



NOKIA

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

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

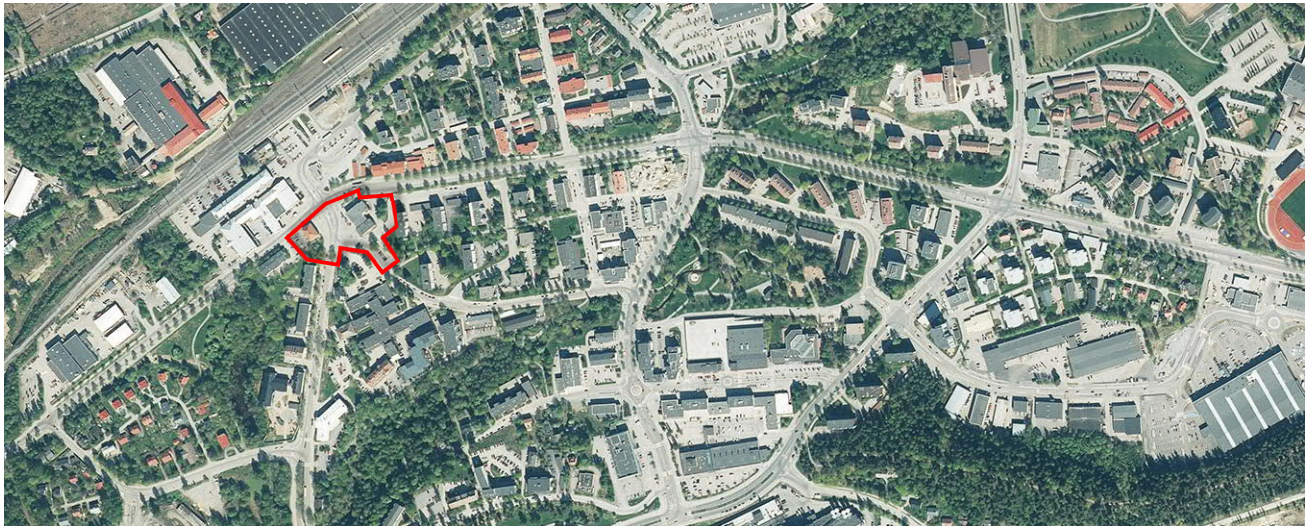
31.1.2022, tark. 10.5.2022 ja 27.10.2022

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

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

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

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



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

Asemakaavoituksen vireilletulosta on ilmoitettu 10.9.2010.

KaKeLa 20.2.2018, 16.4.2019
Kh
Kv

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



1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1. Tunnistetiedot

Kaavaselostus koskee 31.1.2022, tark. 10.5.2022 päivättyä asemakaavakarttaa.

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

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

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

1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Nokian keskustassa. Alue käsittää Sotkanvirran liikekiinteistön, entisen Yhdyspankin talon tontin ja Maununkadun yleisen pysäköintialueen sekä osia Nokianvaltatiestä, Souranderintiestä, Maununkadusta ja Kavolinkadusta. Alue rajautuu pohjoisessa Nokianvaltatiehen, idässä kerrostalotontteihin, etelässä terveyskeskuksen tonttiin ja lounaassa kerrostalotontteihin. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 1,13 ha.

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

1.3. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavan seurantalomake
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, 12.1.2022
3. Ote ajantasakaavasta
4. Ote asemakaavan hakemistokartasta
5. Tonttijakokartat
6. Meluselvitys, Sweco Ympäristö Oy, 20.12.2018
7. Sotkanvirta, rakennusinventointi, Sweco Ympäristö Oy, 14.12.2018
8. Luonnosvaiheen vastineraportti, 10.1.2022
9. Ehdotusvaiheen vastineraportti, 29.4.2022
10. Nokian Vuokrakodit Oy, tontinkäyttövaihtoehtoja (3D-visualisointi), Sweco Infra & Rail Oy, 6.5.2022

1.4. Luettelo selostuksen taustaselvityksistä

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



- Viitesuunnitelma, Lapti Oy / Himla arkkitehdit Oy, 17.11. / 2.12.2021

1.5. Sisällysluettelo

1.	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1.	Tunnistetiedot.....	2
1.2.	Kaava-alueen sijainti	2
1.3.	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	2
1.4.	Luettelo selostuksen taustaselvityksistä	2
1.5.	Sisällysluettelo	3
2.	TIIVISTELMÄ	4
2.1.	Kaavaprosessin vaiheet	4
2.2.	Asemakaavan tarkoitus	4
2.3.	Asemakaavan toteuttaminen	4
3.	LÄHTÖKOHDAT	5
3.1.	Selvitys suunnittelualan oloista.....	5
3.2.	Suunnittelutilanne.....	10
4.	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET.....	16
4.1.	Asemakaavan suunnittelun tarve, käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	16
4.2.	Osallistuminen ja yhteistyö.....	16
4.3.	Asemakaavan tavoitteet	19
5.	ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	22
5.1.	Kaavan rakenne	22
5.2.	Aluevaraukset	23
5.3.	Kaavan vaikutukset	24
6.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	34
6.1.	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	34
6.2.	Toteuttaminen ja ajoitus	34
6.3.	Toteutuksen seuranta.....	34



2. TIIVISTELMÄ

2.1. Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavoitus on laitettu vireille yksityisen kiinteistön omistajan hakemuksesta. Vireillettööstä on ilmoitettu 10.9.2010.

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

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

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

Kaavaehdotus on laadittu 31.1.2022. Kaavaehdotus oli nähtävillä 21.2. – 23.3.2022. Ehdotuksesta jätettiin kolme lausuntoa ja yksi muistutus. Vastineraportti on laadittu 29.4.2022, ja se on selostuksen liitteenä.

Asemakaavaa on tarkistettu 10.5.2022 ja 27.10.2022. Muutokset on kerrottu kohdassa 4.2.3.

2.2. Asemakaavan tarkoitus

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

2.3. Asemakaavan toteuttaminen

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



3. LÄHTÖKOHDAT

3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1. Alueen yleiskuvaus

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

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

3.1.2. Luonnonympäristö

Maisema

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

Luonnonolot, luonnon monimuotoisuus

Suunnittelualue on lähes täysin rakennettu tai asfaltoitu, eikä luonnonympäristöä ole. Geologian tutkimuskeskuksen mukaan¹ maaperä on kartoittamatonta.

Vesistöt ja vesitalous

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

Luonnonsuojelu

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

3.1.3. Rakennettu ympäristö

Väestö, asuminen, yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Suunnittelualueella ei asuta vakituisesti.

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

Palvelut, työpaikat, elinkeinotoiminta

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

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

¹ www.paikkatietoikkuna.fi, Maaperä 1:20 000.



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

Keskustan palvelut sijaitsevat reilun puolen kilometrin päässä kaakossa.

Virkistys

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

Liikenne

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

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

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

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

Rakennettu kulttuuriympäristö, nykyinen rakennuskanta ja arkeologinen kulttuuriperintö

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



Sotkanvirran rakennuksesta ja lähialueesta on laadittu rakennusinventointi. Inventoinnissa todetaan:

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

Sotkanvirran arvoista inventoinnissa todetaan:

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

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

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

*Sotkanvirran liikekiinteistöllä on sosiaalishistoriallista arvoa osana Osuusliike Voi-
man osuuskaupahistoriaa, työväenkulttuuria ja Nokian paikallishistoriaa. Rakennus-
sessa on toiminut Nokian ensimmäinen tavaratalo.”*

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

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

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

Vuoden 2020 raportin yhteenvedossa todetaan:

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



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

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

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

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

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

Julkisivuiltaan symmetrinen rakennus on kaksikerroksinen ja siinä on korkea aumakatto. Nokian kaupungin rakennusvalvonnan mukaan rakennuksen kerrosala (käytetty rakennusoikeus) on 570 k-m². 1. ja 2. kerroksessa on toimisto tiloja, kellarissa apu- ja talotekniisiä tiloja ja ullakolla vesikatteen alle jäävä iv-konehuone. Julkisivut on maalattu noin vuonna 2010.



