



# NOKIAN KAUPUNKI

## SARPATINTIEN KERROSTALOKORTTELI tweb: NOK/446/05.00.02/2019

Kooste asemakaavan muutosluonnoksesta annetusta palautteesta ja kaavoituksen vastaukset.

Asemakaavan muutoksen kaavaluonnos ja selostus olivat nähtävillä 27.1. – 26.2.2021 välisen ajan. Kaavaehdotuksesta saatiin 4 lausuntoa ja 3 mielipidettä. Lisäksi asiasta on tehty yksi kuntalaisaloite.

Lausunto	Kaavoituksen vastine	Toimenpiteet
<p>Pirkanmaan liitto</p> <p>Asemakaava-alue sijoittuu pääosin olemassa olevan rakennuskannan alueelle, joka on maakuntakaavassa osoitettu taajamatoimintojen sekä tiiviin joukkoliikennevyöhykkeen alueeksi. Näiltä osin suunnitelma tukee maakuntakaavan tavoitteita. Alueeseen ja sen ympäristöön liittyy kuitenkin myös merkittäviä virkistysellisiä, geologisia sekä luonnonvaroihin liittyviä arvoja, jotka on syytä huomioida suunnittelussa.</p> <p>Kokonaan Maatialanharjun arvokkaalle geologisen muodostuman alueelle osoitetulla koillisen tontin rakentamisella olisi epäsuotuisaa vaikutusta geologisten arvojen lisäksi virkistysalueeseen ja ekologisiin yhteyksiin, joiden heikentäminen muulla maankäytöllä ei vastaa maakuntakaavan tavoitteita. Lähtökohtana on, että suojelu- ja virkistysalueet jätetään rakentamisen ulkopuolelle ja varataan kasvavan virkistyskäytön tarpeisiin. Asemakaavaehdotuksessa myös muiden tonttien rakennukset on viety entistä pohjoisemmaksi ge-alueen rajalle. Alueen suunnittelussa tulee varmistaa ge-alueita koskevan suojelumääräyksen toteutuminen sekä harjun virkistysalueen riittävä mitoitus ja ekologisten yhteyksien säilyminen.</p> <p>Pirkanmaan liitto toteaa, että alueella suoritettavat maanrakennustoimenpiteet sekä liikennealueiden muutostyöt tulee suunnitella siten, ettei näistä aiheudu vaaraa pohjaveden laadulle, määrälle tai vedenhankintakäytölle.</p> <p>Rakennuskannan kuntoarviossa on todettu, etteivät rakennukset peruskorjauksen jälkeen vastaisi nykyisiä vaatimuksia muun muassa huoneistokohtaisessa tilankäytössä, ja näin ollen uudisrakentaminen on perustelluin vaihtoehto. Ilmasto- ja resurssitehokkuuden näkökulmasta on hyvä tarkastella hankkeen vaikutuksia laskennallisten hiilidioksidipäästöjen osalta. Kaavan jatkosuunnittelussa on myös hyvä pohtia, onko korttelialueita koskevilla asemakaavamääräyksillä mahdollista edistää rakennuskohteen materiaalien kiertoa ja uusiomateriaalien käyttöä Pirkanmaan liitto kannustaa selvittämään uusiutuvien ja vähäpäästöisten energiaratkaisujen hyödyntämistä rakennusten lämmitykseen ja sähkönkäyttöön liittyen.</p> <p>SÄHKÖISESTI ALLEKIRJOITETTU Suunnittelujohtaja Rissanen Ruut-Maaria 23.02.2021, Suunnitteluinsinööri Havola Iris 23.02.2021</p>	<p>Kaava-aluetta supistetaan jättämällä koillinen tontti pois kaavaehdotuksesta.</p> <p>Maakuntakaavakartassa ge-alueen raja on osittain voimassa olevan asemakaavan mukaisella korttelialueella sekä maakuntakaavan taajamatoiminnoille osoitetulla alueella. Kaavaehdotuksessa korttelialue noudattaa maakuntakaavan taajamatoimintojen rajausta. Maatialanharjun virkistysalue on laajuudeltaan 60 ha. Kaavamuutoksen myötä alueelle on tulossa noin 100 asukasta lisää. Nokiolla on kaavoitettuja virkistysalueita kaksinkertainen määrä asukasta kohti kuin valtion virkistysaluetoimikunnan suositus (120 m<sup>2</sup> / asukas).</p> <p>Kaavaehdotukseen lisätään maanrakennustöitä koskeva määräys.</p> <p>Vaikutusten arviointia täydennetään näiltä osin.</p>	<p>Kaava-aluetta supistetaan kaavaehdotuksessa.</p> <p>Kartan määräyksiä täydennetään.</p> <p>Selostuksen vaikutusten arviointia täydennetään.</p>
<p>Pirkanmaan ELY-keskus</p> <p>Asemakaavamuutoksen alueella sijaitsee neljän arkkitehti Harry W. Schrekin suunnitteleman 1950-60 luvulla rakennettujen kerrostalojen muodostama asuntoalue, joka sijoittuu harjumaisemaan hienosti edustaen tuon ajan parhaita asuntoaluesuunnitteluperinteitä.</p>		

