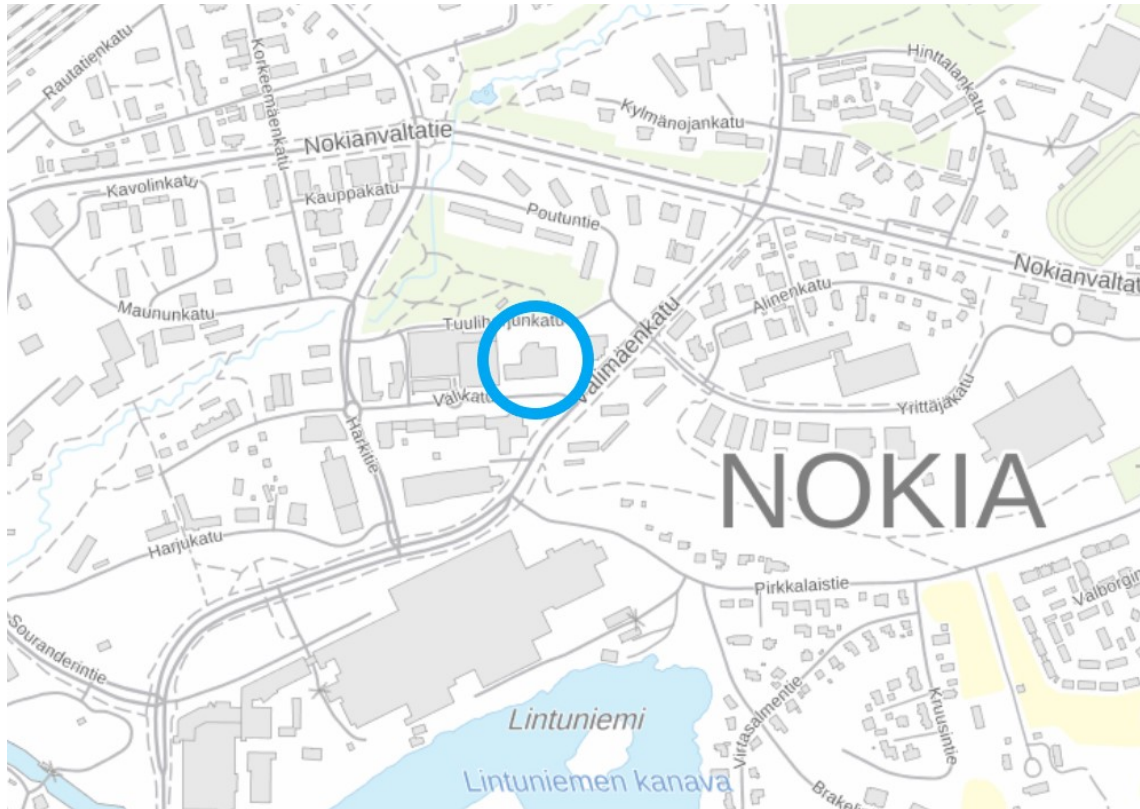


# ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS VÄLIKATU 24



Suunnittelualueen sijainti ympäröitynä kartalla (Maanmittauslaitos, taustakartta, 10.9.2021).

Kaupunkikehityslautakunta 23.11.2021, xx.xx.2022

Kaupunginhallitus

Kaupunginvaltuusto

NOKIAN KAUPUNKI

KAAVOITUSYKSIKKÖ

(Tweb: NOK/503/2021)

TÄÄLLÄ SYNTYY  TTTA.

# 1 Perus- ja tunnistetiedot

## 1.1 Tunnistetiedot

Kaavaselostus koskee 11.2.2022 päivättyä asemakaavan muutosta.

Asemakaava koskee Nokian kaupungin 1. kaupunginosan korttelin 24 tonttia 4.

Asemakaavan muutoksella muodostuvat Nokian kaupungin 1. kaupunginosan korttelin 24 osa.

Asemakaavoituksen vireilletulosta on ilmoitettu kuulutuksella osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisen yhteydessä 2.12.2021.

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

## 1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee osoitteessa Välikatu 24.

## 1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Taulukko vaikutusten arvioinnista

## 1.4 Luettelo kaavaa koskevista taustaselvityksistä

- Nokian uimahallin esteettömyys selvitys, Arkkitehtuuritoimisto Jaakko Nieminen Oy 16.7.2021
- Rakennushistoriaselvitys Nokian uimahalli, Sweco Infra & Rail Oy 20.11.2020
- Nokian keskustan moderni rakennusperintö, Sweco Infra & Rail Oy 9.11.2020
- Nokian kaupunki 2010: Keskustan osayleiskaavan kulttuuriympäristöselvitys, Selvitystyö Ahola

## 2 Tiivistelmä

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on tutkia alueen käyttötarkoituksen muuttamista sellaiseksi, että se mahdollistaa asumisen alueella ja nostaa alueen rakennusoikeutta.

Ennakkovaikutusten arviointitaulukossa on kartoitettu eri vaihtoehtoja kaavamuutoksen kohteena olevan tontin käytölle, joko korjaamalla nykyinen uimahalli tai muuttamalla sen käyttötarkoitusta kokonaan tai osittain sekä tutkittu muita mahdollisia paikkoja uimahallille. Sen perusteella vain vaihtoehdosta, jossa käyttötarkoitus muutetaan asumiselle, on tehty kaavaluonnos.

## 3 Lähtökohdat

### 3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

#### 3.1.1 Suunnittelualan yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Nokian keskustassa Välikadulla ja koskee uimahallin tonttia. Suunnittelualan pinta-ala on 5910 m<sup>2</sup>. Etelässä suunnittelualue rajautuu Välikatuun ja pohjoisessa Tuuliharjunkatuun. Suunnittelualan länsipuolelle on tehty vuonna 2020 asemakaavan muutos, jolla kaupan tontti muutettiin asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Tonteille rakentuu kerrostaloja ja itäpuolella on yleinen pysäköintialue ja Tuuliharjunrinne -niminen puisto.

#### 3.1.2 Luonnonympäristö ja ympäristönsuojelu

Suunnittelualue on jo rakentunutta pihapiiriä, jonka kasvillisuus on pihapuita ja -istutuksia. Suunnittelualueella ei ole suojeltuja luontoarvoja.

#### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaavamuutoksen kohteena olevilla kiinteistöillä sijaitsee Nokian uimahalli. Rakennus on kaksikerroksinen kokonaisalaltaan 5904 m<sup>2</sup>. 1976 valmistunut uimahalli on betonirakenteinen ja sen julkisivut ovat muurattua punaruskeaa tiiltä. Uimahallin on suunnitellut arkkitehti Raimo S.O. Valjakka. Vuonna 2002 uimahallia on laajennettu terapia-allasosastolla, jonka on suunnitellut arkkitehti Marjatta Hara-Pietilä.

Uimahalli sijaitsee Nokian liikekeskustassa edustaen 1970-luvun urheilurakennusta ja Nokian keskusta-alueen punatiilijulkisivuista arkkitehtuuria. Nokian kaupungin tilaamassa keskustan osayleiskaavan kulttuuriympäristöselvityksessä (Teija Ahola, 2010) todetaan, että Uimahallirakennus liittyy 1960- ja 70-luvuilla toteutettuun ydinkeskustan uudistukseen, ja veistoksellinen katto kiinnittää huomion toimien pienimuotoisena maamerkinä.

Rakennuksen eteläpuolella Välikadun varressa on kadunvarsipysäköintiä ja koilliskulmassa pysäköintialue. Rakennuksen luoteis- ja pohjoisosaa reunustaa nurmipiha.

### 3.1.3.1 Rakennushistoriaselvitys

Sweco Infra & Rail Oy laati syksyllä 2020 Nokian uimahallin rakennushistoriaselvityksen. Inventointi koostuu rakennuksen julkisivujen ja sisätilojen tarkastelusta. Inventointiin sisältyy myös rakennuksen ja sen rakenteiden, rakennusosien, pintamateriaalien ja yksityiskohtien dokumentointi valokuvaamalla.

Rakennuksen ulkopuolisessa inventoinnissa on kiinnitetty huomiota rakennukseen kokonaisuutena sekä julkisivuihin ja niiden yksityiskohtiin. Sisätiloissa on tarkasteltu rakennuksen tilaratkaisuja, tilojen käyttötarkoituksia, rakennusosia, materiaaleja, kiinteää sisustusta sekä kalusteita ja varusteita niiden alkuperäisyyden näkökulmasta. Rakennuksen vaiheisiin ja nykytilanteen analysointiin perustuen on selvitetty keskeisten huonetilojen, rakenteiden ja rakennusosien säilyneisyys ja rakennukseen liittyvät arvot. Tilojen ja rakennusosien säilyneisyyttä on arvioitu rakennuksen historiaan kuuluvien rakennuslupakuvien perusteella. Tilojen, pintarakenteiden, rakennusosien ja yksityiskohtien säilyneisyyttä on tarkasteltu myös rakennuksessa paikan päällä tehdyn nykytilanteen inventoinnin yhteydessä.

### Nykytila

Rakennuksen ulkoasussa eri aikoina tehdyt muutostyöt ja rakennusosat erottuvat alkuperäisestä rakennuksesta, mutta eivät ole yksityiskohdiltaan räikeitä. Muutostöiden pintamateriaalit ovat pitkälti alkuperäisen ulkoasun kaltaisia. Rakennukselle alkujaan ominaiset tyylipiirteet ovat vuonna 2002 valmistunut laajennuskin huomioiden hyvin säilyneet. Sisätilojen osalta uimahalli on

kokonaisuutena melko yhtenäinen, vaikka siihen on vuosien saatossa kohdentunut muutoksia.

### 3.1.3.2 Esteettömyys selvitys

Arkkitehtuuritoimisto Jaakko Nieminen Oy:n kesällä 2021 laatiman esteettömyys selvityksen mukaan olemassa olevan uimahallirakennuksen esteettömyydessä on lukuisia puutteita ulko- ja sisäpuolella. Tilojen sijainti kahdessa kerroksessa on ongelmallista esteettömyyden kannalta. Suurin yksittäinen esteettömyys selvityksessä todettu muutostarve on saada miehille esteetön puku- ja pesutila 1. kerrokseen.

Mikäli tekniset puutteet korjattaisiin ja uimahallista tehtäisiin muutostöiden kautta esteetön, menetettäisiin allasosaston ominaisuuksia siten, että kohde ei enää vastaa alkuperäisyydeltään hyvin säilynyttä kohdetta. Voimakkaasti tiloja muuttavat ratkaisut tuhoaisivat uimahallirakennuksen alkuperäisyyden.

#### Rakenteet

rakennuksen rakenteet ovat pitkälti alkuperäisiä ja niihin kohdistuu etenkin allasosastolla ja siihen rajautuvissa tiloissa kuormitusta mm. lämpötila- ja kosteusvaihteluiden vuoksi.

Rakennuksessa ovat Nokian kaupungin kokoelman taideteokset

Uimahallin pääsisäänkäynnin vieressä Välikadulla on Mauno Kiviojan teräksestä tehty Aallot -niminen veistos vuodelta 1976. Alkuperäisen ajatuksen mukaan veistoksen piti olla osa julkisivua, mutta tällä hetkellä se on betonipilareiden varassa rakennuksen vieressä.

Uimahallin alapihalla on messingistä valmistettu Matti Mönkäreen Altaantekijät -niminen veistos vuodelta 1977.

Pääsisäänkäynnin vieressä on myös Martti Rautasen punasälpägraniittinen Vedenneito -niminen veistos vuodelta 1977. Veistos on betonijalustalla.

Uimahallin aulassa on Ossi Somman Kaksoishyppy -veistos vuodelta 1978.

Teoksille on tavoitteena löytää paikat uuden uimahallin suunnitelmassa.