Kuva 2. Nokian Vuokrakodit Oy (ent. Yhdyspankin talo), näkymä Souranderintieltä (koillissivu).



Kuva 3. Nokian Vuokrakodit Oy sisäpihalta (eteläkulma).

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

Alueella ei ole kiinteitä muinaisjäännöksiä.

Tekninen huolto

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

Erytistoiminnat, ympäristöhäiriöt

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

Hankkeeseen liittyen on laadittu meluselvitys, jossa huomioitiin nyky- ja ennustetilanteet. Melulähteinä huomioitiin ajoneuvoliikenne Nokianvaltatiellä, Souranderintiellä ja Rautatienkadulla sekä raideliikenne. Nykytilanteen ajoneuvoliikennemäärä on vuodelta 2010 ja juna-liikennemäärät vuodelta 2014. Ennustetilanteen ajoneuvoliikennemäärä on vuodelta 2030 ja junaliikenteen ennuste vuodelle 2035. Melumallinnus perustui alkuvaiheessa laadittuihin, kaavaluonnoksen rakennusalojen mukaisiin massoitteihin. Vaihtoehtotarkastelua tehtiin Nokianvaltatie eteläpuolisella tontilla siten, että kaksi erillistä rakennusmassaa olivat joko irti toisistaan tai yhdistetty umpinAISella parvekerakenteella. Meluselvityksen mukaan:

- **Nykytilanne:** rakenteisiin ei kohdistu niin suurta melua, että se vaatisi huomiointia julkisivurakenteissa. Piha-alueen osalta umpinainen parvekerakenne pie-



mentää melutasoa rakennusten kulmauksessa päiväaikaan 9 dB ja yöaikaan lähes 6 dB. Piha-alueen melutasot eivät kuitenkaan ylitä kummassakaan tapauksessa.

- Ennustetilanne: rakenteisiin kohdistuu enimmillään n. 63,5 dB melua päiväaikaan, joten erotus sallittuun sisämelutasoon (35 dB) on noin 28,5 dB, mikä on melko lähellä normaalien julkisivurakenteiden ääneneristävyyttä. Piha-alueen osalta umpinainen parvekerakenne pienentää melutasoa rakennusten kulmauksessa päiväaikaan n. 9 dB ja yöaikaan n. 6 dB. Piha-alueen melutasot eivät kuitenkaan ylitä kummassakaan tapauksessa.

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

3.1.4. Maanomistus

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

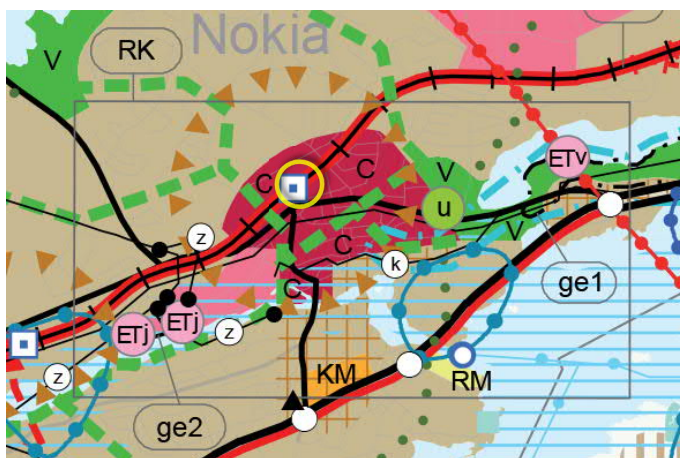
3.2. Suunnittelutilanne

3.2.1. Kaava-alueita koskevat suunnitelmat ja päätökset

Maakuntakaava

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

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



Kuva 4. Ote Pirkanmaan maakuntakaava 2040:sta (hyväksytty 27.3.2017). Suunnittelualueen sijainti merkitty keltaisella ympyrällä.



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

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

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

Määräyksessä on lisäksi annettu vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitukset.

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

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

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

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

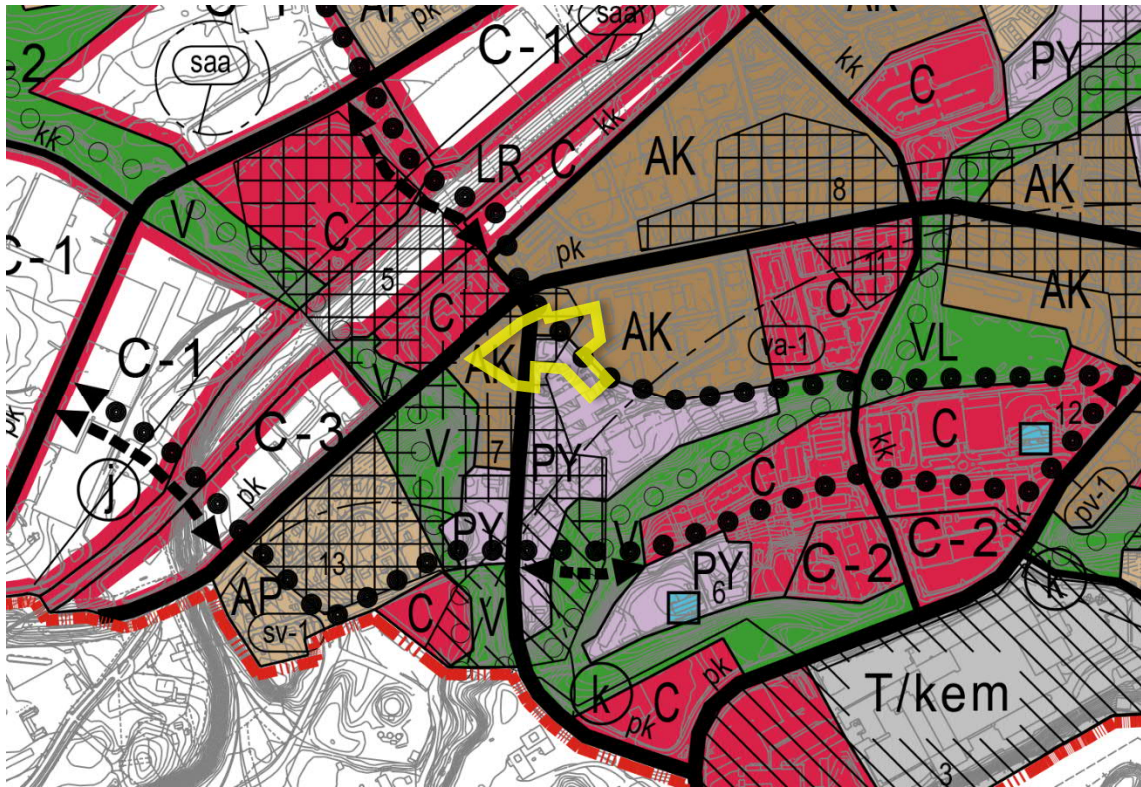
Suunnittelualueen luoteispuolella sijaitsee Nokian rautatieasema (sinivalkoinen neliösymboli). Merkinnällä osoitetaan vähintään seudullisesti merkittävät rautatieliikenteen asemat.

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

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

Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutteinen 10.9.2012 hyväksytty Keskustan osayleiskaava 2030.



Kuva 5. Ote Keskustan osayleiskaava 2030:sta. Kaavamuutosalueen likimääräinen raja-
aus keltaisella.

Suunnittelualue kuuluu kerrostalovaltaiseen asuntoalueeseen (AK, ruskea).