<p>Kaavan tavoite purkaa vanhat rakennukset ja maksimoida korttelin rakennusoikeus on asemakaavan sisältövaatimusten vastainen. Kaavassa tulee tavoitteisiin kirjata maiseman ja rakennetun kulttuuriympäristön huomioiminen asemakaavan sisältövaatimusten (MRL 54 §) mukaisesti; rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Suunnittelualueella tulee tehdä sellainen rakennus- ja maisemainventointi, jossa alueen arvot tunnustetaan ja vaikutusten arvioinnissa arvioida vaikutukset sekä rakennettuun kulttuuriympäristöön että maisemaan.</p> <p>Rakennusten purkamiselle on esitetty perusteluina mm. rakennusten hissittömyys ja epäkäytännöllisyys. Rakennukset ovat kuitenkin kohtuullisin toimenpitein kunnostettavissa, eikä niissä ole vakavia rakenteellisia ongelmia. Kaavamuutoksen perusteluksi ei riitä seikka, että korvaamalla rakennukset massiivisella uudisrakentamisella se olisi alueen omistajalle kannattavampi vaihtoehto, kun samalla menetetään maisemaan ja rakennettuun kulttuuriympäristöön liittyviä arvoja.</p> <p>Kaavamuutos muuttaisi myös historiallisen tielinjan nykyistä luontevaa ympäristöä. Kaavamuutoksen korkeat pistetalot erottuvat selkeästi niin taustan harjumaisemasta kuin ympäröivästä yhtenäisestä pientaloasutuksesta.</p> <p>Kaavamuutosalue sijoittuu moottoritien melualueelle. Asunnot tulee olla myös tuuletettavissa melulta suojalta puolelta, minkä järjestäminen voi olla vaikeaa pistetalotyypissä asuinkerrostaloissa.</p> <p>Kaavamuutokseen sisältyy lähes luonnontilaista harjuympäristöä. Kaavamuutoksen yhteydessä tulee selvittää alueen luontoarvot ja ottaa ne huomioon kaavaratkaisussa. Osa kaavamuutosalueesta on myös virkistysaluetta. Maatilanharjun virkistysalue on merkittävä virkistysalue, eikä sen supistaminen ole perusteltua.</p> <p>Kaavamuutosalue on kokonaisuudessaan merkittäväällä pohjavesialueella. Tämä asettaa erityisiä tarpeita alueen hulevesien käsittelylle, varsinkin jos kaavamuutos johtaa päällystettyjen alojen ja autojen säilytykseen lisääntymiseen alueella. Hulevesien hallintasuunnitelmalla tulee varmistaa haitallisten aineiden pääsy maaperään ja sitä kautta pohjaveteen.</p> <p>Kaavan vaikutusten arvioinnissa tulee arvioida kaavan keskeiset vaikutukset, kuten vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön, maisemaan ja luonnonympäristöön sekä keinot ympäristöhäiriöiden minimointiin. ELY-keskuksen teettämä ilmastokestävän kaavoituksen tarkistuslista auttaa miettimään ilmastokestäviä ratkaisuja kaavoituksessa <a href="https://www.ymparisto.fi/KILVA">https://www.ymparisto.fi/KILVA</a>. Myös ilmastonäkökulmasta olemassa olevan säilyttäminen on yleensä paras vaihtoehto.</p> <p>Kaavamuutos nyt luonnoksessa esitetyssä muodossa merkitsisi kaava-alueeseen liittyvien maisema- ja kulttuuriympäristön arvojen heikentämistä. ELY-keskus katsoo, että kaavamuutos ei riittävästi ota huomioon MRL:n 54 §:n mukaisia asemakaavan sisältövaatimuksia. Kaavaluonnosta tulee kehittää lausunnossa esille tuotujen asioiden suhteen ennen ehdotusvaiheeseen siirtymistä.</p> <p>Kaavasta on ilmeisesti tarpeen järjestää ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu.</p> <p>Ylitarkastaja Pekka Kinanen ja ratkaissut ylitarkastaja Pauliina Pelkonen.</p>	<p>Asemakaavan tavoitteet ovat usein toisiinsa nähden ristiriitaisia. Tällöin ne huomioidaan kaavavalmistelussa ja ratkaistaan kaavallisen kokonaisuuden mukaan huomioiden siten, ettei kaavaratkaisu muodosta maanomistajalle kohtuutonta haittaa (MRL 54 §). Harkinnassa otetaan huomioon myös se, että asuntokannan tulee olla esteettömiä, jotta ne palvelisivat kaikkia asukasryhmiä tasapuolisesti.</p> <p>Koska kaavaratkaisu ei saa olla kiinteistöomistajalle kohtuuton (MRL 54 §) on myös teknis- taloudellisilla kysymyksillä painoarvoa kaavaratkaisua valittaessa.</p> <p>Kaavamuutoksen yhteydessä historialliselle tielinjalle ei tule konkreettisia muutoksia. Keskiaikaisen tien (1 400 -luku) ympäristöstä pieneltä matkalta 1950 - 60 -luvun taiteen rakennukset muuttuvat hieman nykyaikaisemmiksi 2020 -luvun rakennuksiksi.</p> <p>Kaavan melumääräyksiä ja valtioneuvoston ohjeita noudattamalla asuntojen melusuojaus onnistuu. Asuntojen tuuletukseen on olemassa tekniset ratkaisut.</p> <p>Kaava-alueen supistuttua kaavamuutokseen ei enää sisälly kuin aiemmin muokattuja maa-alueita.</p> <p>Kaavamääräyksiä noudattamalla alue voidaan toteuttaa vaarantamatta pohjavesiä.</p> <p>Kaavavalmistelun kaavaehdotusvaiheessa käytetään apuna KILVA tarkistuslistaa soveltuvin osin.</p> <p>Laaditun maisematarkastelun ja vaikutusten arvioinnin perusteella voidaan todeta, että maisemallinen muutos ei ole merkittävä. Kulttuurihistoriallisesti ajatellen keskiaikaisen tielinjan lähialue muuttuu vähäiseltä osin hieman uudemmaksi ja korkeatasoisemmaksi asuinrakennuskannaksi. Muutosta voidaan pitää positiivisena koska rakennettavat asunnot ovat esteettömiä ja tarjoavat tasapuoliset asumismahdollisuudet myös esteellisille.</p> <p>Kaavaehdotusta on muutettu huomioiden palaute. Viranomaisneuvottelu on mahdollinen mutta ei välttämätön, koska kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot.</p>	<p>Kulttuurihistoriallista selvitystä täydennetään maisemaselvityksellä.</p> <p>Tarkistetaan KILVA tarkistuslista.</p>
Pirkanmaan maakuntamuseo		

