Maakuntakaavasta johdettu tavoite	Suhde asemakaavan tavoitteisiin
<b>Keskustatoimintojen alue, C</b>	
Otettava huomioon yhdyskuntarakenteen eheys, kaupunkikuvan omaleimaisuus, asuinympäristön laatu ja monipuolisuus.	Asemakaavan tavoite tiivistää yhdyskuntarakennetta. Suunnittelualue jatkaa olemassa olevaa asuin kerrostalojen aluetta.
Otettava huomioon joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn toimintaedellytykset.	Asemakaavan tavoite lisää asuinrakentamista Nokian rautatie- ja linja-autoasemien välittömässä läheisyydessä, joten asemakaavan tavoite noudattaa maakuntakaavan tavoitetta. Kaavassa tulee huomioida kevyen liikenteen toimintaedellytykset.
Kulttuuriympäristön arvojen säilyminen.	Asemakaavan tavoite korttelissa 12 sijaitsevan liikerakennuksen purkamisesta on ristiriidassa maakuntakaavan tavoitteen kanssa.  Tavoite osoittaa korttelissa 7 sijaitsevalle entiselle Yhdyspankin talolle suojelumerkintä on maakuntakaavan tavoitteen mukainen.

**Tiivistettävä asemanseutu**

Pyrittävä raideliikennettä tukevaan tiiviiseen yhdyskuntarakenteeseen

Asemakaavan tavoite tehostaa ja tiivistää yhdyskuntarakennetta rautatieaseman läheisyydessä.

**Maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö**

Tulee turvata ja edistää alueen kaupunkikuvan ja rakennusperinnön arvojen säilymistä ja edelleen kehittämistä. Uusi rakentaminen on sopeutettava alueen kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin ja ajalliseen kerroksellisuuteen.

Asemakaavan tavoite korttelissa 12 sijaitsevan liikerakennuksen purkamisesta on ristiriidassa maakunta-kaavan tavoitteen kanssa. Rakennus on osa maakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä.

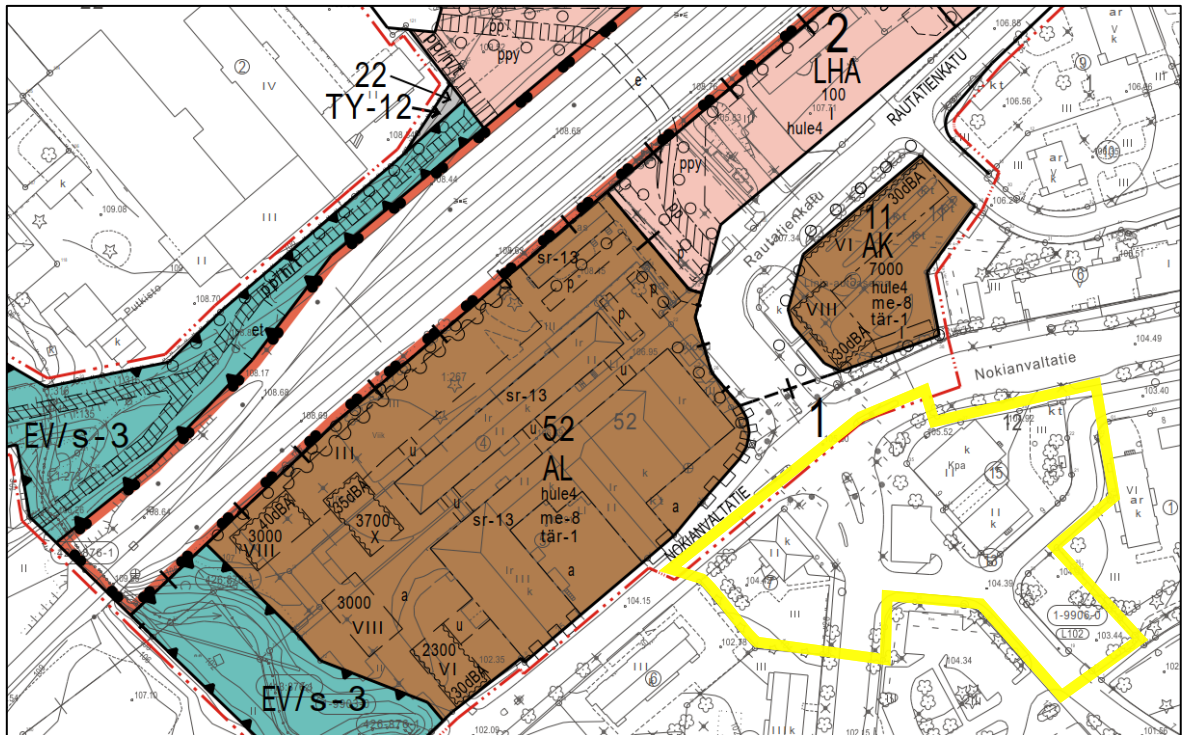
Tavoite osoittaa korttelissa 7 sijaitsevalle entiselle Yhdyspankin talolle suojelumerkintä on maakunta-kaavan tavoitteen mukainen.