#### Arvot

Nokian uimahalli on suhteessa aikakautensa vastaaviin esimerkkirakennuksiin piirteiltään aikakaudelle ominainen. Rakennuksen suunnitellut arkkitehti on ollut aikakaudellaan vastaavien rakennusten suunnitteluun erikoistunut.

Nokian uimahallin laajennus on valmistunut vuonna 2002. Laajennusosa edustaa aikakautensa arkkitehtuuria, ja se kytkeytyy alkuperäisen rakennuksen päälinjoihin luontevasti.

Nokian uimahalli toimii maamerkkinä ja osana Välikadun rakentumisen ja modernin rakennuskannan muototutumisen historiaa. Rakennuksen purkamisen myötä menetettäisiin paikallisia arvoja ja historian kerroksellisuutta.

Teknisesti ja toiminnallisesti Nokian uimahalli ei vastaa hyvin uimahallien nykyvaatimuksia. Kooltaan ja tilaratkaisuiltaan Nokian uimahalli on ahdas uintiharrastajien kävijämäärien kasvaessa tasaisesti. Uimahallista tehdyt kuntotutkimukset osoittavat, että uimahallin keskeisiä teknisiä rakenteita on huonossa kunnossa.

Mikäli tekniset puutteet korjattaisiin ja uimahallista tehtäisiin muutostöiden kautta esteetön, menetettäisiin allasosaston ominaisuuksia siten, että kohde ei enää vastaa alkuperäisyydeltään hyvin säilynyttä kohdetta. Tilojen osoittaminen muuhun käyttötarkoitukseen aiheuttaisi vastaavan tilanteen. Voimakkaasti tiloja muuttavat ratkaisut tuhoaisivat uimahallirakennuksen alkuperäisyyden. Kohteen säilymisen kannalta ainoa mahdollinen käyttötarkoitus tiloille on uimahallina siihen liittyvine aputiloineen.

#### **3.1.4 Yhteenveto kuntotutkimuksista**

Uimahallirakennuksesta on tehty useita kuntotutkimuksia ja -selvityksiä. Niiden mukaan useat rakennuksen tekniset järjestelmät ovat ainakin osin käyttöikänsä päässä. Ongelmat saattavat johtua osin rakennusajankohdalle tyypillisistä ratkaisuista ja osin ne ovat rakennuksen iästä ja käytöstä johtuvia. Osa selvityksistä on osin tehty jo useita vuosia sitten ja on oletettavaa, että rakennuksen kunto on ajan kuluessa huonontunut lisää.

#### 3.1.4.1 Muinaisjäännökset

Alueella ei ole tiedossa muinaisjäännöksiä.

#### 3.1.5 Maanomistus

Kaavamuutosalue on Nokian kaupungin omistuksessa.

#### 3.1.6 Liikenne ja tekninen huolto

Kaavamuutosalue rajautuu etelässä Välikatuun ja pohjoisessa Tuuluharjunkatuun.

Alueella on vesi- ja viemäriverkosto.

### 3.2 Suunnittelutilanne

#### 3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

##### 3.2.1.1 Maakuntakaava

Suunnittelualueella on voimassa Pirkanmaan maakuntakaava 2040, jossa suunnittelualue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi. Merkinnällä osoitetaan valtakunnan osakeskus, kaupunkitasoiset keskukset ja Tampereen ydinkaupunkiseudun alakeskukset. Merkintä sisältää niihin liittyvät keskustamaisen asumisen ja keskustahakuisten palvelu-, työpaikka- ja muiden toimintojen alueet liikennealueineen ja puistoineen. Suunnittelumääräyksen mukaan 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

kehittämislle. Rautaharkko-Lakalaivan keskustatoimintojen alueen toteutus tulee suunnitella ja vaiheistaa siten, ettei vaarallisten aineiden kuljetusten järjestelystä tavaraliikenteen järjestelyratapihalla aiheudu merkittävää vaaraa alueelle. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee myös arvioida ja ottaa huomioon mahdolliset vaikutukset valtakunnallisen liikennejärjestelmän toimintaedellytyksiin. Tampereen ydinkeskustan ja Valkeakosken keskustan vähittäiskaupan suuryksiköiden kerrosalaa ei enimmäismitoiteta maakuntakaavalla. Muiden keskustatoimintojen alueiden vähittäiskaupan suuryksiköiden kerrosalan enimmäismitoitus on oheisen taulukon mukainen:

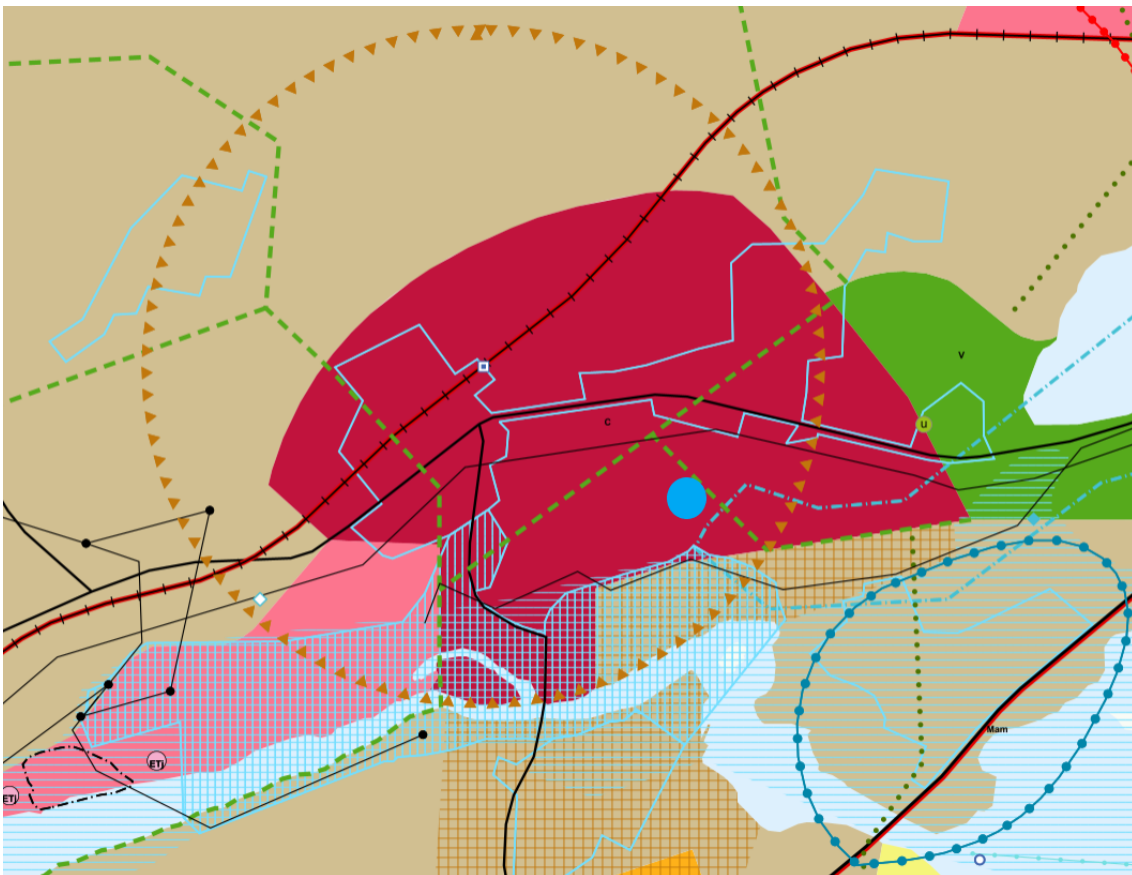
KESKUSTATOIMINTOJEN ALUEET	SUURYKSIKÖJEN ENIMMÄSMITOITUS
<b>Ikaalinen, Parkano, Ruovesi, Viiala, Kyröskoski</b>	10 000
<b>Hämeenkyrö Kirkonkylä, Pälkäne, Virrat</b>	15 000
<b>Orivesi, Toijala</b>	20 000
<b>Mänttä, Säcksjärvi</b>	25 000
<b>Tesoma</b>	30 000
<b>Vammala</b>	35 000
<b>Pirkkala</b>	40 000
<b>Rautaharkko-Lakalaiva</b>	45 000
<b>Lempäälä, Linnainmaa, Kangasala</b>	55 000
<b>Ylöjärvi</b>	60 000
<b>Hervanta</b>	70 000
<b>Nokia</b>	75 000
<b>Lielähti</b>	80 000

Suunnittelualuetta sivuaa maakuntakaavassa viheryhteys-merkintä, jolla osoitetaan taajamiin liittyvät olemassa olevat tai tavoitteelliset viheryhteydet, joilla on erityistä merkitystä alueellisen virkistysverkoston ja/tai ekologisten yhteyksien kannalta. Sen suunnittelumääräyksen mukaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee määrittää viheryhteyden tarkempi sijainti sekä varmistaa maastokäytävän riittävä leveys, jotta seudullisten viheralueiden ja ulkoilureittien muodostama verkosto voidaan toteuttaa riittävän yhtenäisenä kokonaisuutena. Alueen suunnittelussa on



kiinnitettävä huomiota ympäristön laatuun, alueen ominaisuuksiin ekologisen verkoston osana sekä merkitykseen luonnon monimuotoisuuden kannalta.

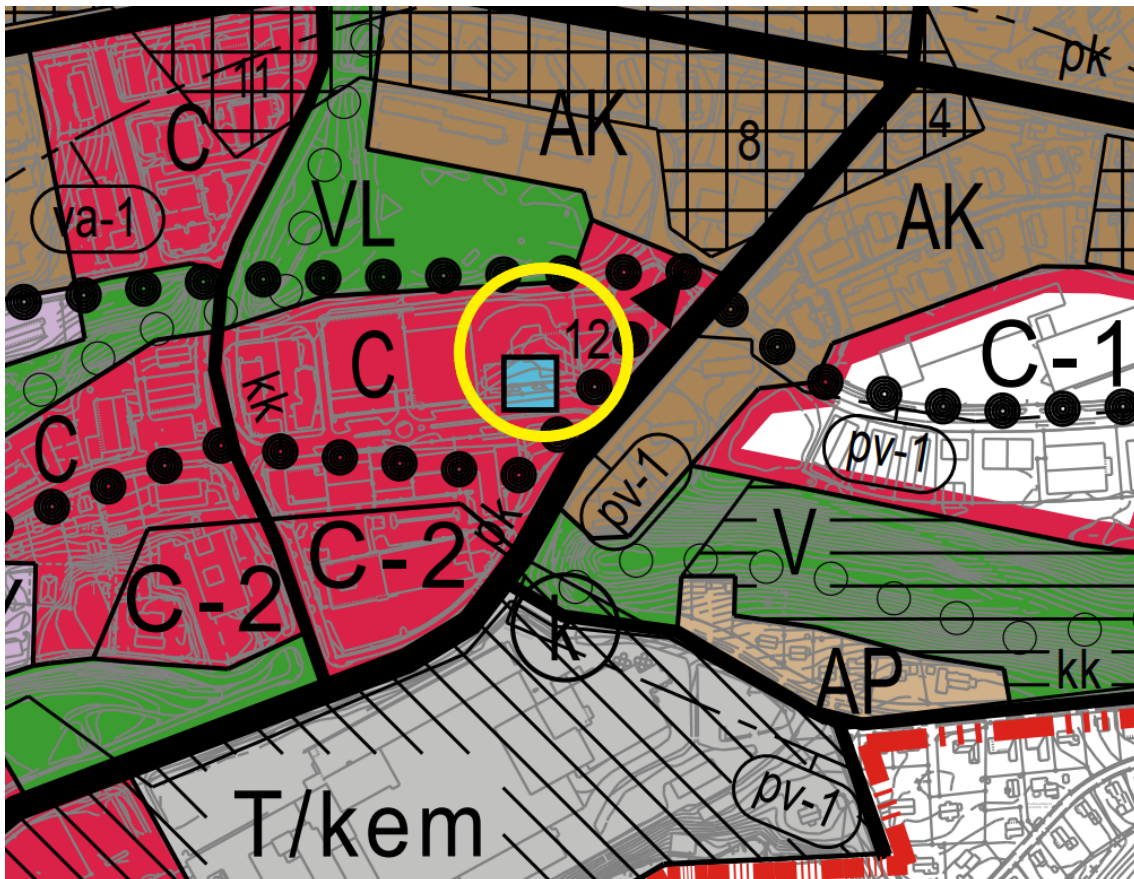
Suunnittelualue on osa tiivistettävää asemanseutua. Merkinällä osoitetaan yhdyskuntarakenteeltaan tiivistettävät alueet, jotka tukeutuvat ensisijaisesti raideliikenteeseen. Suunnittelumääräyksen mukaan alueen suunnittelussa ja toteutuksessa on pyrittävä raideliikennettä tukevaan tiiviiseen yhdyskuntarakenteeseen sekä laadukkaisiin kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiin. Tiivistettävän alueen laajuus tulee tarkentaa yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa.