<p>Pirkanmaan maakuntamuseo toteaa seuraavaa: Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta Pirkanmaan maakuntamuseo on toimittanut 20.5.2019 järjestettyyn kaavan aloitusvaiheen viranomaisneuvotteluun kirjalliset kommentit, joiden mukaan suunnittelualueella ei sijaitse ennestään tunnettuja muinaisjäänöksiä, mutta siellä kulkee historiallinen tielinjaus, jota nykyinen Sarpatintie noudattelee. Tämä Tampereelta Tyrvään kautta Huittisiin ja edelleen Ulvilaan johtava tie on ollut yksi keskiajan pääteistä ja yleiseksi tieksi sitä on kutsuttu jo 1400-luvulla. Kommentissaan maakuntamuseo totesi, että historiallinen tielinjaus ja sen nykytila tulee mainita kaavaselostuksessa, minkä lisäksi selostukseen tulee liittää riittävästi valokuvia tien nykytilasta.</p> <p>Luonnosvaiheen kaavaselostuksessa tielinja mainitaan lyhyesti luvussa 2.1.4, mutta sitä ei ole kuvattu tarkemmin. Tietä ei myöskään mainita vaikutustenarvioinnissa, Vaikka kaavan yhtenä tavoitteena mainitaan Sarpatintien liittymämuutoksen mahdollistaminen. Selostusta ja erityisesti sen vaikutusten arviointia on syytä näiltä osin täydentää. Sarpatintien historiallinen tielinja tulee merkitä kaavakartalle ja liittää merkitään asianmukainen määräys ”Tielinjaus ja suhde ympäristöön tulee säilyttää. Tavanomaiset tien hoito ja kunnostustyöt ovat sallittuja. Suuremmista tien linjausta ja sen rakenteiden muuttamista koskevista suunnitelmista tulee neuvotella museoviranomaisen kanssa.”</p> <p>Pirkanmaan maakuntamuseo on osallistunut 20.5.2019 järjestettyyn kaavan aloitusvaiheen viranomaisneuvotteluun ja tuonut esiin alueeseen ja sen lähiympäristöön liittyviä arvoja, rakennetun ympäristön selvityksen täydennystarpeet sekä edellyttänyt rakennusten purkamisen mahdollistavan kaavavaihtoehdon rinnalla tutkittavan myös säilyttävää ja osittain säilyttävää vaihtoehtoa. Samalla on edellytetty kaavan yksioikoisia purkamiseen tähtäviä tavoitteita muokattavan edellä mainitun mukaisesti.</p> <p>Luonnosvaiheen kaavaselostuksessa kaavan tavoitteita ei ole muokattu esitetyn mukaisesti, joskin selostukseen on sisällytetty suppea vaihtoehtotarkastelu. Vaihtoehdot esitetään luvussa hyvin lyhyesti ja hylätään yksitellen todeten vanhojen rakennusten säilyttäminen hakijalle taloudellisesti kohtuuttomaksi. Vaihtoehtotarkastelu vaikuttaa keinotekoiselta, kun kaavan tavoitteeksi näyttää kuitenkin selkeästi asetetun nykyisten rakennusten purkaminen. Pirkanmaan maakuntamuseo olisi toivonut kaavan yhteydessä avoimesti objektiivisesti tutkittavan myös säilyttävää tai osittain säilyttävää vaihtoehtoa.</p> <p>Selvityksen mukaan suunnittelualueen neljä kolmikerroksista kerrostaloa ovat valmistuneet vuosina 1958 – 1967, ja ne on suunnitellut arkkitehti Harry W. Schreck. Selvitys ei tuo esiin, että Schreck on varsin nimekäs arkkitehti, joka on vastannut mm. Tampereen Hämeenkadulla sijaitsevan Suomen Pankin talon, Tampereen teknillisen korkeakoulun Hervannan kampuksen 1-vaiheen rakennusten ja, Pyynikin uimahallin sekä ikonisten Kalevan tornien suunnittelusta. Tunnetun arkkitehdin käyttäminen selvityksessä edulliseksi ja vaatimattomiksi-kin luonnehdittujen vuokratalojen suunnittelijana vaikuttaa ristiriitaiselta rakennuskokonaisuuden arvojen kannalta.</p> <p>Sarpatintien kerrostalot rakennettiin Pitkäniemen mielisairaalan työntekijöiden vuokra-asunnoiksi, mikä selittää niiden sijainnin pientaloalueella, selkeästi Nokian keskustan ulkopuolella, mutta verrattain lähellä sairaala-alueella. Kiinteistöt omistaa kiinteistö oy, joka vuokraa asuntoja ensisijaisesti Pirkanmaan sairaanhoitopiiriin (PSPH) työntekijöille. PSPH toimi yhä läheisellä Pitkäniemen sairaala-alueella, joka on määritelty valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi (Museovirasto, RKY 2009), mikä luo erityistä historiallista arvoa sairaala-alueen toimintaan kiinteästi liittyville kerrostaloille. Tämä seikka on sivuutettu selvityksessä lähes täysin.</p>	<p>Selostukseen ja vaikutusten arviointiin lisätään maininta keskiaikaisesta tielinjasta</p> <p>Karttaan lisätään määräys tielinjasta.</p> <p>Säilyttämisvaihtoehtoa on tarkasteltu osana kaavavalmistelua. Vaihtoehtotarkastelua täydennetään kaavaselostukseen.</p> <p>Nokialla kaavaselostukseen kirjataan kaavan tavoitteiksi kaupungin tavoitteet ja kiinteistön omistajan tavoitteet. Maankäyttö- ja rakennuslaista tai muista laeista tulevia tavoitteita ei kirjata erikseen koska ne ovat laissa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetään maakuntakaavan ja yleiskaavan aluetta koskevat määräykset koska eri kaava-alueilla ne vaihtelevat.</p> <p>Suunnittelija on kiistatta paljon ja merkittäviäkin töitä tehnyt arkkitehti Tampereen seudulla. Mutta jos kohde on tavanomainen, niin ei sen kaupunkikuvallinen tai arkkitehtoninen arvo siitä kasva oli sen suunnitellut kuka tahansa. Nimekkäänkin arkkitehdin on täytynyt tehdä leipätoikseen tavanomaisia kohteita.</p> <p>Mielisairaalan hoito on siirtymässä pois Pitkäniemen alueelta lähivuosina. Alueen käyttötarkoitus tulee muuttumaan merkittävästi. Tämän kohteen rakennemuutos liittyy Pitkäniemen alueen rakennemuutokseen. Kun sairaanhoitopiiriin mielisairaanhoido Pitkäniemessä loppuu ei omistajalla ole tällekaan tarvetta. On siksi luonnollista, että muutos näkyy konkreettisesti rakennuskannan uudistumisena.</p>	<p>Selostukseen ja vaikutusten arviointiin lisätään maininta keskiaikaisesta tielinjasta.</p> <p>Karttaan lisätään määräys tielinjasta.</p> <p>Vaihtoehtotarkastelua täydennetään kaavaselostukseen.</p>
--	---	--