**Yleiskaava.**

Yleiskaavasta johdettu tavoite	Suhde asemakaavan tavoitteisiin
Kerrostalovaltainen asuntoalue, AK	Asemakaavan tavoite on yleiskaavan mukainen.
Kaupunkikuvallisesti arvokas alue	Asemakaavan tavoite korttelissa 12 sijaitsevan liikerakennuksen purkamisesta on ristiriidassa yleiskaavan tavoitteen kanssa. Tavoite osoittaa korttelissa 7 sijaitsevalle entiselle Yhdyspankin talolle suojelumerkintä on yleiskaavan tavoitteen mukainen.
Kevyen liikenteen yhteystarve linjalla Rautatienkatu – Souranderintie – Maununkatu	Asemakaavassa tulee varata tilaa väylän toteuttamiseksi. Reitti on huomioitu lähtöaineistona olleessa katusuunnitelmaluonnoksessa.

**Voimassa oleva asemakaava.** Lähiympäristöön on kaavoitettu pääasiassa asuinkerrostaloaluetta, joten asemakaavamuutoksen tavoitteet sopeutuvat hyvin ympäristöönsä.

Suunnittelualueen pohjoispuolella on käynnissä Nokian matkakeskuksen asemakaavamuutos, jonka yhtenä tavoitteena on kehittää Nokian asemanseutu julkisen liikenteen ko-koavaksi keskukseksi. Asemakaavan luonnosvaiheessa nykyisen linja-autoaseman alueelle on osoitettu tontti enintään 6- ja 8-kerroksisille asuinkerrostaloille (AK) ja sille rakennusoikeutta 7000 k-m<sup>2</sup>. Laaja Teollisuusaseman alue Rautatienkadun mutkasta lounaaseen on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). Rakennusoikeutta on osoitettu alueen lounaisosaan uusille kerrostaloille yhteensä 12 000 k-m<sup>2</sup>, rakennukset voivat olla 6-, 8- tai 10-kerroksisia. Teollisuusaseman vanhat osat on osoitettu suojeltaviksi (sr-13). Ote kaavaluonnoksesta on seuraavassa kuvassa.



Kuva 7. Ote Nokian matkakeskuksen asemakaava-alueesta. Tämän asemakaavamuutoksen likimääräinen raja on keltaisella.

#### *Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet*

Meluseelvityksen perusteella osalle julkisivurakenteista tulisi osoittaa äänenestävyyden minimivaatimuksia. Lisäksi piha-alueiden melun hillitsemiseksi tulee rakennusten sijoitteluun kiinnittää huomiota.

Sotkanvirran kiinteistöstä laaditun rakennusinventoinnin perusteella rakennuksen säilyttäminen on toivottavaa, mutta ei asemakaavalle asetetun tavoitteen mukaista.

#### **4.3.2. Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen**

##### *Osallisten tavoitteet*

Kaava-alueesta jätetyt lausunnot ja mielipiteet:

Luonnoksesta saaduissa lausunnoissa vastustettiin enimmäkseen Sotkanvirran kiinteistön purkamista. Perusteluina esitettiin maakuntakaavan ja yleiskaavan vastaisuus ja rakennuksen kaupunkikuvalliset arvot sekä uudisrakentamisen sopimattomuus ympäristöönsä. Lausunnoissa kiinnitettiin huomiota myös melun ja tärinän torjuntaan, kaavan vaikutusarvioinnin puutteellisuuteen, joukkoliikenteen toimintaedellytyksiin ja vesihuoltoinfraan riittävyteen. Mielipiteessä vastustettiin Sotkanvirran vanhan rakennusten purkamista ja Kavolinkadun katkaisemista. Perusteluina esitettiin mm. uudisrakentamisen sopimattomuus ympäristöönsä ja lisääntyvä liikenne. Vaihtoehtona esitettiin, että Sotkanvirran tontille osoitetaan pysäköintialue mm. hyvinvointikeskusta palvelemaan. Viimeisenä vaihtoehtona esitettiin, että tontille rakennettaisiin kaksi korkeintaan 4-kerroksista kerrostaloa. Vastineraportti on selostuksen liitteenä.



Viranomaistyöneuvottelu 5.3.2020:

Viranomaistyöneuvottelussa olivat läsnä Pirkanmaan ELY-keskuksen, Pirkanmaan maakuntamuseon, Nokian kaupungin, kiinteistönomistajan, rakennusliikkeen ja kaavaa laativan konsultin edustajat. Neuvottelussa keskusteltiin laadituista Sotkanvirran kiinteistön kuntotarkastuksesta ja rakennusinventoinnista. Kuntotarkastuksen lisäksi esitettiin kunnollisen kuntotutkimuksen teettämistä. Rakennusinventoinnista todettiin, että rakennus on arvotettu kokonaisuutena, eikä osittain, kuten mikä osa on arvokkainta (alkuperäistä, säilynyttä), eikä inventoinnissa ole kaupunkikuvallista laajempaa analyysia. Esim. jo 1920-luvulta lähtien nähtävissä ollut linja-autoaseman aukiota ei ole huomioitu. Inventointi oli tehty valmisteluvaiheen alussa, jolloin linja-autoaseman alue ei kuulunut kaavamuutosalueeseen<sup>2</sup>. Selvitystä pitäisi laajentaa kaupunkikuvallisen tarkastelun osalta koko kaavamuutosalueelle sekä arvottaa myös rakennuksen eri osia. Neuvottelussa keskusteltiin myös Sotkanvirran kiinteistön osittaisesta purkamisesta ja täydennysrakentamisesta sekä maanalaisesta pysäköinnistä. Kiinteistönomistaja / rakennusliikkeen edustajat pitivät osittaista purkamista mahdollisena tontin pienuuden vuoksi, ja rakennuksen korjaaminen ei ole taloudellisesti kannattavaa. Jos uudisrakentaminen sallitaan, maakuntamuseon edustajan mukaan kyseisellä paikalla kaupunkikuvalliset näkökohdat huomioiden rakentaminen voisi olla enintään 5-kerroksista, mutta tuskin 9-kerroksista. Neuvottelussa keskusteltiin myös liiketiloista ja kaupunkivihreästä. Jatkosuunnittelussa pitäisi turvata kaupunkikuvallisten arvojen säilyminen.

## 5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1. Kaavan rakenne

Sekä Sotkanvirran kiinteistön että Nokian Vuokrakodit Oy:n tontit on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueiksi.

Sotkanvirran tontti on osoitettu AL-17-korttelialueeksi. Kaavaratkaisu noudattaa viitesuunnitelmaa. Rakennusoikeutta on osoitettu 6000 k-m<sup>2</sup>. Rakennusala on osoitettu kahteen osaan, joista toiselle saa rakentaa enintään 6-kerroksisen, toiselle enintään 9-kerroksisen kerrostalon. Erilliset rakennukset tulee liittää toisiinsa vähintään 3 m korkealla umpinaisella seinällä. Kaavamääräyksissä on otettu kantaa maantasokerroksen katujulkisivuihin, väestönsuojan sijaintiin, pääasialliseen julkisivumateriaaliin ja sisäänkäynnin sijoittamiseen. Kaava sallii työ-, liike-, toimisto- ja palvelutilojen sekä asumista palvelevien yhteistilojen rakentamisen merkityn rakennusoikeuden lisäksi maantasokerroksiin, kuitenkin enintään 200 k-m<sup>2</sup> / tontti. Rakennusalan rajat on osoitettu viitesuunnitelman mukaan. Nokianvaltatien ja Souranderintien puoleisille rajoille on osoitettu meluntorjuntaan liittyvä merkintä (30dBA). Tontille on osoitettu viereiseen LPA-alueeseen liittyvä auton säilytyspaikan rakennusala, ja autokatokset on toteutettava viherkattoisina.

Nokian Vuokrakodit Oy:n tontti on osoitettu AL-18-korttelialueeksi. Vanha toimistorakennus on määrätty suojeltavaksi (sr-13). Rakennusoikeutta on osoitettu 1800 k-m<sup>2</sup>. Kaavamääräyksissä on otettu kantaa maantasokerroksen katujulkisivuihin, väestönsuojan sijaintiin, pääasialliseen julkisivumateriaaliin ja sisäänkäynnin sijoittamiseen. Kaava sallii työ-, liike-, toimisto- ja palvelutilojen sekä asumista palvelevien yhteistilojen rakentamisen merkityn rakennusoikeuden lisäksi maantasokerroksiin, kuitenkin enintään 200 k-m<sup>2</sup> / tontti. Kaavassa on myös määrätty, että täydennysrakentamisessa tulee ottaa huomioon maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö ja kaupunkikuva. Tontin rakennusoikeutta on kasvatettu voimassa olevaan kaavaan verrattuna reilu 20 %, ja tontin rakennusoikeuden järjestämiseksi

<sup>2</sup> Linja-autoaseman alue liitettiin suunnittelualueeseen luonnosvaiheen aikana, mutta on jätetty jälleen pois. Selvitystä ei ole sen vuoksi laajennettu.



rakennussuojelu huomioiden rakennusaloja ja kerroslukumääriä on tarkistettu. Uudisrakentaminen sijoittuu Souranderintien varteen: kerroksia voi olla enintään 4,5. Rakennusalan raja on linjattu eteläpuolisen tontin asuinkerroksen seinälinjaan, mutta raja on mahdollista ylittää ylemmissä kerroksissa ulokkeena (u).

Kummallekin em. tontille on osoitettu huleveden hallintaa ja tärinän huomioimista määräävät merkinnät (hule8 ja tär-1).

Sotkanvirran kiinteistön itäpuolelle, nykyisen Kavolinkadun alkupään paikalle on osoitettu autopaikkojen korttelialuetta (LPA-2), jonka kautta säilyy yhä ajoyhteys Kavolinkadun muulle osalle ja kadunvarren kiinteistöille. Kavolinkatu on myös itäkautta ympäriajettava. Autopaikkojen korttelialueelle sijoittuu korttelin 12 (ts. Sotkanvirran kiinteistön) autopaikkoja. LPA-alueeseen on liitetty osa Sotkanvirran nykyisestä kiinteistöstä. Mahdolliset autokatokset tulee toteuttaa viherkattoisina.