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

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

Asemakaava

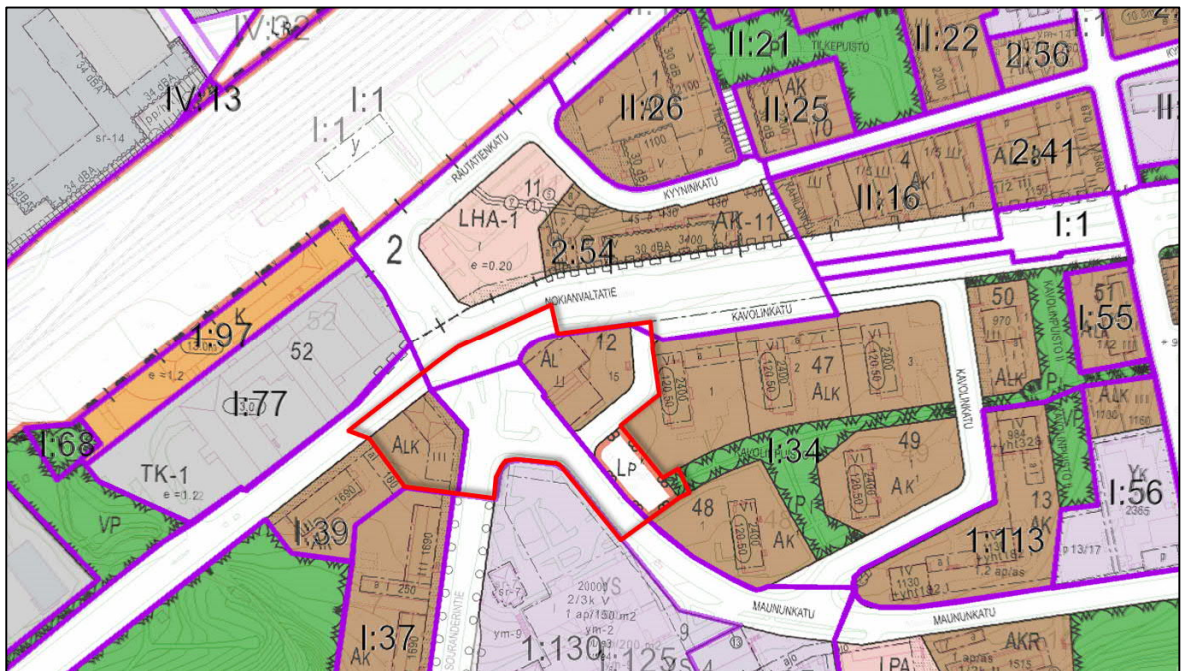
Suunnittelualueella on voimassa neljä asemakaavaa:

- 26.10.1965 hyväksytty asemakaava (arkistotunnus I:34). Asemakaava koskee suunnittelualueen osalta Sotkanvirran tonttia, Kavolinkatua ja Kavolinkadun eteläpuolen pysäköintialuetta sekä puistoaluetta. Sotkanvirran tontti on osoitettu merkinnällä AL¹ (*Liikerakennusten korttelialue. Alueella saa olla asuinhuoneistoja vain sellaista henkilökuntaa varten, jonka alituinen läsnäolo paikalla on kiinteistön toiminnalle välttämätöntä.*) Kerrosluvuksi on osoitettu II, joka on alleviivauksella määrätty ehdottomasti käytettäväksi. Rakennusoikeutta ei ole osoitettu, mutta vanhan seurantalomakkeen mukaan (rakennusalan ja kerrosluvun perusteella) se on 2000 k-m². Kavolinkatu on osoitettu katualueeksi ja paikoitusalue LP-alueeksi (*pysäköimisalue*). Puistoalue on osoitettu PI-alueeksi (*istutettava puistoalue*).
- 7.7.1967 sisäasiainministeriössä vahvistettu asemakaava (arkistotunnus I:39). Asemakaava koskee Nokian Vuokrakodit Oy:n tonttia Souranderintien länsipuolella ja Nokianvaltatietä. Tontti on osoitettu merkinnällä ALK (*Yhdistettyjen liike- ja asuntokerrostalojen korttelialue*). Kerrosluvuksi on osoitettu III. Rakennusoikeutta



ei ole osoitettu, mutta vanhan seurantalomakkeen mukaan (rakennusalan ja kerrosluvun perusteella) se on 1623 k-m².

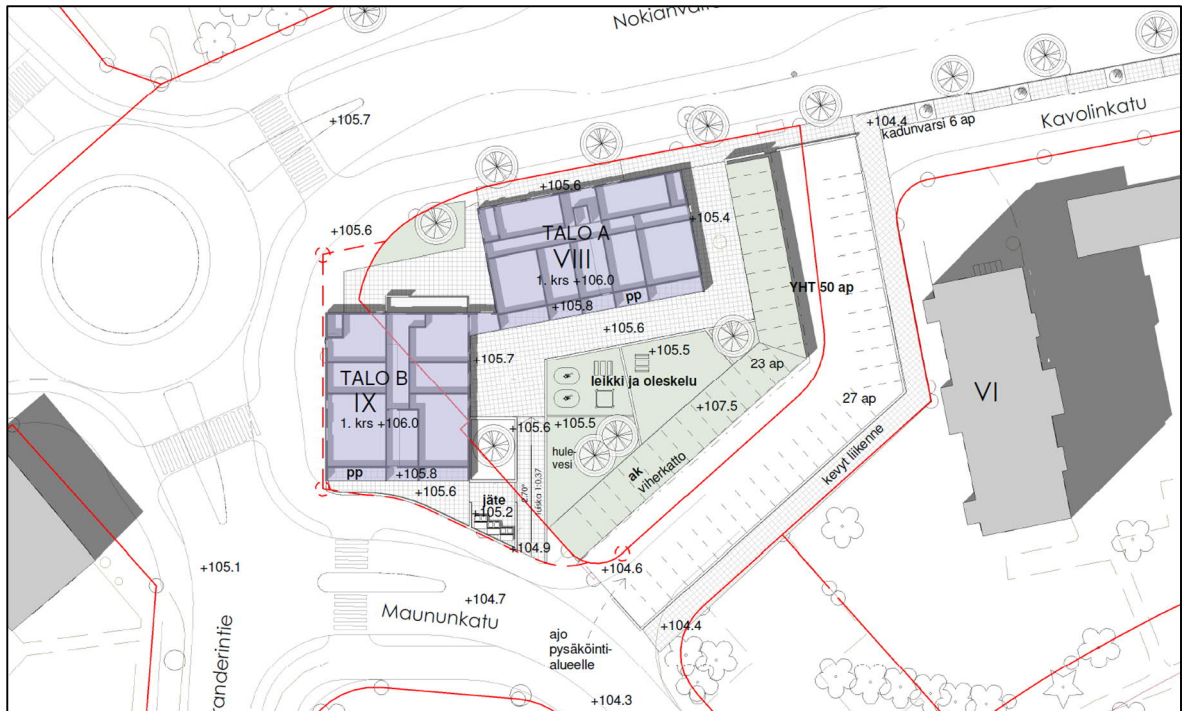
- 14.6.2004 hyväksytty asemakaava (arkistotunnus 2:54). Asemakaava koskee suunnittelualueen osalta vain Nokianvaltatietä.
- 12.1.2015 hyväksytty asemakaava (arkistotunnus 1:125). Asemakaava koskee Souranderintietä, Maununkatua sekä liikekiinteistön edustan pysäköintialuetta. Kaikki on osoitettu katualueiksi.



Kuva 6. Ote ajantasaisesta asemakaavayhdistelmästä ja suunnittelualueen rajaus.

Alueelle laaditut maankäyttöluonnokset

Sotkanvirran tontin yksityinen kiinteistönomistaja laaditti tontinkäyttöluonnoksen kaavan valmisteluvaiheessa 2019. Luonnoksessa esitetty ratkaisu hyödynsi myös nykyistä kiinteistön edustan pysäköintialuetta, joka sijoittuu voimassa olevan asemakaavan mukaiselle katualueelle. Tontinkäyttöluonnoksessa oli Nokianvaltatien puoleiselle osalle osoitettu 8-kerroksinen kerrostalo, Souranderintien-Maununkadun puolelle 9-kerroksinen. Ote vuoden 2019 tontinkäyttöluonnoksesta on oheisessa kuvassa.