Selvityksen mukaan rakennukset ovat aikakaudelleen tyypillisiä, betoni/tiilirakenteisia ja harjakattoisia kerrostaloja. Julkisivut ovat paikalla muurattua punatiiltä, jota korostavat valkoiseksi rapatut osat. Kaikissa rakennuksissa on autotalleja ja yhteistiloja sisältävä osin maanpäällinen kellarikerros ja 3 asuinkerrosta. Kolme vanhinta rakennusta ovat kokoluokaltaan ja muodoltaan samantyyppisiä. Neljäs ja uusin rakennus on muita rakennuksia pidempi ja sen julkisivu taittuu Sarpatintien mukaisesti. Nokian keskustassa ja sen lähiympäristössä vastaavia 1950 – 1960 luvun kerrostaloja on hyvin vähän. Selvitys jättää mainitsematta, että tämä seikka mitä ilmeisimmin lisää Sarpatintien kerrostalojen rakennushistoriallisia arvoja.

Selvityksen mukaan metsäisen harjuselänteen etelärinteeseen sijoitetut neljä lamellitaloa muodostavat hie-man muurimaisen rakennuskokonaisuuden Nokiaa lähestyttäessä. Rakennukset ovat ympäristössään ainoita kerrostaloja. Lähimmät yli kaksikerroksiset rakennukset sijaitsevat yli kilometrin päässä Nokian keskustassa. Ympäristön rakennuskanta on yksinomaan enintään puolitoistakerroksisia pientaloja. Kohteen eteläpuolella sijaitseva, poikkeuksellisen yhtenäinen jälleenrakennuskauden pientaloalue on määritelty maakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi (Nokian asemanseutu ja asuinalueet / Maatila, Pirkanmaan maakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt, 2016). Arvoalue on huomioitu myös Pirkanmaan 2040 maakuntakaavassa.

Selvityksessä ei juuri tuoda esiin lähiympäristön ominaispiirteitä tai Sarpatintien kerrostalojen maisemallista merkitystä. Pientalovaltaisen alueen ainoana kerrostaloina ja sijaitessaan Nokian keskustaan johtavan pääliikenneväylän varressa, niillä kuitenkin mitä ilmeisemmin on poikkeuksellisen suuri maisemallinen merkitys. Pirkanmaan maakuntamuseon näkemyksen mukaan erinomaisesti piirteensä säilyttäneillä ja maisemallisesti keskeisellä paikalla sijaitsevilla Sarpatintien kerrostaloilla on selkeitä kulttuurihistoriallisia ja kaupunkikuvallisia arvoja. Rakennusten säilyminen tulisi turvata kaavassa asianmukaisilla rakennusala- ja suojelumerkinnöillä. Rakennusten säilyttäminen vaikuttaisi olevan myös kuntalaisille tärkeää, sillä Sarpatintien kerrostalokorttelia puolustamaan on perustettu kuntalaisaloite.

Suunnittelualuetta on aloitusvaiheen viranomaisneuvottelussa 20.5.2019 esittelyn jälkeen laajennettu. Alue käsittää nyt myös Nokian valtatiealueen ja kerrostalojen koillispuolisen entisen soranottopaikan. Kaavaluonnoksen mukaan Sarpatintien neljä kerrostaloa purettaisiin ja niiden tilalle rakennettaisiin seitsemän pistetaloa. Kuusi niistä sijoittuisi Sarpatintien varteen ja yksi koillispuoliseen sorakuoppaan. Taloista läntisin ja itäisin olisivat kahdeksankerroksisia ja keskimmäiset viisi taloa kuusikerroksisia. Esitetty rakentaminen tuottaisi alueelle yli 250 asuntoa nykyisten 117 tilalle. Kaavan sallima enimmäiskerrosala nousisi 6400 kem<sup>2</sup>. Rakennukset sijoitettaisiin tonttien takaosiin, mikä todennäköisesti edellyttäisi rinteiden tasaamista ja mahdollisesti tukimuurien rakentamista. Autopaikoitusta tulisi tonteille runsaasti. Autopaikat sijoittuisivat rakennusten väliin ja sorakuoppaan sijoitetun tontin etelä- ja länsilaidoille. Yksi paikoitusalue on sijoitettu Sarpatintien eteläpuolelle, joka voimassa olevassa Nokian keskustajaman osayleiskaavassa 2010 on merkitty virkistysalueeksi (V).

Pirkanmaan maakuntamuseo katsoo, että nykyisellään suunnittelualue ja sen lähiympäristö ovat väljästi rakennettuja ja yleisilmeeltään vehreitä. Rakentaminen on enintään kolmekerroksista ja liittyy luontevasti pohjoispuoleiseen Sarpatinharjun Harjumaisemaan ja virkistysalueeseen. Kaavaluonnos esittää alueelle merkittävästi nykyistä tehokkaampaa ja korkeampaa rakentamista. Palveluiden suhteen alue tukeutuisi Nokian keskustan palveluihin, sillä aiemman asemakaavan sallima mahdollisuus käyttää kerrosalasta enintään 10 % liiketilojen rakentamiseen on poistettu. Ratkaisua ei voida pitää onnistuneena, sillä se yksipuolistaa alueen rakennetta entisestään ja kannustaa yksityisautoiluun.

Suomen kunnat ovat täynnä autioituvia kerrostaloja. Monet niistä ovat kuntiensä ainoita. Jos asukkaat loppuvat tai tekninen kunto on tiensä päässä tai rakennukset eivät täytä nykyajan vaatimuksia, ei rakennuksen museoimiselle löydy maksajaa. Pankitkaan eivät myönnä lainaa tällaisten kohteiden kunnostamiselle. Jonkin ominaispiirteen ainutlaatuisuus ei ole peruste epäkurantin käyttöesineen säilyttämiselle.

