



ASEMAKAAVANMUUTOKSEN SELOSTUS SEKÄ OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

SARPATINTIEN KERROSTALOKORTTELI tweb: NOK/446/05.00.02/2019

Kuva: Taustakarttaotteessa sinisellä rajattu asemakaava-alue sijaitsee 2 km itään Nokian keskustasta.



TIIVISTELMÄ

Kaavamuutoksen tavoitteena on purkaa nykyiset kerrostalot, lisätä rakennusoikeutta kiinteistöillä 536-10-19-1 ja 536-10-19-2, selvittää onko tarpeen muuttaa Sarpattien liittymää Nokian valtatielle ja muuttaa liikennealuetta kaduksi, sekä tutkia sorakuoppien tilanne.

SUUNNITTELUVAIHEET

ALOITUS	vireilletulokuulutus	26.9.2018
VALMISTELU	Kaupunkikehityslautakunta	19.1.2021 § 6,
HYVÄKSYNTÄ	Kaupunginhallitus	
Kaupunginvaltuusto		
VALMIS	Voimaantulokuulutus	

Kaavoitusviranomainen: Nokian kaupunginvaltuusto

Kaavan laatija: Nokian kaupunki, kaupunkikehityslautakunta, kaavoitusyksikkö

Yhteyshenkilö: projektiarkkitehti Jorma Hakola p. 0503958759,

s-posti: etunimi.sukunimi@nokiankaupunki.fi



0 OSALLISTUMIS- JA ARVOINTISUUNNITELMA, 15.2.2019, 7.1.2020, 11.11.2020, 14.03.2023

0.1 Suunnittelualue

Asemakaavamuutos koskee 10. kaupunginosan korttelia 19 sekä tie-, katu-, puisto- ja suojaviher- aluetta.

Kuva: Maastokarttaotteesta alla kaava-alue on rajattu sinisellä.



0.2 Asemakaavan suunnittelun tavoite

Kaavamuutoksen tavoitteena on purkaa nykyiset kerrostalot, lisätä rakennusoikeutta kiinteistöillä 536-10-19-1 ja 536-10-19-2, mahdollistaa Sarpattintien liittymämuutos, tarkastella pysäköinnin sijoittamista kiinteistölle 536-10-22-1, muuttaa liikennealuetta kaduksi sekä tutkia sorakuopan tuleva käyttö.

0.3 Osalliset

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



0.4 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

- Aloitus: Asian vireilletulo ilmoitetaan kuulutuksella tai kaavoituskatsauksessa, laaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma.
- Valmistelu: Valmisteluasiakirjat / kaavaluonnos, OAS, Kaupunkikehityslautakunta päättää valmisteluaineiston nähtäville asettamisesta, kuulutus ja nähtäville tulo, > mielipiteet ja lausunnot
- Ehdotus: Valmisteluvaiheen palaute, kaava-asiakirjat. Kaupunkikehityslautakunta päättää ehdotuksen nähtäville asettamisesta, kuulutus ja nähtäville tulo, > muistutukset.
- Maankäyttösopimus: Hankkeesta laaditaan maankäyttö- ja luovutussopimus.
- Valmis: Asemakaavan muutoksen hyväksyy Nokian kaupunginvaltuusto, > valitusmahdollisuus, voimaantulokuulutus

0.5 Tiedottaminen, yhteystiedot, palaute

Aineistojen nähtävillä pidosta tiedotetaan kuulutuksilla, jotka julkaistaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla (kaupungintalo Harjukatu 23) ja kaupungin Internet-sivuilla osoitteessa <https://www.nokiankaupunki.fi/kuulutukset/> ja lisäksi vireille tulo ja valmisteluvaihe Nokian Uutiset-lehdessä.

