

Vaihtoehtojen ja vaikutusten vertailutaulukko, Korkeemäenkatu 7
Selostuksen liite, 27.1.2023 päivätty asemakaavaluonnos

	1. Nykyisen rakennuksen hyödyntäminen (rakennus valmistunut 1950 -luvulla)	2. Nykyisen rakennuksen säilyttäminen osittain/täydennysrakentaminen	3. Nykyisen rakennuksen korvaaminen uusilla
Vaikutukset kaupunkilaisiin/asiakkaisiin Osana näkökulmaa tulee selvittää lapsivaikutukset VAL §139, 11.12.2017	<p>Rakennus on ollut aikaisemmin käytössä.</p> <p>Käyttötarkoituksen muutos ei vaikuta huomattavasti nykyiseen alueen olotilaan.</p> <p>Tontin pääasiallisen käyttötarkoituksen muutos mahdollistaa lisää asuntoja keskustaympäristöön.</p>	<p>Tontin pääasiallisen käyttötarkoituksen muutos mahdollistaa lisää asuntoja keskustaympäristöön.</p> <p>Nykyisen rakennuksen säilyttäminen osittain ja lisärakentaminen uudisrakentamisena mahdollistavat nykyaikaisia asuntoja keskeiselle sijainnille säilyttäen alueen arvoja.</p>	<p>Uudisrakentamisella pystytään vastaamaan nykyrakennuksien teknisiin vaatimuksiin parhaiten.</p> <p>Suuremmalla kerrosalalla tarjotaan saavutettavia palveluita yhä useammalle asukkaalle.</p>
Vaikutus tontin hyödynnettävyyteen	<p>Rakennuksen runko saattaa asettaa haasteita uuden tekniikan tai tarpeellisten laitteiden ja tilojen sijoittelulle.</p> <p>Vaadittujen muutostoimenpiteiden määrä ja laatu tulee selvittää perusteellisesti.</p> <p>Rakennuksessa on havaittu riskirakenteita ja peruskorjaamisen tarve voi olla mittava.</p>	<p>Kohdat 1. ja 3.</p> <p>Olemassa oleva rakennus sijaitsee Kynninkadun puoleisella reunalla. Jos osia olemassa olevasta rakennuksesta säilytetään, se määrittelee uudisosan ja pihatoimintojen suunnittelua jossain määrin.</p>	<p>Kohteella ei ole nykytilassa suojelustatusta.</p> <p>Uudisrakentaminen mahdollistaa tehokkaamman rakentamisen keskusta-alueella palveluiden ja kulkuyhteyksien lähellä.</p>
Olemassa olevan rakennuksen arvojen säilyminen	<p>Rakennuksen arvojen säilyttäminen ainakin osittain muutoksista huolimatta on mahdollista, koska rakennusta ei pureta.</p>	<p>Säilytettävien osien saneeraus laadullisesti eheäksi kokonaisuudeksi vaatii erityistä huomiota uudisrakentamisen sovittamisen lisäksi.</p>	<p>Rakennuksen arvot eivät säily, koska rakennus puretaan.</p>

TÄÄLLÄ SYNTYY  TTA.

Vaihtoehtojen ja vaikutusten vertailutaulukko, Korkeemäenkatu 7
Selostuksen liite, 27.1.2023 päivätty asemakaavaluonnos

