

ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS SEKÄ OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

14 KAUPUNGINOSA NOKIAN SATAMA- JA KYLPYLÄALUE, tweb: NOK/270/05.00.02/2019

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



TIIVISTELMÄ

Tavoitteena on kehittää matkailupalvelujen ja sataman toimintaedellytyksiä rajaamalla niiden alueet todetun tarpeen mukaisiksi ja osoittamalla käyttämättömät alueet niiden elinkeinoa tukevaan asumiskäyttöön. Satamarannasta on tarkoitus muodostaa asukkaille ja matkailijoille erityisen viihtyisä alue. Hankkeen myötä alueen maaperä saadaan puhdistettua pilaantuneisuuksista.

SUUNNITTELUVAIHEET

ALOITUS	vireilletulokuulutus	6.7.2018
VALMISTELU	Kaupunkikehityslautakunta	16.6.2020 § 177, 22.6.2021 § 198, 26.10.2021 § 294 23.8.2022 § ...
HYVÄKSYNTÄ	Kaupunginhallitus Kaupunginvaltuusto	
VALMIS	Voimaantulokuulutus	

Kaavoitusviranomaisen: Nokian kaupunginvaltuusto

Kaavan laatija: Nokian kaupunki, kaupunkikehityslautakunta, kaavoitusyksikkö

Yhteyshenkilö: projektiarkkitehti Jorma Hakola p. 0503958759,

s-posti: etunimi.sukunimi@nokiankaupunki.fi

Sisällysluettelo:

TIIVISTELMÄ	1
SUUNNITTELUVAIHEET	1
0 OSALLISTUMIS- JA ARVOINTISUUNNITELMA (MRL 63§), 10.2.2018, 26.5.2020, 14.4.2021, 12.10.2021.....	4
0.1 Suunnittelualue	4
0.2 Asemakaavan suunnittelun tavoite	4
0.3 Osalliset	5
0.4 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely.....	5
0.5 Tiedottaminen, yhteystiedot, palaute	5
0.6 Mielipiteet, muistutukset ja lausunnot	6
0.7 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	6
0.8 Luettelo kaavaan liittyvistä taustaselvityksistä	9
1 KAAVASELOSTUS	11
1.1 Tunnistetiedot	11
1.2 Kaava-alueen sijainti.....	11
1.3 Maanomistus	12
1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	12
2 LÄHTÖKOHDAT.....	12
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista, luonnonympäristö	12
2.2 Yhdyskuntarakenne	13
2.3 Rakennettu ympäristö	13
2.3.1 Rakennettu kulttuuriympäristö.....	14
2.3.2 Muinaisjäännökset.....	16
2.3.3 Vedenalaiset muinaisjäännökset	17
2.4 Yleiskaavallinen tarkastelu	20
2.5 Virkistysaluetarkastelu Viholan kaupunginosa	24
2.6 Viholan pysäköintiselvitys	26
2.7 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot	Virhe. Kirjanmerkkiä ei ole määritetty.
2.8 Maaperä ja pilaantuneisuus	27
2.9 Ympäristöhäiriöt.....	29

2.10 VT 12 tarkastelut	32
2.11 Maanomistus.....	34
2.8 Hankesuunnitelma.....	34
3 SUUNNITTELUVAIHEET	35
3.0 Suunnitteluvaihetta edeltävä mielipide	35
3.1 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset	36
4 KAAVALUONNOS.....	36
4.1 Kaavaluonnosvaihtoehdot A ja B.....	36
4.2 Kaavaluonnoksesta saatu palaute ja vastineet.....	40
5 ASEMAKAAVAEHDOTUS.....	40
5.1. Kaavaehdotuksesta saatu palaute ja vastineet	44
5.2. Tarkennettu kaavaehdotus.....	44
6 ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET	47
7 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	50

0 OSALLISTUMIS- JA ARVOINTISUUNNITELMA (MRL 63§), 10.2.2018, 26.5.2020, 14.4.2021, 12.10.2021, 10.08.2022

0.1 Suunnittelualue

Asemakaava koskee kiinteistöjen 536-425-12-1, 536-426-1-158, 536-426-1-382 ja 536-876-3-1 osia.

Asemakaavan muutos koskee Nokian kaupungin 14 kaupunginosan korttelin 88 tontteja 1 ja 2 sekä katu-, virkistys-, liikenne- ja erityisalueita.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuu 14. kaupunginosan korttelit 98, 99 ja 100 sekä katu-, tori-, virkistys- ja satama-aluetta.

Kuva: Maastokarttaotteessa alla kaava-alueen sijainti on rajattu sinisellä.



0.2 Asemakaavan suunnittelun tavoite

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

Kaupungin strategian mukainen rantojen kaupunki edellyttää, että ranta-alueet otetaan hallitusti käyttöön joko laadukkaaseen ranta rakentamiseen tai asukkaita palvelevina virkistysalueina. Olemassa olevia korttelialueita ei ole kaupungin edun mukaista muuttaa viheralueiksi, joita on jo riittävästi. Joutomaana ja vara-alueena säilyttäminen ei ole strategian mukaista. Samalla alueen teollisuuskäytöstä jäänyt osittain puhdistettu maaperän pilaantuneisuus saadaan puhdistettua lopullisesti.

0.3 Osalliset

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

0.4 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

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

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

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

Maankäyttösopimus: Hankkeesta laaditaan maankäyttö- ja luovutus sopimus.

Valmis: Asemakaavan muutoksen hyväksyy Nokian kaupunginvaltuusto, > valitusmahdollisuus, voimaantulo kuulutus

0.5 Tiedottaminen, yhteystiedot, palaute

Aineistojen nähtävillä pidosta tiedotetaan kuulutuksilla, jotka julkaistaan kaupungin Internet-sivuilla osoitteessa <https://www.nokiankaupunki.fi/kuulutukset/> ja lisäksi vireille tulo ja valmisteluvaihe Nokian Uutiset-lehdessä.

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

0.6 Mielipiteet, muistutukset ja lausunnot

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

0.7 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Kuva: Kuvassa alla on maakuntakaavaote.



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

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

Matkailupalvelujen alue merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävät tai sellaisiksi kehitettävät matkailupalvelujen ja lomakeskusten alueet. Suunnittelumääräys: Alueen yksityiskohtaisemman kaavoituksen ja toteuttamisen tulee perustua kokonaisvaltaiseen

suunnitelmaan. Suunnitelmassa on huolehdittava yhdyskuntateknisen huollon järjestämisestä. Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota kulttuuriympäristön, maiseman ja luonnonarvojen säilymiseen. Alueen kytkeytyvyys seudullisille ulkoilureiteille tulee ottaa huomioon.

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

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

Alueen länsinurkalle osuu **arkeologisen perinnön ydinalue**. Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti merkittävät laajat, yhtenäiset arkeologisen perinnön tihentymät. Suunnittelumääräys: Alueella

sijaitsevien muinaisjäännösalueiden ja niiden lähialueiden maankäyttöä, rakentamista ja hoitoa suunniteltaessa on kiinteiden muinaisjäännösten lisäksi otettava huomioon muinaisjäännösten suoja-alueet, maisemallinen sijainti ja mahdollinen liittyminen arvokkaisiin maisema-alueisiin ja/tai kulttuuriympäristöihin.

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

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

Veneväylä merkinnällä osoitetaan vesilain mukaiset yleiset kulkuväylät.

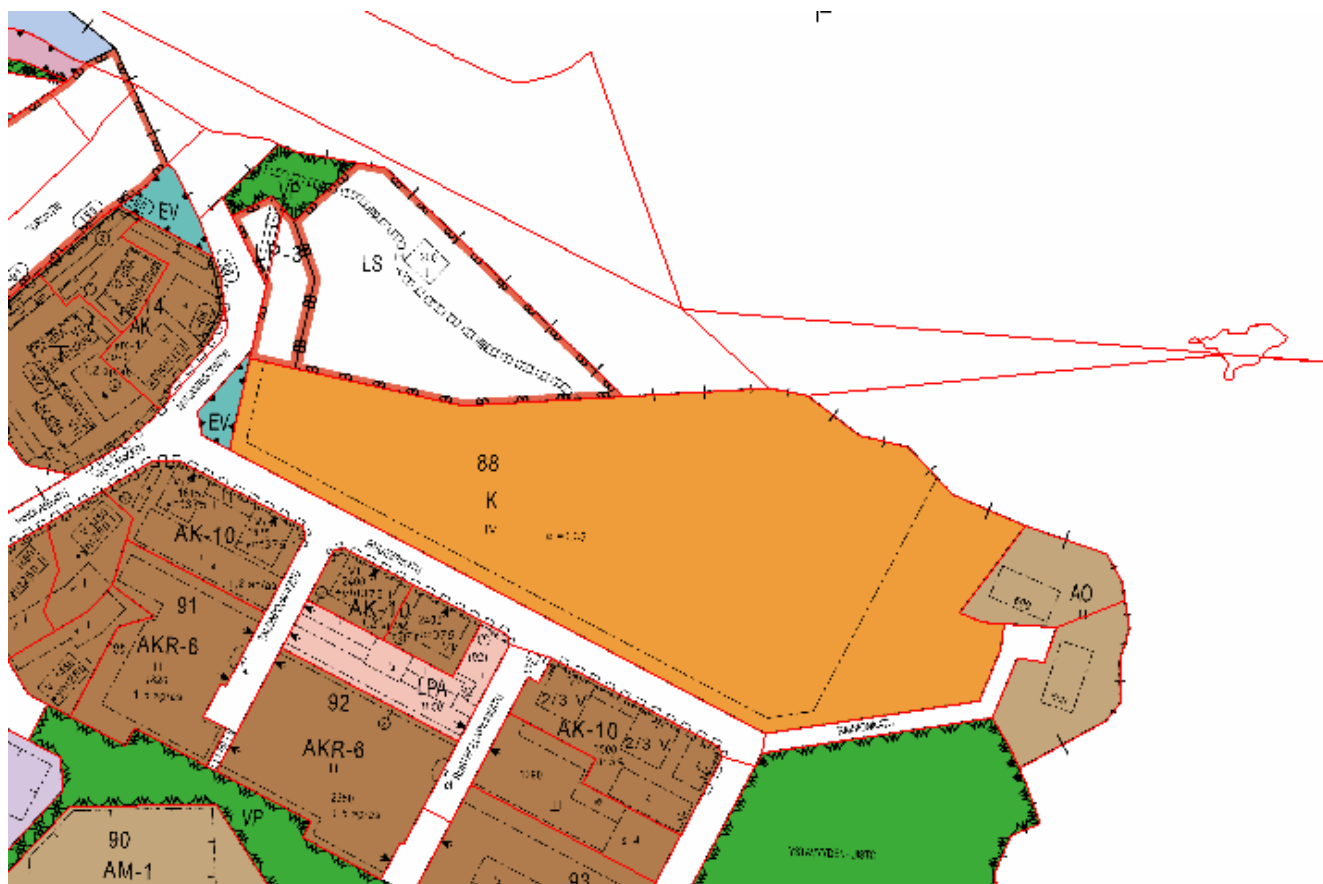
Aluetta koskee 29.11.2004 hyväksytty Keskustaajaman osayleiskaava 2010. Siinä alue on osoitettu matkailupalvelujen alueeksi, satama-alueeksi, pientalovaltaiseksi asuinalueeksi, lähivirkistysalueeksi sekä vesialueeksi.

Kuva: kuvassa alla on yleiskaavaote.



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

Kuva: Kuvassa alla on alueen asemakaavaote.



Nokian kaupungin **rakennusjärjestys** on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 22.10.2001.

Pohjakarttana on Nokian kaupungin kaupunkimittauksen ylläpitämä pohjakartta.

Korttelialueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

Osa kaava-alueesta on yksityisessä omistuksessa ja osa on kaupungin omistuksessa.

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

0.8 Luettelo kaavaan liittyvistä taustaselvityksistä

Nokian Edenin asemakaava-alueen rakennetun kulttuuriympäristön selvitys, Sweco Oy 2021.

Satamanrannan asemakaava-alueen muinaisjäännösinventoinnin täydennys, Mikroliitti Oy 2021.
Viholan sataman arkeologinen vedenalaisinventointi, Subreering Ammattisukellustyöt Oy 2021.
Nokian satamanrannan asemakaava-alueen muinaisjäännösinventointi, Mikroliitti Oy 2018.

Yleiskaavallinen tarkastelu (selostuksen osa), Nokian kaupunki kaavoitus 2020.
Viholan alueen virkistysalueselvitys (selostuksen osa), Nokian kaupunki kaavoitus 2020.

Valtatie 12 Nokian kohdan ja Kahtalammin eritasoliittymä aluevaraussuunnitelma, Finnmap infra, Pirkanmaan ELY-keskus 2021.
Tieliikennemeluselvitys VT 12 Nokian kohta ja Kahtalammin eritasoliittymä, aluevaraussuunnitelma, Promethor Finnmap infra Oy 2021.
Nokia Eden Capman liikennetarkastelu, WSP Oy 2020.
Viholan pysäköintiselvitys, Ramboll Oy 2020.
Nokian satama-alueen liikennemeluselvitys, Ramboll Oy 2020

Nokian satama- ja kylpyläalue luontoselvitys, Luontoselvitys M. Ranta 2020, päivitetty 2021.
Luontotietojärjestelmä, nokiankaupunki.maps.arcgis.com 2021.
Piekanmaan uhanalaiset luontotyypit, Suomen ympäristökeskuksen raportteja 20/2021.

Nokian Edenin lisätutkimukset, Sitowise Oy 2020.
Maaperän pilaantuneisuuden historia ja perustietoselvitys, SITO Oy 2017.
Maaperän kunnostuksen yleissuunnitelma, SITO Oy 2017.
Nokian sataman pilaantuneisuusselvitys Tutkimuspiirustus, SITO Oy 2017.
Nokian sataman pilaantuneisuusselvitys, kenttämittaukset ja analyysitulokset, SITO Oy 2017.
Pilaantuneen maa-alueen puhdistustyön loppuraportti, Geotesti 2006.
Päätös pilaantuneen alueen puhdistamisesta, Pirkanmaan ympäristökeskus 2002.
Selvitys maaperän pilaantuneisuudesta, Goetesti 2001.
Saastuneisuusselvitys, Geotesti Oy 2000.

1 KAAVASELOSTUS

1.1 Tunnistetiedot

Kaavaselostus koskee 12.10.2021 päivättyä asemakaava- ja asemakaavamuutostartta, jota on tarkennettu 05.05.2022.

Asemakaava koskee kiinteistöjen 536-425-12-1, 536-426-1-158, 536-426-1-382 ja 536-876-3-1 osia.

Asemakaavan muutos koskee Nokian kaupungin 14 kaupunginosan korttelin 88 tontteja 1 ja 2 sekä katu-, virkistys-, liikenne- ja erityisalueita.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuu 14. kaupunginosan korttelit 98, 99 ja 100 sekä katu-, tori-, virkistys- ja satama-aluetta.

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

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaavamuutosalue sijaitsee Nokian keskustassa reilun kilometrin päässä Pirkkalaistorilta kaakkoon.

Kuva: Ilmakuvaotteessa kaava-alue on sinisen suorakaiteen sisällä.