Kuva 7. Ote tontinkäyttöluonnoksesta, asemapiirustus. Arkkitehtitoimisto Eero Lahti Oy, 13.2.2019.

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



Kuva 8. Viitesuunnitelma. Lapti Oy / HIMLA arkkitehdit Oy, 17.11.2021.

Rakennusjärjestys

Nokian kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 22.10.2001.

Pohjakartta

Pohjakarttana on kaupungin kaupunkimittauksen ylläpitämä pohjakartta.

Rakennuskiellot, suojelupäätökset

Ei ole.

3.2.2. Kaava-alueita koskevat selvitykset

Kaavahankkeeseen liittyen on laadittu seuraavat selvitykset:

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



- Kuntotarkastusraportti, Sotkanvirta, HS-Tec Oy, 18.9.2018

Muita aluetta koskevia selvityksiä ja päätöksiä:

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

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

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

4.2. Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1. Osalliset

Osallisia ovat:

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

4.2.2. Vireilletulo

Vireilletulosta on ilmoitettu 10.9.2010.

4.2.3. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt, viranomaisyhteistyö

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



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



Pvm	Osallistuminen, vuorovaikutus, päätökset	Viranomaisyhteistyö
	hakkeeseen). Kaava-alueeseen on lisätty Nokian Vuokrakodit Oy:n tontti, Maununkadun varren yleinen pysäköintialue sekä pieni osa läheistä puistoaluetta.	
31.1.2022	Kaavaehdotus.	
21.2. – 23.3.2022	Kaavaehdotus julkisesti nähtävillä. Ehdotuksesta pyydettiin lausunnot ja osallisilla oli mahdollisuus jättää siitä muistutus. Lausuntoja annettiin kolme ja muistutuksia yksi.	
29.4.2022	Ehdotusvaiheen vastineraportti (selostuksen liitteenä).	
10.5.2022	Asemakaavan tarkistus. Ehdotusvaiheen nähtävillä pidon jälkeen on tehty / laadittu seuraavat: Selvitykset: <ul style="list-style-type: none">- Nokian Vuokrakodit Oy, tontinkäyttövaihtoehtoja (3D-visualisointi), Sweco Infra & Rail Oy, 6.5.2022 Muutokset kaavakarttaan: <ul style="list-style-type: none">- Korttelin 7 tontilla 13 (Nokian Vuokrakodit Oy) on poistettu 1-kerroksinen rakennusala suojeltavan ja uudisrakennuksen välistä.- Jalankulun katualue LPA-2-alueen vieressä on liitetty osaksi LPA-2-tonttia, ohjeellisessa merkinnässä sallittu myös pyöräily (pp). Tämän seurauksena korttelit 12 ja 47 yhdistyvät, numero 47 säilyy. Sotkanvirran tonttinumero on 6, LPA-2-alueen tonttinumero 7.- Sotkanvirran tonttia (47-6) on kavennettu länsireunasta, jotta olemassa olevien jalkakäytävien käyttö on mahdollista uudisrakentamisesta huolimatta.- LPA-2-alueen pysäköimispaikasta (p) osa muutettu muotoon 'p-1', joka sisältää naapuritonttien rakennuksiin ja näkemään liittyviä huomioita.- LPA-3-aluetta on kavennettu Maununkadun puolelta bussipysäkin ja odotustilan mahdollistamiseksi.- Merkinnät, joilla osoitetaan, kenen autopaikkoja erälle alueelle on mahdollista toteuttaa, on muutettu myös tonttinumerot sisältävään muotoon, esim. '(47/6)'.- Pohjakartta tarkistettu (27.1.2022), ei oleellisia muutoksia kaavamuuosalueella. Oleellimmat muutokset selostukseen: <ul style="list-style-type: none">- 3.1.3. > <i>Rakennettu kulttuuriympäristö, nykyinen rakennuskanta ja arkeologinen kulttuuriperintö:</i> tarkennettu entisen Yhdyspankin talon (Nokian Vuokrakodit Oy) tietoja.- 4.3.2. > <i>Osallisten tavoitteet:</i> täydennetty ehdotusvaiheen palaute.- 5.1. <i>Kaavan rakenne</i> ja 5.2. <i>Aluevaraukset</i> tarkistettu.- Tarkennettu kaavan vaikutuksia: 5.3.1. > <i>Yhdyskuntarakenne, kaupunkikuva</i>, sekä 5.3.3. <i>Muut vaikutukset</i> > <i>Vaikutukset ilmastoon</i>.- 6.1. <i>Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat</i> täydennetty.- Muita teknisiä ja termien korjauksia.	
27.10.2022	Asemakaavan tarkistus. Teknisenä tarkistuksena Kavolinkadun LPA-2-alueelle osoitettu kevyen liikenteen yhteys Maununkadulta Nokianvaltatielle on muutettu jalankulun ja pyöräilyn katualueeksi. Väylän mitoitus ei ole muuttunut. Väylä päättyy Kavolinkadun mutkan eteläreunaan, ja loppuosa on osoitettu katualueeksi (osa Kavolinkatua). Muutoksen vuoksi Sotkanvirran kiinteistö erkaantuu omaksi korttelikseen, joten sen kortteli- ja tonttinumerointi on tarkistettu (12 / 16-17). Myös Sotkanvirran kiinteistöille osoitettujen autopaikkojen merkinnät LPA-alueilla on tarkistettu vastaavasti.	



4.3. Asemakaavan tavoitteet

4.3.1. Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaupungin asettamat tavoitteet

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

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

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

Maakuntakaavasta johdettu tavoite	Suhde asemakaavan tavoitteisiin
Keskustatoimintojen alue, C	
Ottava huomioon yhdyskuntarakenteen eheys, kaupunkikuvan omaleimaisuus, asuin ympäristön laatu ja monipuolisuus.	Asemakaavan tavoite tiivistää yhdyskuntarakennetta. Suunnittelualue jatkaa olemassa olevaa asuin kerrostalojen aluetta.
Ottava huomioon joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn toimintaedellytykset.	Asemakaavan tavoite lisää asuinrakentamista Nokian rautatie- ja linja-autoasemien välittömässä läheisyydessä, joten asemakaavan tavoite noudattaa maakuntakaavan tavoitetta. Kaavassa tulee huomioida kevyen liikenteen toimintaedellytykset.
Kulttuuriympäristön arvojen säilyminen.	Asemakaavan tavoite korttelissa 12 sijaitsevan liikerrakennuksen purkamisesta on ristiriidassa maakuntakaavan tavoitteen kanssa. Tavoite osoittaa korttelissa 7 sijaitsevalle entiselle Yhdyspankin talolle suojelumerkintä on maakuntakaavan tavoitteen mukainen.
Tiivistettävä asemanseutu	
Pyrittävä raideliikennettä tukevaan tiiviiseen yhdyskuntarakenteeseen	Asemakaavan tavoite tehostaa ja tiivistää yhdyskuntarakennetta rautatieaseman läheisyydessä.
Maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö	
Tulee turvata ja edistää alueen kaupunkikuvan ja rakennusperinnön arvojen säilymistä ja edelleen kehittämistä. Uusi rakentaminen on sopeutettava alueen kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin ja ajalliseen kerroksellisuuteen.	Asemakaavan tavoite korttelissa 12 sijaitsevan liikerrakennuksen purkamisesta on ristiriidassa maakuntakaavan tavoitteen kanssa. Rakennus on osa maakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä. Tavoite osoittaa korttelissa 7 sijaitsevalle entiselle Yhdyspankin talolle suojelumerkintä on maakuntakaavan tavoitteen mukainen.