Kuva 1: Ote Pirkanmaan maakuntakaava 2040:stä. Suunnittelualue on merkitty sinisellä pisteellä karttaan.

### 3.2.1.2 Yleiskaava

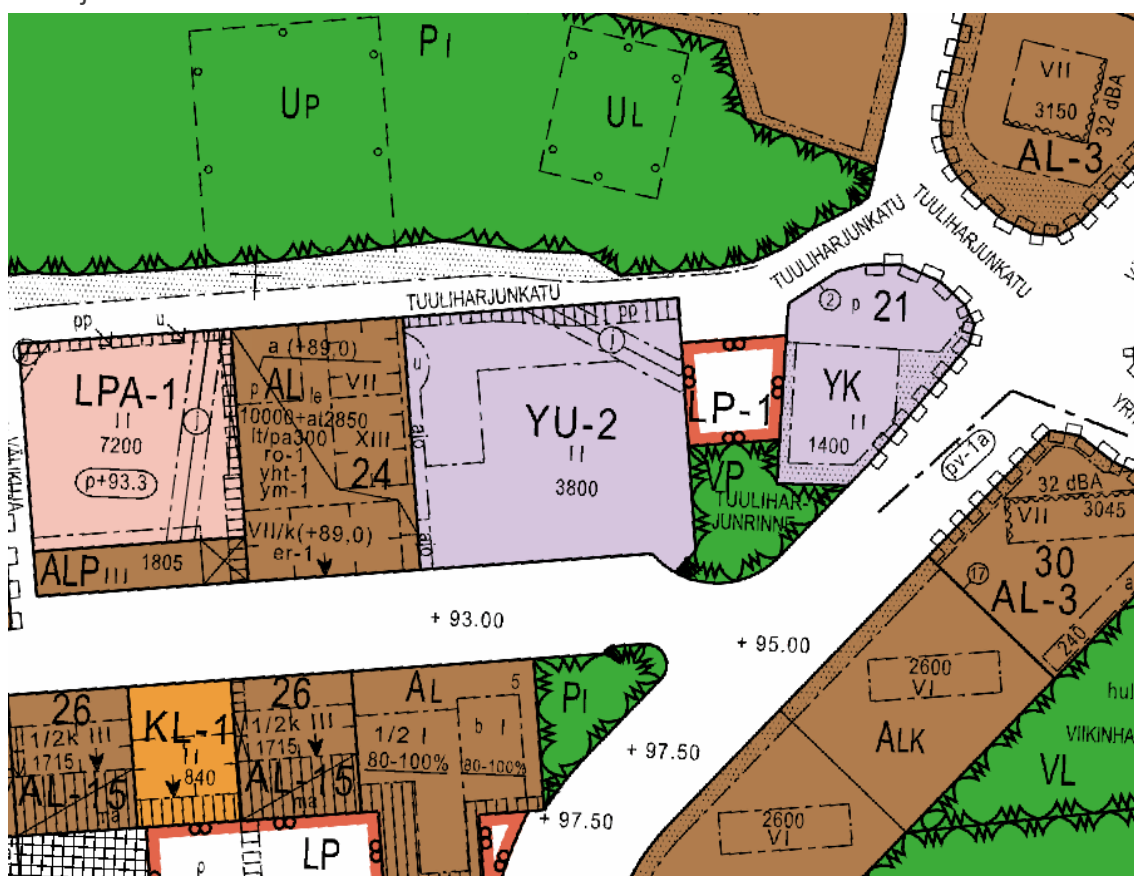
Nokian keskustan osayleiskaavassa 2030 kaavamuutosalue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C). Aluetta sivuaa kevyen liikenteen yhteystarve kaakkoiskulmassa. Uimahalli on merkitty yleiskaavaan suojelukohteeksi, jonka numero 12 viittaa yleiskaavaa varten laadittuun kulttuuriympäristöselvitykseen.



Kuva 2: Ote keskustan osayleiskaavassa 2030:stä. Suunnittelualue on merkitty ympyrällä karttaan.

### 3.2.1.3 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 20.10.2003 hyväksytty asemakaava, jossa alue on merkitty urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YU-2). Korttelin kokonaiskerrosalasta saa enintään 40 % sisustaa kokous- ja kerhotiloiksi. Alueelle saa rakentaa asuinhuoneistoja vain sellaista henkilökuntaa varten, jonka alituinen läsnäolo paikalla on kiinteistön hoidon kannalta välttämätön. Tontin 4 rakennusoikeus on 3 800 k.m<sup>2</sup> ja kerrosluku II.



Kuva 3: Ote ajantasa-asetmakaavasta.

### 3.2.1.4 Rakennusjärjestys

Nokian kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty valtuustossa 22.10.2001.

### 3.2.1.5 Pohjakartta

Pohjakarttana on kaupungin kaupunkimittauksen ylläpitämä pohjakartta.

TÄÄLLÄ SYNTYY  TTTA.

## 4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on tutkia alueen käyttötarkoituksen muuttamista sellaiseksi, että se mahdollistaa asuinrakentamisen ja nostaa alueen rakennusoikeutta. Ennakkovaikutusten arviointitaulukossa on kartoitettu eri vaihtoehtoja kaavamutoksen kohteena olevan tontin käytölle, joko korjaamalla nykyinen uimahalli tai muuttamalla sen käyttötarkoitusta kokonaan tai osittain sekä tutkittu muita mahdollisia paikkoja uimahallille. Sen perusteella vain vaihtoehdosta, jossa käyttötarkoitus muutetaan asumiselle, on tehty kaavaluonnos.

### 4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

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

#### 4.2.1 Osalliset

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

#### 4.2.2 Vireilletulo

Asemakaava on laitettu vireille Nokian kaupungin aloitteesta. Asemakaavoituksen vireilletulosta on ilmoitettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisen yhteydessä 2.12.2021.

#### 4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavan muutos asetetaan nähtäville luonnosvaiheessa ja ehdotusvaiheessa osallisten kuulemista ja tarvittavia lausuntoja varten. Kaavaluonnoksesta saatu palaute huomioidaan asemakaavan ehdotusta valmisteltaessa.

#### 4.2.4 Viranomaisyhteistyö

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

#### **Maakuntamuseon ennakkolausunto uimahallin purkamisesta 30.04.2021:**

Pirkanmaan maakuntamuseolta pyydetään ennakkolausuntoa Nokian uimahallin purkamisesta. Nykyinen halli on todettu voimakkaasti kasvavalle kaupungille liian pieneksi, sen tontti ei mahdollista merkittävää laajentamista, tilat ovat kahdessa kerroksessa ja esteettömyyden toteuttaminen rakennuksessa haastavaa. Lisäksi halli vaatisi lähitulevaisuudessa laajoja kunnostustoimia. Kahden uimahallin ylläpitämistä ei myöskään nähdä mahdolliseksi. Uimahalli on rakennustyyppinä sellainen, että se ei ole helposti muokattavissa mihinkään muuhun käyttötarkoitukseen. Käyttötarkoituksen muutos vaatisi sisätiloihin laajoja muutoksia, jolloin katoaisi myös osa rakennuksen kertovuudesta. Edellä mainituista syistä johtuen, Nokian kaupunki on päättänyt tutkimaan uuden uimahallin rakentamista ja vanhan purkamista.

Nokian keskustassa Välikadun pohjoispuolella sijaitseva uimahalli on valmistunut vuonna 1976. Sen on suunnitellut arkkitehti Raimo S.O. Valjakka. Rakennus liittyy Nokian ydinkeskustan 1960-70-lukujen uudistukseen. Liikekadun ja Poutunpuiston väliselle rinnetontille sijoittuva rakennus on Välikadun puolelta matala ja horisontaalinen ja puiston puolelta näyttävämpi ja monimuotoisempi. Rakennuksen veistoksellinen katto kiinnittää huomiota ja antaa rakennukselle luonnetta.

Uimahallitilojen lisäksi rakennuksessa on nuoriso- ja muita liikuntatiloja. Hallia on laajennettu peruskorjauksen yhteydessä 2000-luvun alussa terapia-allasosastolla.

Laajennus on sovitettu huolellisesti rakennuksen alkuperäiseen arkkitehtuuriin.

Nokian keskustassa Välikadun pohjoispuolella sijaitsevalla uimahallin tontilla on voimassa vuonna 2017 hyväksytty Pirkanmaan maakuntakaava, jossa alue on merkitty osaksi kasvutaajamien kehittämisvyöhykettä, osaksi keskustatoimintojen aluetta sekä osaksi tiivistettävää asemanseutua. Tontin läpi on osoitettu tarve viheryhteydelle.

Alueelta ei valtakunnallisissa tai maakunnallisissa selvityksissä ole tunnistettu erityisiä rakennetun ympäristön tai maiseman arvoalueita. Toisaalta Nokian keskusta on uudistunut laajasti 1960-70-luvuilla ja modernia rakennusperintöä koskevat selvitykset Pirkanmaalla ovat erittäin puutteellisia. Nokialta ei ole laadittu koko kaupungin modernin rakennuskannan inventointia ja siten tämän aikakauden

aluekokonaisuuksien tai yksittäisten rakennusten arvoista ei ole käytettävissä tutkimustietoa.

Uimahallin tontilla on myös voimassa vuonna 2012 hyväksytty Nokian keskustan osayleiskaava 2030, jossa alue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi ja uimahalli kulttuurihistoriallisesti merkittäväksi kohteeksi. Kaavamääräyksen mukaan kohteen suojelun tarve on selvitettävä rakennusta koskevan toimenpiteen tai asemakaavahankkeen yhteydessä. Merkintä perustuu kaavaa varten laadittuun selvitykseen: Nokian keskustan osayleiskaavan kulttuuriympäristöselvitys, Selvitystyö Ahola 2010.

Tontin asemakaava on vuodelta 2003. Siinä tontilla on ainoastaan käyttötarkoituksmerkintä: Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YU-2). Siitä puuttuvat kulttuuriympäristön huomioimiseen tähtäävät merkinnät ja kaava onkin vähintäänkin näiltä osin katsottava vanhentuneeksi maankäytön ohjauksen välineenä.

Pirkanmaan maakuntamuseon kanssa on alustavasti neuvoteltu uimahallin tulevaisuudesta 27.8.2020, missä yhteydessä maakuntamuseo on tuonut esiin puutteellisen selvitystilanteen ja edellyttänyt rakennushistoriaselvityksen (RHS) laatimista, jotta uimahallin arvot voidaan määritellä. Uimahallista onkin laadittu syksyllä 2020 asianmukainen selvitys (Sweco Infra & Rail Oy).