Maununkadun varren yleinen pysäköintialue on toiminut aikanaan mm. terveysaseman pysäköintialueena. Nokian uusi hyvinvointikeskus on rakenteilla, ja sen pysäköinti hoidetaan jatkossa sen omalla tontilla. Sen vuoksi Maununkadun pysäköintialue on ollut mahdollista osoittaa autopaikkojen korttelialueeksi (LPA-3, osa korttelia 47). Alue jakaantuu kahdeksi tontiksi, ja ne on osoitettu kortteleiden 12 (Sotkanvirran kiinteistö) ja 7 (Nokian Vuokrakodit Oy) käyttöön.

LPA-3-alue on aiempaa pysäköintialuetta lyhyempi, jolloin sen kaakkoisosaan, olemassa olevan polun kohdalle on saatu soitettua puistoaluetta (VP), joka liittyy koillisessa Kavolinpuistoon. Puistoalueelle on myös osoitettu osa-alue puistomuuntamoa varten (et-4).

Kahden edellä mainitun LPA-alueen väliin on osoitettu jalankululle varattu katu, joka yhdistää Maununkadun Kavolinkatuun ja edelleen Nokianvaltatiehen.

Nokianvaltatien, Souranderintien ja Rautatienkadun liittymän mitoituksessa on huomioitu Nokian kaupungin tekemä kiertoliittymäluonnos.

## 5.2. Aluevaraukset

Asemakaava-alueen pinta-ala on noin 1,13 hehtaaria ja rakennusoikeutta muodostuu yhteensä 7800 k-m<sup>2</sup>. Ne jakautuvat seuraavasti (pinta-ala noin, rakennusoikeus):

aluevaraus	pinta-ala, noin	rakennusoikeus
AL – Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta	0,39 ha	7800 k-m <sup>2</sup>
VP – Puisto	0,02 ha	-
LPA – Autopaikkojen korttelialuetta	0,19 ha	-
katualuetta, kevyen liikenteen katualuetta	0,52 ha	-

Aluetehokkuudeksi (rakennusoikeuden suhde alueen pinta-alaan) muodostuu noin 0,69. Alueelle muodostuu arviolta noin 200 – 260 asukasta.

Asemakaavamuutoksella AL-korttelialueet lisääntyvät noin 0,22 ha, puistoalueet n. 0,01 ha ja pysäköintialueet noin 0,09 ha. Katualueet vähentyvät noin 0,11 ha. Liikerakennusten korttelialuetta<sup>3</sup> poistuu noin 0,22 ha. Rakennusoikeus lisääntyy 6177 k-m<sup>2</sup> (3623 => 7800 k-m<sup>2</sup>).

<sup>3</sup> Sotkanvirran kiinteistön voimassa olevan asemakaavamerkintä AL1 on tulkittu tässä liikerakennusten korttelialueeksi, koska sen kaavamääräys on liiketilapainotteinen: ”Liikerakennusten korttelialue. Alueella saa olla asuinhuoneistoja vain sellaista henkilökuntaa varten, jonka alituinen läsnäolo paikalla on kiinteistön toiminnalle välttämätöntä.”



### 5.3. Kaavan vaikutukset

Asemakaavan muutoksen vaikutuksia selvitetessä lähtökohtana on kaavamutoksen tarkoitus ja vaikutuksia tarkastellaan suhteessa voimassa olevaan asemakaavaan. Taustatietoa saadaan aikaisemmin tehdyistä selvityksistä. Kaavan laatija on arvioinut vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen, rakennettuun ympäristöön, kaupunkikuvaan, liikenteeseen, tekniseen huoltoon ja sosiaalisiin oloihin.

#### 5.3.1. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

##### *Väestön rakenne ja kehitys, asuminen*

Kaava-alueelle muodostuu 200 – 260 asukasta. Keskustan ja palvelujen, ml. terveystalujen, läheisyys houkuttelee mahdollisesti iäkkäämpää väestöä. Tätä puoltaa myös asuin-kerrostalojen yleinen esteettömyys ja asumisen helppous. Rautatieaseman läheisyys houkuttelee mahdollisesti jossain määrin myös Tampereella työssä käyviä.

##### *Yhdyskuntarakenne, kaupunkikuva*

Yhdyskuntarakenne tiivistyy rakentamisen määrän selvästi lisääntyessä. Myös kaupunkikuva muuttuu, kun nykyinen Sotkanvirran 2-kerroksinen rakennus korvautuu 6- ja 9-kerroksisilla rakennuksilla ja Nokian Vuokrakodit Oy:n tontille on osoitettu rakennusala nykyistä korkeammalle rakennukselle.