Selostusta täydennetään maisemallisella selvityksellä. Maisemallisen analyysin tulos oli, että korttelin merkitys maisema-alueessa jää vähäiseksi metsän keskellä olevan sijaintinsa takia. Edes kerros määrän nostaminen kahdella ei nosta kerrostaloja näkymään merkittävästi maisemassa. Korttelin rakennemuutoksella on siis vain paikallinen merkitys.

Suunnittelualuetta on kaavaehdotuksessa pienennetty niin että sorakuoppa ja siinä sijainnut rakennusala on jätetty pois. Kaavaehdotuksessa on jäljellä kuusi kerrostaloa, joiden kerroskorkeudeksi on yhtenäistetty VI. Korttelin asuinrakennusoikeus on laskenut luonnosvaiheesta 1 800 k-m<sup>2</sup>. Koska kortteli sijaitsee maakuntakaavan tiiviillä joukkoliikennevyöhykkeellä, sen tiivistäminen on perusteltua. Rakennusten sijainti tontin takaosassa noudattelee samaa sijoitusperiaatetta kuin viereisten omakotikortteleiden asuinrakennukset. Autopaikat sijoittuvat samalla periaatteella kadun varteen kuin olemassa olevassa tilanteessa. Sarpatintien ja Nokianvaltatie välinen alue ei sovellu liikennemelun takia virkistysalueeksi. Sen sijaan se soveltuu pysäköintialueeksi, joka palvelee Maatilanharjun virkistysalueella kävijöitä.

Kaavaehdotuksen mukaisessa ratkaisussa rakennusten välejä on enemmän ja välit ovat leveämpiä kuin nykyisessä tilanteessa. Näin ollen alue tulee Sarpatintieltä katsottuna näyttämään väljemmältä ja vihreämmältä. Kaavaehdotus sallii kerrostalojen ensimmäiseen kerrokseen rakennettavaksi liike- ja toimistotiloja. Se vastaa noin 15 % kerrosalasta.

Selostusta täydennetään maisemallisella selvityksellä.

Kaavaehdotuksessa sallitaan liike- ja toimistotiloja noin 15% kerrosalasta.

<p>Esitetty rakentaminen myös poikkeaa erittäin voimakkaasti alueen nykyisestä rakentamisesta sekä ympäristön pientaloalueiden kaupunkikuvasta, ja on siten voimakkaassa ristiriidassa alueelle luonteenomaisen rakentamisen kanssa. Kaavan salliman uudisrakentamisen myötä menetettäisiin nykyisten rakennusten kulttuurihistorialliset ja kaupunkikuvalliset arvot. Lisäksi alueen väljyys ja vehreys katoaisivat lähes täysin, sillä tonttien lähes koko ala on osoitettu joko rakentamiseen tai autopaikoitukselle. Pirkanmaan maakuntamuseo edellyttääkin kaavaluonnosta vielä kehitettävän paremmin ympäristön rakentamistapaan sopivaksi. Alueelle tunnusomaisen väljyyden ja vehreyden säilymistä tulisi tukea esimerkiksi yleismääräyksellä.</p> <p>Maakuntamuseo ei myöskään pidä onnistuneena ratkaisuna korkean asuinkerrostalon sijoittamista entiseen sorakuoppaan, sillä alue on nykyisessä asemakaavassa osoitettu luonnontilaisena säilytettäväksi puistoalueeksi ja voimassa olevassa yleiskaavassa alueen osaksi, jolla on erityisiä ympäristöarvoja. Rakennus todennäköisesti nousisi Sarpatinharjua korkeammaksi ja heikentäisi siten merkittävästi harjun maisemallista arvoa.</p> <p>Sarpatintien eteläpuolelle sijoitettu paikoitusalue sijoittuu maisemallisesti keskeiselle paikalle Nokian sisääntuloväylän varteen, eikä sen sijaintia siksi voida pitää onnistuneena. Alue on syytä säilyttää viheralueena. Myös tonttien eteläreunaan, historiallisen tien reunaan sijoitettu autopaikoitus sijoittuisi hallitsevasti Nokian sisääntuloväylän näkymään heikentäen maisemallisia arvoja.</p> <p>Kaavaselostuksen vaikutusten arvioinnissa on vakavia puutteita ja virheitä. Sen mukaan kaavan mukaisen maankäytön ja rakentamisen vaikutukset maisemassa eivät ole kovin merkittäviä. Uudisrakennusten mainitaan olevan vain kaksi kerrosta nykyisiä korkeampia ja jäävän ympäröivää puustoa matalammiksi. Kaavaluonnoksen mukaiset, tonteille toteutettavat 6 - 8 kerroksiset asuinkerrostalot ovat 3 - 5 kerrosta nykyisiä kolmikerroksisia kerrostaloja korkeampia. Näin korkealla rakentamisella on väistämättä suuria maisemallisia vaikutuksia ympäristöönsä. Aineistoon ei sisälly havainnekuvia, piirroksia tai muuta aineistoa, jonka perusteella olisi mahdollista arvioida esitetyn uudisrakentamisen maisemallisia vaikutuksia riittävästi.</p> <p>Pirkanmaan maakuntamuseo edellyttää vaikutustenarviointia korjattavaksi ja täydennettäväksi. Lisäksi, mikäli kaava edelleen ehdotusvaiheessa noudattelee kaavaluonnosta, tulee alueelta laatia kattavat havainnekuvat, joiden avulla kaavan salliman rakentamisen vaikutukset Maatialan maakunnallisesti merkittävälle pientaloalueelle, Nokian kirkolle ja Sarpatinharjulle Sarpatintien varren 1900-luvun alussa syntyneelle raitin varren asutukselle, Pyhäjärvelle, Vihnusjärven pohjoispuolelle ja Nokian sisääntulonäkymään voidaan kattavasti arvioida.</p> <p>Pirkanmaan maakuntamuseo edellyttää kaavaluonnosta kehitettävän edellä kuvatusti. Kaavaehdotus tulee toimittaa lausunnonle Pirkanmaan maakuntamuseoon.</p> <p>Yksikön päällikkö Anna Lyyra-Seppänen, Tutkija Miia Hinnerichsen</p>	<p>Korttelin nykyinen rakennuskanta poikkeaa myös voimakkaasti viereisten omakotikortteleiden rakentamisesta. Sama poikkeavuus on kaikkialla vastaavissa korttelialueiden saumakohtissa. Se on kuitenkin tavoiteltavaa, kun pyritään sekoittuneeseen kaupunkirakenteseen. Nykyisessäkin korttelissa lähes koko kortteli on käytössä, vaikka kaikkia normin mukaisia autopaikkoja ei ole vielä rakennettu. Rakennusvaiheessa vehreys vähenee mutta kun uudet istutukset kasvavat alueesta tulee vihreämpi kuin nykytilanne. Karttaan lisätään määräys istutuksista.</p> <p>Kaava-aluetta supistetaan kaavaehdotuksessa siten, että sorakuoppa jää koskemattomaksi pohjaveden suojelun varmistamiseksi.</p> <p>Sarpatintie ja Nokianvaltatie sekä VT 12 ovat kaikki rakennettu ajoneuvoliikennettä varten. Ajoväylien viereiset alueet ovat luontevin sijainti autopaikkoja ajatellen. Oleskelualueiksi ne eivät sovi liikennemelun takia ja samasta syystä rakennustenkin on parempi olla kauempana. Rakennuksilla on järkevämpi suojata oleskelualueita melulta kuin, että autopaikoista tehtäisiin melusuojattuja. Maisemaa pehmenetään sillä, että väljä autopaikkamitoitus mahdollistaa istutukset niiden väleihin. Nokianvaltatien ja Sarpatintien välisellä viherkaistalle kaavaluonnoksessa merkitty pysäköintialue poistetaan.</p> <p>Jos nykyiset kerrostalot kaavoitettaisiin nyt, niin niiden kerrosluvuksi merkittäisiin kaavaan IV, koska niissä on maanpäällinen kellarikerros ja kolme asuinkerrosta. Kaavaehdotukseen uudet rakennukset on yhtenäistetty kuusikerroksisiksi. Se on kaksi enemmän kuin nykyisissä. Tontilla olevat suurimmat puut ylettyvät uusien rakennusten harjaa korkeammalle. Maatialanharjun metsässä puiden latvat ulottuvat pari kymmentä metriä korkeammalle kuin uusien rakennusten katonharjat. Uudet rakennukset ulottuvat siten vain puoliväliin taustametsän rintausta.</p> <p>Kaavaselostuksen yhteyteen laaditaan maisemaselvitys, jossa käydään läpi esitetyt näkökulmat.</p> <p>Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunto maakuntamuseolta.</p>	<p>Karttaan lisätään määräys istutuksista.</p> <p>Kaava-aluetta supistetaan.</p> <p>Nokianvaltatien ja Sarpatintien välisellä viherkaistalle kaavaluonnoksessa merkitty pysäköintialue poistetaan.</p> <p>Kaavaselostuksen yhteyteen laaditaan maisemaselvitys, jossa käydään läpi esitetyt näkökulmat.</p> <p>Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunto maakuntamuseolta.</p>
---	---	---