1.3 Maanomistus

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

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

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

2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista, luonnonympäristö

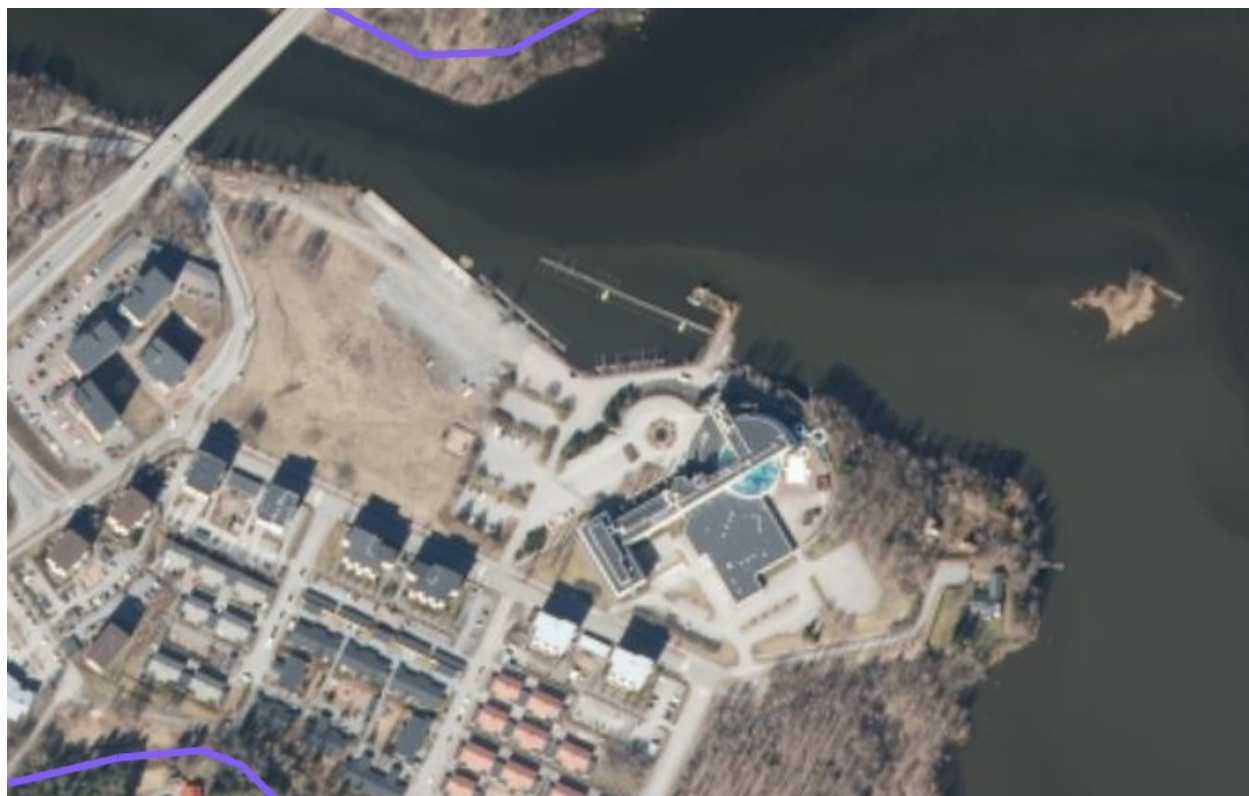
Kaavamuuotosalue sijaitsee etelä-Nokialla valtatie 12:n Putaanvirran sillan kohdalla Pyhäjärven rannalla. Alue on satama-alueita ja hotellikiinteistön tonttialuetta, jonka länsi osa on ruohikkoista joutomaata ja koillisosassa pysäköintipaikan ja rannan välissä on metsittynyt tontin osa. Alueen itäpäässä on omakotialuetta ja kaistale virkistysaluetta. Muuten alue on rakennettu.

Alueelta teetetyn luontoselvityksen mukaan kaava-alue on laajasti ihmistoiminnan muuttama ja vaikuttama, eikä erityisiä huomioitavia tai suojeltavia luontoarvoja ole. Rannat ovat pääosin rakennettu laiturialueiksi ja muilta osin ranta on kivikkoinen ja jyrkkä eikä rannalla ole ilmaversoisten kasvien vyöhykettä. Lisäselvityksille liito-oravan, linnuston tai muiden eliö- tai kasvilajien osalta ei ole tarvetta.

Alueelta ei maastokäynnin perusteella havaittu vesilain 2 luvun 11 § mukaisia suojeltavia vesiluontotyyppisiä, eikä luonnonsuojelulain 29 § mukaisia luontotyyppisiä. Alueella ei myöskään ole havaittu luonnonsuojelulain 34 § mukaista aluetta tai luonnonsuojelulain 46 § mukaisia uhanalaisia lajeja tai niiden esiintymispaikkoja eikä EU:n Luontodirektiivin liitteen IV (a) eläinlajeihin kuuluvien yksilöiden lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Alueella ei ole arvioitu olevan Luontotyyppien uhanalaisuusarvioinnin tulokset 2018 mukaisia uhanalaisia luontotyyppisiä.

Niin sanotun tiukan suojelun lajeista alueella voisi esiintyä viitasammakko, täplälampikorento sekä mikä tahansa vakiintuneista lepakkolajeista. Kaavan tarkoitukseen nähden lepakoiden tarkempi selvittäminen ei kuitenkaan ole tarpeen, koska muutokset eivät vaaranna lepakoiden mahdollisia elinpiirejä kaavan itäosassa, eikä niiden mahdollisuutta hyödyntää aluetta muutoinkaan. Täplälampikorento taas viihtyy ruovikon sisään jäävissä, rehevissä ja suojaisissa allikoissa ja lampareissa, joissa on runsaasti vesikasvillisuutta. Tällaista elinympäristöä kaava-alue ei tarjoa. Vastaavanlaista rehevää ja seisovaa vettä tarjoavaa elinympäristöä vaatisi myös viitasammakko.

Kuva 1 Kuvassa alla on ote Nokian kaupungin luontotietojärjestelmästä, jonka mukaan kaava-alueella ei esiinny merkittäviä luontoarvoja. Violetit viivat kuvan ylä- ja ala laidoissa ovat kaava-alueen ulkopuolella kulkevan seudullisen viheryhteyden osia.



2.2 Yhdyskuntarakenne

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

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

2.3 Rakennettu ympäristö

Alueella on 1990 valmistunut kylpylähotelli (kuva alla) sekä satama-alue laitureineen ja molempien tarvitsemat pysäköintipaikat. Kylpylähotellin laajennusosa on valmistunut vuonna 2004. Alkuperäisen kylpylän suunnittelija on Arkkitehtitoimisto Arktes Oy ja laajennuksen Evata Finland Oy / Erja Koponen. Julkisivujen ja kantavien rakenteiden materiaali on teräsbetoni. Rakennus edustaa aikansa tavanomaista kylpylärakentamista ja arkkitehtuuria. Sitä ei ole esitelty arkkitehtilehdessä.

Kuva: Kuvassa alla on hotelli- ja kylpylärakennus juuri valmistuttuaan.



2.3.1 Rakennettu kulttuuriympäristö

Kuva: Seuraavissa kuvissa on Raisionnukan kiinteistön rakennuskanta; alla vanhempi asuinrakennus, oikealla ylhäällä nuorempi asuinrakennus ja oikealla alhaalla rannassa sijaitseva saunarakennus.





Sweco Oy:n laatiman Nokian Edenin asemakaava-alueen rakennetun kulttuuriympäristön selvityksen mukaan Raisionnokaan kiinteistön molemmat inventoidut rakennukset ovat tyypillisiä 1900-luvun alkupuoliskon rakennuksia, joten ne edustavat hyvin aikakautensa tyylipiirteitä. Rakennukset on suunniteltu vastaamaan käytännön tarpeisiin. Rakennukset eivät ole historiallisesti ainutlaatuisia, vaan vastaavia ja edustavampia aikakauden asuinrakennuksia on löydettävissä suuret määrät niin paikallisesti kuin myös ympäri Suomea. Vaikka selvityskohteet omalta osaltaan täydentävät lähialueensa ympäristöä, ovat ne yksittäisinä rakennuskohteina maisemallisilta arvoiltaan arkkitehtuurin suhteen vähäisiä.

Kuva 2 Kuvassa alla on selvitysalue ilmakuvasa osoitettuna keltaisella ympyrällä.



Selvityksen mukaan vireillä olevan asemakaavan mukainen rakentaminen tulee muuttamaan huomattavasti maakunnallisesti merkittävän kulttuurimaiseman ympäristöä, mutta itse kulttuurimaisema tulee säilymään koskemattomana. Rantaan sijoittuva rakentaminen tulee jossain määrin vaikuttamaan alueelta avautuviin näkymiin niin kohti kulttuurimaisemaa kuin kulttuurimaisemasta kohti suunnittelualueita. Uuden rakentamisen myötä Edenin ranta-alueita saadaan aktivoitua nykyistä enemmän, mikä omalta osaltaan voi lisätä vuorovaikutusta kulttuurimaiseman kanssa. Selvityksessä toivotaan, että suunnitelmissa huomioidaan mahdollinen veneilyn lisääntyminen alueella, koska Nokianvirta lähialueineen on aikanaan ollut eräs merkittävimmistä kulkureiteistä alueella, ja siten sen käyttö liikenneväylänä on edelleen kulttuurimaiseman arvojen mukaista.

Selvityksessä todetaan, että Pyhäjärven-Nokianvirran-Kuloveden kulttuurimaisema-alueella yhdistyvät sen arvokuvauksen mukaisesti niin maakunnan teollinen kehityshistoria kuin kivikaudelta asti jatkunut asutushistoria. Rakentamalla uusi asuinalue kulttuurimaiseman lähiympäristöön tuodaan kulttuurimaiseman asutushistoriaan uusi kerros.

Maisemallisesti selvityksessä todetaan, että Raisionkadun asuinrakennukset sijaitsevat alueella, jossa ei ole juuri jäljellä vanhempaa rakennuskantaa. Kohteet edustavat hyvin aikakautensa asuinrakentamista. Kohteet ovat lähiympäristönsä harvoja pientaloja, sillä alueen muut rakennukset ovat pääosin rivi- ja kerrostaloja. Näistä lähtökohdista rakennukset tuovat ympäristöönsä jotain poikkeuksellista ja luovat alueelle asuintyyppien kerroksellisuutta. Tästä huolimatta selvityskohteet itsessään eivät ole arkkitehtuuriltaan tai historialtaan niin ainutlaatuisia tai aikakautensa tyylistä poikkeavia, että ne nousisivat alueella erityisiksi kohteiksi.

Kaavaehdotusvaiheessa Raisionnukan alue jätettiin pois kaavasta.

Selvityksessä nostetaan esille, että Edenin alueen kehittämisen myötä kaupungilla on mahdollisuus täydentää Pyhäjärven-Nokianvirran-Kuloveden kulttuurimaiseman vieressä olevaa rakentamatonta tilaa. Nykytilassaan kaava-alueen rakentamaton alue ei ole kulttuurimaisemalle merkityksellinen, vaikka se tarjoaakin Edenin alueelta avaran näkymän kulttuurimaisemaan. Kuitenkin mikäli alueelle tuleva uusi rakentaminen on korkealaatuisia ja siinä huomioidaan kulttuurimaiseman näkymät, antaa se mahdollisuuden myös tuoda kulttuurimaiseman asutushistoriaan uuden ajallisen kerroksen. Uusia rakennuksia suunniteltaessa on kuitenkin huomioitava alueen erityispiirteet ja varmistettava, että uudet rakennuskohteet lisäävät alueen arvoa muutenkin kuin taloudellisesti.

2.3.2 Muinaisjäännökset

Mikroliitti Oy:n laatiman Satamanrannan asemakaava-alueen muinaisjäännösinventoinnin täydennyksen mukaan Vanhojen karttojen perusteella alueella ei ole ollut ”mitään” eli asutusta eikä kartoille merkittyä toimintaa ennen kuin v. 1954 peruskartalla, jolloin alueelle on merkitty rakennuksia samoille kohdille kuin nykyäänkin. Alue on tasaisen laen osalta rakennettua ja tasattua

pihaa sekä rantaan laskevaa kivikkoista rinnettä, jossa ei ole erotettavissa mitään nykyistä maankäyttöä vanhemmaksi arveltavaa ihmisen toiminnan merkkejä. Mitään vihjeitä esihistoriasta tai vanhemmasta historiallisesta ajasta ei saatu. Alueelta ei siis todettu kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muita suojeltavaksi katsottavia kulttuuriperintökohteita. Senaatinkartasta v. 1909 alueen Niemennokan alueelle on tullut torppa, se ei ole kuitenkaan niemen kärjessä vaan siitä länteen nykyisen kylpylähotellin kiinteistöllä.

Kaavaehdotusvaiheessa Raisionnokaan alue jätettiin pois kaavasta.

Kuva: Kuvassa alla on ote peruskartasta vuodelta 1954 ja oikealla senaatinkartasta v. 1909 alueen Niemennokan alueelle on tullut torppa, se ei kuitenkaan niemen kärjessä vaan siitä länteen ja tuhoutunut kylpylän rakentamisen yhteydessä.

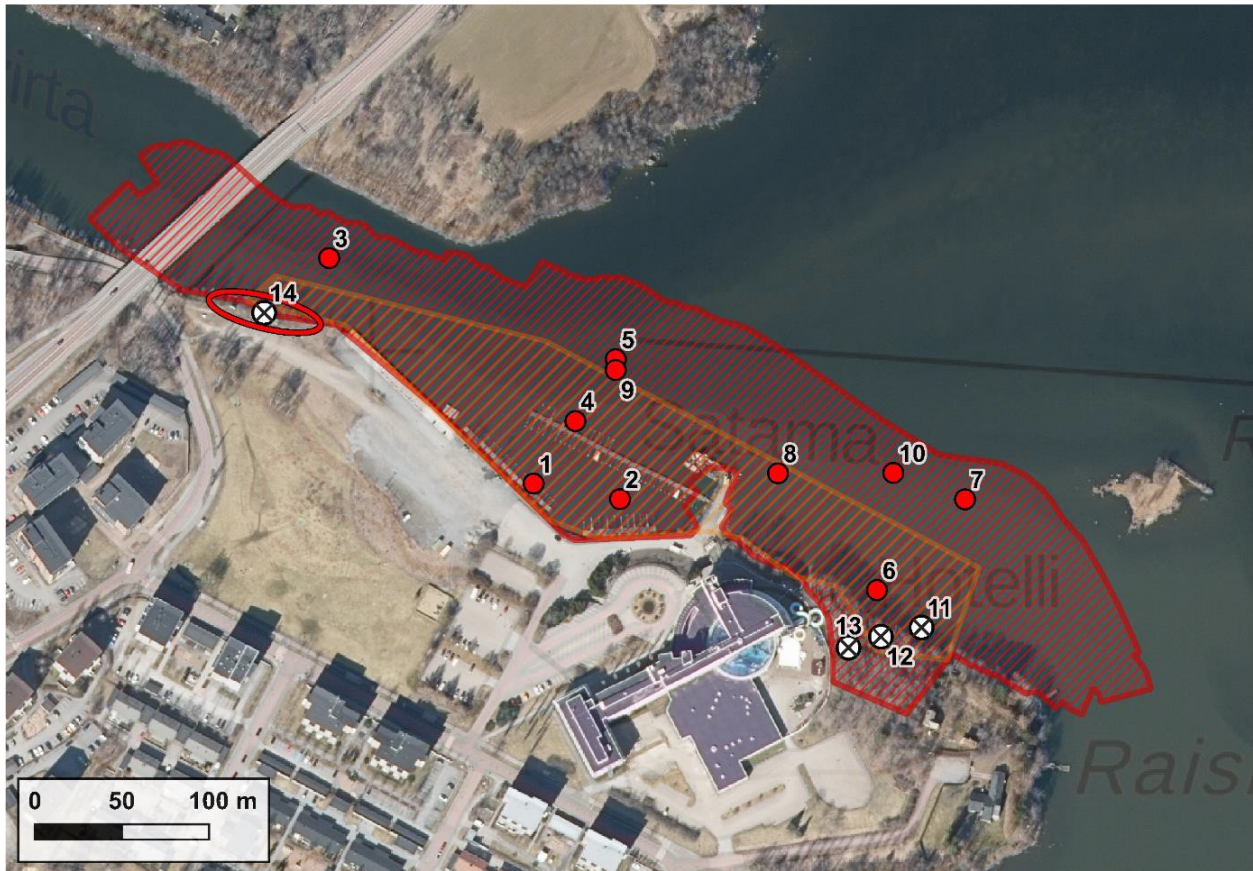


2.3.3 Vedenalaiset muinaisjäännökset

Nokian Putaanvirran yläjuoksulla sijaitsevan Viholan sataman ympäristössä suoritettiin 6.–7.7.2021 vedenalaisinventointi uuden kaava-alueen tarkastamiseksi muinaisjäännösten ja muiden kulttuuriperinnöllisten havaintojen varalta. Alueelle on kaavattu kerrostaloasuinalue, jonka toteuttamiseksi satama-alue tullaan muokkaamaan. Satama perustettiin 1900-luvun alkupuolella tukinuitokäyttöön. Lähirannoilla on ollut arkeologisesti havaittavaa ihmisen toimintaa sekä rautakaudella että myöhemmällä historiallisella ajalla.