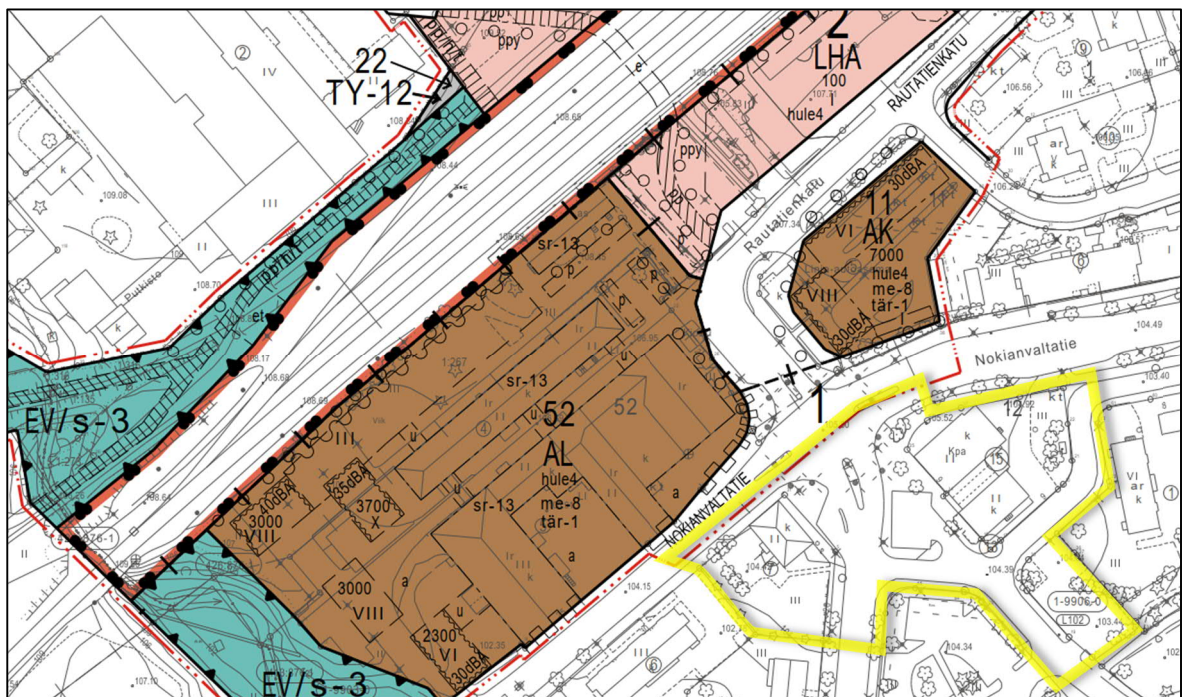


Yleiskaava.

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

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

Suunnittelualueen pohjoispuolella on käynnissä Nokian matkakeskuksen asemakaavamuutos, jonka yhtenä tavoitteena on kehittää Nokian asemanseutu julkisen liikenteen ko-koavaksi kesukseksi. Asemakaavan luonnosvaiheessa nykyisen linja-autoaseman alueelle on osoitettu tontti enintään 6- ja 8-kerroksisille asuinkerrostaloille (AK) ja sille rakennusoikeutta 7000 k-m². Laaja Teollisuusaseman alue Rautatienkadun mutkasta lounaaseen on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). Rakennusoikeutta on osoitettu alueen lounaisosaan uusille kerrostaloille yhteensä 12 000 k-m², rakennukset voivat olla 6-, 8- tai 10-kerroksisia. Teollisuusaseman vanhat osat on osoitettu suojeltaviksi (sr-13). Ote kaavaluonnoksesta on seuraavassa kuvassa.



Kuva 9. Ote Nokian matkakeskuksen asemakaavaluonnoksesta. Tämän asemakaavamuutoksen likimääräinen rajaus keltaisella.



Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

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

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

4.3.2. Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Osallisten tavoitteet

Kaavaluonnoksesta jätetyt lausunnot ja mielipiteet:

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

Viranomaistyöneuvottelu 5.3.2020:

Viranomaistyöneuvottelussa olivat läsnä Pirkanmaan ELY-keskuksen, Pirkanmaan maakuntamuseon, Nokian kaupungin, kiinteistönomistajan, rakennusliikkeen ja kaavaa laativan konsultin edustajat. Neuvottelussa keskusteltiin laadituista Sotkanvirran kiinteistön kuntotarkastuksesta ja rakennusinventoinnista. Kuntotarkastuksen lisäksi esitettiin kunnollisen kuntotutkimuksen teettämistä. Rakennusinventoinnista todettiin, että rakennus on arvotettu kokonaisuutena, eikä osittain, kuten mikä osa on arvokkainta (alkuperäistä, säilynyttä), eikä inventoinnissa ole kaupunkikuvallista laajempaa analyysia. Esim. jo 1920-luvulta lähtien nähtävissä ollut linja-autoaseman aukiota ei ole huomioitu. Inventointi oli tehty valmisteluvaiheen alussa, jolloin linja-autoaseman alue ei kuulunut kaavamuuosaluueeseen². Selvitystä pitäisi laajentaa kaupunkikuvallisen tarkastelun osalta koko kaavamuuosaluueelle sekä arvottaa myös rakennuksen eri osia. Neuvottelussa keskusteltiin myös Sotkanvirran kiinteistön osittaisesta purkamisesta ja täydennysrakentamisesta sekä maanalaisesta pysäköinnistä. Kiinteistönomistaja / rakennusliikkeen edustajat pitivät osittaista purkamista mahdollisena tontin pienuuden vuoksi, ja rakennuksen korjaaminen ei ole taloudellisesti kannattavaa. Jos uudisrakentaminen sallitaan, maakuntamuseon edustajan mukaan kyseisellä paikalla kaupunkikuvalliset näkökohdat huomioiden rakentaminen voisi olla enintään 5-kerroksista, mutta tuskin 9-kerroksista. Neuvottelussa keskusteltiin myös liiketiloista ja kaupunkivihreästä. Jatkosuunnittelussa pitäisi turvata kaupunkikuvallisten arvojen säilyminen.

² Linja-autoaseman alue liitettiin suunnittelualuueeseen luonnosvaiheen aikana, mutta on jätetty jälleen pois. Selvitystä ei ole sen vuoksi laajennettu.



Kaavaehdotuksesta jätetyt lausunnot ja muistutukset

Kaavaehdotuksesta saaduissa lausunnoissa suhtauduttiin yhä kielteisesti Sotkanvirran kiinteistön purkamiseen, vaikkakin kuntotutkimusten perusteella säilyttämisen ymmärrettiin olevan haastavaa. Sotkanvirran tontilla kaavan sallimaa kerroslukumäärää (enintään 9) toivottiin alennettavan; uudisrakentamista ei ole maakuntakaavan ja yleiskaavan määräysten mukaisesti sovitettu ympäröivään kaupunkikuvaan. Entisen Yhdyspankin talon (nyk. Nokian Vuokrakodit Oy) suojelumerkintää pidettiin hyvänä, mutta asemakaavan sallimaan 1-kerroksiseen liitososaan Yhdyspankin talon ja 4,5-kerroksisen uudisrakennuksen välillä suhtauduttiin epäillen, koska se peittää Yhdyspankin talon kaakkoisjulkisivua. Lisäksi uuden rakentamisen epäiltiin tekevän tontista liian ahtaan; tämän osalta toivottiin viitesuunnitelmaa, joka havainnollistaa täydennysrakentamisen vaikutuksia. Kaavaselostuksen vaikutusarviointia toivottiin tarkennettavan ilmastovaikutustarkastelulla (vanhan rakennuksen säilyttäminen ⇔ purkava täydennysrakentaminen). Lisäksi toivottiin, että kaavamääräyksillä ohjattaisiin asuntojen avautumista myös melulta suojatulle puolelle. Muistutuksessa Sotkanvirran uuden rakentamisen korkeutta pidettiin yhä liian suurena, vaikkakin luonnosvaiheen jälkeen tehty osittainen madaltaminen olikin oikeansuuntainen. Muistutuksessa esitettiin, että tontille voisi rakentaa enintään kaksi 4-kerroksista rakennusta. Lisäksi osa autopaikeista sijoittuu huonosti aiheuttaen melua ja pakokaasuhaittoja naapurustoon. Muistutuksessa kiinnitettiin huomiota myös liikenneturvallisuuteen, joka voi heikentyä yleisesti lisääntyvän liikennemäärän vuoksi. Vastineraportti on selostuksen liitteenä.