RHS:n mukaan Nokian uimahalli on sekä ulkoasultaan että sisätiloiltaan hyvin säilynyt ja sen alkuperäinen ilme yhä vaivatta tunnistettavissa laajennusosasta huolimatta. Hallin ulkoasun rakenne on selkeälinjainen ja rakennus edustaa hyvin modernin aikakauden arkkitehtuuria. Rakennus kertoo hyvinvointiyhteiskunnan rakentamisesta ja kaupungin liikuntapalvelujen tuottamisesta. Rakennuksella on selvityksen mukaan historiallista, arkkitehtonista ja kaupunkikuvallista arvoa ja sen purkamisen myötä menetettäisiin väistämättä rakennettuun ympäristöön liittyviä arvoja ja historian kerroksellisuutta. Selvitystietoon perustuen, Pirkanmaan maakuntamuseon näkemyksen mukaan uimahallin purkaminen vaikuttaisi olevan ristiriidassa maankäyttö- ja rakennuslain 139 pykälän kanssa. Sen mukaan purkamisluvan myöntämisen edellytyksenä on, ettei purkaminen merkitse rakennettuun ympäristöön sisältyvien perinne-, kauneus- tai muiden arvojen hävittämistä eikä haittaa kaavoituksen toteuttamista.

Pirkanmaan maakuntamuseolle lausuntopyynnön liitteenä toimitetun aineiston perusteella ei käy ilmi millaisia suunnitelmia Nokian kaupungilla on uimahallin tontille, mikäli rakennus puretaan. Tontin käyttötarkoituksenmuutos ja uudisrakentaminen

vaikuttaisivat tulevan ratkaistavaksi asemakaavan muutoksella. Pirkanmaan maakuntamuseo katsoo, että myös uimahallin säilyttäminen tai sen purkaminen tulee ratkaista tontin asemakaavanmuutoksen yhteydessä. Kaavoituksen yhteydessä tulee avoimesti tutkia uimahallin säilyttävä ja uudiskäyttöön muokkaava, osittain purkava ja kokonaan purkava vaihtoehto ja punnita näiden vaihtoehtojen toteuttamismahdollisuudet sekä vaikutukset.

Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta maakuntamuseolla ei ole hankkeesta huomautettavaa.

#### Lausunnot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

Pirkanmaan maakuntamuseo 17.1.2022:

Pirkanmaan maakuntamuseon ja Nokian kaupungin asemakaavoituksen kesken on alustavasti neuvoteltu uimahallin tulevaisuudesta 27.8.2020 ja 7.10.2021. Lisäksi maakuntamuseo on antanut ennakkolausunnon Nokian uimahalli kulttuurihistoriallisista arvoista ja mahdollisesta purkamisesta (30.4.2021, diar. 236/2021). Neuvotteluissa ja ennakkolausunnossa on tuotu esiin rakennuksen kulttuurihistorialliset arvot sekä edellytetty rakennushistoriaselvityksen (RHS) laatimista hankkeen vaikutustenarvioinnin tueksi. Uimahallista on syksyllä 2020 laadittu asianmukainen selvitys (Nokian uimahallin rakennushistoriaselvitys, Sweco Infra & Rail Oy). RHS sekä laaditut kunto- ja esteettömyysselvitykset tulee mainita osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa kaavan taustaselvityksinä sekä liittää kaava-aineistoihin ja asettaa nähtäville kaava-aineistojen yhteydessä. Hankkeeseen ei vaikuttaisi tässä vaiheessa liittyvän lisäselvitystarpeita.

RHS:n mukaan Nokian uimahalli on valmistunut vuonna 1976. Sen on suunnitellut arkkitehti Raimo S.O. Valjakka. Valjakka oli tunnettu julkisten rakennusten ja erityisesti uimahallien suunnittelijana. Nokian uimahalli on sekä ulkoasultaan että sisätiloiltaan hyvin säilynyt ja sen alkuperäinen ilme yhä vaivatta tunnistettavissa 2002 valmistuneesta laajennuksesta huolimatta. Rakennus liittyy Nokian ydinkeskustan 1960-70- lukujen uudistukseen ja edustaa tyyliltään varhaista postmodernismia, mikä näkyy etenkin katon leikittelevissä ja veistoksellisissa muodoissa. Rakennus kertoo hyvinvointiyhteiskunnan rakentamisesta ja kaupungin liikuntapalvelujen tuottamisesta. Rakennuksella on selvityksen mukaan historiallista, arkkitehtonista ja kaupunkikuvallista arvoa ja sen purkamisen myötä menetettäisiin väistämättä rakennettuun ympäristöön liittyviä arvoja ja historiallista kerroksellisuutta. Hankkeen tavoitteena on uimahallin korvaaminen asuinrakentamisella. Pirkanmaan maakuntamuseon näkemyksen mukaan uimahallin purkaminen vaikuttaisi olevan ristiriidassa maankäyttö- ja rakennuslain 139 pykälän kanssa. Sen mukaan purkamisluvan myöntämisen edellytyksenä on, ettei purkaminen merkitse

rakennettuun ympäristöön sisältyvien perinne-, kauneus- tai muiden arvojen hävittämistä. Asemakaavan muutoksen yhteydessä tulisikin avoimesti tutkia myös uimahallin kokonaan tai osittain säilyttävät vaihtoehdot. Tutkittavat vaihtoehdot voisivat olla esimerkiksi: 1) uimahallin säilyttäminen, korjaaminen ja laajentaminen, 2) uimahallin uudiskäyttö kokonaan tai osittain ja 3) uimahallin purkaminen ja korvaaminen asuinrakentamisella. Vaihtoehtojen mahdollisuudet ja vaikutukset tulee punnita huolellisesti ja vasta sen jälkeen valita perustellusti toteuttamiskelpoisin vaihtoehto kaavaratkaisun pohjaksi.

Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta maakuntamuseolla ei ole hankkeesta huomautettavaa. Kaavaluonnos liiteaineistoinen pyydetään toimittamaan Pirkanmaan maakuntamuseolle lausuntoa varten.

Vastine:

Ennakkovaikutusten arviointitaulukossa on kartoitettu eri vaihtoehtoja kaavamuutoksen kohteena olevan tontin käytölle, joko korjaamalla nykyinen uimahalli tai muuttamalla sen käyttötarkoitusta kokonaan tai osittain sekä tutkittu muita mahdollisia paikkoja uimahallille. Sen perusteella vain vaihtoehdosta, jossa käyttötarkoitus muutetaan asumiselle, on tehty kaavaluonnos.

#### **4.3 Asemakaavan tavoitteet**

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on tutkia alueen käyttötarkoituksen muuttamista sellaiseksi, että se mahdollistaa asuinrakentamisen alueella ja nostaa alueen rakennusoikeutta.

#### **4.4 Asemakaavaluonnos**

Kaavaluonnos asetetaan nähtäville kaupungin kaupunkikehityspalveluiden ilmoitustaululle ja kaupungin verkkosivuille.

#### **4.5 Lausunnot asemakaavaluonnoksesta**

Täydennetään

#### **4.6 Asemakaavaehdotus**



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

#### **4.7 Hyväksyminen**

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

#### **4.8 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset**

2.12.2021 osallistumis- ja arviointisuunitelma kaupunkikehityslautakunnan käsittelyssä

## **5 Asemakaavan kuvaus**

### **5.1 Vaihtoehtoiset ratkaisut**

Uimahallihankkeesta on laadittu vaikutusten ennakoarviointi, jossa on tarkasteltu kolme eri sijaintivaihtoehtoa uimahallin sijoittamiselle (nykyisen uimahallin korjaaminen, uuden uimahallin sijoittaminen Yrittäjäkadun varteen ja uuden uimahallin sijoittaminen jäähallin viereen). Taulukkoa on tätä kaavahanketta varten täydennetty vaihtoehdolla, jossa osa olemassa olevasta uimahallista säilytetään ja sen käyttötarkoitusta muutetaan ja lisäksi sen yhteyteen toteutetaan muuta rakentamista. Lisäksi tarkasteluun on otettu myös kaupunkikuvallinen ja nykyisen uimahallirakennuksen arvojen säilymisen näkökulma.

Taulukko on liitteenä.

### **5.2 Kaavan rakenne ja aluevaraukset**

Kaavaluonnoksessa on asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL), puistoa ja pysäköintialue. Kaavaluonnos mahdollistaa maanalaisen pysäköinnin rakentamisen.

### **5.3 Kaavan vaikutukset**

### 5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Rakentamisen määrä lisääntyy kaavamuutoksella, mutta rakentamisen tehokkuus on linjassa Välikadun muun uuden rakentamisen kanssa ja on Nokian keskustavision mukaista.

### 5.3.2 Väestön rakenne ja kehitys, asuminen

Kaavamuutosalueella ei tällä hetkellä ole asukkaita, mutta ympärillä on asumista ja lisäksi alueet kaupalliset palvelut, julkinen liikenne ja virkistysalueet ovat monipuoliset ja helposti saavutettavat sekä tukevat asumista alueella.

### 5.3.3 Yhdyskuntarakenne, kaupunkikuva

Nokian uimahalli on osa Välikadun eri aikoina rakentunutta katunäkymää ja historian kerroksellisuutta. Toisaalta uimahallin purkaminen ja uusi asuinrakentaminen sen paikalla täydentää luontevalla tavalla lähiympäristön yhdyskuntarakennetta.

Alueella voimassa olevassa asemakaavassa rakennusoikeus on 3 800 k-m<sup>2</sup> ja kerrosluku II. Kaavaluonnoksessa rakennusoikeus on asuinkerrostalojen korttelialueella 13 000 k-m<sup>2</sup>. Kerrosluku on VI - XII.

### 5.3.4 Vaikutukset liikenteeseen

Kaavamuutosalue rajautuu etelässä Välikatuun ja pohjoisessa Tuuliharjunkatuun. Tuuliharjunkadun ja Välimäenkadunristeys on ohjattu liikennevaloilla. Välimäenkadulta on yhteys Nokian valtatielle ja Pirkkalaistielle. Kaavamuutoksella autojen määrä tontilla lisääntyy, mutta sillä ei ole merkittävää vaikutusta keskustan liikenteeseen eikä liikennemääriin.

### 5.3.5 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Alue on jo rakentunutta aluetta, jonka kasvillisuus on pihapuita ja -istutuksia. Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia alueen puistoihin ja viheralueisiin eikä seudulliseen viherverkkoon.

### 5.3.6 Taloudelliset vaikutukset

Ennen kuin tonteille voi tehdä uutta rakentamista tulee olemassa oleva uimahalli purkaa. Purkamisesta aiheutuu kustannuksia, joita katetaan kaavamuutoksella muodostetun kerrostalotontin myynnillä. Alueelle ei tarvitse rakentaa uutta

katuverkkoa. Liittymät kunnallistekniikkaan on saatavissa Välikadulta ja Tuuliharjunkadulta.

### 5.3.7 Vaikutukset ilmastoon

Uusien rakennusten rakentaminen huonontaa hiilistasapainoa pitkäksi aikaa. Toisaalta asumisen tiivistämien keskusta olemassa olevien palveluiden ja hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärelle edesauttaa yksityisautoilun tarpeen vähentämistä. Tiivistäminen myös mahdollistaa hiilinielujen säilyttämisen toisaalla.

Koska kaava täydentää tai kehittää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta, sijainti mahdollistaa toteuttamisen ilmastokestävästi. Alueen olemassa olevaa infrastruktuuria pystytään hyödyntämään merkittävästi.

Tekniikaltaan vanhentuneen uimahallin korvaaminen toisaalla uudella uimahallilla oletettavasti parantaa sen energiatehokkuutta. Uuden rakennuksen rakentaminen myös mahdollistaa ilmastokestävämmän tekniikan ja rakennusmateriaalien käyttämisen.