Kenttätöissä vedenalainen alue kartoitettiin viistokaikuluotaimella. Lisäksi itäpuolinen metsittynyt ranta-alue tarkastettiin maanpäällisellä inventoinnilla. Kaikuluotauksista valikoitiin sopiva otos anomaliaita, joiden luonne varmistettiin sukellustarkastuksin. Muinaisjäännöksiä tai muita suojeltavia kohteita ei alueella havaittu. Siltikin ympäröivä rautakautinen muinaisjäännöskanta ja siihen liittyvien löytöjen mahdollisuus on hyvä ottaa edelleen huomioon rakennustöitä suorittaessa.

Kuva 3 Kuvassa alla on Inventoidun alueen kokonaislaajuus punaisella ja oranssilla merkityn kaava-alueen ympärillä. Tarkastetut anomaliat on numeroitu punaiset pisteet ja ristit.



Viistokaikuluotauksessa havaittiin tuhansittain ilmeisiä uppotukkeja ja muuta puutavaraa. Näistä anomaliaista tarkastettiin sukeltaen kymmenen, niillä paikoin, joissa oli havaittavissa muuta kuin yksittäisiä tukkeja (ks. Kartta 4 ja kuvat 1–10). Inventointialue oli syvimmillään noin 12 metriä ja näkyvyys vedessä oli 2 metriä.

Karttaan 3 numeroilla 1–10 on merkattu sukeltaen tarkastetut anomaliat. Kaikki kohdat osoittautuivat uittosataman toimintaan liittyviksi, koostuen enimmäkseen uppotukeista tai lautatavarasta. Kohdassa 4 oli lisäksi suuria vaijerinippuja. Poikkeuksellisen monilukuisia uppotukkien keskittymiä löytyi kohdista 5 ja 9. Kohdasta 10 löytyi tukkien lisäksi myös kettingin pätkiä ja vaijeria. Koko vedenalainen inventointialue on tukinuiton koskettamaa, eikä muita anomaliaita erotettu luotausaineistosta.

Inventoinnin aikana tarkastettiin myös hotellin itäpuolella oleva metsittynyt alue sekä sataman ja sillan välinen rakentamaton rantatörmä. Itäosassa noin 10 m rannasta järvelle olevan kahden suuren kiven päällä on edelleen nähtävissä paikalla olleen laiturin pääty (Kartta 3: nro 11; Havainto 2). Lähellä olevasta kohdasta 12 löytyi hajanaisia tiili- ja kivikasoja, jotka asettuvat samoille kohdin kuin vuoden 1946 ilmakuvassa näkyvä pieni talo (Kartta 3: nro 12; Havainto 3). Paikalla oli myös rautainen uunin päällyshormi.

Viereisen mäen yläpuolella havaittiin noin 1,5 x 1 m kokoinen ja 50 cm syvä kuoppa (Kartta 3: nro 13), jonka merkitystä ei koepistonkaan avulla voitu todentaa. Kuoppa on voinut liittyä jollain tavalla tontilla tapahtuneeseen toimintaan, mutta reunojen muodon perusteella se voi olla myös vanha maatonut

tuulenkaato. Lännestä sataman ja sillan väliseltä törmältä (Kartta 3: nro 14) löytyi useita merkkejä uittosataman toiminnasta, kuten kiviin porattuja rautaketjuja, törmästä esiin tulevia parrunpäitä, sekä betoniluiska (ks. kuvat 17). Myös käytössä olevan sataman puurakenteista osa vaikuttaa olevan vanhoja, mahdollisesti alkuperäisiä (kuvat 15 ja 16).

Nokian Putaanvirran yläjuoksun Viholan sataman edustalla suoritetussa vedenalaisinventoinnissa kartoitettiin uusi kaava-alue muinaisjäännösten ja muiden kulttuuriperinnöllisten jäännösten varalta. Inventointi toteutettiin kahden päivän aikana kattavalla viistokaikuluotauksella ja tarkentavin sukellustarkastuksin. Satama oli usean vuosikymmenen ajan tukinuittoikäkäytössä 1900-luvulla. Vesialueen pohjassa makaa tästä syystä arviolta tuhansittain uppotukkeja. Kohdetta ei esitetä suojeltavaksi, vaikka sen kulttuuriperintöarvo tärkeänä teollisuuskohteena on huomattava. Rakenteellisesti eheitä uittokokonaisuuksia ei inventointialueella ollut havaittavissa. Lisäksi hotellikylpylän itäpuolella havaittiin puretun talon pohja sekä laiturin jäännös, joita ei myöskään ehdoteta suojeltaviksi.

Pyhäjärven rantaa rakentaessa on hyvä huomioida tulkinta, jonka mukaan järvi oli esihistoriallisella ajalla kirjaimellisesti pyhä. Tästä osoituksena on läheiseltä Varassaaren vesirajalta löytynyt ilmeinen rautakautinen uhripaikka. Huomioiden myös Putaanvirran pohjoisrannalla sijaitsevat rautakautiset kumpuhaudat, on läheisten veden äärellä olevien uhripaikkojen mahdollisuus olemassa myös kaava-alueella. Vastaavia merkkejä kuitenkin löydetään lähinnä pienesineistön, kuten rahojen ja metalliesineiden katkelmien muodossa, joita koneellisessa kaivuutyössä on epätodennäköistä havaita. Mikäli kuitenkin rakennushankkeen kuluessa alueella havaitaan mahdollisia muinaisjäännöksiä tai irtaimia muinaisesineitä, tulee työn toteuttajan ottaa välittömästi yhteyttä Museovirastoon tai Pirkanmaan alueelliseen vastuumuseoon (Muinaismuistolaki 14§, 16§ ja 20§).

2.4 Maisemallinen tarkastelu

Kaava-alue rajautuu pohjoisessa Pyhäjärveen siten että satama-alue kuuluu vielä kaava-alueeseen. Pyhäjärven - Nokianvirran - Kuloveden kulttuurimaiseman maisema-alue, jonka kokonaispituus on lähes 30 km, alkaa sataman jälkeen. Kaava-alueen etelä- ja länsireunalla on kerrostasovaltaista melko uutta 2000-luvulla rakennettua kaupunkia. Alueen itäpää rajoittuu kahteen pientalokiinteistöön ja Nokia yhtiön entisen sahan maisemoituun kuorike- ja jätekasaan.

Kaava-alueen rakentamatonta osaa voidaan pitää epäsiistinä maisemahaittana noin 450 metriä pitkällä ranta-alueella. Kaavamuutoksessa nykyinen Paratiisikadun ja Nuijamiehentien varressa sijaitseva kerrostalojen muodostama maisemarajaus siirtyisi rantaan päin samalle tasalle kuin kylpylähotelli. Rantaan on mahdollista muodostaa viihtyisä raitti, joka yhdistäisi Nokian virtaa myötäillen Tahdassaaren kautta keskustan Viinikanniemeen. Edellä mainituin perustein maisemamuutos on eduksi kaava-alueelle ja sen ympäristölle.

Kuva: Kuvassa alla on alueelta ilmailokuvaa laadittu maisematarkastelu.



2.5 Yleiskaavallinen tarkastelu

Maakuntakaava on MRL 32 §:n ja yleiskaava MRL 42 §:n mukaan ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa. MRL 25 §:n mukaan maakuntakaavassa esitetään alueiden käytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteet ja osoitetaan maakunnan kehittämisen kannalta tarpeellisia alueita. Aluevarauksia osoitetaan vain siltä osin ja sillä tarkkuudella kuin alueiden käyttöä koskevien valtakunnallisten tai maakunnallisten tavoitteiden kannalta taikka useamman kuin yhden kunnan alueiden käytön yhteen sovittamiseksi on tarpeen. MRL 35 mukaan yleiskaavan tarkoituksena on kunnan tai sen osan yhdyskuntarakenteen ja maankäytön yleispiirteinen ohjaaminen sekä toimintojen yhteen sovittaminen. Koska asemakaavan tavoitteen yksityiskohtaisessa toteuttamisessa voi tulkita poikkeavuutta voimassa olevan yleiskaavan ja maakuntakaavan merkintöihin nähden, kaava-alueella on selvyiden vuoksi hyvä tehdä asemakaavan muuttamista varten yleiskaavallinen tarkastelu.

Alueen kaavallinen tilanne:

- Kaava-alueella on voimassa 21.10.1988 hyväksytty asemakaava, jossa alueelle on osoitettu liikerakennusten korttelialue K ja 10.6.2002 hyväksytty asemakaava, jossa alueelle on osoitettu satama-alue ja pysäköintialuetta.
- Kaava-alueella on voimassa 29.11.2004 hyväksytty oikeusvaikutteinen Keskustaajaman osayleiskaava, jossa suunnittelualue on osoitettu matkailupalvelujen alue osoitettu merkinnällä RM sekä venesatama-alue LS.

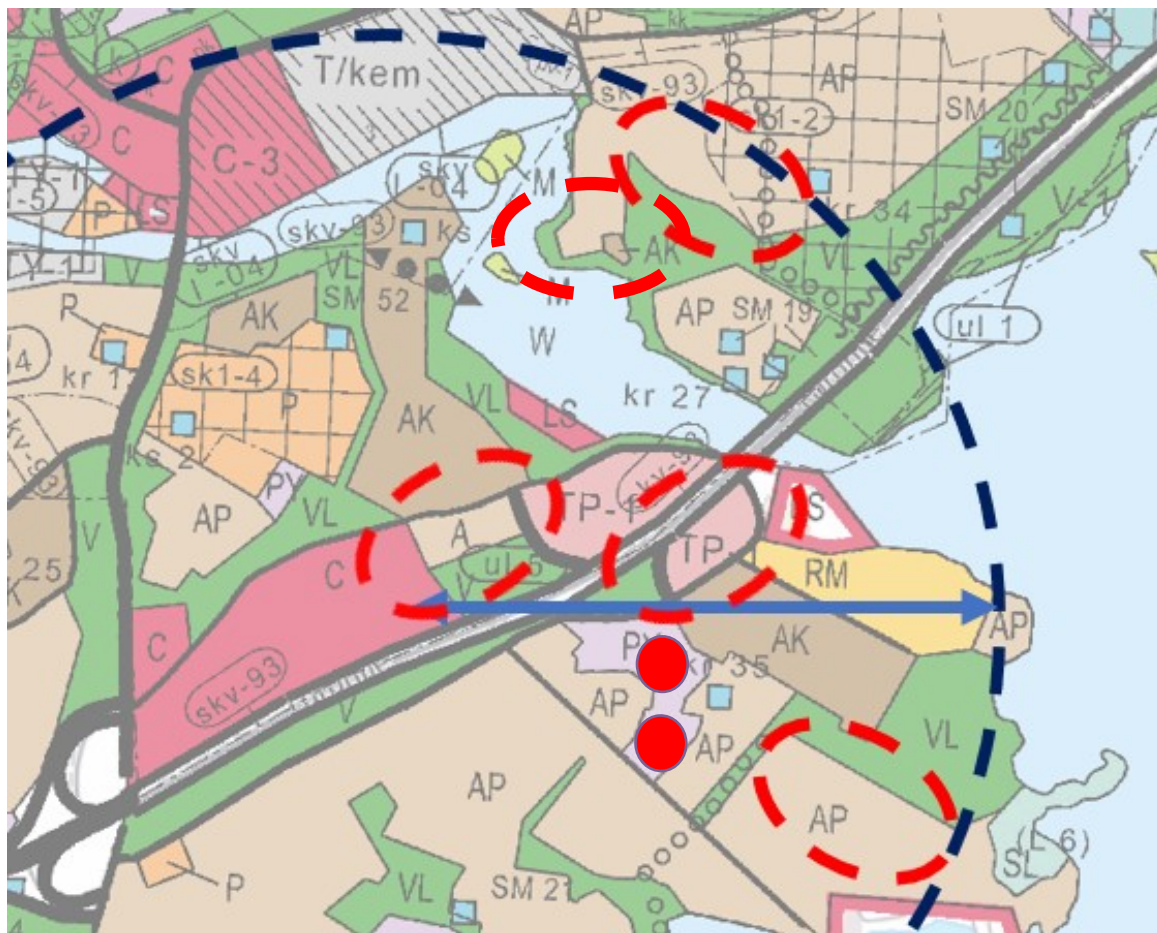
- Kaava-alueella on voimassa 29.5.2017 voimaan tullut Pirkanmaan maakuntakaava 2040, jossa suunnittelualue on osoitettu matkailupalvelujen alueeksi RM, ja alueella on lisäksi kohdemarkintä satama/venesatama.

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

- Kaava-alue on rakentunut nykyiseen muotoonsa kolme vuosikymmentä sitten. Koko sinä aikana kylpylä- tai satamatoimintojen aluetta ei ole ollut tarpeen laajentaa. Pääinvastoin toiminta on ajoittain uhanut hiipua. Näille toiminnoille osoitetusta alueesta osa on ollut kaupunkirakenteen kannalta tehottomassa hukkakäytössä. Koska yleiskaava ei ole satama-alueella merkinnän osoittamassa laajuudessa toteutunut sitä voitaisiin pitää siltä osin vanhentuneena.
- Alueen asema kaupunkirakenteessa on kaupungin kehitystä ajatellen keskeinen ja tulevaisuuttahan nyt ollaan mahdollistamassa. Alueen etäisyys Nokian keskustasta on reilu kilometri ja juna-asemasta kaksi kilometriä. Samalla etäisyydellä Tampereen asemasta ovat tehokkaasti rakennetut Amurin ja Kalevan kaupunginosat. Kaava-aluetta vastaava rakentamistehokkuutta Tampereella on neljän kilometrin päässä keskustasta Härmälässä ja kuuden kilometrin päässä Hervannassa. Kaava-aluetta vastaava asema kaupunkirakenteessa Tampereella on Tampellan rannassa ja nyt kaavoitettavalla Viinikan puhdistamon tilalle tulevalla uudella asuinalueella, jonka etäisyys kaupallisiin palveluihin (Ratinan kauppakeskus) on samaa luokkaa kuin Viholan kauppakeskuksen etäisyys kaava-alueesta.