Muutamassa lausunnossa esitetyn toiveen mukaisesti Nokian Vuokrakodit Oy:n tontille on laadittu 3D-visualisointikuvia. Niiden perusteella todettiin suojeltavan ja uuden rakennuksen väliin osoitetun 1-kerroksisen rakennusalan vaikutukset siinä määrin ympäristön arvoja heikentäväksi, että rakennusala päätettiin poistaa. Tontin muu täydennysrakentaminen on pidetty ennallaan. Ks. tarkemmin kaavan vaikutukset (5.3.1. *Vaikutukset rakennettuun ympäristöön* > *Yhdyskuntarakenne, kaupunkikuva*).

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1. Kaavan rakenne

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

Sotkanvirran tontti on osoitettu AL-17-korttelialueeksi. Kaavaratkaisu noudattaa viitesuunnitelmaa. Rakennusoikeutta on osoitettu 6000 k-m². Rakennusala on osoitettu kahteen osaan, joista toiselle saa rakentaa enintään 6-kerroksisen, toiselle enintään 9-kerroksisen kerrostalon. Erilliset rakennukset tulee liittää toisiinsa vähintään 3 m korkealla umpinaisella seinällä. Kaavamääräyksissä on otettu kantaa maantasokerroksen katujulkisivuihin, väestönsuojan sijaintiin, pääasialliseen julkisivumateriaaliin ja sisäänkäynnin sijoittamiseen. Kaava sallii työ-, liike-, toimisto- ja palvelutilojen sekä asumista palvelevien yhteistilojen rakentamisen merkityn rakennusoikeuden lisäksi maantasokerroksiin, kuitenkin enintään 200 k-m² / tontti. Rakennusalan rajat on osoitettu viitesuunnitelman mukaan. Nokianvaltatien ja Souranderintien puoleisille rajoille on osoitettu meluntorjuntaan liittyvä merkintä (30dBA). Tontille on osoitettu viereiseen LPA-alueeseen liittyvä auton säilytyspaikan rakennusala, ja autokatokset on toteutettava viherkattoisina.

Nokian Vuokrakodit Oy:n tontti on osoitettu AL-18-korttelialueeksi. Vanha toimistorakennus on määrätty suojeltavaksi (sr-13). Rakennusoikeutta on osoitettu 1800 k-m². Kaavamääräyksissä on otettu kantaa maantasokerroksen katujulkisivuihin, väestönsuojan sijaintiin, pääasialliseen julkisivumateriaaliin ja sisäänkäynnin sijoittamiseen. Kaava sallii työ-, liike-, toimisto- ja palvelutilojen sekä asumista palvelevien yhteistilojen rakentamisen merkityn rakennusoikeuden lisäksi maantasokerroksiin, kuitenkin enintään 200 k-m² / tontti. Kaavassa



on myös määrätty, että täydennysrakentamisessa tulee ottaa huomioon maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö ja kaupunkikuva. Tontin rakennusoikeutta on kasvatettu voimassa olevaan kaavaan verrattuna reilu 20 %, ja tontin rakennusoikeuden järjestämiseksi rakennussuojelu huomioiden rakennusaloja ja kerroslukumääriä on tarkistettu. Uudisrakentaminen sijoittuu Souranderintien varteen: kerroksia voi olla enintään 4,5. Rakennusalan raja on linjattu eteläpuolisen tontin asuinkerrostalon seinälinjaan, mutta raja on mahdollista ylittää ylemmissä kerroksissa ulokkeena (u).

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

Sotkanvirran kiinteistön itäpuolelle, nykyisen Kavolinkadun alkupään paikalle on osoitettu autopaikkojen korttelialuetta (LPA-2), jonka kautta säilyy yhä ajoyhteys Kavolinkadun muulle osalle ja kadunvarren kiinteistöille. Kavolinkatu on myös itäkautta ympäriajettava. Autopaikkojen korttelialueelle sijoittuu korttelin 12 tontin 16 (ts. Sotkanvirran kiinteistön) autopaikkoja. LPA-alueeseen on liitetty osa Sotkanvirran nykyisestä kiinteistöstä. Mahdolliset autokatokset tulee toteuttaa viherkattoisina ja niiden sijoituksessa tulee huomioida naapuritonttien rakennuksia ja riittävät näkemät. LPA-2-alueen viereen on osoitettu Maununkadun ja Kavolinkadun välinen kevyen liikenteen yhteys.

Maununkadun varren yleinen pysäköintialue on toiminut aikanaan mm. terveysaseman pysäköintialueena. Nokian uusi hyvinvointikeskus on rakenteilla, ja sen pysäköinti hoidetaan jatkossa sen omalla tontilla. Sen vuoksi Maununkadun pysäköintialue on ollut mahdollista osoittaa autopaikkojen korttelialueeksi (LPA-3, osa korttelia 47). Alue jakaantuu kahdeksi tontiksi, ja ne on osoitettu korttelin 12 tontin 16 (Sotkanvirran kiinteistö) ja korttelin 7 tontin 13 (Nokian Vuokrakodit Oy) käyttöön. LPA-3-alue on aiempaa pysäköintialuetta lyhyempi, jolloin sen kaakkoisosaan, olemassa olevan polun kohdalle on saatu soitettua puistoaluetta (VP), joka liittyy koillisessa Kavolinpuistoon. Puistoalueelle on myös osoitettu osa-alue puistomuuntamoa varten (et-4).

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

5.2. Aluevaraukset

Asemakaava-alueen pinta-ala on noin 1,13 hehtaaria ja rakennusoikeutta muodostuu yhteensä 7800 k-m². Ne jakautuvat seuraavasti (pinta-ala noin, rakennusoikeus):

aluevaraus	pinta-ala, noin	rakennusoikeus
AL – Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta	0,39 ha	7800 k-m ²
VP – Puisto	0,02 ha	-
LPA – Autopaikkojen korttelialuetta	0,19 ha	-
katualuetta	0,53 ha	-

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



Asemakaavamuutoksella AL-korttelialueet lisääntyvät noin 0,22 ha, puistoalueet n. 0,01 ha ja pysäköintialueet noin 0,09 ha. Katualueet vähentyvät noin 0,10 ha. Liikerakennusten korttelialuetta³ poistuu noin 0,22 ha ja sen rakennusoikeutta 2000 k-m². Rakennusoikeus lisääntyy 4177 k-m² (3623 => 7800 k-m²).

5.3. Kaavan vaikutukset

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

5.3.1. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys, asuminen

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

Yhdyskuntarakenne, kaupunkikuva

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

Sotkanvirran kiinteistöllä uusi rakentaminen jatkaa idänpuolista Kavolinkadun varren kerrostalojen muodostamaa mittakaavaa. Myös samalla kohdalla Nokianvaltatien pohjoispuolella on jo 5-kerroksinen, tiiviisti Nokianvaltatiehen kiinni rakennettu asuin-kerrostalo. Nokian Vuokrakodit Oy:n tontin rakennusoikeus kasvaa reilulla 300 k-m²:llä. Koska olemassa oleva rakennuskanta on osoitettu suojelluksi ja samalla sen kerroslukumäärää on laskettu kolmesta kahteen, on käyttämättömän rakennusoikeuden hyödyntämiseksi osoitettu rakennusala 4,5-kerroksiselle rakennukselle tontin eteläosaan. Se ja olemassa oleva rakennus on mahdollista yhdistää 1-kerroksisella osalla toisiinsa. Uuden kerrostalon rakennusala on maantasossa rajattu eteläpuolisten 1960-luvun kerrostalojen muodostamaan linjaan, mutta ylemmissä kerroksissa rakennus voi muodostaa ulokkeen jatkuen katurajaan kiinni. Ratkaisu toisaalta muodostaa yhtenäistä katutilaa, toisaalta laajentaa rakennusala ja mahdollistaa runkosyvyydeltään kapeamman rakennuksen toteuttamisen.