Sotkanvirran kiinteistöllä uusi rakentaminen jatkaa idänpuolista Kavolinkadun varren kerrostalojen muodostamaa mittakaavaa. Myös samalla kohdalla Nokianvaltatien pohjoispuolella on jo 5-kerroksinen, tiiviisti Nokianvaltatiehen kiinni rakennettu asuin-kerrostalo. Nokian Vuokrakodit Oy:n tontin rakennusoikeus kasvaa reilulla 300 k-m<sup>2</sup>:llä. Koska olemassa oleva rakennuskanta on osoitettu suojelluksi ja samalla sen kerroslukumäärää on laskettu kolmesta kahteen, on käyttämättömän rakennusoikeuden hyödyntämiseksi osoitettu rakennusala 4,5-kerroksiselle rakennukselle tontin eteläosaan. Se ja olemassa oleva rakennus on mahdollista yhdistää 1-kerroksisella osalla toisiinsa. Uuden kerrostalon rakennusala on maantasossa rajattu eteläpuolisten 1960-luvun kerrostalojen muodostamaan linjaan, mutta ylemmissä kerroksissa rakennus voi muodostaa ulokkeen jatkuen katurajaan kiinni. Ratkaisu toisaalta muodostaa yhtenäistä katutilaa, toisaalta laajentaa rakennusala ja mahdollistaa runkosyvyydeltään kapeamman rakennuksen toteuttamisen.

Katujulkisivujen elävöittämiseksi ja siten kaupunkikuvan parantamiseksi on AL-17- ja AL-18-korttelialueille annettu seuraavia myönnytyksiä tai määräyksiä, jotka samalla parantavat kaupunkikuvaa.

- Maantasokerrokseen saa merkityn rakennusoikeuden lisäksi sijoittaa työ-, liike-, toimisto- ja palvelutiloja, sekä asumista palvelevia yhteistiloja, kuitenkin yhteensä enintään 200 k-m<sup>2</sup> / tontti.
- Maantasokerroksen kadunpuolen julkisivujen tulee olla liiketilan omaisia.
- Väestönsuoja on sijoitettava kellariin.
- Lisäksi pääasiallinen julkisivumateriaali on määrätty.

Em. kohdista ensimmäinen alentaa liike- tai muiden julkisempien tilojen toteuttamiskynnystä.

Maanpinnan korkeus on Sotkanvirran kiinteistön pihamaalla noin tasossa +105.3 - 105.5 m mpy, ja Nokianvaltatien-Souranderintien-Rautatienkadun risteysalue noin tasossa +105.8 m mpy.

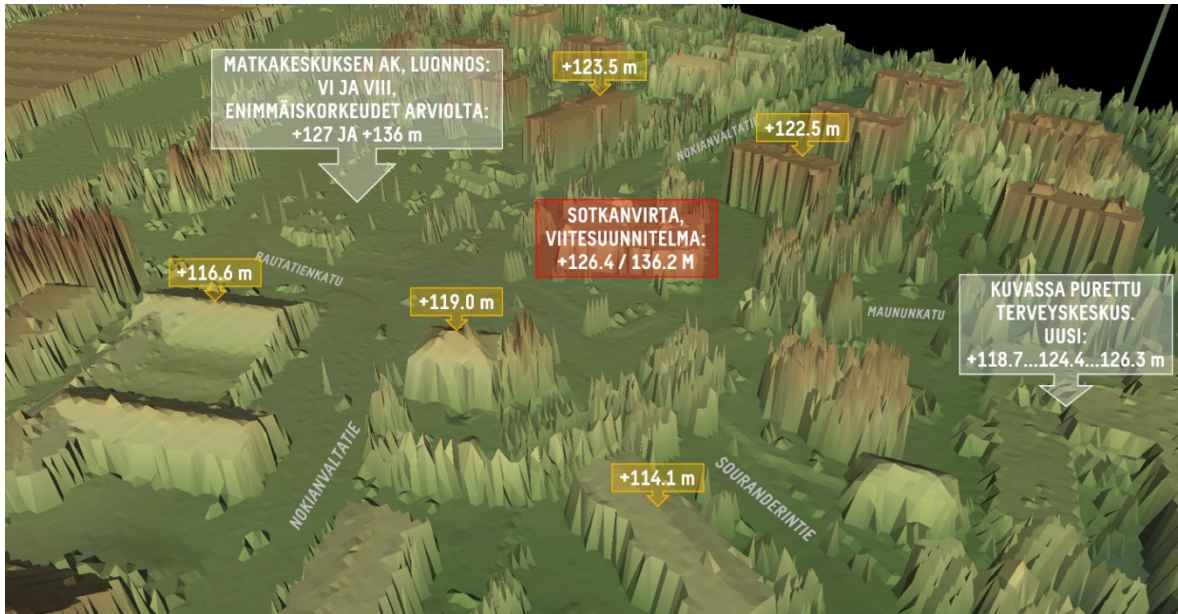
Maanmittauslaitoksen laserkeilausaineiston perusteella lähialueiden olemassa olevat rakennukset nousevat noin korkeustasoihin +119 - 123.5 m mpy. Nokian rakenteilla oleva





hyvinvointikeskus tulee nousemaan noin korkeuteen +118.7 / 124.4 / 126.3 m mpy. Laserkeilausaineiston mukainen malli on esitetty seuraavassa kuvassa.