	Rakennuksen pienmittakaavaiset arvot tai yksittäiset tilat saattavat kadota mahdollisen laajan saneeraustyön yhteydessä. Käyttötarkoituksen säilymiseen liittyvät arvot menetetään korttelialueen muutoksella. Tyyllilliset arvot yksittäisen rakennuksen kohdalla saattavat vaarantua hyvin laajamittaisessa peruskorjauksessa.	Arvot perustuvat myös alueelliseen kokonaisuuteen, jonka säilymiseen vaikuttaa osittain laadullinen toteutus. Uudisosa saattaa myös heikentää kokonaisuuden arvoja säilyttämisen lisäksi.	Alueelliset arvot on huomioitu rakennusalojen sijoittelussa ja korttelissa yhdistyvän jonon mittakaavassa sekä ulkonäköä koskeissa määräyksissä.
Vaikutukset kaupunkikuvaan	Kaupunkikuva on mahdollista säilyttää lähes ennallaan, jos rakennusta ei laajenneta tai muuteta merkittävästi. Mahdolliset tekniset tilat ja järjestelmien päivittäminen saattavat vaikuttaa negatiivisesti ympäristön viihtyisyyteen, koska näitä ei ole kaikissa tilanteissa mahdollista integroida vanhoihin rakenteisiin. Rakennuksen ulkomuoto saattaa muuttua muutoksista riippuen.	Säilyttämällä vain osa rakennuksesta ja täydentämällä tonttia muulla rakentamisella, kaupunkikuva muuttuu. Keskustan tiivistäminen on keskustavision mukaista ja uusi rakentaminen tulisi olemaan mittakaavaltaan erilaista kuin olemassa oleva rakennus. Muutostyöt käyttötarkoituksen yhteydessä, saattavat muuttaa olemassa olevan rakennuksen ulkomuotoa huomattavasti.	Keskustan tiivistäminen on keskustavision mukaista ja uusi rakentaminen tulisi olemaan mittakaavaltaan erilaista kuin olemassa oleva rakennus. Uudisrakentaminen muuttaa kaupunkikuvaa, mutta alueella on tapahtunut mittakaavallista ja tyyllillistä uudistumista tontin läheisyydessä. Korttelin rakennukset on rakennettu -40, -50 ja -70-luvuilla ja Kyyninkadun, sekä Korkeemäenkadun risteykseen on hyväksytty uuden asuinkerrostalon kaava 2020. Ajallinen kerrostuma ei olisi uusi piirre korttelin kohdalla.

Vaihtoehtojen ja vaikutusten vertailutaulukko, Korkeemäenkatu 7
Selostuksen liite, 27.1.2023 päivätty asemakaavaluonnos

Yritysvaikutukset	<p>Nykyinen rakennus mahdollistaa palveluiden tai työpaikkojen muodostumisen alueelle rajallisesti.</p> <p>Käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä rakennus palvelee sen asukkaita.</p>	<p>Säilytettävän ja peruskorjattavan osan käyttötarkoituksesta riippuen, tila saattaa tuoda palveluita keskustaan.</p> <p>Jos tila liittyy tontin asuinrakentamiseen, se palvelee sen asukkaita.</p>	<p>Asuinkerrostalot palvelevat niiden asukkaita.</p>
Talousvaikutukset	<p>Riskinä on, että kustannuksia tulee lisää tulevaisuudessa korjaustoimenpiteiden muodossa tai lopulta uuden rakentamisen muodossa.</p> <p>Rakennuksen saneeraus asuinkäyttöön saattaa muodostua taloudellisesti kannattamattomaksi.</p> <p>Asuntojen arvo suhteutuu osaltaan rakennuksen kuntoon.</p> <p>Kaupunki saisi maankäyttökorvauksen kaavamuutoksella saadusta kaavamuutosalueen arvon noususta.</p>	<p>Kohdat 1. ja 3.</p> <p>Osittainen uudisrakentaminen voi lieventää peruskorjaamisen kustannusrasitusta.</p> <p>Kaupunki saisi maankäyttökorvauksen kaavamuutoksella saadusta kaavamuutosalueen arvon noususta.</p> <p>Osittaisessa uudistumisessa on mahdollista, että vanha osa jäisi nykyiseen kuntoon.</p>	<p>Uudisrakentaminen mahdollistaa nykyaikaiset asunnot.</p> <p>Asukkaat tuovat verotuloja kaupungille. Kasvatetun rakennusoikeuden myötä määrä on suurempi kuin säilyttävässä vaihtoehdossa.</p> <p>Kaupunki saisi maankäyttökorvauksen kaavamuutoksella saadusta kaavamuutosalueen arvon noususta.</p>
Maakuntakaava	<p>Alueeseen liittyy merkintä maakunnallisesti merkittävistä rakennetun kulttuuriympäristön alueista (Nokian</p>	<p>Uusi rakentaminen on sopeutettava alueen kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin ja ajalliseen kerroksellisuuteen.</p>	<p>Uusi rakentaminen on sopeutettava alueen kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin ja ajalliseen kerroksellisuuteen.</p>

TÄÄLLÄ SYNTYY  TTA.