<p>Nokian Vesi Oy</p> <p>Maatilan vesilaitoksen vedenoton tehostamiseen on selkeä tarve lähitulevaisuudessa. Keinoja tähän ovat uusien vedenottoaivojen rakentaminen Maatilanharjulle sekä tekopohjaveden imeyttäminen harjuun. AFRY Finland Oy on laatinut Nokian Vesi Oy:lle raportin Maatilanharjun lisävedenhankintatutkimuksista vuonna 2020. Alustavan suunnitelman mukaan kaivon rakentaminen aloitetaan keväällä 2021. Samassa yhteydessä on tarkoitus asentaa alueelle 4 kpl pohjaveden havaintoputkia (mm. vanhalle maa-aineksenottoalueelle). Raportissa tekopohjaveden imeytyksen mahdolliseksi sijainniksi esitetään vanhoja maa-aineksenottoalueita, joista idempään on asemakaavan muutoksessa esitetty kerrostalotonttia. Nokian Vesi Oy:n näkemys on, että vedenhankinnan tehostamisen mahdollisuudet on asetettava kerrostalojen kaavoituksen edelle, eikä maa-aineksenottoalueelle pidä kaavoittaa kerrostalotonttia.</p> <p>Yllä mainitun lisäksi kulku Maatilan vedenottamon nykyisille raakavesikaivoille tapahtuu maa-aineksenotto-alueiden välistä kulkevaa tietä. Kaavan toteutuksessa on varmistettava, että ympärivuorokautinen kulku kyseistä reittiä on jatkossakin mahdollista myös raskailla ajoneuvoilla. Kyseinen reitti on suljettu Nokian Vesi Oy:n portilla ja portille on tarve myös tulevaisuudessa. Jos portin paikkaa joudutaan muuttamaan kaavamuutoksen takia, kuuluvat siirtokustannukset kaavamuutoksen hakijalle.</p> <p>Suunnitellussa kaavassa ollaan muuttamassa korttelin 19 olemassa olevaa tonttijakoa ja rakennuspaikkojen sijainteja. Nykyisillä tonteilla kulkee rasiiteena Nokian Vesi Oy:n 300 mm betoninen runkoviemäri. Viemäri on uudessa kaavassa jäämässä rakennuspaikkojen alle. Mikäli viemäriin joudutaan siirtämään kaavamuutoksen takia, on kaavamuutoksen hakija velvollinen suunnitteluttamaan ja rakennuttamaan siirron. Kaikki siirron suunnitteluun ja toteutukseen liittyvät kustannukset kuuluvat kaavamuutoksen hakijalle. Siirron suunnitelmat on hyväksyttävä Nokian Vesi Oy:llä ennen toteutusta. Myös kaava-alueen läheisyydessä sijaitsevat runkovesijohdot on otettava huomioon kaava-alueen rakentamisessa.</p> <p>Nokian Vesi Oy, Joonas Hallinen Vesihuoltoinsinööri</p>	<p>Kaava-aluetta supistetaan niin että sorakuoppaan ei rakenneta.</p> <p>Kaavassa on osoitettu ajoyhteysrasite Maatilan harjulle suuntautuva huoltoajoa varten kaava-alueen itäpäähän.</p> <p>Nokian kaupunki vastaa kaupungin maalla olevan portin mahdollisesta siirtokustannuksesta.</p> <p>Runkovesijohdon siirto huomioidaan maankäyttösopimuksessa.</p>	<p>Kaava-aluetta supistetaan niin että sorakuoppaan ei rakenneta.</p>
<p><b>Mielipiteet</b></p>	<p><b>Kaavoituksen vastine</b></p>	<p><b>Toimenpiteet</b></p>
<p>Mielipide 1</p> <p>Vastustava mielipide asemakaavamuutoksesta Sarpatin 10. (Maatila) kaupunginosa, korttelin 19 tonttien 1 ja 2 rakennusoikeuden nostosta osoitteissa Sarpatintie 10 ja 12 ja erityisesti kerrostalon rakentamisen osalta nykyisen soraomontun paikalle.</p> <p>Suunnitelman mukaisen kahdeksan kerroksisen talon rakentaminen soraomonttuun aivan harjualueelle ja kivenheiton päähän vedenpumppaamosta ei ole mielekästä ja vaarantaa mielestämme Nokia puhtaan veden saamisen Sarpatinharjun pohjavesialueelta.</p> <p>Talo katkaisi merkittävänä luonnon maastokohteena pidettävän harjualueen yhtenäisyyden, hävittäisi rinteiden omaimaisen kasvillisuuden sekä ainoan lähialueella olevan lapsille sopivan turvallisen leikkialueen ja vaikeuttaisi kulkua yleiselle virkistysalueelle.</p>	<p>Kaavaehdotuksessa korttelialuetta on supistettu niin että sorakuopalle ei rakenneta.</p> <p>Korttelialueen kerrosluvut on yhtenäistetty kuusikerroksiksi eikä sorakuoppaan rakenneta.</p>	<p>Kaava-aluetta supistetaan.</p>