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

0.6 Mielipiteet, muistutukset ja lausunnot

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

0.7 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Alueella on voimassa Pirkanmaan maakuntakaava 2040, jossa suunnittelualue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi ja kuuluu tiiviin joukkoliikenteen vyöhykkeeseen. Alue sijaitsee tärkeällä vedenhankintaan kuuluvalla pohjavesialueella ja harjualueella (ge1) ja osittain kaupunkiseudun läntisten yritysalueiden kehittämisvyöhykkeellä (kk2), sekä koilliskulmasta hieman virkistysalueella. Kantatie (Sarpaintie) kulkee alueen halki. Alueella kulkee maakaasuputki (k) ja yhdysvesijohto (v).

Alueen pohjoispuolella on virkistysalue, yhdyskuntateknisen huollon alue ja pintavedenottamo (ETv) ja eteläpuolella on alue Nokian keskustan maakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RK).



Taajamatoimintojen alue merkinnällä osoitetaan asumisen, kaupan ja muiden palvelujen, työpaikkojen sekä muiden taajamatoimintojen rakentamisalueet. Merkintä sisältää niihin liittyvät pääväyliä pienemmät liikennealueet, yhdyskuntateknisen huollon alueet, paikallisesti merkittävät ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomat teollisuusalueet sekä paikallisesti merkittävät virkistys- ja suojelun alueet ja ulkoilureitit. Merkintään liittyy Tampereella ja Ylöjärvellä Myllypuron Natura-alueen läheisyydessä erityismääräys em13.

Suunnittelumääräys: Aluetta tulee suunnitella asumisen, palvelujen ja työpaikkojen sekoittuneena alueena. Erityistä huomiota tulee kiinnittää yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on edistettävä julkisten ja kaupallisten palveluiden saavutettavuutta joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn avulla. Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sovitettava ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa alueen omaleimaisuutta. Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota kulttuuriympäristön, maiseman ja luontoarvojen säilymiseen. Alueen kytkeytyvyys seudullisille virkistysalueille ja ulkoilureiteille tulee ottaa huomioon.

Merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksikköjen koon alarajat ovat seuraavat:

- Paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan osalta koon alaraja on Tampereen, Nokian, Pirkkalan, Ylöjärven, Lempäälän, Kangasalan ja Valkeakosken keskustaajamien alueella 15 000 k-m²; Akaan, Hämeenkyrön, Ikaalisten, Mänttä-Vilppulan, Oriveden, Parkanon, Sastamalan ja Virtain keskustaajamien alueella ja Mouhijärvi-Häijään alueella 7 000 k-m².
- Keskustahakuisen kaupan eli päivittäistavarakaupan ja muun erikoistavaran kaupan osalta koon alaraja on Tampereen, Nokian, Pirkkalan, Ylöjärven, Lempäälän, Kangasalan ja Valkeakosken keskustaajamien alueella 10 000 k-m², kuitenkin siten, että pelkän päivittäistavarakaupan koon alaraja on 5 000 k-m²; Akaan, Hämeenkyrön, Ikaalisten, Mänttä-Vilppulan, Oriveden, Parkanon, Sastamalan ja Virtain keskustaajamien alueella ja Mouhijärvi-Häijään alueella 5 000 k-m², kuitenkin siten, että pelkän päivittäistavarakaupan koon alaraja on 3 000 k-m².
- Muilla taajamatoimintojen alueilla koon alaraja on kaikkien kaupan laatujen osalta 3 000 k-m². Merkitykseltään seudullisella vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan myös useasta myymälästä koostuvaa vähittäiskaupan keskittymää, joka on vaikutuksiltaan verrattavissa merkitykseltään seudulliseen vähittäiskaupan suuryksikköön. Vähittäiskaupan suuryksiköiden mitoitus ja toteutus on suunniteltava siten, etteivät ne aiheuta merkittäviä haitallisia vaikutuksia kaupan palveluverkon tasapainoiselle kehittämiselle.