Kuva: Kuvassa alla on ote voimassa olevasta yleiskaavasta. Punaisella katkoviiva soikiolla on esitetty kohdat missä asemakaava ja toteutus AK poikkeaa yleiskaavasta. Sinisellä kaarella on esitetty

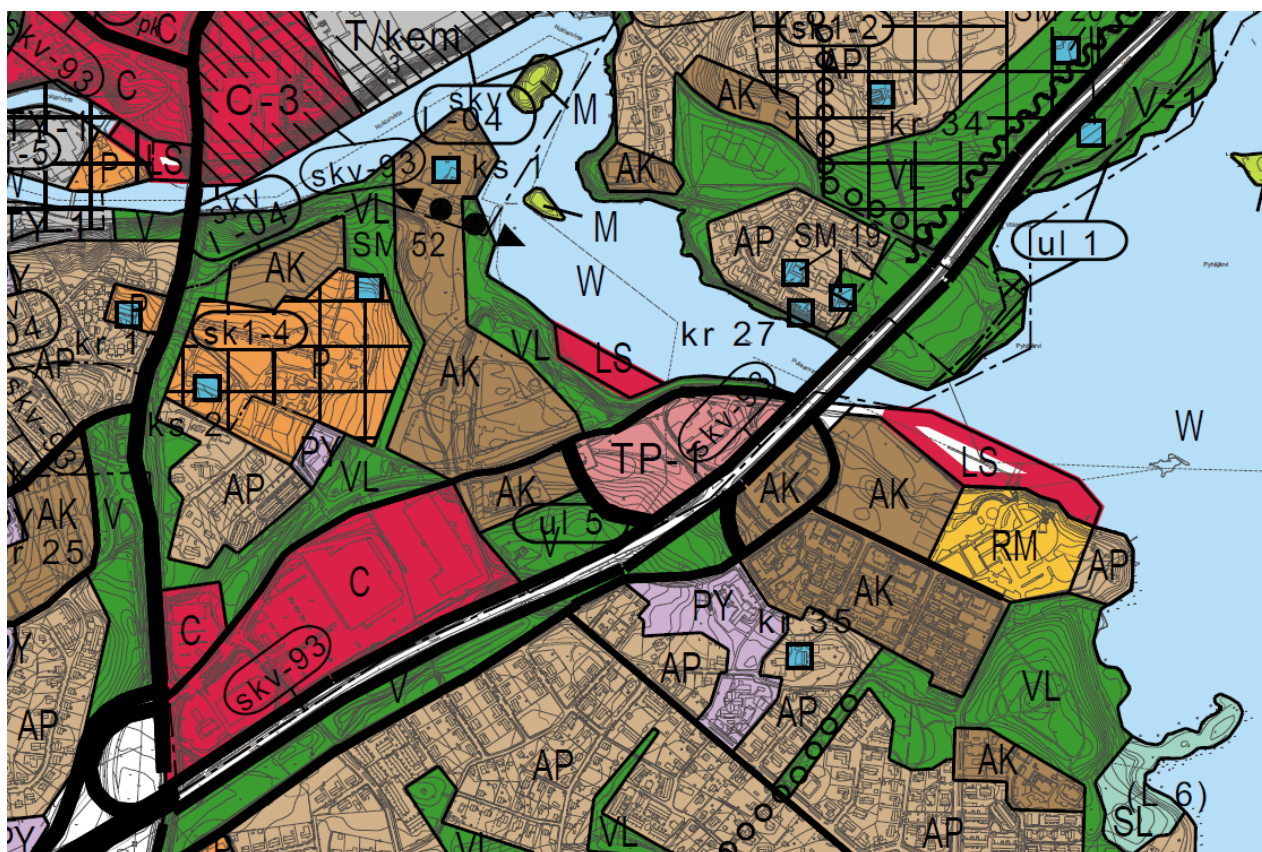
kilometrin etäisyys Viholan kaupp- ja palvelukeskittymästä (punainen C alue). Punaisilla pisteillä on esitetty Viholan lähikoulu ja päiväkoti.



- Kaava-aluetta vastaavan asukasmäärän 800 sijoittaminen keskustaajaman laajennusalueelle maakuntakaavan mukaiselle keskustaajaman kehittämisvyöhykkeelle vaatisi 5-6 kertaa laajemman kaava-alueen. Sellaisia toistaiseksi vielä kaavoittamattomia uusia alueita kaupungilla on tarjota lähinnä Knuutilasta kahdeksan kilometrin päässä keskustasta.
- Kaava-alueen kerrostaloihin muuttavat asukkaat rikastavat Nokian väestörakennetta ja asukkaiden tulorakennetta. Myyntiin tulevien asuntojen kohderyhmä tulee olemaan erilainen kuin mitä Nokialla voidaan muualla tarjota. Alueen pienuudesta johtuen se ei mullista väestörakennetta mutta hieman monipuolistaa sitä.
- Vastaaminen uusiin kaupunkiseudun ja MAL-sopimuksen kasvu- ja kehittämistavoitteisiin edellyttää monipuolisempaa kaupunkikehitystä kuin mihin yleispiirteisissä kaavoissa on osattu varautua. Jos keskustaajama-alueen kehittäminen jätettäisiin pelkästään maakuntakaavassa esitetyn ohjauksen mukaiseksi niin, kaupungissa ei pystyittäisi tarjoamaan halutun kehityksen edellyttämää riittävän monipuolista asuntotarjontaa, jolloin asukasrakenne vinoutuisi. Asukasrakenteen monipuolistamista ajatellen Nokialla on selkeä vaje ja kysyntä hyvillä paikoilla sijaitsevista kehittämiskohteista.

- Viholankadun ja Nuijamiestentien risteyksessä olevan korttelin 14/14 kaavoitus ja nopea rakentuminen osoitti, että täydennysrakentaminen on alueelle luonnollista kaupungin kehitystä. Vaikka Edenin alueen tiivistäminen ei sijoitukaan joukkoliikenteen ja palveluiden kannalta kaikkein otollisimmalle sijainnille niin kuitenkin toiseksi parhaalle. Kaupungin luonnollista kehitysjärjestystä ei voi ottaa oppikirjasta vaan on toteutettava sitä minkä elävä elämä mahdollistaa. Silloin kuin kiinteistöomistajan ja kaupungin intressit kohtaavat on kehityksen annettava tapahtua. Silloin kuin eivät kohtaa kehitystä ei voi väkisin synnyttää. Kaupungin kehittämisessä kasvun tarjonnan ei ole hyvä olla yksipuolista.
- Vaikka kaava-alueella säilyvän kylpylähotellin korttelialue pienenee kolmanneksella, sille mahdollistetaan yleispiirteisten kaavojen osoittama kehittämismahdollisuus ja toiminnan laajentaminen kasvattamalla huomattavasti rakennusoikeutta. Asemakaavamerkintänä säilyy voimassa olevan asemakaavan sekä yleis- ja maakuntakaavan ohjauksen mukainen liikerakennusten korttelialue K.
- Kaava-alueella sijaitseva satama-alue toimintoineen säilyy sillä paikalla mihin se on rakennettu. Se sijaitsee voimassa olevasta yleiskaavasta poiketen vesialueella. Asemakaavan aluevarausmerkintä satama-alue LS siirretään samalle kohdalle ja satamaa koskevaa alueen pinta-ala laajenee puolitoista kertaiseksi. Muutosta voidaan pitää riittävästi yleispiirteisten maakuntakaavan ja yleiskaavan ohjauksen mukaisena. Yleiskaavan merkintää ei ole perusteltua toteuttaa kirjaimellisesti siirtämällä sataman laiturit maalle.
- Nokian sataman kaava-alueella poikkeaminen yleiskaavasta ja maakuntakaavasta on huomattavasti pienimuotoisempaa kuin Pitkäniemessä, jonka asemakaavan muuttamisesta maakuntakaavan mukaisesta palvelujen alueesta ja yleiskaavan mukaisesta julkisten palvelujen ja hallinnon alueesta asuinalueeksi, ELY-keskus ei ole edellyttänyt yleiskaavan muutosta.
- Yleispiirteisten kaavojen merkinnöistä poikkeava uuden asemakaavan osa asuinkerrostalojen korttelialue AK (kortteli 99) noudattaa viereisen alueen maakuntakaavamerkintää taajamatoimintojen alue ja yleiskaavamerkintää kerrostalovaltainen asuntoalue AK, joiden voidaan katsoa yleispiirteisesti laajenevan kaavamuutosalueelle. Tältäkin osalta muutos noudattaa yleispiirteisesti maakuntakaavan ja yleiskaavan ohjausta.

Kuva: Kuvassa alla olevassa yleiskaavallisessa tarkastelussa voimassa olevaan osayleiskaavaan on kaava-alueella tehtyjen muutosten lisäksi huomioitu aiemmat kaupunkirakenteessa toteutetut muutokset (vertaa ed. kuva). Asemakaavan muutos osaksi asumiseen sopii hyvin Nokian kaupunkirakenteen yleiskaavalliseen kokonaisuuteen.



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

2.5 Virkistysaluetarkastelu Viholan kaupunginosa

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

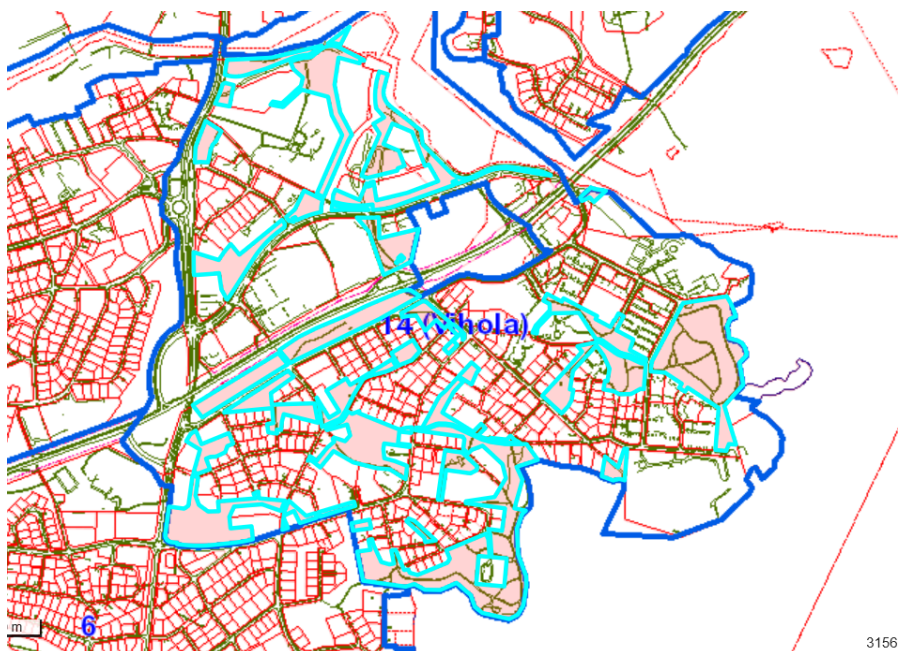
Viholan kaupunginosassa on lähivirkistysvirkistysalueita 41,5 ha (kuva seuraavalla sivulla) ja asukkaita 2435 (18.1.2021) eli lähivirkistysalueita on 168 m² asukasta kohti. Edenin alueen rakentuminen tuo alueelle noin 800 uutta asukasta. Sen jälkeen lähivirkistysalueita on 126 m² asukasta kohti. Laskelmassa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

Ranta-alueita ohjataan maakuntakaavassa siten, että pääosa kaavoitetusta rannoista tulisi olla vapaita yhteiskäyttöisiä rantoja. Rantojen käyttövision yhteydessä laskettiin selvitysalueen rantojen käyttö. Sen mukaan yleiskaavoissa rannoista oli 8,6 km (15 %) osoitettu suojeluun, 23,9 km (43 %) virkistykseen ja 23,5 km (42 %) teihin ja korttelialueiksi. Selvitysalueen rantaviivan pituus oli 81,6 km. Tarkastelun ulkopuolelle jätettiin maa- ja metsätalousalueet 25,5 km. Paratiisikadun kaava-alue kuuluu jo korttelialueisiin. Vaikka alueen ranta muuttuukin vapaaksi yhteiskäyttöiseksi katualueeksi, satama-alueeksi ja lähivirkistysalueeksi, jonka läpi muodostetaan yleiseen käyttöön virkistysreitti niin se ei muuta tilastoa.

Viholan kaupunginosassa rantaviivaa on noin 4,5 km. Tällä hetkellä siitä on virkistys- ja suojelualue rantaa 3,1 km, satamarantaa 0,7 km ja korttelialuetta 0,7 km. Kaavaehdotuksen muutosten jälkeen korttelialueranta vähenee 0,2 km muuttuen yleiseen käyttöön osaksi kaupungin virkistysreitistöä. Kaupungin strategian mukainen rantojen kaupunki edellyttää, että ranta-alueet otetaan hallitusti käyttöön joko laadukkaaseen rantarakentamiseen tai asukkaita palvelevina virkistysalueina. Olemassa olevia korttelialueita ei ole kaupungin edun mukaista muuttaa viheralueeksi, joita on jo riittävästi. Joutomaana ja vara-alueena säilyttäminen ei ole strategian mukaista.

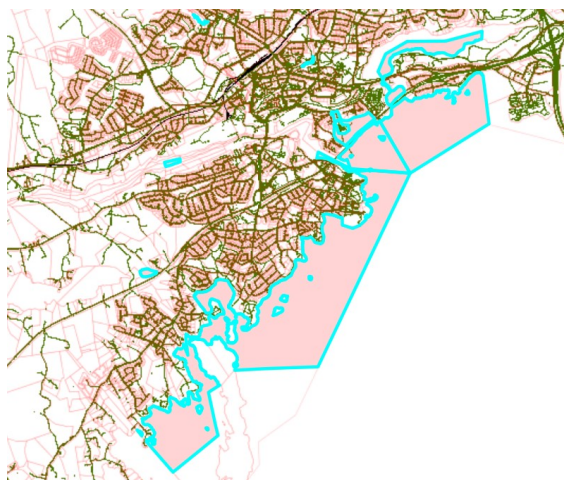
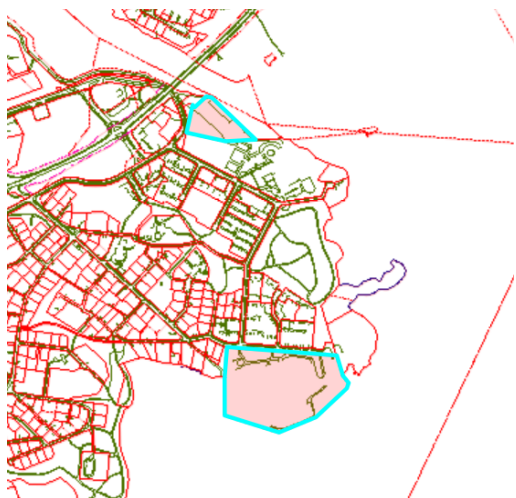
Kaava-alueen ulkopuolella lähivirkistysalueita ovat Ystävyyspuisto, Kotikontu, Antilanpuisto, Kravinpuisto sekä Viholan koulun tontti, joiden etäisyys kaava-alueesta on 0 - 200 m. Kaupunki kehittää jatkuvasti lähivirkistysalueita käyttäjämäärien ja käyttötarpeen kasvua seuraten. Virkistysmahdollisuuksiin on huomioitava myös läheinen vesialue 647 ha (kuva alla) venesatamineen 10,4 ha (kuva alla). Kaava-alueella pääosa rannasta (Paratiisiranta, Paratiisitori) on varattu vapaaseen käyttöön osana kehitettävää rantareittiä Tahdassaari - Liukuslahti. Kaava-alueen sisällä lähivirkistysalueena toimii korttelin 99 keskellä olevan LPA-alueen leikki- ja oleskelualueeksi osoitettu alueen osa. Korttelialueen ulkopuolella lähivirkistysalueena toimivat julkinen virkistysreitti rannassa, Paratiisiranta ja Paratiisitori, venesatama ja Pyhäjärvi sekä maksullisena Edenin kylpylähotelli palveluineen. Satamarannan venesatama-alueen pinta-ala on nyt 1,5 ha. Kaavaluonnoksessa venesataman pinta-ala kasvaa 2,5 hehtaariin. Edellä mainitun perusteella Nokialla, etelä-Nokialla ja Viholassa on riittävästi virkistysalueita myös asemakaavan hyväksymisen ja toteutumisen jälkeen.

Kuva: Kuvassa alla on Viholan kaupunginosan lähivirkistysalueet 41,5 ha.



