

NOKIA, ASEMAKAAVAMUUTOS

1. KAUPUNGINOSA, KORTTELIN 12 TONTTI 15 JA KATUALUETTA

2. KAUPUNGINOSA, KORTTELIN 11 TONTTI 5 JA KATUALUETTA

(Sotkanvirran ja linja-autoaseman asemakaavamuutos)

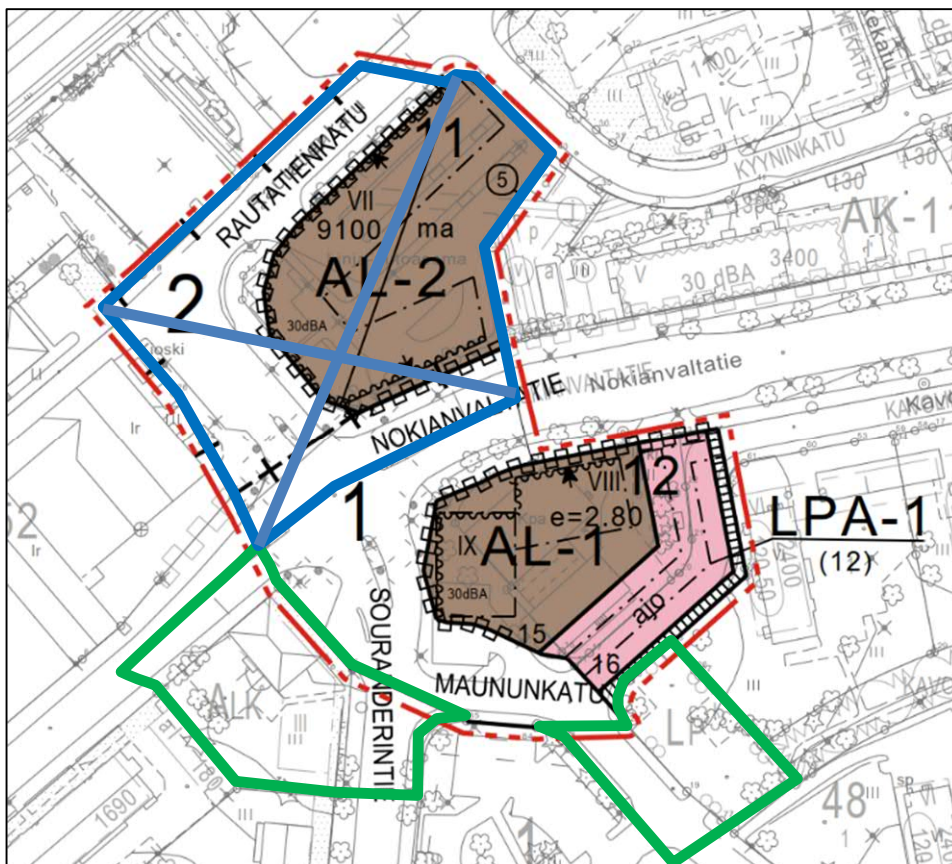
VASTINERAPORTTI, 10.1.2022

KAVALUONNOS 18.3.2019, NÄHTÄVILLÄ 24.4. – 24.5.2019

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

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

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



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

Lausuntoja ja mielipiteitä on voitu lyhentää.

Lausunnot:

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

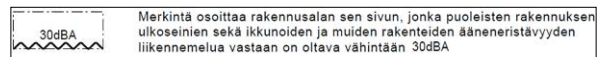
Mielipiteet:

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

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

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

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



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

2. Pirkanmaan liitto - 16.5.2019

[...]

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

Ks. yhteisvastine raportin lopussa.

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

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

LAUSUNTO
VASTINE JA TOIMENPITEET (lihavoitu)

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

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

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

Ks. yhteisvastine raportin lopussa.

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

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

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

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

Merkitään tiedoksi. Ei toimenpiteitä.

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

LAUSUNTO

VASTINE JA TOIMENPITEET (lihavoitu)

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

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

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

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

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

4. Nokian Vesi Oy - 23.5.2019

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

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

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

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

5. Pirkanmaan maakuntamuseo - 27.5.2019

[...]

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

LAUSUNTO

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

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

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

VASTINE JA TOIMENPITEET (liihavoitu)

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

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

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

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

Ks. myös yhteisvastine raportin lopussa.

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

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

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

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

6. Pirkanmaan ELY-keskus - 29.5.2019

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

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

MIELIPIIDE
**VASTINE JA TOIMENPITEET
(lihavoitu)**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

YHTEISVASTINE

Osuusliike Voiman liiketalo, ns. Sotkanvirran kiinteistö

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

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

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

Yleiskaavassa suunnittelualue kuuluu *kerrostalovaltaiseen asuntoalueeseen* sekä samaan

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

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

Keskustavision ei ole oikeusvaikutteinen suunnitelma, mutta siinä on linjattu Nokian kaupungin tule-
vaisuuden tavoitteita keskustan kehittämistä koskien. Asemanseudun yhdyskuntarakenteen tiivistä-
minen ja myös Sotkanvirran kiinteistöllä tukee keskustavision tavoitetta.

Nokian asemanseutu on muuttumassa mm. raideliikenteen kysynnän kasvaessa. Muutokseen voi-
daan vastata mm. asemanseudun yhdyskuntarakennetta tiivistämällä. Tämä tarkoittaa uutta raken-
tamista ja väistämättä myös muutosta kaupunkikuvassa.