Himla arkkitehdit Oy:n laatiman viitesuunnitelman mukaiset rakennukset nousevat noin korkeustasoihin +126.4 ja 136.2 m mpy. Matalampi, 6-kerroksinen sopeutuu siis lähiympäristön rakennuskantaan hyvin. Korkeampi, 9-kerroksinen muodostaa selvemmin erottuvan dominantin. Rakennus on kuitenkin rungoltaan lyhyempi, joten se muodostaa keskeisen risteysalueen viereen pistemäisemmän kiintopisteen.



Kuva 8. Nykyisten ja tulevien rakennusten enimmäiskorkeuksia merenpinnasta laserkeilausaineistosta tuotetussa mallissa. Näkymä lounaasta. Kuvassa on hyödynnetty MML:n Laserkeilausaineistoa, 12/2021.

Seuraavassa on esitetty viitesuunnitelman näkymäkuvia (Lapti Oy / Himla arkkitehdit Oy). Sotkanvirran kiinteistön uudet rakennukset on esitetty niissä tarkemmilla yksityiskohdilla, mutta pinnoiltaan valkoisina. Muut rakennukset on esitetty viitteellisemmin. Kuvissa ei ole esitetty Nokian Vuokrakodit Oy:n tontin täydennysrakentamista, mutta matkakeskuksen kaavaluonnoksen mukaiset rakennukset on esitetty viitteellisesti.

Näkymäkuvista on nähtävissä, että koko asemanseutu tulee muuttumaan yhdyskuntarakenteen tiivistyessä. Alueen uudisrakentaminen laajemmin, ollessaan enimmillään 8- tai 9-kerroksista, muuttaa yhdyskuntarakennetta ja kaupunkikuvaa merkittävästi, mutta uusi rakennuskanta ei kuitenkaan muodosta ympäristöönsä sopimatonta vastakohtaa. Erityisesti Sotkanvirran kiinteistön Nokianvaltatien puoleinen osa jatkaa kadun molemminpuolista massoittelua luontevasti.



*Kuva 9. Näkymä lännestä Nokianvaltatieltä. Vasemmalla matkakeskuksen asemakaavaluonnoksen mukaan tulkittu 8-kerroksinen rakennus. Sen jälkeen oikealla Sotkanvirran kiinteistön uudet rakennukset. Oikealla Nokian Vuokratodit Oy:n olemassa oleva rakennus. Kuva: Lapti Oy / Himla arkkitehdit Oy, 2.12.2021.*



*Kuva 10. Näkymä luoteesta rautatieaseman suunnalta. Vasemmalla näkyy matkakeskuksen asemakaavaluonnoksen mukaan tulkittu 8-kerroksinen rakennus, jonka jälkeen Sotkanvirran kiinteistön uudet rakennukset. Oikealla Teollisuusaseman rakennusta, jonka takana Nokian Vuokratodit Oy:n olemassa oleva rakennus. Taustalla näkyy tulevaa hyvinvointikeskusta. Kuva: Lapti Oy / Himla arkkitehdit Oy, 2.12.2021.*





*Kuva 11. Näkymä idästä Nokianvaltatieltä. Vasemmalla Kavolinkadun nykyisiä kerrostaloja, joiden takana Sotkanvirran kiinteistön uusi 6-kerroksinen rakennus. Huomattavaa on, että 9-kerroksinen kerrostalo ei näy matalamman rakennuksen ylitse. Kadun oikealla puolella olemassa oleva 5-kerroksinen kerrostalo, jonka takaa näkyy matkakeskuksen asemakaava-alueen mukaan tulkittu 8-kerroksinen rakennus.*



*Kuva 12. Näkymä etelästä Souranderintieltä. Kuvassa Sotkanvirran kiinteistön uusi 9-kerroksinen rakennus. Vasemmalla katunäkymän päätteessä matkakeskuksen asemakaava-alueen mukaista rakentamista.*



*Kuva 13. Näkymä kaakosta Maununkadulta. Sotkanvirran kiinteistön uutta rakentamista kuvan keskellä. Oikealla Kavolinmäen olemassa oleva kerrostalo. Näiden välissä taustalla Nokianvaltatien 5-kerroksinen kerrostalo.*



*Kuva 14. Näkymä yläviistosta lännestä. Nokianvaltatie kulkee kuvassa pystysuunnassa. Kuvan keskellä Nokian Vuokrakodit Oy:n nykyinen rakennus. sen takana Sotkanvirran kiinteistön uudet rakennukset. Teollisuusaseman rakennuskantaa vasemmassa alakulmassa ja sen yläpuolella matkakeskuksen mahdollista tulevaa rakentamista.*

### *Palvelut, työpaikat, elinkeinotoiminta*

Kaava-alue sijoittuu suhteellisen lähelle Nokian ydinkeskustaa ja rautatieaseman välittömään läheisyyteen. Uudet asukkaat parantavat lähialueiden palveluiden toimintaedellytyk-



siä. AL-korttelialueilla on sallittu työ-, liike-, toimisto- ja palvelutilojen, sekä asumista palvelevien yhteistilojen toteuttaminen merkityn rakennusoikeuden lisäksi, kuitenkin yhteensä enintään 200 k-m<sup>2</sup> / tontti. Määräyksellä on madallettu palveluja ja työpaikkoja luovien tilojen toteuttamiskynnystä, mikä ei kyseisellä paikalla ole ehkä todennäköistä.