### 5.3.8 Muut vaikutukset

Kaavamuutoksen kanssa samaan aikaan valmistellaan kaavamuutosta, joka mahdollistaa uuden uimahallin rakentamisen toisaalle Nokialle. Jos vanhaa uimahallia pystytään käyttämään, kunnes uusi uimahalli on valmistunut, uimahallipalveluihin ei tule katkosta.

## 5.4 Ympäristön häiriötekijät

Ympäröivä katuverkosto saattaa aiheuttaa melua alueelle.

## 5.5 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavaluonnoksessa on asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL), puistoa (VP) ja yleinen pysäköintialue (VP-1).

Autojen ja polkupyörien pysäköintipaikat:

Asuminen	1 ap/100 k-m <sup>2</sup>
Sosiaalinen asuminen ja vuokra-asuntotuotanto	1 ap/150 k-m <sup>2</sup>

Eritysis-, palvelu- ja opiskelija-asuminen	1 ap/200 k-m <sup>2</sup>
Liike- ja toimistotilat	1 ap/50 k-m <sup>2</sup>
Lähipalvelutilat	1 ap/100 k-m <sup>2</sup>

**Pyöräpaikkavaatimukset:**

Asuminen	1pp/50 k-m <sup>2</sup>
Liike-, toimisto- ja lähipalvelutilat	1pp/100 k-m <sup>2</sup>

**Julkisivut ja arkkitehtuuri:**

Rakennusten julkisivujen tulee olla kaupunkikuvallisesti korkeatasoisia. Välikadun varren katutason julkisivuissa tulee olla suuria ikkunoita ja sisäänkäyntejä tulee korostaa väreillä, materiaaleilla tai katoksella.

Asuinrakennuksen rungon ulkopuoliset ulokeparveketornit eivät ole sallittuja, vaan rakennusten julkisivupinnan tulee olla yhtenäinen. Asuntojen parvekkeet ja terassit tulee lasituksilla suojata melulta niin, että liikenteen aiheuttama melutaso parvekkeella ei yöllä ylitä arvoa 45 dB ja päivällä arvoa 55 dB. Lasitusten on oltava avattavia ja kaiteen yläpuolella väröttömiä.

Kaikki rakennuksen tilat mukaan lukien ilmanvaihtokonehuoneet ja muut tekniset tilat tulee sijoittaa rakennusmassan päävaipan sisälle yhtenäisen vesikaton alapuolelle.

AL -korttelialueella merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa porrashuone- ja sisääntuloaulatilojen yhteyteen 15 m<sup>2</sup> ylittävän osan kussakin kerroksessa edellyttäen, että tämä lisää porrashuoneiden viihtyisyyttä ja valoisuutta.

Yksiöitä saa olla enintään 35 % asunnoista. Kolmioita tai tätä isompia asuntoja tulee vähintään olla 30 % asunnoista, minkä lisäksi näiden asuntojen keskikoko tulee olla vähintään 60 neliömetriä.

**Ulkoalueet:**

Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää suunnitelma hulevesien käsittelystä.

Alueella mahdollisesti oleva pilaantunut maaperä on puhdistettava alle valtioneuvoston asetuksen 214/2007 mukaisen alemman ohjearvon.

## 5.6 Nimistö

Kaavamuutoksella ei muodostu uusia katuja eikä nimistöä.

# 6 Asemakaavan toteutus

## 6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Tarkempi aikataulu ei ole kaavamuutosta tehtäessä tiedossa.

Nokia 11.2.2022

**Johanna Fingerroos**

Kaavoitusarkkitehti

**Kari Stenlund**

Maankäyttöjohtaja

## OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

### HANKE

Asemakaavan muutos Nokian kaupungin 1. kaupunginosan korttelin 24 tontti 4

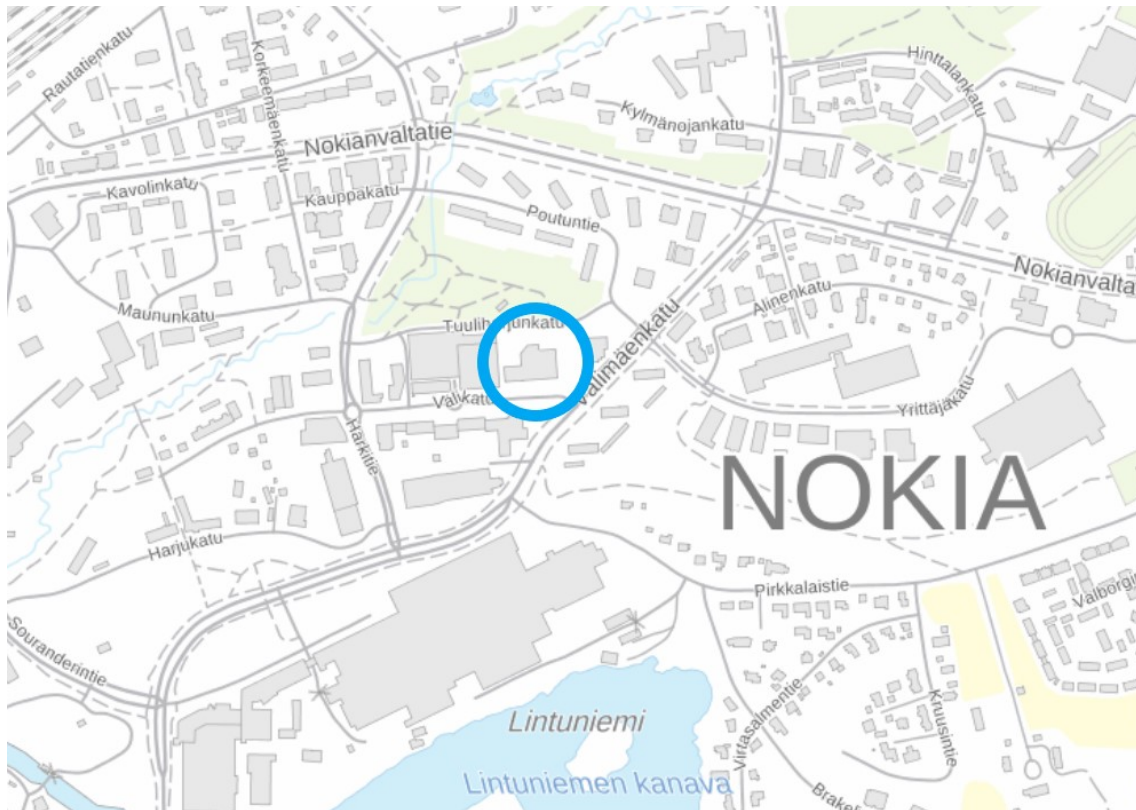
(Tweb: NOK/503/2021)

### ALOITE

Kaavamuutos on käynnistetty Nokian kaupungin aloitteesta.

### SUUNNITTELUALUE

Kaavamuutos koskee tonttia, jolla sijaitsee uimahalli osoitteessa Välikatu 24.



Suunnittelualueen sijainti ympyröitynä kartalla (Maanmittauslaitos, taustakartta, 9.9.2021).

TÄÄLLÄ SYNTYY  TTA.

## LÄHTOTIEDOT JA SUUNNITTELUALUE

### MAANOMISTUS

Suunnittelualueen maan omistaa Nokian kaupunki.

### MAAKUNTAKAAVA

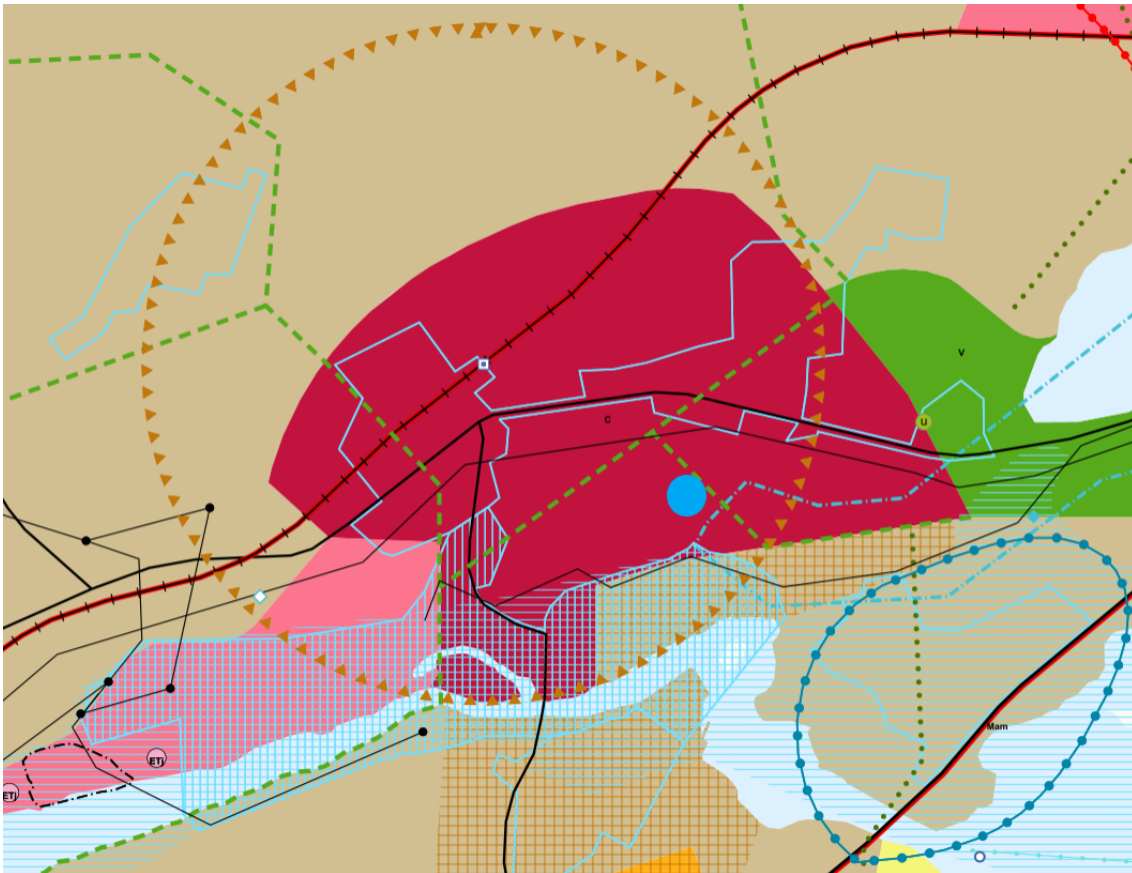
Suunnittelualueella on voimassa Pirkanmaan maakuntakaava 2040, jossa suunnittelualue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi. Merkinnällä osoitetaan valtakunnan osakeskus, kaupunkitasoiset keskukset ja Tampereen ydinkaupunkiseudun alakeskukset. Merkintä sisältää niihin liittyvät keskustamaisen asumisen ja keskustahakuisten palvelu-, työpaikka- ja muiden toimintojen alueet liikennealueineen ja puistoineen. Suunnittelumääräyksen mukaan 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. Rautaharkko-Lakalaivan keskustatoimintojen alueen toteutus tulee suunnitella ja vaiheistaa siten, ettei vaarallisten aineiden kuljetusten järjestelystä tavaraliikenteen järjestelyratapihalla aiheudu merkittävää vaaraa alueelle. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee myös arvioida ja ottaa huomioon mahdolliset vaikutukset valtakunnallisen liikennejärjestelmän toimintaedellytyksiin. Tampereen ydinkeskustan ja Valkeakosken keskustan vähittäiskaupan suuryksiköiden kerrosalaa ei enimmäismitoiteta maakuntakaavalla. Muiden keskustatoimintojen alueiden vähittäiskaupan suuryksiköiden kerrosalan enimmäismitoitus on oheisen taulukon mukainen:

KESKUSTATOIMINTOJEN ALUEET	SUURYKSIKKÖJEN ENIMMÄSMITOITUS
<b>Ikaalinen, Parkano, Ruovesi, Viiala, Kyröskoski</b>	10 000
<b>Hämeenkyrö Kirkonkylä, Pälkäne, Virrat</b>	15 000
<b>Orivesi, Toijala</b>	20 000
<b>Mänttä, Sääksjärvi</b>	25 000
<b>Tesoma</b>	30 000
<b>Vammala</b>	35 000
<b>Pirkkala</b>	40 000
<b>Rautaharkko-Lakalaiva</b>	45 000
<b>Lempäälä, Linnainmaa, Kangasala</b>	55 000
<b>Ylöjärvi</b>	60 000
<b>Hervanta</b>	70 000
<b>Nokia</b>	75 000
<b>Lielähti</b>	80 000

Suunnittelualuetta sivuaa maakuntakaavassa viheryhteys-merkintä, jolla osoitetaan taajamiin liittyvät olemassa olevat tai tavoitteelliset viheryhteydet, joilla on erityistä merkitystä alueellisen virkistysverkoston ja/tai ekologisten yhteyksien kannalta. Sen suunnittelumääräyksen mukaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee määrittää viheryhteyden tarkempi sijainti sekä varmistaa maastokäytävän riittävä leveys, jotta seudullisten viheralueiden ja ulkoilureittien muodostama verkosto voidaan toteuttaa riittävän yhtenäisenä kokonaisuutena. Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota ympäristön laatuun, alueen ominaisuuksiin ekologisen verkoston osana sekä merkitykseen luonnon monimuotoisuuden kannalta.