<p>Lisäksi huomattava lisäys asukasmäärään alueella rasittaisi yhä enemmän harjun herkkää luontoa, jonka tila on jo nytkin vaarassa heikentyä käytön lisääntyttyä.</p> <p>Esitämme, että soramontun alue säilytetään edelleen viheralueena, kuten se tällä hetkellä alueen kaavassa on.</p> <p>Sarpatintien ja Nokian valtatie risteyksen uudistaminen on erittäin tarpeellista. Mikäli risteys uudistetaan suunnitelman mukaisesti niin, että siihen tulee myös suojatie, siihen tarvitaan ehdottomasti liikennevalot. Muuten risteys on jalankulkijoille aivan liian vaarallinen. Nokia suunnasta Sarpatintielle kääntyvät, jotka joutuvat odottamaan Tampereen suunnasta tulevaa liikennettä, peittävät näkyvistä suojatiellä katua ylittävät. Sen vuoksi kohdasta ilmeisesti onkin poistettu siinä aiemmin ollut suojatie. Tämä suunnitelma ei ratkaisevasti lisää jalankulkijoiden turvallisuutta. Liikenneympyrä olisi myös hyvä vaihtoehto, jollei maasto estä sellaisen rakentamista kyseiseen kohtaan.</p> <p>Kaksi allekirjoittajaa</p>	<p>Laskennallisesti korttelissa asuu tällä hetkellä 200 asukasta uuden kaavan mukaan asukkaita tulisi kolme sataa. Sadan asukkaan ja virkistysalue käyttäjän lisäys ei ole merkittävä verrattuna harjualueen koko käyttäjäkuntaan.</p> <p>Soramonttu jää virkistysalueeksi.</p> <p>Suojatie on purettu Sarpatintien liittymästä. Tien ylitykseen käytetään Maatialankadun kohdalla olevaa suojatietä. Tällä hetkellä ei ole suunnitelmia risteysalueen kehittämiseksi. Tiealue on kuitenkin riittävän laaja myöhempiä kehittämistarpeita varten.</p>	<p>Mahdolliset toimenpiteet esitellään tulevaisuudessa mahdollisesti tehtävän katusuunnittelun yhteydessä.</p>
<p>Mielipide 2</p> <p>Sarpatin asemakaavamuutos, Vastustava mielipide asemakaavamuutoksesta Sarpatin 10. (Maatiala) kaupunginosa, koerttelin 19 tonttien 1 ja 2 rakennusoikeuden nostosta osoitteissa Sarpatintien 10 ja 12 ja sekä kerrostalon rakentamisesta nykyisen soramontun paikalle. Suunnitelman mukaisen kerrostalojen rakentaminen aivan harjualueelle ja pienen matkan päähän vedenpumppaamosta ei ole mielekästä ja on myös pohjavesialuetta. Talot katkaisivat merkittävänä luonnon maastokohtena pidettävän harjualueen yhtenäisyyden, hävittäisi ainoan lähialueella olevan lapsille sopivan leikkialueen ja vaikeuttais kulkua yleiselle virkistysalueelle.</p> <p>Lisäksi huomattavalisäys asukasmäärään alueella rasittaisi yhä enemmän harjun herkkää luontoa, jonka tila on jo nytkin vaarassa heikentyä käytön lisääntyttyä, myös metsäneläimet häiriintyy. Esitämme, että soramontun alue säilytetään edelleen viheralueena, kuten se tällä hetkellä alueen kaavassa on, maisemoitu luonnomukaiseksi virkistyskäyttöön. Sarpatintien ja Nokianvaltatie risteyksen uudistaminen on erittäin tarpeellista. Mikäli risteys uudistetaan suunnitelman mukaisesti niin, että siihen tulee myös suojatie, siihen tarvitaan ehdottomasti liikennevalot. Muuten risteys on jalankulkijoille liian vaarallinen. Liikenneympyrä olisi ehkä paras ratkaisu.</p> <p>Kaksi allekirjoittajaa</p>	<p>Suunnitelmassa korvataan vanhat kerrostalot uusilla yksi kerrallaan. Noudattamalla kaavan määräyksiä rakentaminen on mahdollista suorittaa vaarantamatta pohjavesialuetta.</p> <p>Nykyisen korttelin läpi ei ole virallista luvallista kulkuoikeutta soramontuille. Yksityisen kiinteistön läpi ei ole sallittua kulkea. Kaavaehdotuksessa säilyy edelleen kulkumahdollisuudet virkistysalueelle ja sorakuopille korttelialueen molemmista päistä.</p> <p>Risteysalueen kehittäminen jää myöhempään vaiheeseen.</p>	<p>Mahdolliset toimenpiteet esitellään tulevaisuudessa mahdollisesti tehtävän katusuunnittelun yhteydessä.</p>
<p>Mielipide 3</p> <p>Haluamme jättää palautetta, liittyen valmisteilla olevaan asemakaavoitukseen Sarpatintie 10 ja 12 ja siinä esiintyneeseen Sarpatintien ja Nokian valtatie risteyksen uudistamiseen.</p> <p>Positiivista on, että risteyksen uudistamista ajetaan eteenpäin, vaikka kaava itsessään ei koske ensisijaisesti risteysaluetta. Olemme asuneet nyt risteysalueella (Sarpatintie 2) yli viisi vuotta ja tilannetta päivittäin seuranneena toivomme todella, että risteysaluetta uudistettaisiin turvallisempaan sekä toiminnaltaan jouhevampaan suuntaan myös meluasiat huomioiden. Esiteltyssä asemakaavoituksessa sisällä ollut suunnitelma risteyksen toteuttamiseksi, ei mielestämme sellaisenaan vastaa vilkkaasti liikennöidyn risteyksen vaatimuksia.</p> <p>Kaupungin sivuilla nähtävillä oleva, samaa risteystä koskeva asemakaavamuutos v.2006 risteysalueesta vastaa huomattavan paljon paremmin muutoksen tarpeita ja toivoisimme toteutuksessa huomioitavan myös kyseinen ratkaisu. Tämä luonnos mahdollistaisi sujuvan sisääntulon kaupunkiin, yhdestä Nokian tärkeimmistä ja liikenne-</p>	<p>Risteysalueelta poistettiin suojatie. Nokian valtatie ylitys tapahtuu nyt Maatialankadun kohdalta ja VT 12 kevyen liikenteen alikulun kautta.</p>	