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

- Maantasokerroksiin saa merkityn rakennusoikeuden lisäksi sijoittaa työ-, liike-, toimisto- ja palvelutiloja, sekä asumista palvelevia yhteistiloja, kuitenkin yhteensä enintään 200 k-m² / tontti.
- Maantasokerroksen kadunpuolen julkisivujen tulee olla liiketilan omaisia.
- Väestönsuoja on sijoitettava kellariin.
- Lisäksi pääasiallinen julkisivumateriaali on määrätty.

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

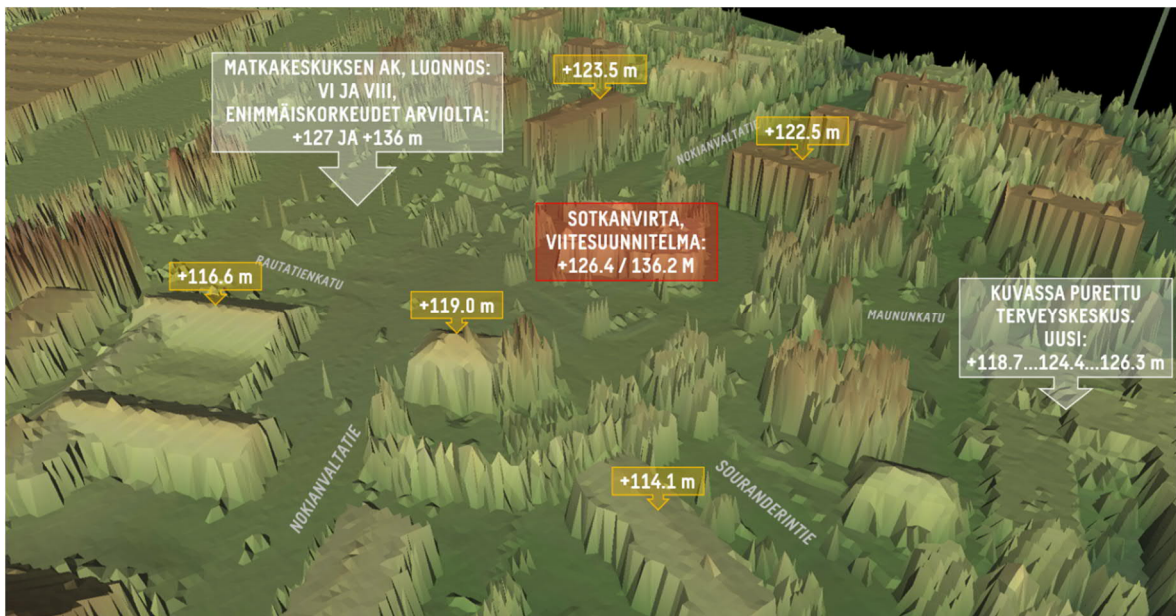


Em. kohdista ensimmäinen alentaa liike- tai muiden julkisempien tilojen toteuttamiskynystä.

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

Maanmittauslaitoksen laserkeilausaineiston perusteella lähialueiden olemassa olevat rakennukset nousevat noin korkeustasoihin +119 - 123.5 m mpy. Nokian rakenteilla oleva hyvinvointikeskus tulee nousemaan noin korkeuteen +118.7 / 124.4 / 126.3 m mpy. Laserkeilausaineiston mukainen malli on esitetty seuraavassa kuvassa.

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



Kuva 10. Nykyisten ja tulevien rakennusten enimmäiskorkeuksia merenpinnasta laserkeilausaineistosta tuotetussa mallissa. Näkymä lounaasta. Kuvassa on hyödynnetty MML:n Laserkeilausaineistoa, 12/2021.

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

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



Kuva 11. Näkymä lännestä Nokianvaltatieltä. Vasemmalla matkakeskuksen asemakaavaluonnoksen mukaan tulkittu 8-kerroksinen rakennus. Sen jälkeen oikealla Sotkanvirran kiinteistön uudet rakennukset. Oikealla Nokian Vuokratodit Oy:n olemassa oleva rakennus. Kuva: Lapti Oy / Himla arkkitehdit Oy, 2.12.2021.



Kuva 12. Näkymä luoteesta rautatieaseman suunnalta. Vasemmalla näkyy matkakeskuksen asemakaavaluonnoksen mukaan tulkittu 8-kerroksinen rakennus, jonka jälkeen Sotkanvirran kiinteistön uudet rakennukset. Oikealla Teollisuusaseman rakennusta, jonka takana Nokian Vuokratodit Oy:n olemassa oleva rakennus. Taustalla näkyy tulevaa hyvinvointikeskusta. Kuva: Lapti Oy / Himla arkkitehdit Oy, 2.12.2021.



Kuva 13. Näkymä idästä Nokianvaltieltä. Vasemmalla Kavolinkadun nykyisiä kerrostaloja, joiden takana Sotkanvirran kiinteistön uusi 6-kerroksinen rakennus. Huomattavaa on, että 9-kerroksinen kerrostalo ei näy matalamman rakennuksen ylitse. Kadun oikealla puolella olemassa oleva 5-kerroksinen kerrostalo, jonka takaa näkyy matkakeskuksen asemakaava-alueen mukaan tulkittu 8-kerroksinen rakennus.



Kuva 14. Näkymä etelästä Souranderintieltä. Kuvassa Sotkanvirran kiinteistön uusi 9-kerroksinen rakennus. Vasemmalla katunäkymän päätteessä matkakeskuksen asemakaava-alueen mukaista rakentamista.



Kuva 15. Näkymä kaakosta Maununkadulta. Sotkanvirran kiinteistön uutta rakentamista kuvan keskellä. Oikealla Kavolinmäen olemassa oleva kerrostalo. Näiden välissä taustalla Nokianvaltatien 5-kerroksinen kerrostalo.



Kuva 16. Näkymä yläviistosta lännestä. Nokianvaltatie kulkee kuvassa pystysuunnassa. Kuvan keskellä Nokian Vuokratodit Oy:n nykyinen rakennus. sen takana Sotkanvirran kiinteistön uudet rakennukset. Teollisuusalueen rakennuskantaa vasemmalla alakulmassa ja sen yläpuolella matkakeskusten mahdollista tulevaa rakentamista.



Nokian Vuokratodit Oy:n tontin täydennysrakentamisen vaikutuksia on arvioitu 3D-visuaalisointikuvien avulla. Niissä on havainnollistettu tontinkäyttöä kahdella periaatteella:

1. vireillä olevan asemakaavan mukainen rakentaminen
2. tällä hetkellä voimassa olevan asemakaavan sallima rakentaminen, ts. vanhan rakennuksen purkaminen ja katujen suuntaisen 3-kerroksisen kerrostalon rakentaminen

Alla olevissa kuvissa on esitetty em. vaihtoehdot ylviivistosta koillisesta. Kuten aiemmin on mainittu, asemakaavasta on poistettu ehdotusvaiheen nähtävillä pidon jälkeen 1-kerroksinen rakennusala suojeltavan ja uudisrakennuksen välistä. Tontin muu täydennysrakentaminen on pidetty ennallaan. 4,5-kerroksinen rakennus poikkeaa naapuritonttien kerroslukumäärästä (III), mutta ei niin merkittävästi esim. vireillä olevaan matkakeskuksen asemakaavahankkeeseen nähden. Kavolinmäen alueella tai Kynninkadun ja Rautatiekadun välisellä alueella kerroslukumäärät ovat yleensä III - VI. Voimassa olevaan asemakaavan nähden vaikutusten voidaan katsoa olevan myönteiset, koska entinen Yhdyspankin talo on osoitettu suojeltavaksi ja jäljelle jäävä rakennusoikeus – joka lisääntyy vain 177 k-m²:llä – on osoitettu tontin muulle osalle.