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

Kuvassa alla on Viholan kaupunginosan lähivesialueet 647 ha.



2.6 Viholan pysäköintiselvitys

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

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

kiinteistöjen pysäköintipaikat osoitetaan yhteiskäyttöisille pysäköintialueille, tai kadunvarsipysäköintiä ei kielletä.

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

2.7 Maaperä ja pilaantuneisuus

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

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

Sito Oy:n tekemissä tutkimuksissa alueelta otettiin näytteitä vuosina 2017 ja 2018. Vuonna 2017 otetuissa maaperänäytteissä KK7 todettiin alemman ohjearvon ylitys nikkeliä ja kynnysarvon ylitys sinkkiä, KK8 ylemmän ohjearvon ylitys kuparia ja alemman ohjearvon ylitysarseenia ja kynnysarvon ylitys arseenia ja kobolttia. Arseenin ja koboltin kynnysarvot ylittyivät näytteissä KK1, 3, 5 ja 6. Näytteessä KK8 ylittyi dioksiinin ja furaanin kynnysarvot.

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

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

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

Sito Oy:n maaperän kunnostuksen yleissuunnitelman (2018) mukaan maaperästä todettujen haitta-ainepitoisuuksien takia ja suunniteltu tuleva käyttö huomioiden alueella on kunnostustarve. Tarve koskee pieniä paikoittaisia alueita koko tutkimusalueesta. Alueelta tulee poistaa kaikki alemman

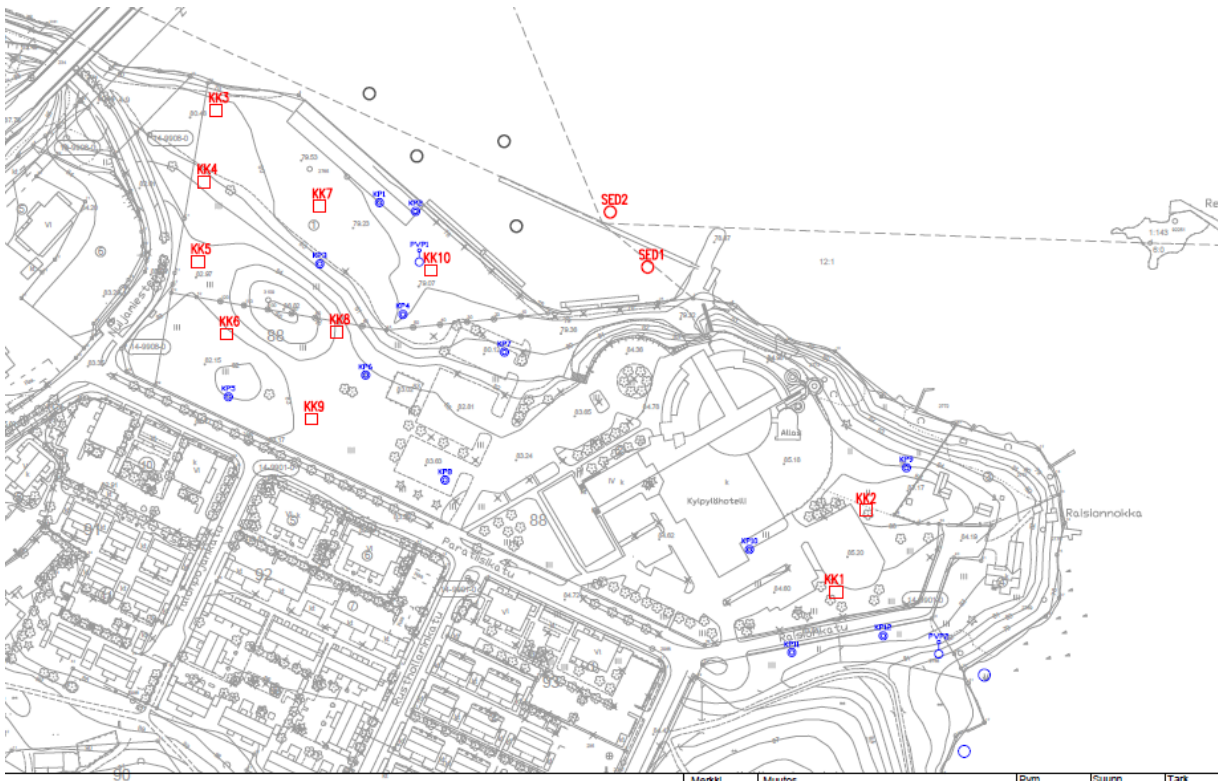
ohjearvon ylittävät pitoisuudet, ellei riskinarvioinnin perusteella päädytä muihin kunnostustavoitteisiin. Kohteeseen on laadittu kunnostussuunnitelma. Alueella on maa-ainesten käyttörajoite. Alueen katsotaan soveltuvan asuinkäyttöön kunnostuksen jälkeen.

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

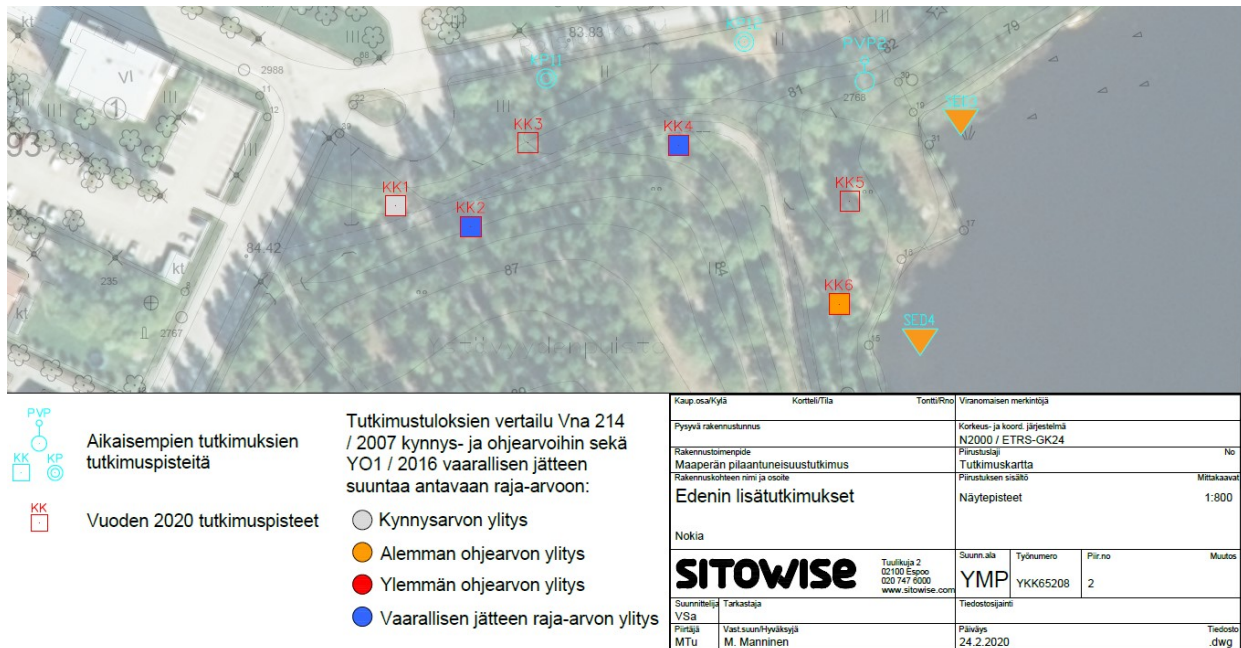
Vuonna 2020 tehdyissä Ystävyydenpuiston täyttömäen pohjoisreunan lisätutkimuksissa havaittiin korkeita arseeni-, sinkki- ja kuparipitoisuuksia, PAH-yhdisteitä ja öljyä. Lisäksi todettiin kyllästysaineista lähtöisin olevia PCDD/F-yhdisteitä (dioksiinit ja furaanit).

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

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



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



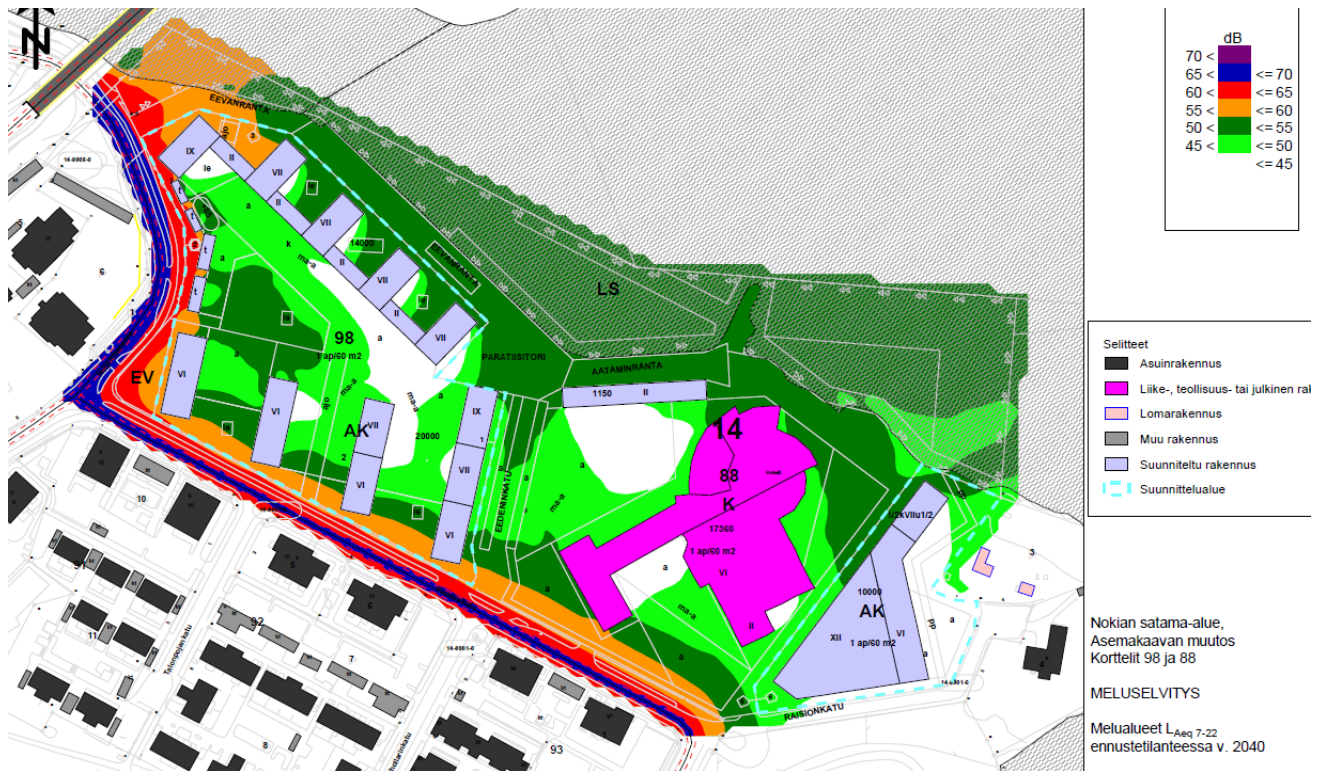
2.9 Ympäristöhäiriöt

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

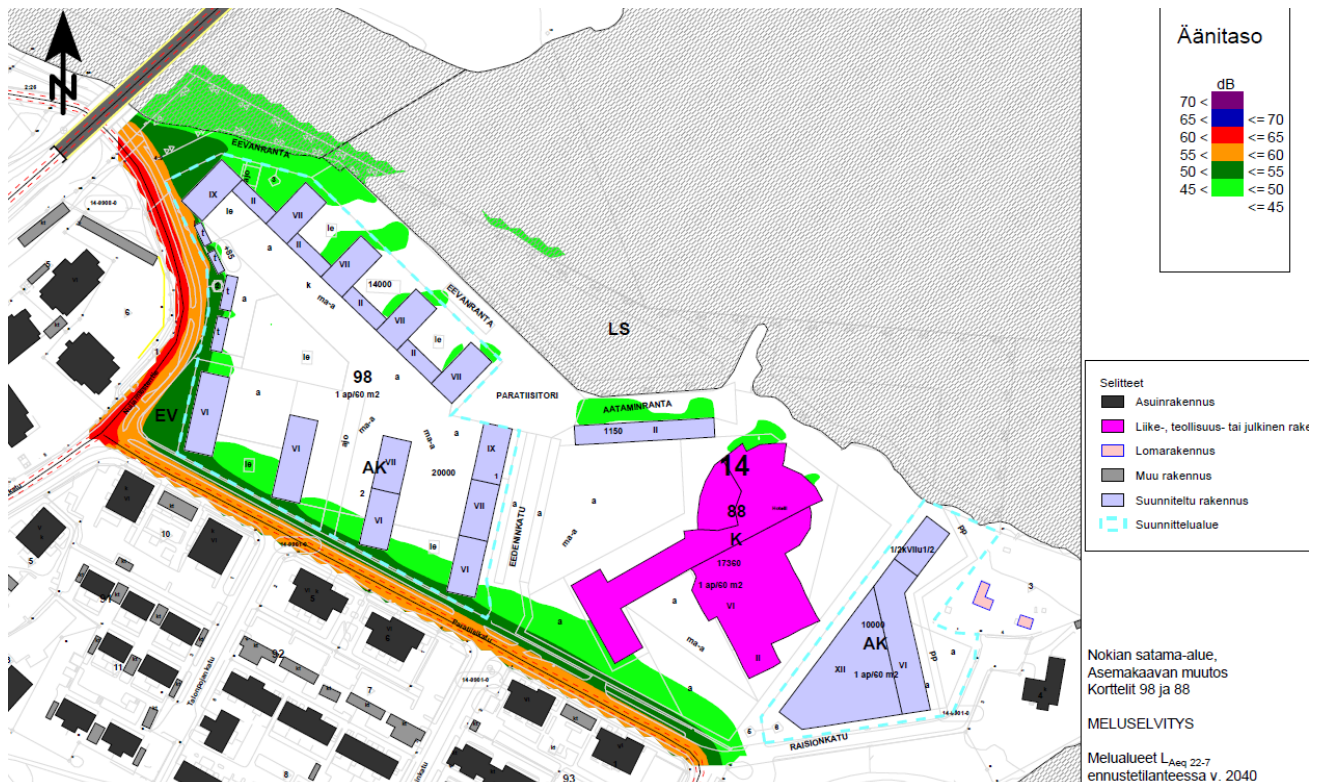
Alustavassa kavasuunnitelmassa on esitetty rakennettava meluste (yläpinnan taso + 85) joka muodostuu talousrakennuksista ja niiden väleistä. Melulaskennan perusteella talousrakennusten väliä ei tarvitse sulkea erillisellä meluaidalla. Läntisen korttelin IX kerroksisen rakennuksen julkisivulla on 32 dBA-äänitasoerovaade liikennemelua vastaan. Määräys on perusteltu käytettäväksi Nokian virran sillan liikenteen aiheuttaman lisämelun johdosta. Muille rakennuksille julkisivun äänitasoerovaade ei ole pakollista.

Parvekkeet, jotka sijoittuvat päivämelun 55 dB ylittävässä tasossa, tulee lasittaa. Mikäli IX kerroksisen rakennuksen valtatien puolelle sijoitetaan parvekkeita, tulee ne lasittaa tiiviillä lasiratkaisuilla ja varustaa lasivälitiivistein, niin että parvekkeella alittuu päivämeluohjearvo 55 dB. Alla kuvassa on melutaso esitetty julkisivuilla. Liikennemelulle alttiilla julkisivuilla sijaitsevien tuuletusikkunat tulee tarvittaessa varustaa ääniloukulla liikennemeluhaittojen hallitsemiseksi. Markkinoilla on olemassa esim. Velco VTR-100-termostaattiventtiili ääniloukku. VTT:n testaama ääniloukku on sisäpinnastaan vaimennettu äänieristysmateriaalilla. Ilma virtaa venttiilistä normaalisti, mutta ääni vaimennetaan ääniloukulla.