Toimenpiteet:

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

Sweco Infra & Rail Oy

Pasi Vierimaa
Kaavoitusarkkitehti
Arkkitehti SAFA, YKS 492

Työnumero: 20601847

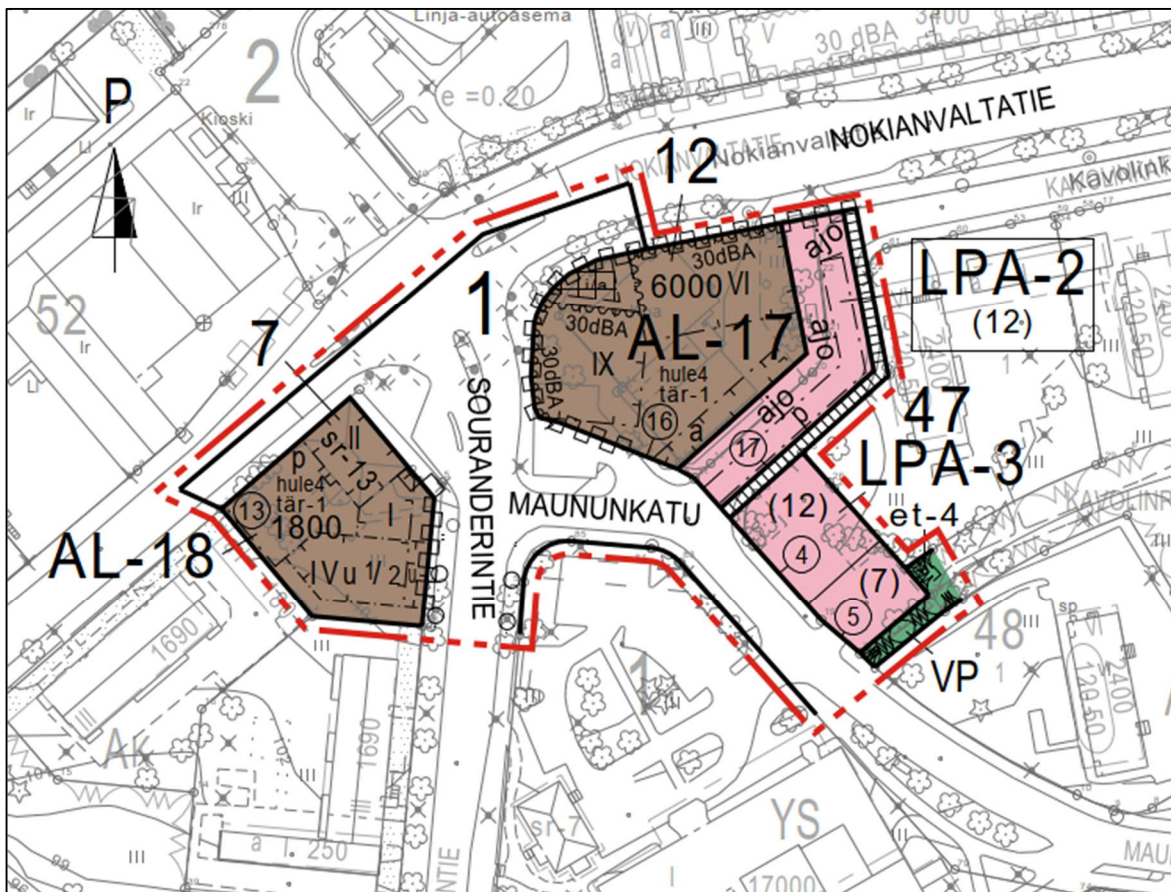
NOKIA, ASEMAKAAVAMUUTOS

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

(Sotkanvirran ja Nokian Vuokrakodit Oy:n tonttien asemakaavamuutos)

VASTINERAPORTTI, 29.4.2022

KAAVAHDOTUS 31.1.2022, NÄHTÄVILLÄ 21.2. – 23.3.2022



Lausuntoja ja muistutuksia on voitu lyhentää.

Lausunnot:

- | | | |
|-----------------------------|-----------|---------------------|
| 1. Pirkanmaan liitto | 17.3.2022 | PL/68/03.02.00/2022 |
| 2. Pirkanmaan maakuntamuseo | 25.3.2022 | 161/2022 |
| 3. Pirkanmaan ELY-keskus | 30.3.2022 | PIRELY/9841/2017 |

Muistutukset:

- | | |
|----------------------------------|-----------|
| 1. As Oy Kavolinpuisto, hallitus | 22.3.2022 |
|----------------------------------|-----------|

LAUSUNTO
VASTINE JA TOIMENPITEET (lihavoitu)
1. Pirkanmaan liitto - 17.3.2022

[...]

Pirkanmaan liitto toteaa, että kavasuunnittelun luonnosvaiheessa liitto otti kantaa mm. 1. kaupunginosan korttelin 12 suunnitteluratkaisuun, jonka todettiin olevan ristiriidassa alueen suunnittelua ohjaavien yleispiirteisempien kaavojen, yleiskaavan ja maakuntakaavan kanssa. Liitto katsoi, että jatkosuunnittelussa tulee tutkia vaihtoehtoja, jotka mahdollistavat niin täydennysrakentamisen kuin kohteen tunnistettujen rakennusperintöarvojen säilyttämisen alueella.