Lisää 3D-visuaalisointikuvia on kaavaselostuksen liitteessä.



Kuva 17. Nokian Vuokratodit Oy:n tontti. Asemakaavan sallima rakentaminen. Kaavan laatijan näkemys.



Kuva 18. Nokian Vuokrakodit Oy:n tontti. Voimassa olevan asemakaavan mukainen rakentaminen. Kaavan laattijan näkemys.

Palvelut, työpaikat, elinkeinotoiminta

Kaava-alue sijoittuu suhteellisen lähelle Nokian ydinkeskustaa ja rautatieaseman välittömään läheisyyteen. Uudet asukkaat parantavat lähialueiden palveluiden toimintaedellytyksiä. AL-korttelialueilla on sallittu työ-, liike-, toimisto- ja palvelutilojen, sekä asumista palvelevien yhteistilojen toteuttaminen merkityn rakennusoikeuden lisäksi, kuitenkin yhteensä enintään 200 k-m² / tontti. Määräyksellä on madallettu palveluja ja työpaikkoja luovien tilojen toteuttamiskynnystä, mikä ei kyseisellä paikalla ole ehkä todennäköistä.

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

Virkistys

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

Liikenne

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

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

Asemakaavamuutos katkaisee Kavolinkadun länsipään sen muuttuessa autopaikkojen korttelialueeksi (LPA). Alueen kautta on kuitenkin osoitettu ajoyhteys, jolloin olemassa olevien Kavolinkadun varren kerrostalojen saavutettavuus ei heikenny. Kahden LPA-alueen



väliin on osoitettu erillinen jalankululle varattu katu, joka yhdistää Nokianvaltatien ja Moununkadun.

Asemakaavassa on annettu Nokian kaupungin hyväksymän pysäköintivyöhykkeen mukainen asumisen autopaikkamitoitus, 1 ap / 100 k-m². Lisäksi sosiaaliselle, opiskelija- ja senioriasumiselle on annettu määräys 1 ap / 150 k-m² ja palveluasumiselle 1 ap / 200 k-m². Pysäköinnin vaatimaa alaa voidaan vähentää yhteiskäyttöautolla; vähennystä 4 ap jokaista yhteiskäyttöautoa kohti, kuitenkin enintään 10 % kokonaismäärästä. Autopaikkamitoitusta on lievennetty myös siten, että autopaikkalaskelmissa ei tarvitse huomioida asumista palvelevia yhteistiloja, varastoja eikä teknisiä tiloja, ja paikat voidaan laskea rakennusoikeudellisen kerrosalan mukaan. Lievennykset ovat perusteltuja joukkoliikenteen solmukohtan välittömässä läheisyydessä.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja arkeologinen kulttuuriperintö

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

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

Asemakaavamuutoksella ei ole vaikutuksia arkeologiseen kulttuuriperintöön.

Tekninen huolto

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

Erytistoiminnat, ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Liikennemelu alenee, kun kiertoliittymä toteutetaan.

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

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

Sosiaalinen ympäristö

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



5.3.2. Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisema

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

Luonnonolot, luonnon monimuotoisuus

Ei vaikutuksia.

Pienilmasto

Ei merkittäviä vaikutuksia.

Vesistöt, vesitalous

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

Muilta osin olosuhteet eivät olennaisesti muutu.

Maa- ja metsätalous

Ei vaikutuksia.

Luonnonsuojelu

Ei vaikutuksia.

5.3.3. Muut vaikutukset

Vaikutukset talouteen

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

Rakentamisella on aina myös työllistävää vaikutusta.

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

Vaikutukset terveellisyteen ja turvallisuuteen

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

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



Vaikutukset ilmastoon

Sotkanvirran kiinteistö on rakennettu 1950-luvulla. Tehtyjen tutkimusten mukaan rakennus on huonossa kunnossa, käytännössä korjauskelvoton. Lämpöä eristävien rakenteiden kunnosta ei ole varmaa tietoa, mutta oletettavasti suurempia kunnostuksia ei ole tehty. Kuntotutkimuksen mukaan LVIS-tekniikka on vanhaa ja teknisen käyttöikänsä päässä. Todennäköisesti rakennuksen energiankulutuksesta muodostuu huomattavan suuri hiilijalanjälki.

Usein vanhan rakennuksen kunnostaminen on kestävä kehitys ja myös hiilijalanjäljen näkökulmasta suotavaa. Sotkanvirran tapauksessa voidaan kuitenkin arvioida, että vanha ja huonokuntoinen rakennus kuluttaa lämmitettävään tilavuuteensa nähden huomattavan paljon energiaa verrattuna uuteen rakennukseen, jossa on tämän päivän määräysten mukaiset rakenteet ja talotekniikka. Vanhan rakennuksen hiilijalanjälkeä kasvattaa myös välttämättömien korjausten laajuus, mitä Sotkanvirran kiinteistön saaminen turvallisiksi ja terveelliseksi vaatisi.

Asemakaavamuutoksen vaikutukset ilmastoon ovat todennäköisesti myönteiset, ainakin pitkällä aikavälillä. Kielteisenä seikkana voidaan todeta vanhan rakennuksen purkaminen ja uuden rakentamisesta aiheutuvat päästöt. Myönteisenä seikkana voidaan todeta uuden rakennuksen huomattavasti parempi energiatalous. Uuden rakennuksen hiilijalanjälki laskee ensin mainitun vaihtoehdon hiilijalanjäljen alapuolelle pitkällä aikavälillä, mahdollisesti muutamien vuosikymmenten aikana. Hiilijalanjälkeen liittyen ei tässä yhteydessä ole tehty laskelemia. Nokian kaupungin rakennusvalvonnan tietojen mukaan nykyisen rakennuksen kerrosala on 1934 k-m². Kokonaisala on 2760 m², josta kellaria on 826 m². Tilavuus on 9200 m³. Uudisrakentamisen laajuus on siis hieman yli kolminkertainen vanhaan rakennukseen verrattuna (6000 k-m² / 1934 k-m²).

Myös yhdyskuntarakenteen tiivistyminen rautatie- ja linja-autoasemien välittömässä läheisyydessä on ilmaston kannalta myönteistä.



6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

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

Nokian Vuokrakodit Oy:n tontin täydennysrakentamisen vaikutuksia on havainnollistettu 3D-visualisoinnein, jotka ovat kaavaselostuksen liitteenä. Visualisoinneissa on esitetty kaksi vaihtoehtoista tilannetta, joista toinen esittää asemakaavan sallimaa rakentamista, toinen voimassa olevan asemakaavan mukaista rakentamista.

Rakentamista ohjaavat kaava-asiakirjat rakennuslupakäsittelyn yhteydessä.

Kaavamutoksen yhteydessä laaditaan maankäyttö- ja luovutussopimus.

6.2. Toteuttaminen ja ajoitus

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

6.3. Toteutuksen seuranta

Kaavan toteutusta seuraa Nokian kaupungin rakennusvalvontaviranomainen.

Tampereella, 27.10.2022

Sweco Ympäristö Oy

Pasi Vierimaa
Kaavoitusarkkitehti
Arkkitehti SAFA, YKS-492

Maria Kirveslahti
Kaavasuunnittelija