Kuva: Kuvassa alla on ennustetilanteen 2040 päiväajan melutasoalueet kartalla.



Kuva: Kuvassa alla on ennustetilanteen 2040 yöajan melutasoalueet kartalla.

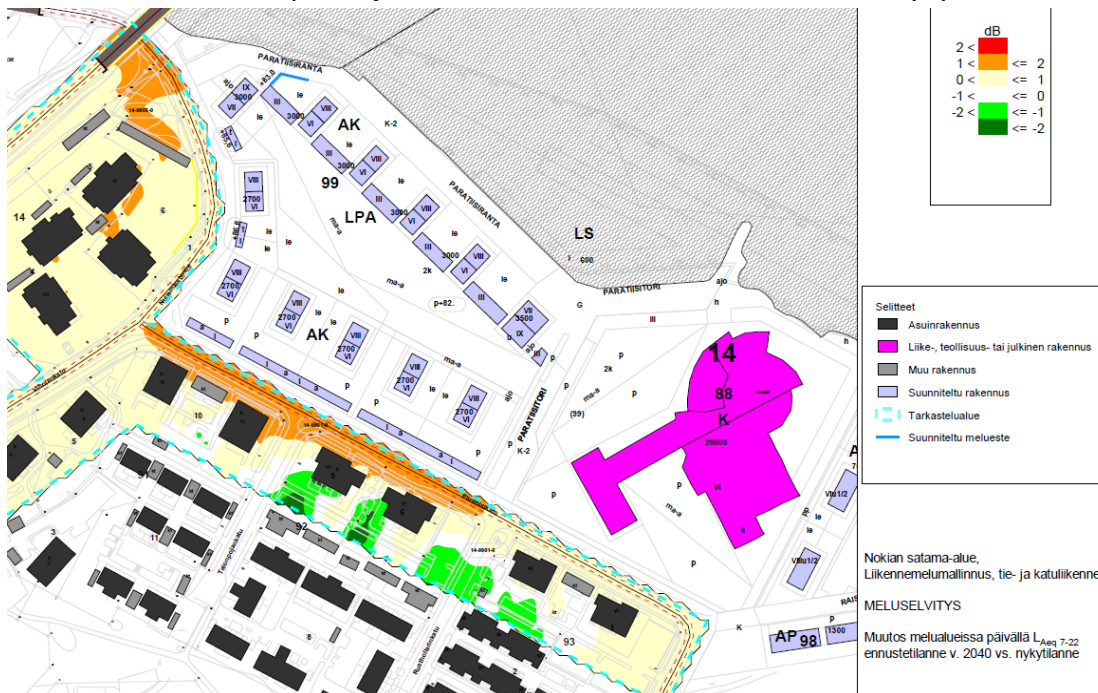


Kuva: Kuvassa alla on ennustetilanteen 2040 päiväajan melutasot julkisivuilla.

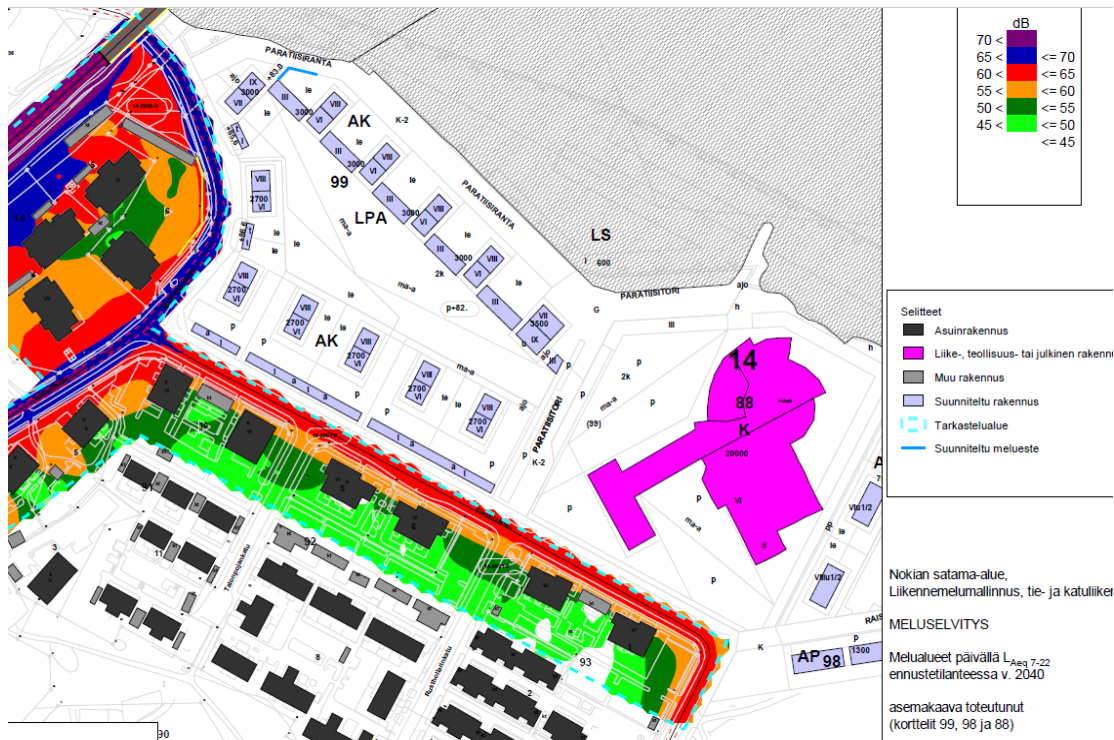


Liikennemelumallinnukseen päivitettiin alueen liikenteen kasvun vaikutus naapurikortteleiden melutilanteeseen. selvityksen tulos oli, että naapureilla liikennemelu kasvaa noin yhden dB verran. Se ei nosta kokonaismelukuormaa kerrostalopihojen oleskelualueilla yli sallitun normin.

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



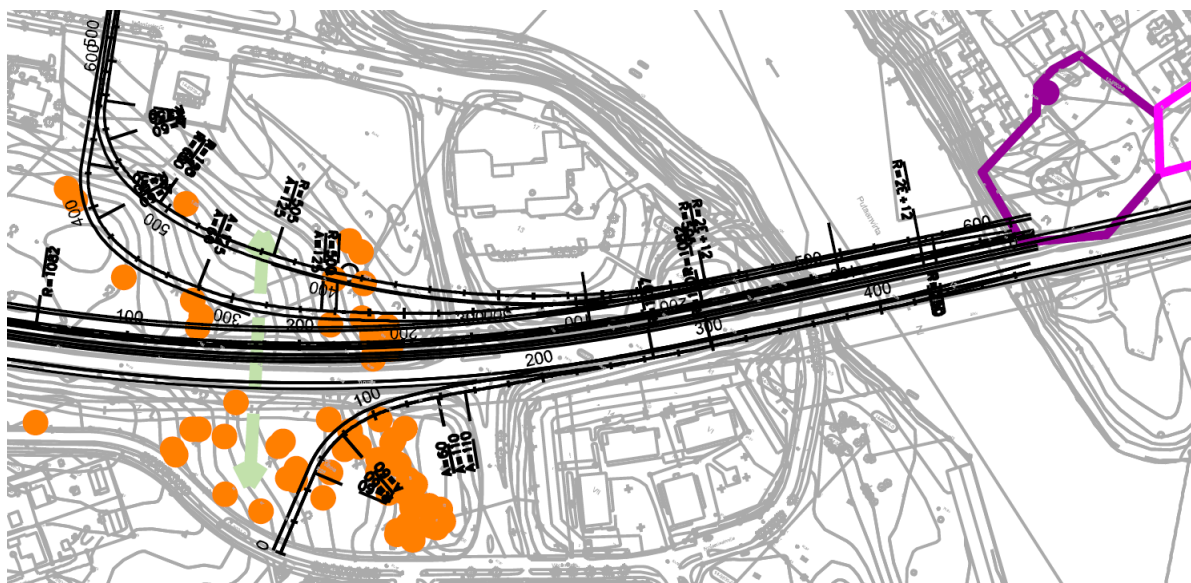
Kuva: Kuvassa alla on ennustetilanteen 2040 päivääjan melutasoalueet naapurikortteleissa.



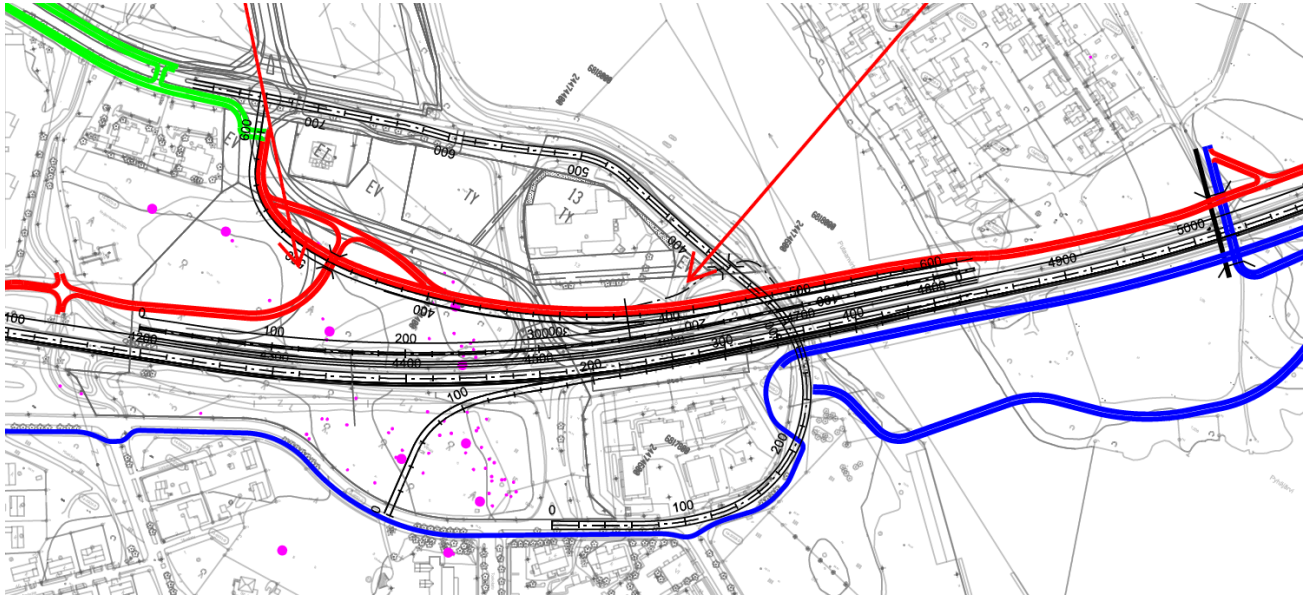
2.10 VT 12 tarkastelut

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

Kuva: Kuvassa alla alustava hahmotelma uusista kaistoista ja liittymärampeista.



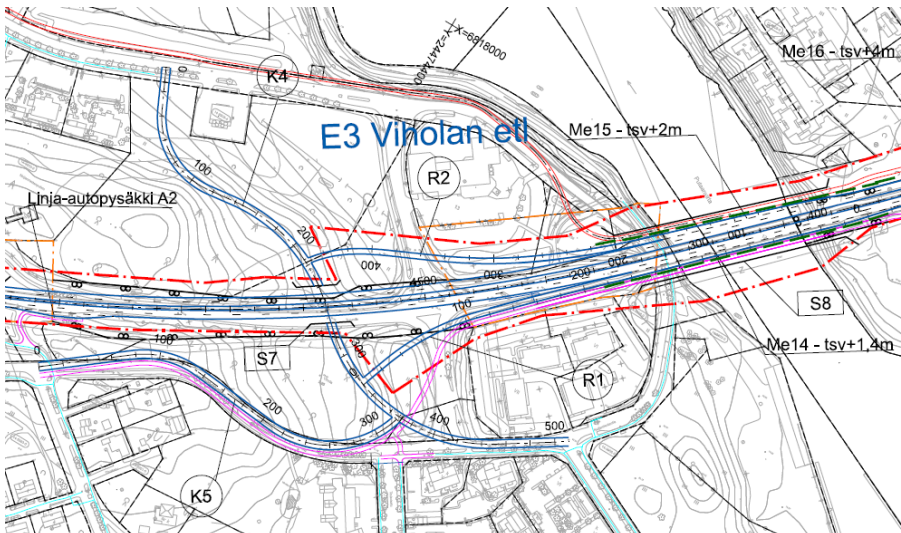
Kuva: Kuvassa alla tutkittavat kevyenliikenteen reittien vaihtoehtoja.

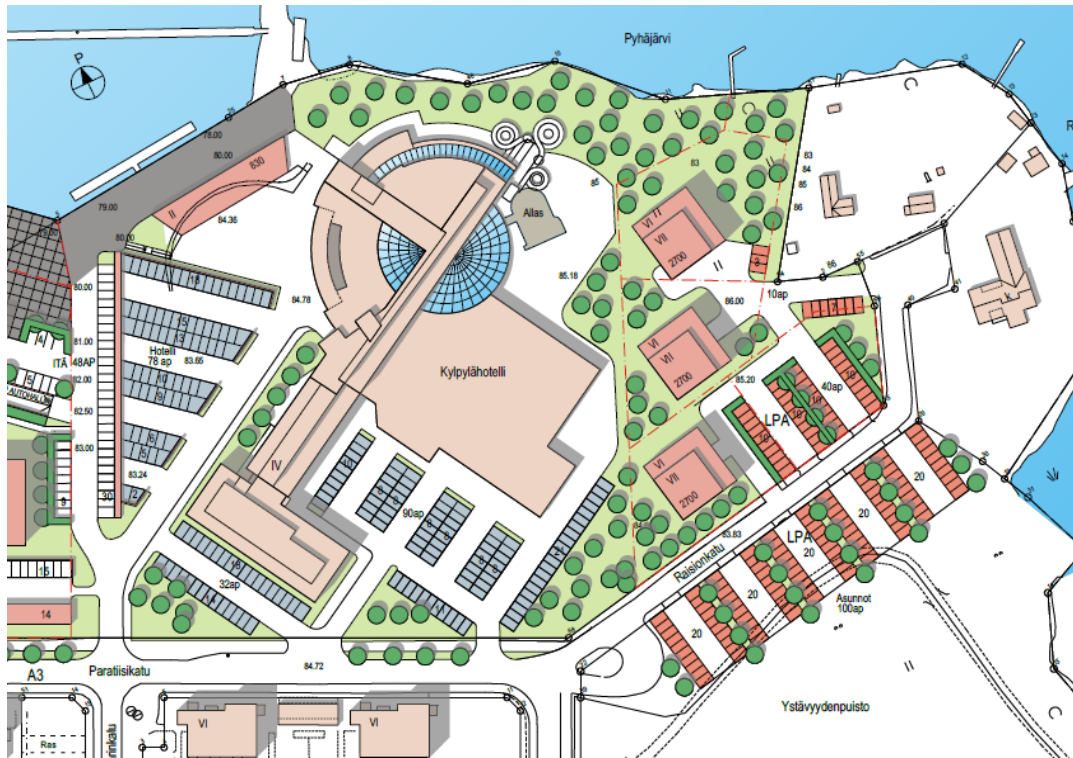


Vaikka selvitystyö on vielä kesken, niin alustavasti on valittu, että kevyenliikenteen väylä tulee kulkemaan uusittavan sillan yhteydessä. Tällöin riittää, että kaava-alueen länsipäästä rajataan aiemmin kaavoittamaton alue kaavan ulkopuolelle.