Nokian kaupungin laatimassa ehdotusvaiheen vastineraportissa todetaan, että ”useassa lausunnossa on otettu kielteinen kanta ns. Sotkanvirran kiinteistön purkamiseen.” Yhteisvastineissa todetaan puolestaan, että rakennuksesta laadittujen kuntotutkimusten perusteella rakennuksen korjaaminen olisi kuitenkin vaikeaa, kallista tai kohtuullisuuden rajoissa jopa mahdotonta. Kuntotutkimusraportin (Suomen Sisäilmatutkimus Oy, 22.9.2020) loppuyhteenvedon on kirjattu, että rakennuksessa todetun mikrobikasvuston saaminen pois ilman rakenteiden laajamittaista purkamista on mahdotonta. Selvityksen laatija pitää rakennusta nykytilassaan normaaliin käyttöön korjauskelvottomana. Edellä kuvatun perusteella maakunnallisesti arvokkaaksi todetun Sotkanvirran kiinteistön säilyttäminen vaikuttaakin varsin haastavalta tehtävältä.

Pirkanmaan liitto esittää huolensa Nokian rakennetun kulttuuriperinnön jatkuvasta ohenemisesta ja asteittaisesta häviämisestä. Pirkanmaan liitto katsoo, että Sotkanvirran jälkifunktionaalisen, Nokian keskustan ensimmäisen tavaratalorakennuksen säilyttäminen ja korjaaminen olisi vahva osoitus Nokian kaupunkitarinan ja paikallishistorian arvostamisesta ja vaalimisesta. Kuten aikaisemmissa kulttuuriympäristöselvityksissä on todettu, on rakennuksella kaupunginosan historiaan ja edustavuuteen liittyvää kaupunkikuvallista arvoa ja lisäksi rakennuksen on todettu olevan arkkitehtuuriltaan selkeä ja huolellisesti viimeistelty. Sotkanvirran 1950-luvun liikekiinteistöllä on myös sosiaalishistoriallista arvoa osana Osuusliike Voiman osuuskaupahistoriaa, työväenkulttuuria ja Nokian paikallishistoriaa.

Pirkanmaan liitto katsoo, että asemakaavan ehdotusvaiheessa kaavamuuosaluueeseen liitetyn entisen Pohjoismaiden Yhdyspankin (Souranderintie 26) rakennukselle kaavaehdotuksessa esitetty suojelumääräys turvaa arkkitehti Birger Federleyn suunnitteleman ja vuonna 1925 valmistuneen Nokian keskustan vanhimman jäljellä olevan pankkitalon arvojen säilyttämisen. Sen sijaan rakennuksen kaakkoisjulkisivun jatkeeksi osoitettu I-kerroksinen rakennusala ja mahdollinen rakennuksen julkisivun peittävä siipirakennus heikentäisi huomattavasti rakennuksen alkuperäistä kokonaisvaltaista arkkitehtonista tyyliä ja pankkitalolle tyypillistä arvokkuutta.

Sotkanvirran kiinteistön säilyttäminen vaatisi tosiaan mittavaa korjaamista, ja laaditun selvityksen perusteella rakennus on jopa korjauskelvoton. Korjaaminen olisi kieltämättä vahva osoitus paikallishistorian arvostamisesta. Kiinteistö on yksityisessä omistuksessa. Omistajan mukaan korjauskelvottoman rakennuksen kunnostamisvelvoite olisi kohtuuton, eikä näe korjaamista mahdollisena vaihtoehtona.

Ei toimenpiteitä.

Täydennysrakentamisesta laaditaan näkymäkuvia, jotka liitetään kaava-aineistoon. Näkymäkuvien avulla harkitaan I-kerroksisen nivelosan asemaa kaupunkikuvassa. Nivelosa on tarpeen, jos sitä tarvitaan toiminnallisesti yhdistämään vanhan ja uuden rakennuksen tuleva toiminta. Mikäli sitä ei tarvita, sitä tuskin rakennetaan.

LAUSUNTO
VASTINE JA TOIMENPITEET (lihavoitu)

Lisäksi Pirkanmaan liitto huomauttaa, että kaavaselostuksen vaikutusten arvioinnissa ei ole ilmastovaikutustarkastelua, joka erityisesti purkavaan täydennysrakentamiseen perustuvan asemakaavaratkaisun osalta on oleellinen suunnitteluratkaisun valintaan vaikuttava lähtötieto.

Vaikutusarviointia tarkennetaan tältä osin (vaikutukset ilmastoon).

2. Pirkanmaan maakuntamuseo - 25.3.2022

[...]

Vuonna 1925 valmistunut entinen Pohjoismaiden Yhdyspankin liiketalo, joka nykyisin toimii Nokian Vuokratodot Oy:n toimistorakennuksena, on kaavaehdotuksessa osoitettu asianmukaisella suojelumerkinnällä (sr-13), mutta samalle tontille on lisätty runsaasti rakennusoikeutta sekä rakennusala, jolle on mahdollista rakentaa nelikerroksinen kerrostalo ja rakennusten välinen yksikerroksinen nivelosa. Aiemmin väljästä pankkirakennuksen arvoa korostavasta tontista vaikuttaisi uudisrakentamisen myötä tulevan hyvin ahdas. Ahtaus ja korkeampi uudisrakennus heikentävät vanhan rakennuksen maisemallista merkitystä ja arvoa.