Suunnittelualue on osa tiivistettävää asemanseutua. Merkinnällä osoitetaan yhdyskuntarakenteeltaan tiivistettävät alueet, jotka tukeutuvat ensisijaisesti raideliikenteeseen. Suunnittelumääräyksen mukaan alueen suunnittelussa ja toteutuksessa on pyrittävä raideliikennettä tukevaan tiiviiseen yhdyskuntarakenteeseen sekä laadukkaisiin kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiin. Tiivistettävän alueen laajuus tulee tarkentaa yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa.

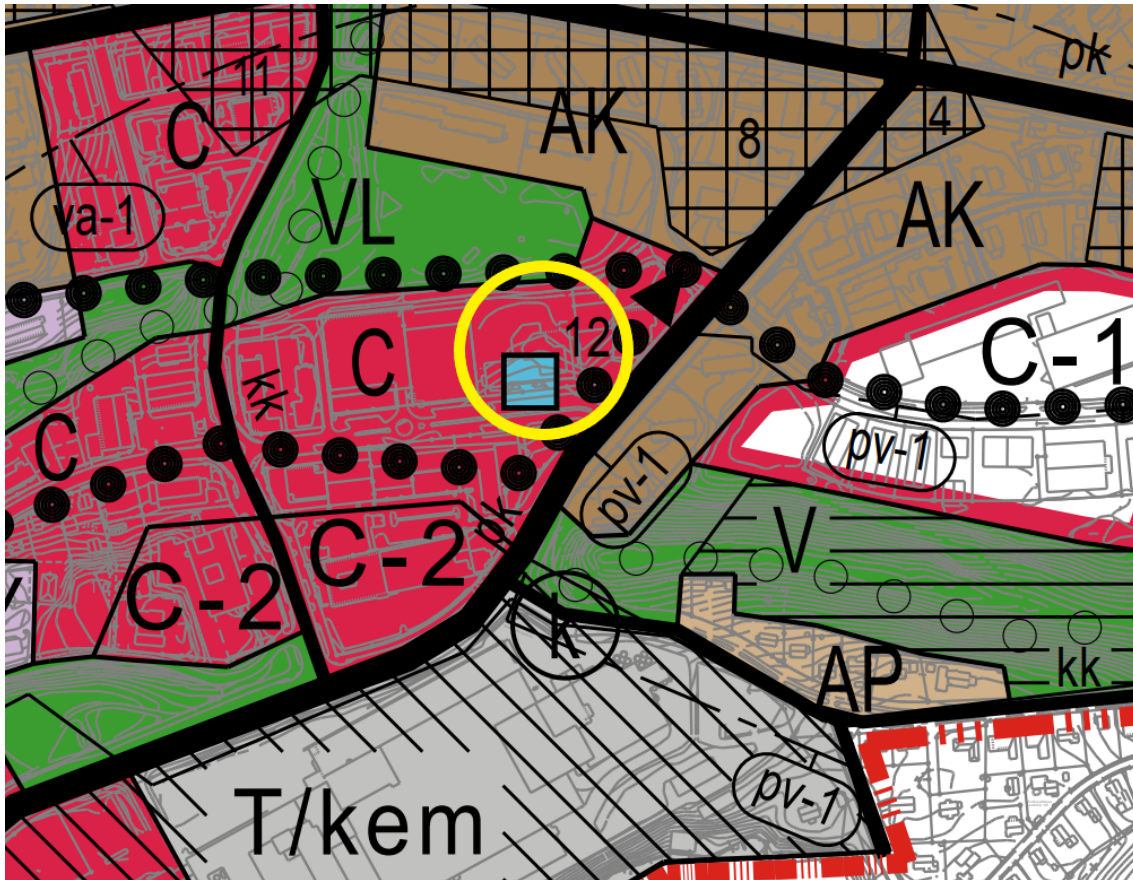




Kuva: Ote Pirkanmaan maakuntakaava 2040:stä. Suunnittelualue on merkitty sinisellä pisteellä karttaan.

## YLEISKAAVA

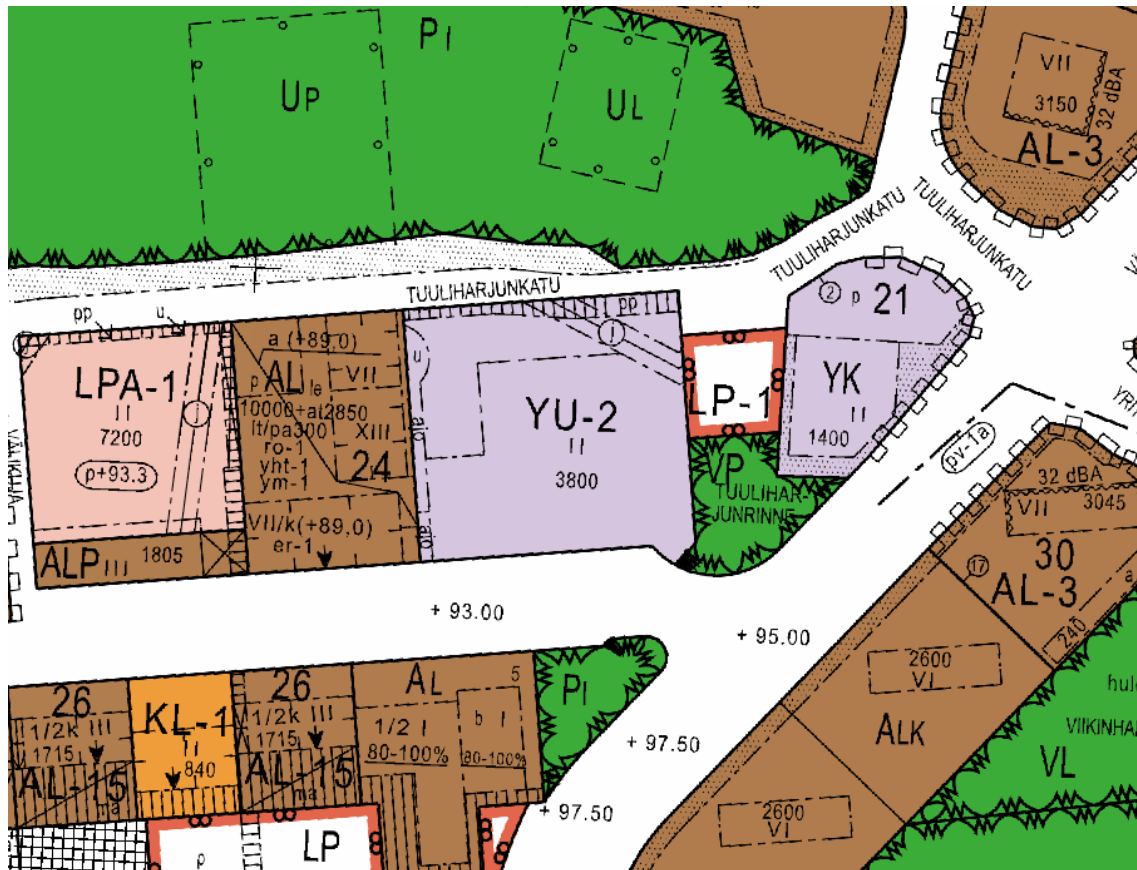
Nokian keskustan osayleiskaavassa 2030 kaavamuutosalue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C). Aluetta sivuaa kevyen liikenteen yhteystarve kaakkoiskulmassa. Uimahalli on merkitty yleiskaavaan suojelukohteeksi, jonka numero 12 viittaa yleiskaavaa varten laadittuun kulttuuriympäristöselvitykseen.



Kuva: Ote keskustan osayleiskaava 2030:stä. Suunnittelualue on merkitty ympyrällä karttaan.

### ASEMAKAAVA

Suunnittelualueella on voimassa 20.10.2003 hyväksytty asemakaava, jossa alue on merkitty urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YU-2). Korttelin kokonaiskerrosalasta saa enintään 40 % sisustaa kokous- ja kerhotiloiksi. Alueelle saa rakentaa asuinhuoneistoja vain sellaista henkilökuntaa varten, jonka alituinen läsnäolo paikalla on kiinteistön hoidon kannalta välttämätön. Tontin 4 rakennusoikeus on 3 800 k-m<sup>2</sup> ja kerrosluku II.



Kuva: Ote ajantasa-asemakaavasta.

### TAVOITTEET

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on tutkia alueen käyttötarkoituksen muuttamista sellaiseksi, että se mahdollistaa asumisen alueella ja nostaa alueen rakennusoikeutta.

### OSALLISET

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

### OSALLISTUMISEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

TÄÄLLÄ SYNTYY  TTTA.

Asemakaavoituksen vireilletulosta kuulutetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävälleasettamisen yhteydessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidetään nähtävillä koko kaavaprosessin ajan.

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

Asemakaavaehdotus asetetaan nähtäville vähintään 30 päivän ajaksi. Osallisilla on oikeus jättää muistutus kaavaehdotuksesta nähtävilläolon aikana. Nähtävilläolosta tiedotetaan kaupungin internet-sivuilla ja virallisella ilmoitustaululla. Lisäksi kaavasta tiedotetaan kirjein muussa kunnassa asuvia maanomistajia. Kaavaehdotuksesta pyydetään tarvittavat lausunnot.

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto. Päätöksestä ilmoitetaan kuulutuksella kaupungin internet-sivuilla ja virallisella ilmoitustaululla. Kaupunginvaltuuston päätökseen voi hakea muutosta valittamalla 30 päivän kuluessa.

#### **KAAVAN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI**

Asemakaavan vaikutukset arvioidaan MRL 9 §:n ja MRA 1 §:n edellyttämällä tavalla.

#### **KÄSITTELYAIKATAULU**

Kaavaluonnos on tavoitteena valmistella talven 2021/2022 aikana ja hyväksyä kaava syksyllä 2022.