Valtatie 12 Nokian kohdan ja Kahtalammin eritasoliittymän 16.9.2021 päivätyn aluevaraussuunnitelmaluonnoksen mukaan Viholan liittymään rakennettaisiin uusi alikulku korttelin 14 länsipuolelle, jolla korvataan Putaanvirran sillan ali kulkeva Nuijamiehentien osuus. Kevyenliikenteenväylät kulkevat molemmin puolin Putaanvirran uusittavaa siltaa ja jatkuvat länteen Nuijamiehentien ja Viholantien vartta pitkin. Suunnitelman mukaan kaava-alueelle ei tarvita muutoksia aluevarauksiin.

Kuva: Alla on kuvaote VT 12 aluevaraussuunnitelmaluonnoksesta.





3 SUUNNITTELUVAIHEET

3.0 Suunnitteluvaihetta edeltävä mielipide

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

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

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

3.1 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

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

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

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

22.6.2021 § 198 kaupunkikehityslautakunta päätti asettaa kaavaehdotuksen julkisesti nähtäville ja pyytää aineistosta tarvittavat lausunnot. Kaava-aineistot olivat nähtävänä Nokian kaupungin internet-sivuilla www.nokiankaupunki.fi/nahtavillaolevatkaavat sekä virastotalon ilmoitustaululla (Harjukatu 21, 3. kerros) 2.8. - 1.9.2021.

Kaavaehdotuksesta saatiin kolme muistutusta ja kolme lausuntoa. Muistutukset, lausunnot ja niiden vastineet on liitetty kaava-aineistoon.

26.10.2021 § 294 kaupunkikehityslautakunta päätti asettaa muutetun kaavaehdotuksen julkisesti nähtäville ja pyytää aineistosta tarvittavat lausunnot. Kaava-aineistot olivat nähtävänä Nokian kaupungin internet-sivuilla www.nokiankaupunki.fi/nahtavillaolevatkaavat sekä virastotalon ilmoitustaululla (Harjukatu 21, 3. kerros) 10.11. – 10.12.2021.

Muutetusta kaavaehdotuksesta saatiin kaksitoista muistutusta ja kolme lausuntoa. Muistutukset, lausunnot ja niiden vastineet on liitetty kaava-aineistoon.

4 KAAVALUONNOS

4.1 Kaavaluonnosvaihtoehdot A ja B

Kaavamuuoksella alueelle muodostetaan kaksi uutta katua Paratiisiranta ja Paratiisitori, joista rakennetaan satamalle korkeatasoinen julkinen tori-katualue. Vaihtoehdossa A Kortteliin 88 osoitetaan Liike- ja toimistorakennusten korttelialue K ja lisäksi asuinkerrostalojen korttelialueet AK, pientalojen korttelialueet AP ja autopaikkojen korttelialue LPA. Vaihtoehdossa B liike- ja

toimistorakennusten korttelialue K-11 on laajempi ja sen itäpuolella on vain autopaikkojen korttelialuetta liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta varten. Vaihtoehdossa B esitetään tonttivaihtoa naapurin kanssa, jolloin saataisiin muodostettua luonteva kulku LPA alueelta satama-alueelle, mikäli tulevaisuudessa tällaista tarvittaisiin.

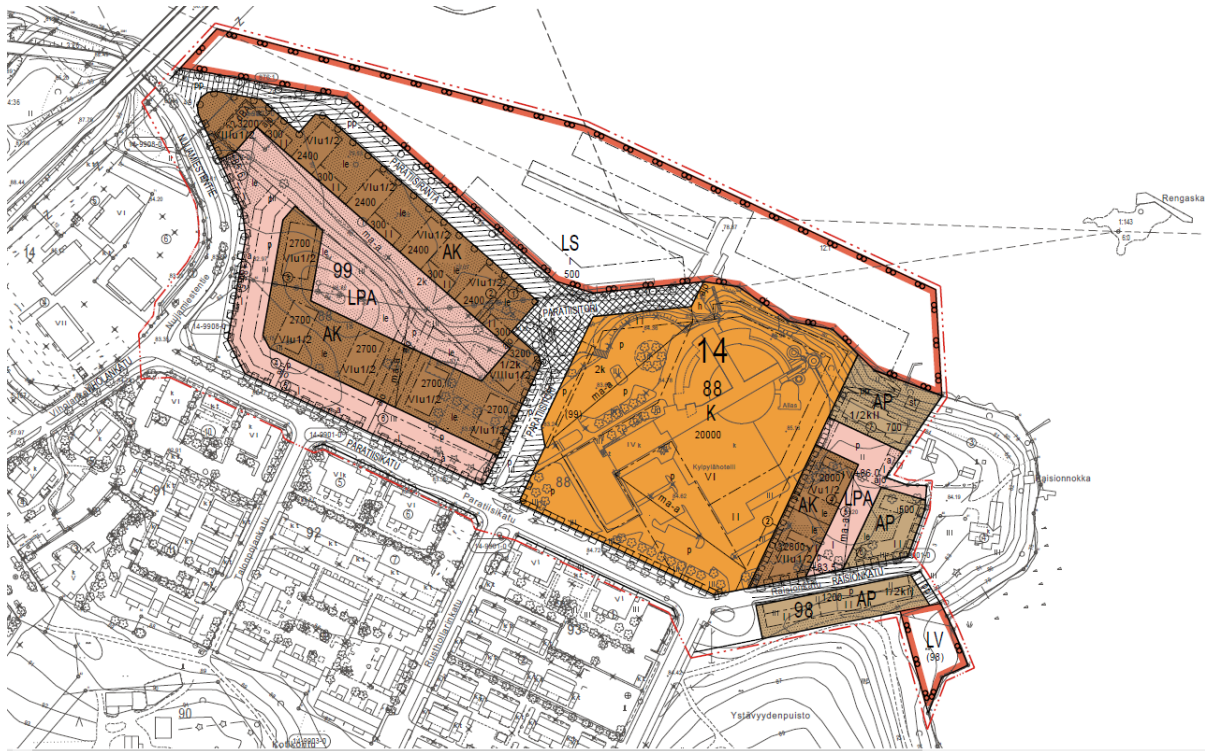
Kortteliin 99 osoitetaan kerrostaloalue ja kortteliin 98 osoitetaan pientalorakentamista. Lisäksi alueelle osoitetaan satama-alue LS ja venesatama-alue LV sekä katu-, pihakatu- ja torialuetta. Kaava-alueen rakentamisen kerrosluvut vaihtelevat kahdesta kahdeksaan. Korkein rakentaminen painottuu kerrostaloalueille.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

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

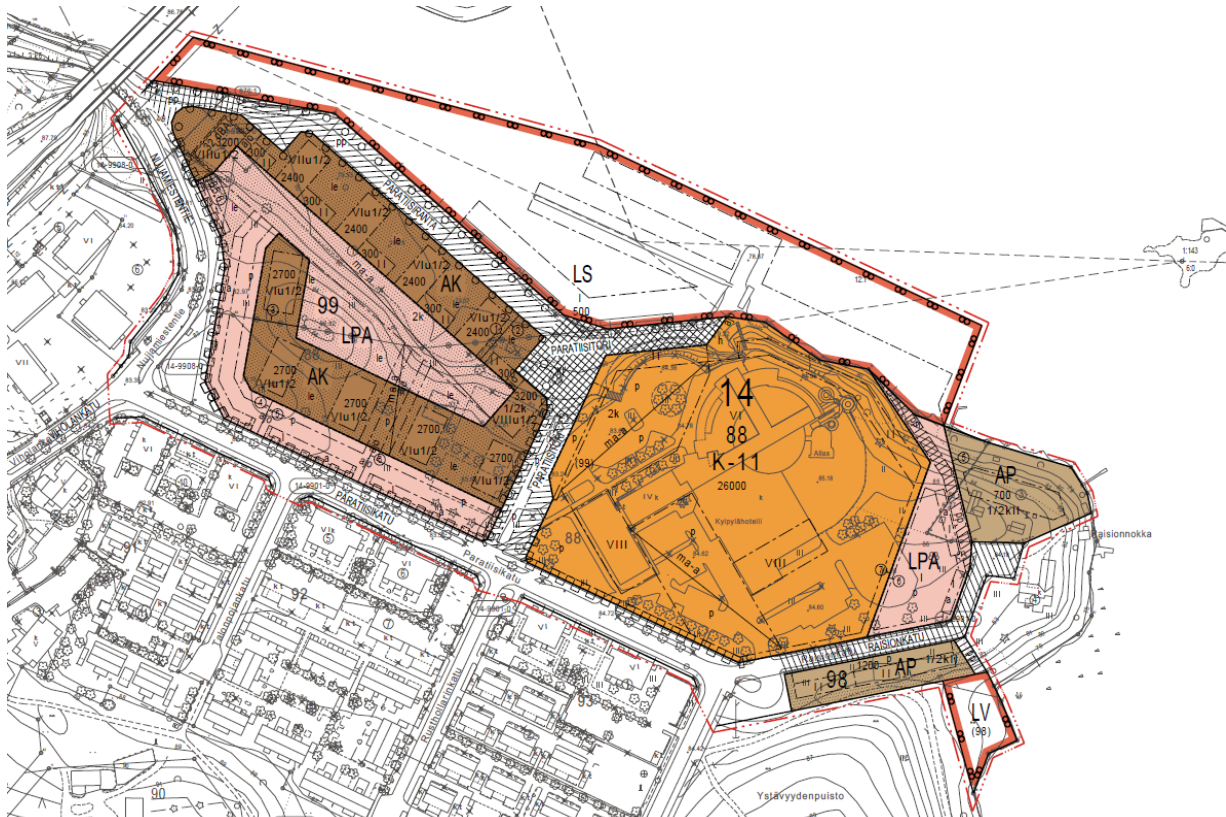
Satama-aluetta mahdollistetaan kehitettäväksi osoittamalla 500 k-m² rakennusoikeutta asunto- ja saunalauttoja ja muita pysyväisluonteisia rakennelmia varten.

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

Kuva: Kuvassa alla kaavaluonnos vaihtoehto A.



Kuva: Kuvassa alla kaavaluonnos vaihtoehto B.



Asuinkerrostalojen rakennuspaikat on pääsääntöisesti sijoitettu kohtisuoraan rantaa vasten, että niiden välistä jäisi näkymiä järvelle. Kortteliin 98 ja vaihtoehdossa A Raisionnokan AP

korttelialueeseen rajautuvalle korttelin 88 osalle osoitetaan matalaa kaupunki villa tyyppistä rivitalorakentamista täydentämään niemen matalaa kaupunkikuvaa. Vaihtoehdossa B korttelissa 88 on autopaikkojen korttelialuetta, jossa voi rakentaa autokatoksia liikekiinteistön ja pientalotonttien väliin.

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

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

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

Kuva: Kaava-alueen rantamaisema Pyhäjärveltä katsottuna.



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



4.2 Kaavaluonnoksesta saatu palaute ja vastineet

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

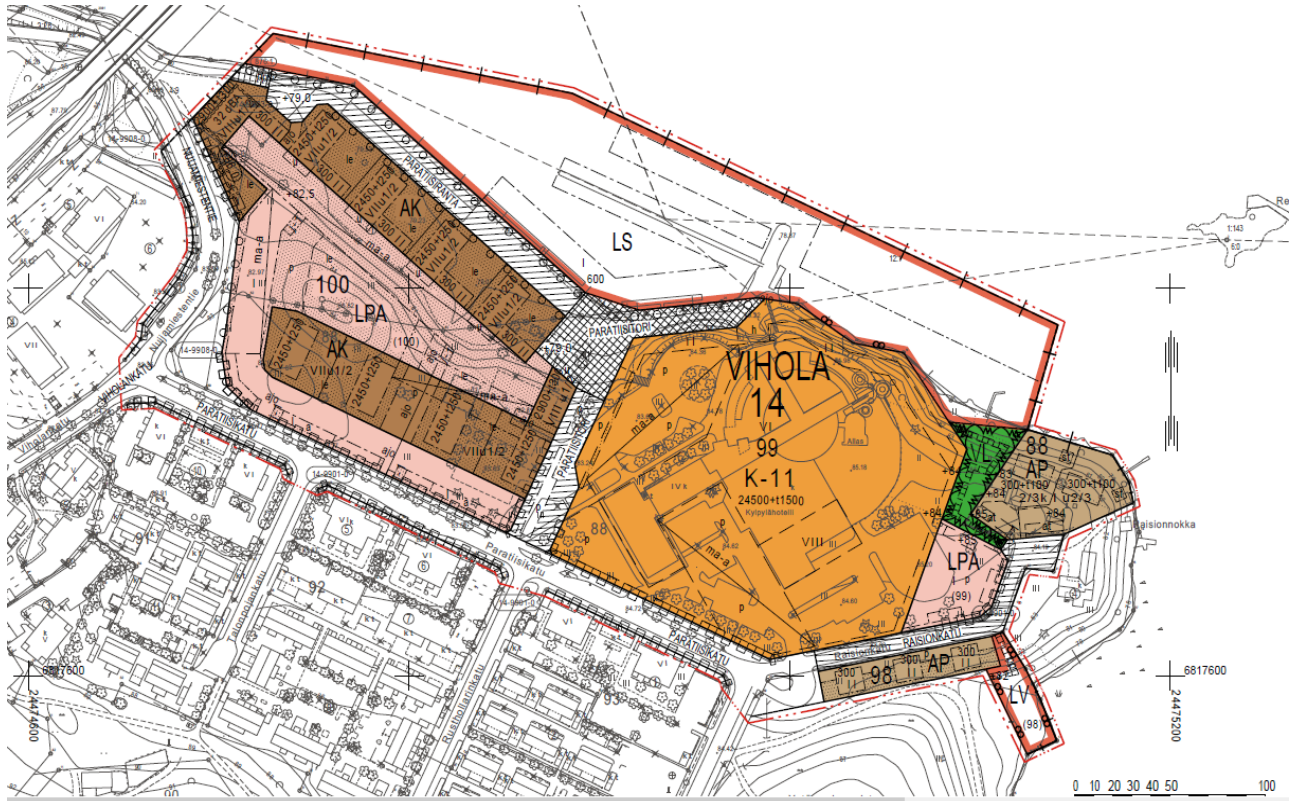
Kaavakarttaan lisättiin tai tarkennettiin määräyksiä hulevesistä, asuntojen tuuletuksesta liikennemelun puoleisilla seinillä, autokannen kestävydestä pelastustienä sekä pilaantuneiden maiden puhdistamisesta ja venevalkama-alueesta. Kaava-aluetta pienennettiin länsipäästä kaavoittamattoman alueen rajaan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

5 ASEMAKAAVAEHDOTUS

Asemakaavaehdotuksessa kaava-aluetta pienennettiin länsipäästä niin että se ei ole esteenä VT 12 leventämisen yhteydessä mahdollisesti tarvittaville tilavarauksille. Maanalaista pysäköintialuetta on laajennettu ja on lisätty kansipaikoitusmahdollisuus kortteliin 100 Nuijamiestentien varteen. Kaava-

alueen rakennusoikeuden määrä on tarkistettu niin että pysäköintialueet riittävät, vaikka alueelle ei tulisikaan erityisryhmien asumista, palveluasumista tai yhteiskäyttöautoja.

Kuva: Kuvassa alla kaavaehdotus



Rantaan kulku alueen itäpäässä on muokattu sellaiseksi, että sinne on mahdollista rakentaa esteetön kulku satama-alueelle. Satama-alueen kautta mahdollistetaan virkistysreitin jatkuminen keskeytyksettä keskustan suuntaan ja Pyhäjärven rantaa etelään aina Viinikanniemeen asti.

Samalla pientalokiinteistön rakennusaloja on tarkistettu ja lisätty talousrakennuksen ja autokatoksen rakennusalat suojaamaan pihaa hotellikiinteistön häiriöiltä. Lisäksi rantaan on osoitettu erilliset saunan rakennusalat. Korttelia 98 on kavennettu ja venevalkama-aluetta pienennetty, jotta mahdolliset pilaantuneen maaperän puhdistuskustannukset jäävät kohtuullisiksi.