Entisen pankkitalon tai sen tontin ominaispiirteistä ei ole käytettävissä asemakaavatasoista rakennetun ympäristön selvitystä. Maakuntamuseo katsoo, että uuden nivelosan mahdollistaminen on voimakkaassa ristiriidassa rakennuksen julkisivujen ja kaupunkikuvallisten arvojen säilyttämismääräyksen kanssa. Lisäksi tontin täydennysrakentamisesta ei ole laadittu viitesuunnitelmaa eikä muutoksia ole havainnollistettu havainneaineistossa, joten uudisrakentamisen vaikutuksia ei ole käytettävissä olevan aineiston avulla mahdollista riittävästi arvioida.

Pirkanmaan maakuntamuseon näkemyksen mukaan kaava-aineistoa tulee täydentää entisen pankkitalon perustiedoilla ja valokuvilla, nivelosan rakennusala tulee poistaa ja tontin täydennysrakentamisen vaikutuksia havainnollistaa asianmukaisilla viitesuunnitelmissa ja havainnekuville tai valokuvasoitteilla. Tontin uudisrakentamisen määrää on myös mahdollisesti tarpeen maltillistaa tai siitä on syytä luopua kokonaan, mikäli sen todetaan merkittävästi heikentävän pankkirakennuksen rakennusperinteisiä, arkkitehtonisia ja kaupunkikuvallisia arvoja.

IVu1/2-kerroksisen rakennuksen rakennusala näyttää liisäävän tontin tehokkuutta merkittävästi. Kuitenkin voimassa olevassa asemakaavassa rakennusoikeutta on 1623 k-m², eli kaavamutoksessa lisäystä on osoitettu 177 k-m² (1800 k-m²). Vanhan pankkirakennuksen käytetty rakennusoikeus on 570 m². Näin ollen voimassa oleva asemakaava sallii 1053 k-m²:n kokoisen uudisrakennuksen kolmessa kerroksessa jatkaen pankkirakennusta kaakkoon ja etelään. Ote voimassa olevasta asemakaavasta on alla.

Todettakoon myös, että kaavamutoksessa uudisrakennuksen maantason rakennusalan reuna sijaitsee samassa linjassa kuin Souranderintielle eteläpuolella olevan asuinrakennuksen seinälinja. Uudisrakennuksen ylemmät kerrokset voidaan jatkaa ulokkeena lähemmäksi katua (kaavakartan merkintä 'u'), jolloin jalkakäytävän puoleiselle tontinosalle syntyy arkadi.

Täydennysrakentamisesta laaditaan näkymäkuvia, jotka liitetään kaava-aineistoon. Näkymäkuvien avulla harkitaan I-kerroksisen nivelosan asemaa kaupunkikuvassa. Nivelosan poistaminen avaisi pankkirakennuksen kaakkoisjulkisivun paremmin Souranderintien suuntaan. Pankkitalon perustietoja ja valokuvia lisätään kaavaselostukseen.



LAUSUNTO
VASTINE JA TOIMENPITEET (lihavoitu)

Kaavaehdotus mahdollistaa yhä Sotkanvirran liikerakennuksen purkamisen ja korvaamisen kahdella kerrostalolla. Pirkanmaan maakuntamuseo pitää ratkaisua kulttuuriympäristöjen arvojen kannalta erittäin valitettavana, mutta mahdollisena. On moitittavaa, että Sotkanvirran kiinteistöä ei ole ylläpidetty asianmukaisesti, kuten maankäyttö ja rakennuslain 166 § edellyttää, vaan rakennuksen kunnon on annettu heikentyä, jolloin korjausvelka on kasvanut erittäin suureksi ja korjaaminen voidaan nyt todeta kiinteistön omistajalle kohtuuttomaksi vaatimukseksi. Nokian kaupungin rakennusvalvonnan voidaan katsoa laiminlyöneen velvollisuuksiaan, mikäli kiinteistön omistajalle ei ole annettu asianmukaista kunnostuskehotusta.

Sotkanvirran tontille kaavailut uudisrakennusten enimmäiskerrosluvuiksi on merkitty 6 ja 9 kerrosta. Ympäröivä rakentaminen on 2-6-kerroksista ja linja-autoaseman tontille suunnitteilla oleva uudisrakentaminen Nokian matkakeskuksen asemakaavanmuutoksen luonnoksessa 6- ja 8-kerroksista. Maakuntamuseon kanta on, että uudisrakentamista ei ole maakuntakaava ja yleiskaavan määräysten mukaisesti sovitettu ympäröivään kaupunkikuvaan, vaan se poikkeaa siitä täysin massoittelemalla, materiaalien, vätyksen ja kerrosluvan osalta. Näiltä osin suunnitelmaa on syytä vielä hioa ja mm. kerroslukua maltillistaa tai vaihtoehtoisesti perustella huolellisesti, miksi rakentaminen tässä kohdin voi olla merkittävästi ympäristöään korkeampaa.

Kaavan laatija ei ota kantaa rakennusvalvonnan velvollisuuksiin tai niiden mahdollisiin laiminlyönteihin. Se ei kuulu kaavaprosessiin.