Asemakaavamuutoksen mukainen rakentaminen luo välillisesti työpaikkoja. Työpaikkoja luovat myös mahdollisesti toteutuvat liike-, toimisto- tai palvelutilat.

#### *Virkistys*

Lisääntyvä väestö lisää jossain määrin lähialueiden puistojen ym. kulutusta. Todennäköisesti vaikutus ei ole merkittävä. Kaavassa on osoitettu pieni puistoalue, mutta sen merkitys virkistykseen ei ole merkittävä, vaikkakin se yhdistää olemassa olevan Kavolinpuiston Mau-nunkadun jalkakäytävään ja turvaa näin yhteyden säilymisen.

#### *Liikenne*

Asemakaavamuutos kasvattaa liikennetuottoa, joka liittyy kuitenkin olemassa oleviin, paikoin nelikaistaisiin väyliin. Alue sijoittuu myös joukkoliikenteen solmukohtaan (junat, linja-autot), joten alueen tiivistäminen on perusteltua ekologisesti kestävämmän joukkoliikenteen ja sen toimintaedellytysten parantamisen kannalta.

Asemakaavamuutoksen mitoitus mahdollistaa yksikaistaisen kiertoliittymän toteuttamisen Nokianvaltatien, Rautatienkadun ja Souranderintien liittymään. Kiertoliittymä hidastaa nopeuksia ja parantaa siten liikenneturvallisuutta. Kiertoliittymän viereen on mitoitettu myös kevyen liikenteen väylät sekä suojatiet jokaiselle osuudelle (Nokianvaltatielle 2 kpl, Rautatienkadulle ja Souranderintielle).

Asemakaavamuutos katkaisee Kavolinkadun länsipään sen muuttuessa autopaikkojen korttelialueeksi (LPA). Alueen kautta on kuitenkin osoitettu ajoyhteys, jolloin olemassa olevien Kavolinkadun varren kerrostalojen saavutettavuus ei heikenny. Kahden LPA-alueen väliin on osoitettu erillinen jalankululle varattu katu, joka yhdistää Nokianvaltatien ja Mau-nunkadun.

Asemakaavassa on annettu Nokian kaupungin hyväksymän pysäköintivyöhykkeen mukainen asumisen autopaikkamitoitus, 1 ap / 100 k-m<sup>2</sup>. Lisäksi sosiaaliselle, opiskelija- ja senioriasumiselle on annettu määräys 1 ap / 150 k-m<sup>2</sup> ja palveluasumiselle 1 ap / 200 k-m<sup>2</sup>. Pysäköinnin vaatimaa alaa voidaan vähentää yhteiskäyttöautolla; vähennystä 4 ap jokaista yhteiskäyttöautoa kohti, kuitenkin enintään 10 % kokonaismäärästä. Autopaikkamitoitusta on lievennetty myös siten, että autopaikkalaskelmissa ei tarvitse huomioida asumista palvelevia yhteistiloja, varastoja eikä teknisiä tiloja, ja paikat voidaan laskea rakennusoikeudellisen kerrosalan mukaan. Lievennykset ovat perusteltuja joukkoliikenteen solmukohdan välittömässä läheisyydessä.

#### *Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot*

Kaavamuutos heikentää rakennetun kulttuuriympäristön arvoja, kun entinen Osuusliike Voiman liiketalo, ns. Sotkanvirran kiinteistö, on mahdollista purkaa.

Nokian Vuokrakodit Oy:n osalta kaavamuutoksella on myönteisiä vaikutuksia, kun vanha toimistorakennus on merkitty suojeltavaksi (sr-13) ja täydennysrakentamiselle on esitetty rakennusala. Lisäksi AL-18:n määräystekstin mukaan ”täydennysrakentamisessa tulee ottaa huomioon maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö ja kaupunkikuva”.

Asemakaavamuutoksella ei ole vaikutuksia muinaismuistoihin.



### *Tekninen huolto*

Suunnittelualue on liitettävissä kaupungin kunnallisteknisiin järjestelmiin. Lisääntyvä rakentaminen saattaa aiheuttaa mm. maanalaisen infran (esim. Souranderintien jätevesiviemäri) parantamistoimia. Alueella ja sen läheisyydessä on lisäksi useiden yhtiöiden tietoliikenne-, sähkö- ym. verkostoja. Koska verkosto on tiheä ja laaja, ja osa siitä poistuu tai siirtyy, ei kaapeleita ole merkitty kaavakarthaan, vaan asia on huomioitu yleismääräyksissä. Asemakaavassa on osoitettu Sotkanvirran tontilla sijaitsevalle puistomuuntamolle uusi paikka läheiseltä puistoalueelta, ja maakaapelit on mahdollista sijoittaa esim. uusille LPA-alueiden keskilinjoiille, joille ei sijoitu rakentamista.