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

Kuva: Kuvassa alla havainnekuva ylhäältä luoteesta. Kaavaehdotuksessa kylpylän takana olevien kerrostalojen sijasta tarkastellaan hotellin laajentamista.



Kortteliin 100 osoitetaan asuinkerrostalojen korttelialue AK ja kortteliin 98 osoitetaan asuinpientalojen korttelialue AP. Lisäksi kaava-alueelle osoitetaan katu-, pihakatu- ja torialuetta sekä Paratiisirannan edustalle satama-alue LS ja Raisionkadun varteen venesatama-alue LV. Kaava-alueen rakentamisen kerrosluvut vaihtelevat talousrakennusten yhdestä sekä pien- ja rivitalojen kahdesta kerrostalojen kahdeksaan ja puoleen (VIII u1/2). Paratiisirannan ja Paratiisikadun varsien kerrostalojen kerroslukua on nostettu yhdellä niin että taloista on mahdollista tehdä kapeampia ja sirompia. Korkein rakentaminen painottuu kerrostaloalueille. Varsinaista rakennusoikeutta alueelle osoitetaan yhteensä 53 500 k-m² ja talousrakennusoikeutta 4 300 k-m². Alueen varsinainen rakennusoikeus kasvaa nykyisestä noin 36 100 k-m². Kaavaluonnokseen verrattuna vähenee kymmenyksen. Varsinaista asuinkerrosalaa osoitetaan alueelle 29 000 k-m² ja liikerakennusten kerrosalaa 24 500 k-m².

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

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

Kuva: Kuvassa alla taiteilijan visio paratiisirannasta.



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

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

Autopaikkoja asumiselle ja liikerakentamiselle edellytetään rakennettavan 1 ap / 60 k-m², sosiaaliselle ja seniori asumiselle sekä liiketiloille edellytetään 1 ap / 90 k-m² ja erityis- ja

palveluasumiselle 1 ap / 120 k-m². Mikäli alueella toteutetaan yhteiskäyttöautoja niin autopaikkoja voi olla neljä vähemmän jokaista yhteiskäyttöautoa kohti. Yhteiskäyttöautoilla autopaikkoja voidaan vähentää enintään 10 %. Rivi- ja pientaloasunnoissa autopaikkoja tarvitsee rakentaa enintään 1,5 asuntoa kohti.

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

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

5.1. Kaavaehdotuksesta saatu palaute ja vastineet

Lausuntojen perusteella kaavaselostuksessa on tuotu lisäselvitystä siitä, kuinka kaava-alue sijaitsee taajamarakenteen keskeisellä tiivistettävällä vyöhykkeellä. Luontoselvitykseen on täydennetty laji ja lakipykäläkohtaisesti luontoarvojen esiintyminen alueella. Satama-alueelle tehtiin vesiarkeologinen ja Raisionnokaan arkeologisen selvityksen täydennys sekä kulttuuriympäristöselvitys.

Pirkanmaan maakuntamuseo edellytti lausunnossaan, että Raisionnokaan asuinrakennuksille laitetaan suojelumerkintä. Koska kyseisen kiinteistön kanssa ei tarvita enää kiinteistövaihtoa kulkuväylän takia kiinteistö jää pois kaavaehdotuksesta.

Kaavan vaikutuksia järvimaisemaan on tarkennettu ilmakuvaan tehdyllä havainnekuvalla. Havainnot on täydennetty asemakaavan vaikutusten arviointiin. Kylpylähotellin perustiedoton täydennetty selostukseen.

Muistutuksiin on reagoitu siten että Paratiisitorin ja Paratiisirannan rakennusten välejä on kasvatettu, jotta näkymiä järvelle kapenevat uuden rakentamisen takia mahdollisimman vähän.

Selostukseen on tarkennettu, miksi asemakaavassa voidaan poiketa yleispiirteisistä kaavoista ja yleiskaavallista tarkastelua on täydennetty kaavakartalla.

5.2. Tarkennettu kaavaehdotus

Kaavapalautteen ja täydentävien selvitysten valmistuttua sekä VT 12 selvityksen tarkennuttua niin, että Turuntien liittymän aluevaraukset saatiin lukittua, kaavaehdotusta tarkennettiin seuraavasti.

VT 12 selvityksen perusteella Nuijamiehentie katkaistaan, niin että se ei kulje enää Putaanvirran ali vaan paikalle jää vain kevyenliikenteen yhteys, joka nimetään Nuijamiehenraitiksi.

Kaavaehdotuksessa varattua Paratiisikadun ja Viholankadun liikenneympyrävarausta ei näin enää tarvita. Nuijamiehentie loppupätkä Paratiisikadun risteykseen asti muutetaan osaksi Viholankatua.

Muuttuneessa tilanteessa kortteliin 100 voidaan sallia tonttiliittymä myös Viholankadulta. Se rauhoittaa omalta osaltaan Paratiisitorin ja Paratiisirannan liikennettä.

Liikenneympyrältä vapautunut tila lisättiin kortteliin 100. Samalla tarkennettiin Paratiisikadun puoleisen osan rakennusaloja siten, että rakennettavat kerrostalot tulevat kadun toisella puolella olevien kerrostalojen välien kohdalle. Näin ne peittävät mahdollisimman vähän näkymää Rannan suuntaan.

Kortteleihin 100 ja 98 osoitettiin ohjeellinen tonttijako rakentamisyksikköjen suunnittelemista varten. Korttelin 98 rakennusoikeutta tarkistettiin hieman alas päin.

Paratiisitorin katualueelle ei osoitettu enää autopaikkoja ja katualuetta kavennettiin hieman uusien kerrostalojen asemoimiseksi.

Korttelin 88 yksityinen pientalokiinteistö rajattiin kaava-alueen ulkopuolelle. Samassa yhteydessä lähivirkistysalue ja korttelin 99 LPA-alue muotoiltiin niin että kevyenliikenteen väylä on mahdollista toteuttaa Raisonkadulta satama-alueelle. Satama-aluetta tarkistettiin myös niin että laiturialueet kääntyvät maaston suuntaisesti.

Kuva: Näköala Pyhäjärvelle Paratiisikadun naapuritalon yläkerran asunnosta katsottuna. Vielä suunnittelemattomat uudet kerrostalot on esitetty viitteellisesti.



Korttelin 99 itäosalla tarkennettiin ohjeellisena pysäköintialueen rajaa ja lisättiin rakennusala autokatosta varten sekä osoitettiin kylpylän laajennukselle rakennusala.

Korttelin 88 AP alue jätettiin pois asemakaavasta yhteisymmärryksessä maanomistajan kanssa, kun kulku lähivirkistysalueelle saatiin järjestymään ilman tarvetta aluevaihtoon. LV venevalkama-alue poistettiin kaavasta vähentämään maaperän puhdistamisen tarvetta tässä vaiheessa.

5.3. Hyväksyntään menevä kaavaehdotus

Kaavapalautteen perusteella kaavakarttaa tarkennettiin seuraavasti. K-kortteliin lisättiin maaperän mahdollisen pilaantuneisuuden varalta tutkimusvelvoite kaivutöiden yhteydessä. Nuijamiehentie palautettiin kokonaan kaduksi, koska ELY-keskus edellytti, että tarvittava kaavamuutos tehdään vasta risteysjärjestelyiden tie- ja katusuunnittelun yhteydessä. Karttaan lisättiin melumääräys, että rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava maankäyttö- ja rakennuslain 117 f § mukaisesti tarvittavasta meluntorjunnasta mahdollisesti tarvittavine meluselvityksineen sekä ulko-oleskelu- että rakennusten sisätilojen osalta. Lisäksi tarkennettiin korttelin 100 ohjeellisia tonttirajoja. Kortteli 99 rakennusoikeutta vähennettiin kiinteistönomistajan pyynnöstä niin, että rakennusoikeudeksi tuli 23717 kem2.

Karttaan lisättiin myös rakennustapaohje, jonka mukaan, korttelissa 100 julkisivuissa tulee käyttää puhtaaksi paikalla muurattua tiiltä. Julkisivun päävärin tulee olla Paratiisikadun varressa vaalea Wienerberg Pellava Retro tai vastaava ja korostevärin tumma Wienerberg graniitinkirjava makasiini.

Paratiisirannassa ja Raisonkadulla tulee käyttää vastaavia värejä niin, että tumma on pääväri ja vaalea korosteväri. Korttelissa 99 uusi rakentaminen tulee ulkonäöltään sovittaa olemassa olevaan rakennuskantaan.

Paratiisikadun varteen osoitettiin toinen liittymä ja kerrostalokorttelialueen ohjeellinen tonttijako tarkennettiin.

Niihin selostuksen kohtiin, jotka koskivat kaava-alueen ulkopuolelle jääneitä kohteita, täydennettiin tietoihin, että alue on jätetty kaava-alueen ulkopuolelle. Vaikutusten arviointia täydennettiin maisemavaikutusten osalta.

Tehdyt tarkistukset ovat vähäisiä eikä kaavaa tarvitse laittaa uudelleen nähtäville.

6 ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET

Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön:

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

Kylpylähotellin länsiosan avoin kenttä, joka on kaavassa liikerakennusten korttelialuetta ja satama-aluetta on toiminut lähialueen asukkaiden epävirallisena virkistysalueena mutta rakentamisen myötä se poistuu. Etelä-Nokiassa on puolitoista kertaisesti valtion virkistysalue-toimi-kunnan suosituksen mukainen määrä virkistysalueita, joten menetys ei ole oleellinen. Korvaavaksi harraste alueeksi kaupunki selvittää mahdollisuutta sijoittaa Sammalistoon Kuusisto Lehtiniemi alueelle uutta täysikokoista frisbeekenttää.

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

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

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

Korttelin 98 aluetta on reilusti pienennetty puhdistettavien pilaantuneiden maiden määrän vähentämiseksi. Näin käyttöön otettavat alueet ovat helpommin eristettävissä Ystävyyden puiston jäljelle jäävästä pilaantuneisuudesta.

Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin:

Alueelta loppuneen tehdaskäytön jäljiltä ei luontoselvityksen mukaan ole havaittu lakien tai direktiivien perusteella suojeltavia luontoarvoja maalla eikä vedessä.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen:

Alueen rakentaminen täydentää yhdyskuntarakennetta olemassa olevien verkostojen läheisyydessä. Alueelle rakennetaan kaksi uutta katuja olemassa olevien kulkuväylien kohdalle. Peruskorjausiässä ovat satamarakenteet uusitaan. Alueella voidaan hyödyntää maalämpöä ja alue on mahdollista liittää myös kaukolämpöön. Uudet asukkaat lisäävät käyttäjiä Viholankadulla kulkevalle linja-autoretkille. Linja-autovuorojen tihentämismahdollisuudet paranevat.

Alue tukeutuu Viholan kauppakeskusalueen palveluihin ja tukee osaltaan kylpylähotellin palvelujen kehittämistä. Ala-aste on parin sadan metrin päässä ja päiväkotit hieman kauempana. Ala-aste ja päiväkotit saavat uusien asukkaiden lapsista jonkin verran lisää käyttäjiä. Koska alue rakentuu vuosien kuluessa, kaupungin varhaiskasvatuksella on aikaa mitoittaa kapasiteettiaan kehityksen mukaan.

VT 12 osalta on selvitystyö käynnissä valtatie nelikaistaistamiseksi Nokian keskustan kohdalla. Kun nelikaistaisuus on toteutettu, ruuhkaantuminen vähenee ja liikenneturvallisuus paranee.

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

Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön:

Tällä hetkellä tontin rakentamaton osa on kaupunkimaista kesantoa. Uusi rakentaminen kehittää alueen kaupunki- ja maisemakuva ja muuttaa sen viihtyisäksi kaupunkimaiseksi rannanläheiseksi asuinalueeksi. Tampereen suunnalta tullessa ja Pyhäjärveltä nähtynä maisemassa alue tulee näyttäytymään etelä-Nokian sisääntulon julkisivuna ja tiiviimmän kaupunkirakenteen alkukohtana. Olemassa olevien kerrostalojen tavanomainen kaupunkikuva muuttuu selkeän järjestyneeksi korkealaatuisiksi rakentamiseksi rannan puistokadun varressa. Raisonkadun eteläpuolella hotellikiinteistön rannan puolella rakentaminen on maltillista kaksikerroksisista kuten viereisillä pientalotonteilla. Kaava-alueella ei ole todettu olevan erityisiä kulttuuriarvoja.

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

Satamasta ja kauempaa Pyhäjärven - Nokianvirran - Kuloveden kulttuurimaiseman maisema-alueelta katsottuna näkymä korttelialueelle 100 muuttuu vehreän kaupunkimaiseksi istutettavan puuston kasvettua suureksi kts kohta 2.4 Maisemallinen tarkastelu. Satamasta tai vastarannalta katsottuna oleellisin muutos on, että kerrostalojen muodostama maisemarajaus siirtyy Paratiisikadulta rantaan poistaen epämääräinen avoimen hoitamattoman kentän maisemasta. Alue muuttuu edustavaksi kaupunkikortteliksi.

Pyhäjärveltä idästä katsottuna korttelin 99 kuusikerroksine hotellin laajennusrakentaminen voi pilkottaa puiden latvojen lomasta.

Parhaiten uusi kaupunkirakenne tulee näkymään Pitkäniemestä, jonne on 2,5 km. Sieltä alue näkyy 4/360 asteen kulmassa eli noin prosentti maisemasta on uutta kaupunkirakennetta. Vaikka rakennusrivi tulee Pitkäniemestä katsottuna noin 5 % lähemmäksi rantaa niin vaikutus maakunnallisesti arvokkaaseen maisemaan ei ole oleellinen.

Rajasalmen sillalla suurin väli mistä alueelle näkee kestää nopeusrajoituksen mukaan ajettaessa viisi sekuntia. Lisäksi sillan kaiteet häiritsevät näkymää. VT 12 Putaanvirran sillalta katsottuna maisema muuttuu eniten mutta siltäkään autoilijat ehtivät nähdä alueetta kuin viitisen sekuntia. Silloilla on myös kevyttä liikennettä mutta valtaosa liikennevirrasta kulkee autoilla. Paikallisesti ja ennen kaikkea vilkasliikenteiseltä valtatieltä katsottuna muutoksella on merkitystä Nokian kaupungin imagolle samoin kuin veneilykaudella satamaan tulevien veneilijöiden maiseman osana muutos on myönteinen.

Pyhäjärven - Nokianvirran - Kuloveden kulttuurimaiseman maisema-alueen kokonaispituus on lähes 30 km. Kaava-alueen pituus maisema-alueen toisella reunan lähistöllä on 0,45 km. Sillä tapahtuva kaupunkirakenteen myönteinen kehitys ei ole laajuudeltaan merkittävä koko maisema-alueella ajatellen.

Alueen maaperän puhdistamisen ja kortteleiden rakentamisen aikana alueella tulee esiintymään työmaaliikennettä ja muuta häiriötä. Kun alue on valmis, alue siistiyytään ja rannan puistoväylästä ja torialueesta tulee viihtyisä osa Nokian rantoja kiertävää virkistysreittiä.

Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen:

Alueen uudet kerrostalotontit on tarkoitus antaa rakennettavaksi vähintään neljälle, ellei jopa kahdeksalle eri toimijalle. Lisäksi alueella edellytetään toteutettavaksi jonkin verran kohtuuhintaista

asuntotuotantoa sekä mahdollisesti erityisryhmille suunnattua rakentamista. Se varmistaa alueelle monipuolisen asuntotarjonnan ja sekoittuneen asukasrakenteen.

7 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavasta laaditaan maankäyttö- ja luovutussopimus.

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

Nokialla 10.08.2022, Jorma Hakola, projektiarkkitehti