Kaavaehdotuksen mukainen rakentaminen muuttaisi kieltämättä merkittävästi kaupunkikuvaa, ja se on myös ristiriidassa maakuntakaavan ja yleiskaavan kulttuuriympäristön suojelutavoitteiden kanssa. Asemanseutu on muuttumassa merkittävästi vireillä olevan matkakeskuksen kaavamutoksen myötä. Kuten on todettu, lähialueen rakentaminen on nykytilanteessa ja vireillä olevien kaavahankkeiden myötä tulee ehkä olemaan monen korkuista. Kaavaehdotuksen tavoite yhdestä, melko pistemäisestä 9-kerroksisesta rakennuksesta ei ole kovinkaan merkittävästi ympäristöstä poikkeava rakennus. Sotkanvirran tontti sijaitsee usean kadun liittymässä maastollisesti ja kaupunkikuvallisesti keskeisellä paikalla, johon ympäristöään korkeamman rakentamisen voidaan katsoa sopivan, kunhan se tehdään laadukkaasti. Asemakaavassa on annettu mm. seuraavia määräyksiä, joilla on pyritty parantamaan uudisrakentamisen vaikutuksia kaupunkikuvaan ja katutilaan:

- Maantasokerroksen kadunpuolen julkisivujen tulee olla liiketilan omaisia.
- Väestönsuoja on sijoitettava kellariin.
- Pääasiallinen julkisivumateriaali tulee olla paikalla muurattu tiili.

Määräyksissä ei ole otettu kantaa väreihin, mutta selostukseen sisältyvissä näkymäkuviin esitetty vaalean (tiili)julkisivun voitaneen katsoa soveltuvan Nokianvaltatien eteläpuoliseen rakennuskantaan, jota edustavat mm. Nokian Vuokrakodit Oy:n keltarapattu rakennus, Souranderintien varren vaaleat asuinkerrostalot ja päiväkotit pankkirakennuksesta etelään sekä Kavolinmäen asuinkerrostalot. Lisäksi rakenteilla oleva Terveysasema on sävyiltään vaalean keltainen. Kaavahankkeen aikana työneuvotteluissa on keskusteltu myös punatiilestä, jota on käytetty Nokianvaltatien pohjoispuolen Teollisuusaseman rakennuksissa. Nokianvaltatien eteläpuolella punatiiltä ei kuitenkaan esiinny käytännössä lainkaan nyt kun vanha terveysasema on purettu.

Ei toimenpiteitä.

Lopuksi maakuntamuseo huomauttaa, että kaavaselostuksessa on käytetty virheellistä termiä "muinaismuistot". Oikea termi on arkeologinen kulttuuriperintö, mikä on syytä korjata selostukseen. Muutoin Pirkanmaan maakuntamuseolla ei ole hankkeesta huomautettavaa arkeologian osalta.

Termi korjataan kaavaselostukseen.

LAUSUNTO

Kaavaehdotusta ja sen aineistoja tulee vielä kehittää ja täydentää edellä kuvatun mukaisesti. Korjattu kaavaehdotus pyydetään toimittamaan nähtäväksi Pirkanmaan maakuntamuseoon. Myös mahdollinen kaavan hyväksymispäätös valitusosoituksineen tulee viipymättä lähettää maakuntamuseoon.

VASTINE JA TOIMENPITEET (lihavoitu)

Mikäli asemakaava etenee ilman uutta nähtävillä pitoa hyväksymiskäsittelyyn, korjattua kaavaehdotusta ei toimiteta erikseen maakuntamuseoon. **Sen sijaan hyväksymispäätös valitusosoituksineen toimitetaan maakuntamuseoon.**

Jos asemakaava asetetaan uudestaan ehdotuksena nähtäville, pyydetään siitä uusi lausunto.

3. Pirkanmaan ELY-keskus - 30.3.2022

[...]

Kaavamuuutosalue on osa Nokian asemaseudun ja asuinalueiden maakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä. Alueen yleiskaavassa, joka ohjaa asemakaavan laadintaa, alue on myös osoitettu kaupunkikuvallisesti arvokkaaksi alueeksi, jonka kehittämisessä, suunnittelussa ja rakentamisessa lähtökohtana on alueen arvopohjan säilyttäminen ja jolla alueen käytössä tapahtuvan muutoksen on sovelluttava alueen historialliseen kehitykseen. ELY-keskus antoi lausuntonsa kaavamuuhtoksen luonnoksesta 29.5.2019. Tuolloin ELY-keskus toi esiin tarpeen turvata alueen arvot ja täydennysrakentamisen sovittamisen alueen arvokkaaseen rakennuskantaan ja kaupunkikuvaan. Jatkosuunnittelussa kaavan laadintaa tulisi edelleen kehittää tähän suuntaan.

Kaavamuuhtos mahdollistaa edelleen Sotkanvirran rakennuksen purkamisen. Siitä laadittujen selvitysten mukaan rakennus on lähes kunnostuskelvoton, mikä on valitettavaa. Korttelille rakennettavien uudisrakennusten mittakaavan ja arkkitehtuurin tulee kuitenkin sopeutua ympäröivään arvokkaaseen rakennettuun ympäristöön. Nyt esitetty 9-kerroksinen ratkaisu poikkeaa mitatakaavaltaan poikkeavasti ympäristöstään. Entisen pankkirakennuksen kohdalla suojelumerkintä on perusteltu. Sen korttelin täydennysrakentaminen tulee kuitenkin sovittaa huolellisesti arvorakennukseen ja ympäristöön. Kaavaa varten on perusteltua tehdä viitesuunnitelmat, joilla tutkitaan ja varmistetaan täydennysrakentamisen sopivuus arvokkaaseen rakennuskantaan ja ympäristöön.