## **VALMISTELU**

Kaavamuutos laaditaan Nokian kaupungin kaavoitusyksikössä. Suunnittelijana toimii kaavoitusarkkitehti Johanna Fingerroos (p. 040 133 4235), jolta saa tarvittaessa lisätietoja hankkeesta. Osoite: Nokian kaupunki, kaavoitusyksikkö, PL 2, 37101 Nokia. Sähköpostiosoite: etunimi.sukunimi@nokiankaupunki.fi

Nokialla 11.2.2022

Johanna Fingerroos  
kaavoitusarkkitehti

	<b>1. Nykyisen uimahallin korjaaminen</b>	<b>2. Nykyisen uimahallin purkaminen osittain</b>	<b>3. Jäähallin viereinen sijainti</b>	<b>4. Kiinteistö 536-1-34-25 Yrittäjäkadun varressa</b>
<p><b>Vaikutukset kaupunkilaisiin/asiakkaisiin</b>  <b>Osana näkökulmaa tulee selvittää lapsivaikutukset VAL §139, 11.12.2017</b></p>	<p>Halli pysyy rakenteellisesti ja palveluiden osalta nykyisellään ja sen tilojen riittävyys on kriittisellä tasolla.</p> <p>Hallin peruskorjaus aiheuttaa toiminnalle kahden vuoden sulkuajan, mikä vaikeuttaa merkittävästi seurojen toimintaa ja kuntalaisten palveluita. Tällä on merkittäviä vaikutuksia kaupunkilaisten hyvinvointiin, seurojen toimintaan ja koululaisten uinninopetukseen.</p> <p>Monikerroksinen uimahalli ei ole esteetön eikä toiminnallinen</p> <p>Nykyinen vesipinta-ala ja aukioloajat eivät mahdollista seurojen toiminnan kasvattamista.</p> <p>Nykyisillä vesipinta-ala-aloilla lapset ja perheet joutuvat joustamaan muiden varausten</p>	<p>Uimahallirakennus puretaan osittain, uimahallitoiminata siirtyy vaihtoehtoihin 3. jäähallin viereen tai 4. Yrittäjäkadulle.</p>	<p>Liikuntapaikkojen keskittymä tukee ja vahvistaa Liikunnan olosuhteiden suunta-asiakirjassa 2020 - 2025 asetettujen investointitavoitteiden mukaista linjausta. Uimahalli liikuntatiloineen ulkoliikuntapaikkojen ja jäähallin yhteydessä tuo monipuoliset ohjatun ja omatoimisen liikkumisen mahdollisuudet ja palvelut kuntalaiselle samalla kertaa.</p> <p>Uusi halli laajemmilla aukioloajoilla ja paremmilla tilamahdollisuuksilla houkuttelee yhä enemmän kuntalaisia ja lapsiperheitä vesiliikuntaharrastusten pariin ja sillä on näin ollen positiivisia terveys- ja hyvinvointivaikutuksia.</p>	<p>Nokian kaupungin keskustavision 2030 mukaan ydinkeskusta on paras sijainti julkisille kulttuuri- ja hyvinvointipalveluille kuten kirjasto- ja kulttuuritalolle, uimahallille ja hyvinvointikeskukselle, sillä ne mahdollistavat ihmisten luontevan kohtaamisen ja niiden asiakasvirrat tukevat muita keskustapalveluita sekä elävöittävät ydinkeskustaa.</p> <p>Uusi halli laajemmilla aukioloajoilla ja paremmilla tilamahdollisuuksilla houkuttelee yhä enemmän kuntalaisia ja lapsiperheitä vesiliikuntaharrastusten pariin ja sillä on näin ollen positiivisia terveys- ja hyvinvointivaikutuksia.</p> <p>Uimahallin ja liikuntatilojen saavutettavuus ja esteettömyys</p>

TÄÄLLÄ SYNTYY  TTA.

	<p>kanssa ja lapsiperheille ei ole aina riittävästi vapaata uintitilaa.</p> <p>Pysäköinnin järjestäminen saattaa tuottaa haasteita.</p> <p>Nokian kaupungin keskustavision 2030 mukaan ydinkeskusta on paras sijainti julkisille kulttuuri- ja hyvinvointipalveluille kuten kirjasto- ja kulttuuritalolle, uimahallille ja hyvinvointikeskukselle, sillä ne mahdollistavat ihmisten luontevan kohtaamisen ja niiden asiakasvirrat tukevat muita keskustapalveluita sekä elävöittävät ydinkeskustaa.</p>		<p>Uimahallin ja liikuntatilojen saavutettavuus ja esteettömyys parantuvat (1-kerroksinen ratkaisu).</p> <p>Laajemmat aukioloajat ja vesipinta-ala tarjoaa seuroille monipuolisemmat harjoitusolosuhteet ja mahdollisuudet kasvattaa seuratoimintaa ja saada lisää harrastajia mukaan toimintaan.</p> <p>Alue tarjoaa seuratoiminnalle ja eri lajien kilpailutoiminnalle monipuoliset olosuhteet.</p> <p>Lyhyemmät huoltokatkot eivät vaikuta merkittävästi palveluiden tuottamiseen.</p> <p>Lasten (koululaisten) näkökulmasta uimahalli ja alueen monipuoliset liikuntapalvelut ovat hyvin saavutettavissa ja käytettävissä. Välittömässä läheisyydessä noin 2100 oppilasta ja opiskelijaa.</p>	<p>parantuvat (1-kerroksinen ratkaisu).</p> <p>Laajemmat aukioloajat ja vesipinta-ala tarjoaa seuroille monipuolisemmat harjoitusolosuhteet ja mahdollisuudet kasvattaa seuratoimintaa ja saada lisää harrastajia mukaan toimintaan.</p> <p>Alue tarjoaa seuratoiminnalle ja eri lajien kilpailutoiminnalle monipuoliset olosuhteet.</p> <p>Lyhyemmät huoltokatkot eivät vaikuta merkittävästi palveluiden tuottamiseen.</p> <p>Lasten (koululaisten) näkökulmasta uimahalli ja alueen monipuoliset liikuntapalvelut ovat hyvin saavutettavissa ja käytettävissä.</p>
--	---	--	---	---

<p><b>Henkilöstövaikutukset</b></p>	<p>Poistuvatko sisäilmaongelmat peruskorjauksen myötä? Saadaanko tiloista toiminnalliset ja nykytarpeita vastaavat? Mahdollisten sisäilmaongelmien jatkuessa vaikutuksia henkilöstön työhyvinvointiin ja poissaoloihin.</p>	<p>Poistuvatko sisäilmaongelmat säilytettävän osan peruskorjauksen myötä? Mahdollisten sisäilmaongelmien jatkuessa vaikutuksia tilojen käyttäjiin.</p>	<p>Uusi, toiminnallisempi ja modernimpi uimahalliympäristö lisää henkilöstön työhyvinvointia. Sisäilmaongelmat poistuvat.</p> <p>Yhteistyön tiivistyminen infrapalveluiden liikunnan henkilöstön ja liikuntapalveluiden henkilöstön kesken – tietotaidon kasvattaminen ja jakaminen sekä henkilöstöressurssien yhteiskäyttö.</p>	<p>Uusi, toiminnallisempi ja modernimpi uimahalliympäristö lisää henkilöstön työhyvinvointia. Sisäilmaongelmat poistuvat.</p>
<p><b>Organisaatiovaikutukset</b></p>		<p>Uimahallirakennus puretaan osittain, uimahallitoiminata siirtyy vaihtoehtoihin 3. tai 4.</p>	<p>Henkilöstömäärän lisääminen palvelutoimintaan.</p> <p>Ammattitaidon lisääntyminen. Organisaation rajat ylittävän yhteistyön mahdollisuuksien lisääntyminen infrapalveluiden liikunnan henkilöstön ja liikuntapalveluiden henkilöstön kesken, kun työskennellään samassa kiinteistössä.</p> <p>Liikunta- ja vapaa-aikapalvelut kehittyvät uuden toiminnallisemman ja nykyaikaisemman toimintaympäristön myötä.</p>	<p>Henkilöstömäärän lisääminen palvelutoimintaan.</p> <p>Liikunta- ja vapaa-aikapalvelut kehittyvät uuden toiminnallisemman ja nykyaikaisemman toimintaympäristön myötä.</p>



<p><b>Ympäristövaikutukset</b></p>	<p>Halli on nykyisenlainen osa Nokian keskustaa. Heikot parkkitilat.</p> <p>Onko peruskorjauksessa mahdollisuus huomioida kestävä kehityksen näkökulmat ja rakentaa ympäristö- ja kestävä kehitys huomioiden?</p> <p>Olemassa oleva yleiskaavassa suojelukohteeksi merkitystä uimahallista on laadittu rakennushistoriaselvitys (Sweco 20.11.2020), jonka mukaan uimahallin etenkin vanhimmat osat edustavat erinomaisesti modernin aikakauden arkkitehtuuria ja rakennus toimii kaupunkimaiseman tunnistettavana maamerkinä. Maakuntamuseo on antanut ennakkolausuntonsa.</p>		<p>Vihnuskadun varteen muodostuu liikuntapalveluiden ja virkistysalueen monipuolinen keskittymä.</p> <p>Liikuntapaikkarakennusten tilojen ja tekniikan suhteen löytyy teknistaloudellisia synergiaetuja (mm. jäähallin lauhdelämmön hyödyntäminen, tästä tehty erillinen selvitys).</p> <p>Uusi hallirakennus vaikuttaa alueen kaupunkikuvaan.</p> <p>Uusi energiatehokkaampi liikuntapaikka</p> <p>Alueelle mahtuu noin 6000m<sup>2</sup> rakennus ja noin 60 autopaikkaa uimahallin käyttöön.</p> <p>Ei tiedossa maaperän puhdistustarpeita.</p>	<p>Uusi hallirakennus vaikuttaa alueen kaupunkikuvaan.</p> <p>Uusi energiatehokkaampi liikuntapaikka. Jäähallin teknistaloudelliset synergiaedut eivät toteudu.</p> <p>Alueelle mahtuu noin 6000m<sup>2</sup> rakennus ja noin 60 autopaikkaa uimahallin käyttöön.</p> <p>Maaperän puhdistustarpeet selvitetään ja kiinteistönomistaja maksaa mahdolliset puhdistuksesta aiheutuneet kustannukset eikä siitä aiheudu kaupungille kustannuksia, mutta saattaa vaikuttaa aikatauluun.</p>
<p><b>Olemassa olevan uimahallirakennuksen arvojen säilyminen</b></p>	<p>Rakennuksen arvojen säilyttäminen on mahdollista, koska rakennusta ei pureta.</p>	<p>Uimahalli on rakennus, joka on rakennettu tiettyyn käyttöön ja se kestää huonosti muutoksia. Osan uimahallin käyttäminen esimerkiksi</p>	<p>Arvot eivät säily, koska rakennus puretaan.</p>	<p>Arvot eivät säily, koska rakennus puretaan.</p>

		<p>liiketilana ei säilytä rakennuksen arvoja tai säilyttää ne huonosti.</p> <p>Uimahallirakennuksen ulkopuolen arvot eivät säily.</p> <p>Säilyttämällä osa Välikadun katujulkisivua ja siihen liittyviä tiloja, ratkaisu ei säilytä sisätilan hienoimpia osia.</p> <p>Säilytettävälle osille on vaikeaa löytää luontevaa käyttöä. Uimahallitoiminnan jatkaminen osassa rakennusta ei ole mahdollista.</p> <p>Tontti on liian pieni nykyaikaisen uimahallin vaatimuksille. Jos osia olemassa olevasta hallista säilytetään, se rajoittaa uudisosan suunnittelua entisestään ahtaalla tontilla.</p>		
<b>Vaikutukset kaupunkikuvaan</b>	Kaupunkikuva uimahallin osalta on mahdollista säilyttää lähes ennallaan.	Säilyttämällä vain osa uimahallirakennuksesta ja täydentämällä tonttia muulla rakentamisella, kaupunkikuva muuttuu.	Muutos kaupunkikuvassa on suuri, mutta uimahallin rakentamisajankohdan jälkeen Nokian keskusta on muuttunut muiltakin osin ja uusi rakentaminen sovitetaan siihen.	Muutos kaupunkikuvassa on suuri, mutta uimahallin rakentamisajankohdan jälkeen Nokian keskusta on muuttunut muiltakin osin ja uusi rakentaminen sovitetaan siihen.