<p>nöidyimmistä liittymistä. Nokian kasvava ja kehittyvä keskusta tulee tulevaisuudessa vain lisäämään risteysalueen liikennettä. Tässä asemakaavamuutoksessa suunniteltu risteuksen siirto moottoritielepäin ja Sarpatintien muuttaminen päättyväksi tieksi, varmistaisivat sujuvan liikenteen. Valoristeys näin vilkkaasti liikennöidyn tien varrella hidastaisi turhaan liikennettä ja aiheuttaisi ympäristön asukkaille melua jatkuvalla kiihdyttelyllä. Nykyisellään vauhdit nousevat risteysalueella koviksi ja uskomme että esimerkiksi liikenneympyrä toisi toivottua hidastusta liikenteen vauhteihin sujuvalla tavalla, ilman jatkuvaa pysähtymisen tarvetta. Meidän aikana on risteyksessä sattunut useita peräänajoja ja tämän hetkinen risteys aiheuttaa hankaluudellaan vaaratilanteita. Komme että kahdelle risteysalueelle jäävällä tontilla on taattava turvallinen pihaan ajo sekä sieltä poistuminen, siirtämällä risteystä moottoritielepäin.</p> <p>Toivomme risteysalueen suhteen uudelleen arviointia, jotta aiemmin Nokian uutisissakin esillä ollut liikenneympyrä huomioitaisiin toteutuksessa. Liitteenä v. 2006 asemakaavamuutos sekä Nokian uutisissa ollut artikkeli risteyksestä.</p> <p>Kaksi allekirjoittajaa</p>	<p>Kaavaehdotus mahdollistaa risteysalueen kehittämisen, vaikka tällä hetkellä ei ole ajankohtaista suunnitelma minkä mukaan olisi tarkoitus edetä.</p>	<p>Mahdolliset toimenpiteet esitellään tulevaisuudessa mahdollisesti tehtävän katusuunnittelun yhteydessä.</p>
<p><a href="#">Kuntalaisaloite</a></p>	<p>Kaavoituksen vastaus</p>	<p>Toimenpiteet</p>
<p>Kuntalaisaloite 23.02.2021</p> <p>” Kannanottomme Sarpatintien kerrostalokorttelin asemakaavamuutokseen</p> <p>Vastustamme kerrostalojen purkamista ja seitsemän uuden kerrostalon rakentamista. Talot on kuitenkin todettu peruskuntoisiksi sekä laatutasoltaan tyydyttäväiksi. Peruskorjaamalla talot Kiinteistö oy Kissantassu voisi edelleen tarjota asukkailleen edullisia vuokra-asuntoja.</p> <p>Harjumaisemaa ei saa peittää nykyistä korkeammilla taloilla ja pitäisi selvittää perinpohjaisesti, kuinka harju- luonto sekä pohjavesialue voisivat vaurioitua uudisrakentamisen myötä. Soramontulle rakennettavat uudistalot voisivat myös vaarantaa läheisen luonnonsuojelualueen.</p> <p>Vaihtoehto 1, alueen säilyttäminen sellaisenaan, ei kaavamuutosta on mielestämme ainoa oikea, sillä haluamme peruskorjauksen, joka säilyttää alueen kulttuurihistorialliset ja rakennushistorialliset arvot. Liikenteen melukaan ei kantaudu asuntoihin häiritsevästi, joten osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa mainittua erillistä melusuojausta ei tarvitse rakentaa.</p> <p>Sarpatintie 12:n säilyttämisen puolesta” 143 allekirjoittajaa</p>	<p>Kiinteistön omistajan arvioin mukaan rakennusten peruskorjaus olisi kalliimpaa kuin uuden rakentaminen. Korjattunakin asuntojen laatu- taso jäisi heikommaksi, kuin uutta rakennettaessa. Pahin puute olisi se, että asunnot eivät täytä esteettömyyden vaatimuksia. Jos talot varustettaisiin hisseillä niin toimenpiteen yksikkökustannus olisi kuu- sinkertainen uuteen taloon rakennettavaan hissiin verrattuna.</p> <p>Omistaja haluaa kiinteistöstä eroon. Nykykaavalla ei ole varmuutta, että kohde saisi rahoitusta ensin kiinteistöjen ostoon ja sitten niiden peruskorjausta varten. Tällaista ratkaisua ei ole perusteltua valita.</p>	<p>Ei toimenpiteitä.</p>