Kaavaehdotuksen mukainen rakentaminen muuttaisi kieltämättä merkittävästi kaupunkikuvaa, ja se on myös ristiriidassa maakuntakaavan ja yleiskaavan kulttuuriympäristön suojelutavoitteiden kanssa. Asemanseutu on muuttumassa merkittävästi vireillä olevan matkakeskuksen kaavamuuhtoksen myötä. Kuten on todettu, lähi-alueen rakentaminen on nykytilanteessa ja vireillä olevien kaavahankkeiden myötä tulee ehkä olemaan monien korkuista. Kaavaehdotuksen tavoite yhdestä, melko pistemäisestä 9-kerroksisesta rakennuksesta ei ole kovinkaan merkittävästi ympäristöstä poikkeava rakennus. Sotkanvirran tontti sijaitsee usean kadun liittymässä maastollisesti ja kaupunkikuvallisesti keskeisellä paikalla, johon ympäristöään korkeamman rakentamisen voidaan katsoa sopivan, kunhan se tehdään laadukkaasti. Asemakaavassa on annettu mm. seuraavia määräyksiä, joilla on pyritty parantamaan uudisrakentamisen vaikutuksia kaupunkikuvaan ja katutilaan:

- Maantasokerroksen kadunpuolen julkisivujen tulee olla liiketilan omaisia.
- Väestönsuoja on sijoitettava kellariin.
- Pääasiallinen julkisivumateriaali tulee olla paikalla muurattu tiili.

Määräyksissä ei ole otettu kantaa väreihin, mutta selostukseen sisältyvissä näkymäkuviissa esitetty vaalean (tiili)julkisivun voitaneen katsoa soveltuvan Nokianvaltatien eteläpuoliseen rakennuskantaan, jota edustavat mm. Nokian Vuokrakodit Oy:n keltarapattu rakennus, Souranderintien varren vaaleat asuinkerrostalot ja päiväkotit pankkirakennuksesta etelään sekä Kavolinmäen asuinkerrostalot. Lisäksi rakenteilla oleva Terveysasema on sävyltään vaalean keltainen. Kaavahankkeen aikana työneuvotteluissa on keskusteltu myös punatiilestä, jota on käytetty Nokianvaltatien pohjoispuolen Teollisuusaseman rakennuksissa. Nokianvaltatien eteläpuolella punatiiltä ei kuitenkaan esiinny käytännössä lainkaan nyt kun vanha terveysasema on purettu. **Ei toimenpiteitä tämän osalta.**

LAUSUNTO	VASTINE JA TOIMENPITEET (liihavoitu)
	<p>Nokian Vuokrakodit Oy:n (ent. pankkirakennus) ton- tin täydennysrakentamisesta laaditaan näkymäku- via, jotka liitetään kaava-aineistoon. Näkymäkuvien avulla harkitaan I-kerroksisen nivelosan asemaa kaupunkikuvassa. Pankkitalon perustietoja ja valo- kuvia lisätään kaavaselostukseen.</p>
<p>Kaavassa on otettu huomioon liikennemelu määräyksellä, joka velvoittaa ulkoseinärakenteelta osalta vähintään 30 dBA suojaa melun puoleisella sivulla rakennusta. Kaavamääräyksillä tulisi myös varmistaa, että asunnot ovat tuuletettavissa melulta suojatulta puolelta rakennusta.</p>	<p>Lausunnossa ehdotettu kaavamääräys rajoittaisi merkittävästi asuntopuunnittelua, koska kysyntä painottuu nykyisin melko pieniin asuntoihin. Määräyksen seurauksena voisi syntyä esteettisesti kyseenalainen luhtikäytävä katujen puoleisille julkisivuille tai useampia porraskäytäviä ja hissejä kumpaankin rakennukseen. Ei toimenpiteitä.</p>
<p>Kun kaavamuutosalue on maakunnallisesti tai valtakunnallisesti merkittävällä alueella, kaavan muutos kuuluu ELY-keskuksen valvontatehtävän piiriin. Kaavaehdotuksesta voi olla tarpeen pitää viranomaisneuvottelu.</p>	<p>Nokian kaupunki ei näe uutta viranomaisneuvottelua enää tässä vaiheessa tarpeellisena. Viranomaistyöneuvottelu on pidetty 5.3.2020. Ei toimenpiteitä.</p>

MUISTUTUS	VASTINE JA TOIMENPITEET (liihavoitu)
<p>MP 1 <i>As. Oy Kavolinpuisto, hallitus - 22.3.2022</i></p>	

Nokian kaupungin ja Swecon asemakaavan selostuksessa to-
detaan mm. seuraavaa:

Asemakaavan muutoksella yksityisen kiinteistönomistajan ta-
voitteena on purkaa Sotkanvirran tontilta vanha liikekiinteistö,
lisätä rakennusoikeutta ja mahdollistaa liike- ja asuinrakentami-
nen. Kiinteistönomistaja on hakenut asemakaavan muutosta
Nokian kaupungilta.

Keväällä 2019 monet tahot antoivat lausuntonsa valmisteilla
olevasta korttelin 12 laajentamisesta ja rakennusoikeuden nos-
tosta osoitteessa Maununkatu 9 Nokiolla.