Vaihtoehtojen ja vaikutusten vertailutaulukko, Korkeemäenkatu 7
Selostuksen liite, 27.1.2023 päivätty asemakaavaluonnos

	<p>asemaseutu ja asuinalueet). Merkintään liittyy suunnittelumääräys, jonka mukaan 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.</p> <p>Vaihtoehto ei hävitä arvoja.</p>	<p>Muutoksella on osittainen vaikutus alueellisiin arvoihin. Kortteli muodostuu eriaikaisesti rakennetuista rakennuksista ja risteysalueella on uudiskohde.</p>	<p>Muutoksella on osittainen vaikutus alueellisiin arvoihin. Kortteli muodostuu eriaikaisesti rakennetuista rakennuksista ja risteysalueella on uudiskohde.</p>
Yleiskaava	<p>Asuminen on yleiskaavaa noudattava käyttötarkoitus.</p> <p>Alueen kehittämisessä, suunnittelussa ja rakentamisessa lähtökohtana on alueen arvopohjan säilyminen. Alueen käytössä tapahtuvan muutoksen on sovelluttava alueen historialliseen kehitykseen ja aluetta täydennettäessä uusi ja vanha rakennuskanta on huolellisesti sovitettava yhteen.</p>	<p>Asuminen on yleiskaavaa noudattava käyttötarkoitus.</p> <p>Alueen käytössä tapahtuvan muutoksen on sovelluttava alueen historialliseen kehitykseen ja aluetta täydennettäessä uusi ja vanha rakennuskanta on huolellisesti sovitettava yhteen.</p> <p>Vaihtoehdolla on mahdollista säilyttää arvopohjaa sellaisenaan tai laadullisten</p>	<p>Asuminen on yleiskaavaa noudattava käyttötarkoitus.</p> <p>Alueen käytössä tapahtuvan muutoksen on sovelluttava alueen historialliseen kehitykseen ja aluetta täydennettäessä uusi ja vanha rakennuskanta on huolellisesti sovitettava yhteen.</p> <p>Laadullisilla vaatimuksilla on mahdollista säilyttää arvopohjaa osittain. Lähialueella on tapahtunut uudistumista.</p>

TÄÄLLÄ SYNTYY  TTA.

Vaihtoehtojen ja vaikutusten vertailutaulukko, Korkeemäenkatu 7
Selostuksen liite, 27.1.2023 päivätty asemakaavaluonnos

	Vaihtoehto säilyttää arvopohjan.	vaatimuksien kautta. Lähialueella on tapahtunut uudistumista.	
Asemakaava	Asemakaavan muutos tarvitaan käyttötarkoituksen osalta.	Asemakaavan muutos tarvitaan mahdollisen rakennusoikeuden ja käyttötarkoituksen osalta.	Asemakaavan muutos tarvitaan rakennusoikeuden ja käyttötarkoituksen osalta.
Vaikutukset liikenteeseen	Ei merkittävää muutosta nykytilaan.	Lievästi lisääntyvä liikenne uusien asukkaiden myötä.	Jokseenkin lisääntyvä liikenne uusien asukkaiden myötä. Risteysalueen näkyvyyttä pyritään parantamaan asemakaavalla. Lisääntyvä liikenne ei aiheuta merkittävää haittaa alueella.
Vaikutus puistoalueeseen	Puistoalue säilyy ennallaan.	Mahdollisesti osittainen heikentävä vaikutus puistoalueeseen ja sen näkymän muuttuminen. Todennäköisesti edellyttää osan puiden kaatamista.	Osittainen heikentävä vaikutus puistoalueeseen ja sen näkymään.
Nokian kaupungin Strategia 2021-2030	Ei tue juurikaan tavoitetta kasvavasta kaupungista.	Tukee osittain kasvavan kaupungin tavoitetta.	Nokian kaupungin strategian mukainen kasvua mahdollistava ratkaisu. "(- -) rakennamme asemanseutua ja tiivistämme keskustaa." (Nokian kaupungin verkkosivut, strategian painopisteet ja kärkihankkeet)
Kävely, pyöräily, joukkoliikenne	Rakennuksen sijainti on erittäin keskeisellä paikalla.	Rakennuksen sijainti on erittäin keskeisellä paikalla. Yhä useampi on lähellä palveluita ja kulkuyhteyksiä.	Rakennuksen sijainti on erittäin keskeisellä paikalla. Mahdollistetaan mahdollisimman

TÄÄLLÄ SYNTYY  TTA.