TÄÄLLÄ SYNTYY  TTA.

		<p>Säilyttämällä osa Välikadun katujulkisivua, pieni pala kaupunkikuvaa, saattaa säilyä.</p> <p>Keskustan tiivistäminen on keskustavision mukaista ja uusi rakentaminen tulee olemaan mittakaavaltaan erilaista kuin olemassa oleva uimahalli. Jos siitä säilytetään osa, sen arvot eivät säily kokonaisuuden osana.</p> <p>Uuden uimahallin rakentamien riittävän väljälle tontille toisaalle Nokian keskustaan mahdollistaa uuden laadukkaan uimahalli rakennuksen toteuttamisen ja se parantaa kaupunkikuvaa.</p>		
<b>Yritysvaikutukset</b>	Halli sijaitsee keskeisellä paikalla keskustassa ja tuo ihmisiä keskustan palveluiden ääreen.	<p>Säilytettävän ja peruskorjattavan osan käyttötarkoituksesta riippuen, tila saattaa tuoda palveluita keskustaan.</p> <p>Jos tila liittyy tontin asuinrakentamiseen, se palvelee vain sen asukkaita.</p>	Sijainti ydinkeskustan ulkopuolella ei kehitä suoranaisesti keskusta-aluetta ja vie potentiaalisia asiakkaita ydinkeskustan muilta palveluilta pois.	<p>Halli sijaitsee keskeisellä paikalla keskustassa ja tuo ihmisiä keskustan palveluiden ääreen.</p> <p>Uimahallin käyttäjämäärän kasvaminen tuo lisää asiakkaita Nokian keskustan kaupallisille palveluille.</p>

<p><b>Talousvaikutukset</b></p>	<p>Riskinä, että rakenteellisia vaurioita ei saada kuntoon ja kustannuksia tulee lisää tulevaisuudessa joko uusien korjaustoimenpiteiden tai lopulta uuden hallin rakentamisen muodossa.</p> <p>Nykyisen uimahallin korjausaste nousee korkeaksi (85,2 %). Tarkempi kustannusten arviointi edellyttää lisätutkimuksia maanvaraisten lattioiden ja ulkoseinärakenteiden vaurioitumislaajuuden selvittämiseksi sekä kellarissa näkyvien perustuksien painumien aiheuttamien halkeamien osalta.</p> <p>Nykyisen uimahallitontin myyntituotot jäävät saamatta.</p> <p>Kävijämäärää ei nykyisellä vesipinta-alalla voida kasvattaa.</p>	<p>Riskinä, että rakenteellisia vaurioita ei saada kuntoon ja kustannuksia tulee lisää tulevaisuudessa joko uusien korjaustoimenpiteiden muodossa.</p> <p>Nykyisen uimahallitontin myyntituotot jäävät pienemmiksi kuin vaihtoehdossa 1.</p>	<p>Uimahallin toiminta laajenee ja/tai monipuolistuu uuden hallirakennuksen myötä, tuo se paineita lisätä henkilöstöresursointia valvontaan ja ohjaukseen ja näin ollen lisää myös toiminnan kustannuksia.</p> <p>Tontti on kaupungin oma, joten siitä ei tule lisäkustannuksia.</p> <p>Kävijämäärän kasvattaminen on mahdollista. Positiiviset terveysvaikutukset, jotka vähentävät sosiaali- ja terveysmenoja. Kaupungin vuokratiloista luopuminen (Yrittäjäkatu) ja voimailutilat voidaan sijoittaa uuteen uimahalliin. Kaupungin nykyinen uimahallitontti toisi kaupungille merkittäviä myyntituottoja.</p> <p>Liikuntapaikkojen keskittyminen tukee ja vahvistaa Liikunnan olosuhteiden suunta-asiakirjassa 2020 - 2025 asetettujen investointitavoitteiden mukaista linjausta.</p>	<p>Uimahallin toiminta laajenee ja/tai monipuolistuu uuden hallirakennuksen myötä, tuo se paineita lisätä henkilöstöresursointia valvontaan ja ohjaukseen ja näin ollen lisää myös toiminnan kustannuksia.</p> <p>Kaupunki saisi uimahallin rakentamisen mahdollistavan tontin maankäyttökorvauksena kaavamuutoksella saadusta kaavamuutosalueen arvon noususta.</p> <p>Kävijämäärän kasvattaminen on mahdollista. Positiiviset terveysvaikutukset, jotka vähentävät sosiaali- ja terveysmenoja. Kaupungin vuokratiloista luopuminen (Yrittäjäkatu) ja voimailutilat voidaan sijoittaa uuteen uimahalliin. Kaupungin nykyinen uimahallitontti toisi kaupungille merkittäviä myyntituottoja.</p>
---------------------------------	--	--	--	---

<b>Yleiskaava</b>			Yleiskaavan muutos tekeillä	
<b>Asemakaava</b>	Asemakaavan muutos tarvitaan	Asemakaavan muutos tarvitaan	<p>Asemakaavan muutos tarvitaan</p> <p>Voimassa olevassa asemakaavassa ei ole rakennusoikeutta.</p> <p>Asemakaavan muutoksella muodostetaan alueelle korttelialue urheilurakentamiselle ja tulee osoittaa rakennusoikeutta.</p>	Asemakaavan muutos tarvitaan
<b>Ajoyhteys</b>			<p><b>Ajo Hinttalankadulta:</b> Ajo Hinttalankadulta, jos uudella rakentamisella suljetaan pääsy alueen läpi autopaikoille Vihnuskadulta.</p> <p>Maastonmuodot ja olemassa oleva rakentaminen saattavat aiheuttaa sen, että ajoyhteydestä autopaikolta Vihnuskadulle tulee pitkä ja rakennettava ajoyhteys myös pienentää puistopinta-alaa.</p> <p>Ajo Hinttalankadulta olemassa olevan liittymän kautta edellyttää uusia ajojärjestelyä Hinttalankadulle, - yksisuuntaisuus</p>	Alue ei vaadi uuden infran rakentamista. Liittymät yksisuuntaisina uimahallin tontille. Ne on helppo järjestää Yrittäjäkadulta.

TÄÄLLÄ SYNTYY  TTA.

			<p>- liikennevalot Nokian valtatielle (ilman uimahalliakin harkittava näitä)</p> <p><b>Ajo Vihnuskadulta:</b> Ajoyhteyden suunnittelussa huomioitava, että se katkaisee hyvän puistoalueen ja pitkän frisbeegolf -väylän.</p>	
<b>Kustannuksia aiheuttavat katujen rakentamiseen liittyvät toimenpiteet</b>			<p><b>Ajo Hinttalankadulta:</b> Ei kustannuksiin vaikuttavia katujen rakentamistoimenpiteitä</p> <p><b>Ajo Vihnuskadulta:</b> Vihnuskadun parantaminen (kevyenliikenteen väylät, pysäkit).</p> <p>Uimahallin rakentaminen saattaa aikaistaa Vihnuskadun parantamisen tarvetta.</p>	Ei tarvetta parannuksille. Ei aiheuta kustannuksia.
<b>Parannettavat/uudet risteykset ja uudet reitit</b>			Jos ajoyhteys on Hinttalankadulta, Hinttalankadun liittyminen Nokian valtatielle tulee suunnitella uudelleen.	Ei tarvetta parannuksille. Ei aiheuta kustannuksia.
<b>Kustannuksia aiheuttavat risteyksien parantamistoimenpiteet</b>			Jos ajoyhteys on Hinttalankadulta, Hinttalankadun ja Nokian valtatie risteyks edellyttää parantamista.	Ei tarvetta parannuksille. Ei aiheuta kustannuksia.

TÄÄLLÄ SYNTYY  TTA.

<p><b>Uimahallin aiheuttamat suorat kustannukset katujen rakentamiseen vertailuhinta</b></p>			<p><b>Ajo Hinttalankadulta:</b> Ve1: Hinttalankadun ja sen liittymän parantaminen Nokian valtatielle 500 000 €</p> <p>Ve2: Hinttalankadun muuttamien yksisuuntaiseksi 120 000 €</p> <p>160 000 € autopaikkojen rakentaminen</p> <p><b>Ajo Vihnuskadulta:</b> 550 000 € (autopaikkojen 232 kpl rakentaminen, ajoyhteys Vihnuskadulta)</p>	<p>Ei aiheuta kustannuksia.</p>
<p><b>Pysäköinti (mitoitushjeen mukainen tarve 1 ap/ 100 k-m2)</b></p>			<p>Mitoitushjeen mukainen autopaikkamäärä mahtuu tontille. Alueelle rakentuu yhteinen isompi parkkialue jäähallin kanssa.</p>	<p>Mitoitushjeen mukainen autopaikkamäärä mahtuu tontille.</p>
<p><b>Kävely</b></p>			<p>Penttilänpuistossa ja Nokian valtatievarressa on kävely- ja pyörätie, jolta on hyvät yhteydet eri puolille.</p> <p>Yhteyksien laatutasoa parannetaan.</p>	<p>Nokian valtatievarressa on kävely- ja pyörätie, jolta on hyvät yhteydet eri puolille.</p> <p>Yhteyksien laatutasoa parannetaan.</p>
<p><b>Pyöräily</b></p>			<p>Hyvät yhteydet, pyöräpysäköinti huomioidaan hallin suunnittelussa.</p>	<p>Hyvät yhteydet, pyöräpysäköinti huomioidaan hallin suunnittelussa.</p>

TÄÄLLÄ SYNTYY  TTA.

			Yhteyksien laatutasoa parannetaan.	Yhteyksien laatutasoa parannetaan.
<b>Joukkoliikenne</b>			Parempi saavutettavuus, kun tullaan joukkoliikenteellä pohjoisesta (Harjuniitty, Siuro, Linnavuori)	Parempi saavutettavuus, kun tullaan joukkoliikenteellä pohjoisesta (Harjuniitty, Siuro, Linnavuori)
<b>Muuta</b>				
<b>Hyöty/ häiriö olemassa oleville asukkaille</b>			<p>Lähimmät asukkaat 70 –200 metrin päässä.</p> <p>Uimahallin rakentaminen olemassa olevan jäähallin viereen muuttaa näkymiä jonkin verran.</p> <p>Ajoyhteys Hinttalankadun kautta lisää liikennettä. Olemassa olevasta jäähallin liikennöinnistä on tullut kaupungille negatiivista palautetta.</p>	<p>Lähimmät asukkaat välittömässä läheisyydessä.</p> <p>Uusi uimahalli parantaa alueen kaupunkikuvaa.</p>



<p><b>Palvelut ja keskustan kehittämissisio.</b></p> <p>“Ydinkeskusta on paras sijainti julkisille kulttuuri- ja hyvinvointipalveluille kuten kirjasto- ja kulttuuritalolle, uimahallille ja hyvinvointikeskukselle, sillä ne mahdollistavat ihmisten luontevan kohtaamisen ja niiden asiakasvirrat tukevat muita keskustapalveluita sekä elävöittävät ydinkeskustaa.” lainaus keskustavisiosta sivu 11</p>	<p>Tukee keskustavision toteutumista ja edistää palveluiden keskittymistä keskustaan.</p>	<p>Tukee keskustavision toteutumista ja edistää palveluiden keskittymistä keskustaan, jos säilytettävässä osassa on liiketilaa.</p>	<p>Hajauttaa keskustan palvelurakennetta eikä tue keskustavision toteuttamista.</p>	<p>Tukee keskustavision toteutumista ja edistää palveluiden keskittymistä keskustaan.</p>
---	---	---	---	---