Pirkanmaan liitto, Pirkanmaan maakuntamuseo, Pirkanmaan
ELY-keskus ja As Oy Kavolinpuisto vastustivat voimakkaasti
esitettyjä suunnitelmia isoista uudisrakennuksista. ”*Kaavaluon-
nos on selkeästi ristiriidassa asemakaavan muuttamista ohjaa-
vien yleispiirteisempien kaavojen, yleiskaavan ja maakuntakaa-
van kanssa. Asemakaavaluonnos on voimakkaassa ristirii-
dassa maakuntakaavan ja oikeusvaikutteisen yleiskaavan kult-
tuuriympäristön suojelutavoitteiden kanssa. Kaavaluonnoksen
on myös katsottava olevan maankäyttö- ja rakennuslain vastai-
nen, sillä lain 54§:n mukaan asemakaava on laadittava siten,
että rakennettua ympäristöä vaalitaan, eikä siihen liittyviä erityi-
siä arvoja hävitetä. Kaavan lähtökohdaksi tulee ottaa alueen ar-
vojen turvaaminen ja täydennysrakentaminen tulee sovitaa
alueen arvokkaaseen rakennuskantaan ja kaupunkikuvaan so-
pivaksi.*”

MUISTUTUS

VASTINE JA TOIMENPITEET (lihavoitu)

Nämä edellä mainittujen tahojen lausunnot ja huomautukset Nokian kaupunki ja Sweco ovat tyrmänneet jokseenkin yksiselitteisesti ja yksinkertaisella lauseella: ”Ei toimenpiteitä”. Lausunnoilla ja mielipiteillä ei siis ole ollut minkäänlaista merkitystä. Miksi?

As Oy Kavolinpuisto antoi lausuntonsa Nokian kaupungin kaupunkikehityspalveluille 16.5.2019. Lausunnon liitteeksi keräsimme yhteisessä tilaisuudessa 35 nimeä, siis ylivoimainen enemmistö. Kaikki eivät olleet paikalla. Talossa on 42 asuntoa. Pidämme Sotkanvirran taloa kaupunkikuvallisesti, historiallisesti ja arkkitehtoonisesti tärkeänä rakennuksena Nokian ja Kavolinmäen lähihistoriassa. Esitimme kuitenkin lausunnosamme erilaisten keskustelujen ja arviointien jälkeen, että Sotkanvirran tontille voisi rakentaa kaksi korkeintaan 4-kerroksista taloa. Tampereella VR:n vanha makasiini on siirretty sivumalle pois katureitiltä. Talo on täydellisesti saneerattu ja korjattu. Se oli paljon huonommassa kunnossa kuin Sotkanvirran talo, osin pahasti mädäntynyt, lahonnut, homeinen ja mikrobikasvustojen peittämä rakennus, mutta niin vain se on saatu täysin kuntoon ja vuokrattua yrityksille.

As Oy Kavolinpuisto esittää muistutuksena asemakaavan muutoksesta seuraavaa:

Olemme huomanneet, että verrattuna 2019 lausuntokierrokseen tontille suunniteltua 8-kerroksista taloa on madallettu 6-kerroksiseksi. Suunta on oikea, mutta ei meidän näkemysemme mukaan riittävä. Vastustamme jyrkästi tontille suunniteltua jättimäistä 9-kerroksista taloa. Naapuritalot ovat lähinnä 3- ja 6-kerroksisia. Emme mitenkään pysty käsittämään kuinka 9-kerroksinen talo sopii tähän perinteikkäiseen ympäristöön ja kaupunkikuvaan ja miten se siihen asettuu, vallankin kun tontti on tosi pieni. Olemme lukeneet, että Nokian kaupunki suosii korkeille paikoille korkeita taloja ja matalille paikoille matalia. Me olemme asiasta täysin päinvastaista mieltä. Tälle kaava-alueelle arvioidaan tulevan 200-260 uutta asukasta. Se on valtava määrä pienelle alueelle.

As Oy Kavolinpuiston muistutus:

Esitämme, että Sotkanvirran tontille voi rakentaa kaksi korkeintaan 4-kerroksista taloa. Yksinkertainen periaattemme on: mitä vähemmän kerroksia, sitä vähemmän ihmisiä ja sitä vähemmän autoja. Matalammat talot on helpompi maastouttaa ahtaalle tontille. Osa autojen pysäköintipaikoista tulee suunnitelman mukaan suoraan talomme pohjoispäädyn ja läntisen sivun, B-portaan asuntojen ikkunoiden alle. Esitämme, että ainakin tähän kohtaan autoille rakennetaan katokset, mm. melun ja pakokaasuhaittojen minimoimiseksi. Paloviranomaisilta tulee pyytää lausunto lämmityspaikkojen turvallisuudesta.

Vastineissa esitetyt toimenpiteet, tai jos toimenpiteitä ei ole nähty tarpeellisiksi tehdä, on pyritty aina perustelemaan asiaan kuuluvalla tavalla.

Tampereen ja Nokian tilannetta ei voi suoraan verrata toisiinsa, koska esim. asuntojen myyntihinnat ovat korkeammat ja liiketoiminnan edellytykset suotuisammat Tampereella. Sotkanvirran kiinteistönomistaja on todennut, että rakennuksen korjaaminen ei ole taloudellisesti mahdollista. Todettakoon, että Tampereen makasiinin siirrosta vastasi kaupunki, ei yksityistahot.