### *Erityistoiminnot, ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt*

Liikennemelu alenee, kun kiertoliittymä toteutetaan.

Asemakaavassa on annettu määräyksiä koskien julkisivujen ääneneristävyysvaatimuksia. Rakennusaloja on pyritty osoittamaan siten, että rakennukset suojaavat piha-alueita liikennemelulta, ja tähän liittyen on Sotkanvirran kiinteistölle annettu määräys, jonka mukaan (mahdolliset) erilliset rakennukset on liitettävä toisiinsa vähintään 3 m korkealla umpinaisella seinällä.

Raideliikenteen aiheuttaman tärinän huomioimiseksi AL-korttelialueille on annettu määräys, jonka mukaan tärinä on selvitettävä rakennusluvan yhteydessä (tär-1).

### *Sosiaalinen ympäristö*

Alueen sijainti lähellä keskustan palveluja ja rautatieasemaa voi houkutella eri-ikäisiä asukkaita; keskustassa ja Tampereella työssäkäyviä sekä vanhusväestöä. Sijainti asemien välittömässä läheisyydessä tukee myös autottomuutta.

## **5.3.2. Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön**

### *Maisema*

Ks. kohta 5.3.1 => *Yhdyskuntarakenne, kaupunkikuva.*

### *Luonnonolot, luonnon monimuotoisuus*

Ei vaikutuksia.

### *Pienilmasto*

Ei merkittäviä vaikutuksia.

### *Vesistöt, vesitalous*

Ei merkittäviä vaikutuksia. Keskusta-alueen rakentaminen tuottaa yleensä vettä läpäisemättöä pintaa. AL-korttelialueille on annettu määräys, jonka mukaan kestopäällystetyiltä piha-alueilta hulevedet on esim. kerättävä öljyn- ja hiekanerotuskaivoilla varustetulla sadevesiviemäröinnillä (hule4). Hulevesien luonnonmukaista hallintaa parantavat jossain määrin Sotkanvirran kiinteistöä ja LPA-2-aluetta koskevat määräykset autokatosten viherkatosta.

Muilta osin olosuhteet eivät olennaisesti muutu.

### *Maa- ja metsätalous*

Ei vaikutuksia.

### *Luonnonsuojelu*

Ei vaikutuksia.



### 5.3.3. Muut vaikutukset

#### *Vaikutukset talouteen*

Kaavan vaikutukset kaupungin talouteen ovat myönteisiä. Lyhyellä aikavälillä kuluja aiheuttavat investoinnit infrarakentamiseen (maanalainen infra, kiertoliittymä ym. katujärjestelyt). Osa infran kustannuksista, kuten maanalaisten johtojen, kaapeleiden ja putkien siirtokustannukset, tulevat kuitenkin yksityisten tahojen (kiinteistönomistajat, rakennusliikkeet) maksettaviksi.

Rakentamisella on aina myös työllistävää vaikutusta.

Pitkällä aikavälillä kaupunki saa uusia veronmaksajia. Myös uusien työpaikkojen ja palveluiden syntyminen on mahdollista. Kasvava väestömäärä parantaa lähialueen ja Nokian keskustan yritysten toimintaedellytyksiä.

#### *Vaikutukset terveellisyteen ja turvallisuuteen*

Liikenneturvallisuuden osalta ks. kohta 5.3.1. *Vaikutukset rakennettuun ympäristöön* → *Liikenne*.

Ihmisten elinoloihin asemanseudun kehittymisellä on todennäköisesti sekä myönteisiä että kielteisiä vaikutuksia. Tiivistyvä yhdyskuntarakenne voidaan kokea toivottuna kehityksenä tai ”liiallisena” kaupungistumisena. Viihtyisyyden kannalta muutos nykytilanteeseen verrattuna ei kuitenkaan ole kovin merkittävä, koska kaavamuutosalue on suurelta osin rakennettua ympäristöä ja liikenneväyliä

## 6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

### 6.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kaavan laatimisvaiheen aikana on laadittu Sotkanvirran kiinteistöä koskeva viitesuunnitelma (Lapti Oy / Himla arkkitehdit Oy). Sen tontinkäyttösuunnitelma on esitetty kohdassa ”*Alueelle laaditut maankäyttöluonnokset*” ja kaavaratkaisu perustuu osaltaan siihen. Viitesuunnitelman näkymäkuvia on esitetty vaikutusarvioinnissa.

Rakentamista ohjaavat kaava-asiakirjat rakennuslupakäsittelyn yhteydessä.

Kaavamuutoksen yhteydessä laaditaan maankäyttö- ja luovutussopimus.

### 6.2. Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman. Puistomuuntamon siirto on tehtävä ennen Sotkanvirran kiinteistön rakentamista.

### 6.3. Toteutuksen seuranta

Kaavan toteutusta seuraa Nokian kaupungin rakennusvalvontaviranomainen.

Tampereella, 31.1.2022

Sweco Ympäristö Oy

Pasi Vierimaa  
Kaavoitusarkkitehti  
Arkkitehti SAFA, YKS-492

Maria Kirveslahti  
Kaavasuunnittelija