Vaihtoehtojen ja vaikutusten vertailutaulukko, Korkeemäenkatu 7
Selostuksen liite, 27.1.2023 päivätty asemakaavaluonnos

			monelle asukkaalle palveluiden tavoitettavuus ja helpot kulkuyhteydet.
Hyöty/ häiriö olemassa oleville asukkaille	Rakennuksessa ei asuta tällä hetkellä. Rakennuksen peruskorjauksesta tai muutoksesta aiheutuva häiriö. Ei huomattavia pitkäaikaisia vaikutuksia naapurustossa.	Rakentamisen ja korjauksen aikainen häiriö. Puistoalueen näkymä muuttuu vähäisesti. Korttelikohtaisesti näkymä saattaa muuttua muuta naapurustoa enemmän. Korttelin maisemallinen muoto muuttuu.	Puistoalueen näkymä muuttuu vähäisesti. Korttelin maisemallinen muoto muuttuu.

Vaihtoehtojen ja vaikutusten vertailutaulukko, Korkeemäenkatu 7
Selostuksen liite, 27.1.2023 päivätty asemakaavaluonnos

Hiilineutraali Nokia 2030	<p>Energiatehokkuuden parantaminen vaatii vanhemmissa rakennuksissa usein huomattavia korjaus- tai muutostöitä, mikäli rakennus on alkuperäisessä kunnossa.</p> <p>Myös rakennusta ennallistava tai parantava korjaaminen synnyttää päästöjä ja jätettä rakentamisen ohella.</p>	<p>Uudet rakennukset ovat lähtökohtaisesti suunniteltu energiatehokkaammiksi.</p> <p>Rakentaminen ja purkaminen aiheuttavat hiilipäästöjä.</p>	<p>Uudisrakentaminen vastaa viimeisimpiä vaatimuksia energiatehokkuudesta.</p> <p>Rakentaminen ja purkaminen aiheuttavat hiilipäästöjä.</p>
----------------------------------	--	--	---

Vaihtoehtojen ja vaikutusten vertailutaulukko, Korkeemäenkatu 7
Selostuksen liite, 27.1.2023 päivätty asemakaavaluonnos

<p>Keskustan kehittämisvisio 2030</p> <p>Asemakaavan suunnittelualue sijoittuu keskustavision rajauksen reunalle, mutta ei varsinaiseen rajaukseen.</p>	<p>Kehittämision yksi hanke on asemanseudun kehittäminen. Asemanseutu on suunnittelualueen läheisyydessä. Nokian keskustavision yksi keskeinen tavoite on keskustan asukasluvun kasvattaminen 5000 asukkaaseen vuoteen 2030 mennessä.</p> <p>Sijainti ei kohdistu varsinaiselle vision kuvaamalle rajaukselle, mutta on sen välittömässä läheisyydessä. Ennalleen jättämällä hanke ei tue keskustan tiivistymistä tai asukasmäärän lisäämistä huomattavasti.</p> <p>Esteettömyys saattaa olla haastavampi toteuttaa vanhempaan rakennuskantaan.</p>	<p>Hanke tukee osittain keskustavision 2030 tavoitteiden toteutumista.</p> <p>”Täydennysrakentamisen mahdollistaminen kaavoituksella.” (Keskustan kehittämisvisio 2030) Alueelle ei ole visiossa osoitettu erityistä suositusta täydennysrakentamiseen.</p> <p>Esteettömyyden toteuttaminen on tavallisesti helpompaa toteuttaa.</p>	<p>Hanke tukee keskustavision 2030 tavoitteiden toteutumista.</p> <p>”Monipuoliset asumisratkaisut ovat houkuttelevia ja lisäävät keskustan asukasmäärää sekä paikallista ostovoimaa ja palveluiden kysyntää. Kaupunki edesauttaa kehittämään monipuolisia ja yhteisöllisiä asumisratkaisuja, jotka soveltuvat kaupunkilaisten erilaisiin elämäntilanteisiin.” (Nokian keskustavision 2030)</p> <p>Uudisrakentamisessa esteettömyys voidaan huomioida jo suunnitteluvaiheessa.</p>
--	---	--	--