Asukasmäärä on hyvin paljon riippuvainen toteutuneesta asuntojakaumasta ja -koosta, ja kaavaselostuksessa esitetty arvio on vain arvio. Asuntokuntien (talouksien) koko henkilöinä on pienentynyt selvästi vuodesta 1985 lähtien: esim. Nokialla kerrostaloissa kolmen tai sitä useamman henkilön asuntokunnat ovat vähentyneet melko hitaasti ja tasaisesti vuoteen 2020 mennessä. Kahden henkilön asuntokunnat ovat suunnilleen 1,4-kerrotaistuneet ja yhden henkilön asuntokunnat noin 2,5-kerrotaistuneet. Saman suuntainen muutos on Nokialla kai-kissa talotyypeissä yhteensä, mutta selvänä erona näkyy kahden henkilön asuntokuntien voimakkaampi kasvu pelkkiin kerrostaloihin nähden. (Lähde: Asunnot ja asuinolot, Tilastokeskus, pxnet2.stat.fi.)

Muilta osin ks. seuraava kohta.

Tällä hetkellä tavoitteena on Sotkanvirran kiinteistön tehokkaampi käyttö. Kuten edellisessäkin vaiheessa todettiin, Kavolinmäen alueen rakennukset ovat maanpäälliset kellarit huomioiden 6–7-kerroksisia, ja muualla lähitöllä on 5–6-kerroksista rakennuskantaa. Lisäksi viireillä olevassa matkakeskuksen asemakaavamuutoksessa (luonnosvaihe) on nykyisen linja-autoaseman kohdalle osoitettu jopa 8-kerroksinen kerrostalo. Suunnittelualue on osa Nokian keskustaa ja kehittyvää asemanseutua, ja maakuntakaavassa alue on osoitettu *’Keskustatoimintojen alueeksi’* ja yleiskaavassa *’Kerrostalovaltaiseksi asuntoalueeksi’*. Kaupungin teettämässä,

MUISTUTUS	VASTINE JA TOIMENPITEET (lihavoitu)
<p>Vuorokautisen liikennemäärän arvioidaan nousevan useilla tuhansilla autoilla tällä vuosikymmenellä Souranderintien, Maununkadun ja Kavolinkadun risteysalueella ja myös Rautatienkadun alueella. Risteysalueen ja katujen liikenneturvallisuuteen tulee kiinnittää erityistä huomiota. Maununkadulle tulisi laittaa matalampi nopeusrajoitus ja rakentaa liikenneturvallisuutta parantavia hidasteita. Kavolinkadun ja Maununkadun risteysiin Kavolinkadun molemmissa päissä tulee säätää pysäköintikielto, koska kadun ahtauden vuoksi ajo Maunukadulle on jo nyt vaarallista. Hälytysajoneuvojen esteetön kulku Kavolinkadulle on turvattava.</p> <p>Nokian kaupungilla ja Swecolla on nyt hyvä mahdollisuus kuunnella Kavolinmäellä asumisen varsinaisia asiantuntijoita, meitä paikallisia asukkaita ja ottaa meidänkin mielipiteitä ja näkemyksiä huomioon. Haluamme säilyttää alueen väljänä, viihtyisänä ja turvallisena. Alueella liikkuu paljon ikäihmisiä, Hemptankaa-asiakkaita ja lähitulevaisuudessa hyvinvointikeskuksen asiakkaita.</p>	<p>vuoteen 2030 tähtäävän keskustavision, ”<i>Kolmen sydämen keskusta</i>”, asemanseutu on määritelty yhdeksi kolmesta osakeskustasta. Mm. näistä näkökulmista yhdyskuntarakenteen tiivistäminen on luontevaa kehitystä ja myös kestävä kehityksen periaatteiden mukaista. Ei toimenpiteitä tämän osalta.</p> <p>Autopaikkojen kattaminen Kavolinpuiston kerrostalon kohdalla on hyvä huomio, ja kaavaan lisätään ennen hyväksymiskäsittelyä sen mahdollistava merkintä.</p> <p>Autonlämmityspaikkojen turvallisuudesta ei ole tarpeen pyytää lausuntoa paloviranomaisilta. Lämmityspaikkoja ei määritellä asemakaavassa. Ei toimenpiteitä tämän osalta.</p> <p>Asemakaavassa on varauduttu siihen, että Nokianvaltatien, Souranderintien ja Rautatienkadun liittymä muutetaan kiertoliittymäksi, joka hidastaa ajonopeuksia ja parantaa liikenneturvallisuutta. Kiinteistö sijaitsee myös linja-autoaseman ja rautatieaseman välittömässä läheisyydessä, joten on hyvinkin mahdollista, että uudet asunnot houkuttelevat autottomia asukkaita ja perheitä.</p> <p>Asemakaavassa ei oteta kantaa nopeusrajoituksiin tai pysäköintikieltoon katualueella, mutta asia viedään tiedoksi kaupungin infrapalveluille.</p> <p>Kavolinkadun länsipään LPA-2-alueeksi muuttuvalle osalle on osoitettu läpiajo (”ajo”), joten hälytysajo ja muu liikennöinti on jatkossakin mahdollista. Ei toimenpiteitä.</p>

Sweco Infra & Rail Oy

Pasi Vierimaa
Kaavoitusarkkitehti
Arkkitehti SAFA, YKS 492

Työnumero: 20601847