Virkistysalue m merkinnällä osoitetaan seudullisesti merkittävät taajamiin liittyvät virkistysalueet ja/tai taajamien ekologisen verkoston kannalta erityisen tärkeät alueet. Alueella voi sijaita olemassa olevia vakituisia tai lomarakennuspaikkoja. Kohdemarkinnällä osoitetaan sellaisia seudullisesti merkittäviä virkistysalueita, joiden osoittamiseen ei maakuntakaavan mittakaavan vuoksi ole tarkoituksenmukaista käyttää aluevarausmerkintää. Merkintään liittyy Nokialla Kaakkurijärvien Natura-alueen läheisyydessä erityismääräys em7 sekä Kangasalla ja Pälkäneellä Keisarinharju-Vehoniemenharjun Natura-alueen läheisyydessä erityismääräys em10.

Suunnittelumääräys: Alue varataan yleiseen virkistykseen ja ulkoiluun. Alueen yksityiskohtaisemmassa



suunnittelussa on turvattava virkistyskäyttöedellytyksien säilyminen ja kehittäminen, alueen hyvä saavutettavuus sekä osoitettava maakuntakaavakartalle merkittyjen ulkoilureittien jatkuvuus virkistysalueella. Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota ympäristön laatuun, alueen ominaisuuksiin ekologisen verkoston osana sekä merkitykseen luonnon monimuotoisuuden kannalta.

Tiivis joukkoliikennevyöhyke merkinnällä osoitetaan yhdyskuntarakenteeltaan tiiviit, tiivistettävät tai tiiviinä toteutettavat alueet, jotka tukeutuvat tehokkaaseen joukkoliikennejärjestelmään.

Suunnittelumääräys: Alueen tulee tukeutua tehokkaaseen joukkoliikennejärjestelmään sekä laadukkaisiin kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiin. Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa on pyrittävä tiiviiseen rakenteeseen, joka mahdollistaa tehokkaan joukkoliikenteen järjestämisen. Erityistä huomiota tulee kiinnittää pysäkkijärjestelyjen toimivuuteen ja saavutettavuuteen, liikenneturvallisuuteen sekä liityntäpysäköinnin tarpeisiin. Alueen suunnittelussa tulee liikenneväylien läheisyydessä kiinnittää erityistä huomiota liikenteen melun, tärinän ja ilman laadun haittojen hallintaan.

Tärkeä vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue merkinnällä osoitetaan vedenhankintaa varten tärkeät ja vedenhankintaan soveltuviksi luokitellut pohjavesialueet.

Suunnittelumääräys: Aluetta koskevat toimenpiteet on suunniteltava siten, etteivät ne vaaranna pohjaveden laatua, määrää tai vedenhankintakäyttöä. Vesienhoidon riskialueiksi todettujen pohjavesialueiden maankäytön suunnittelussa tulee ottaa huomioon vesienhoitosuunnitelma sekä pyrkiä pohjaveden laatua ja antoisuutta uhkaavien riskien vähentämiseen.

Maakaasuputki merkinnällä osoitetaan olemassa olevat korkeapaineiset maakaasun siirtoputket.

Arvokas geologinen muodostuma, ge1 Harjuaalue merkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaat harjuaalueet (ge1). Merkinnällä osoitetut geologiset muodostumat sisältävät merkittäviä, maa-aineslain tarkoittamia geologisia, maisemallisia ja luonnontieteellisiä arvoja. Merkintä ei rajoita alueen maa- ja metsätalouskäyttöä.

Suunnittelumääräys: Aluetta koskevat toimenpiteet on suunniteltava siten, että geologisten muodostumien sisältämien arvojen säilyminen turvataan. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon mahdollisten maisemavaurioiden korjaustarve. Suojelumääräys: Alueen erityispiirteitä haitallisesti muuttavat toimenpiteet ovat kiellettyjä. Alueella saa kuitenkin ottaa kiviaineksia maisemavaurioiden korjaamiseksi.

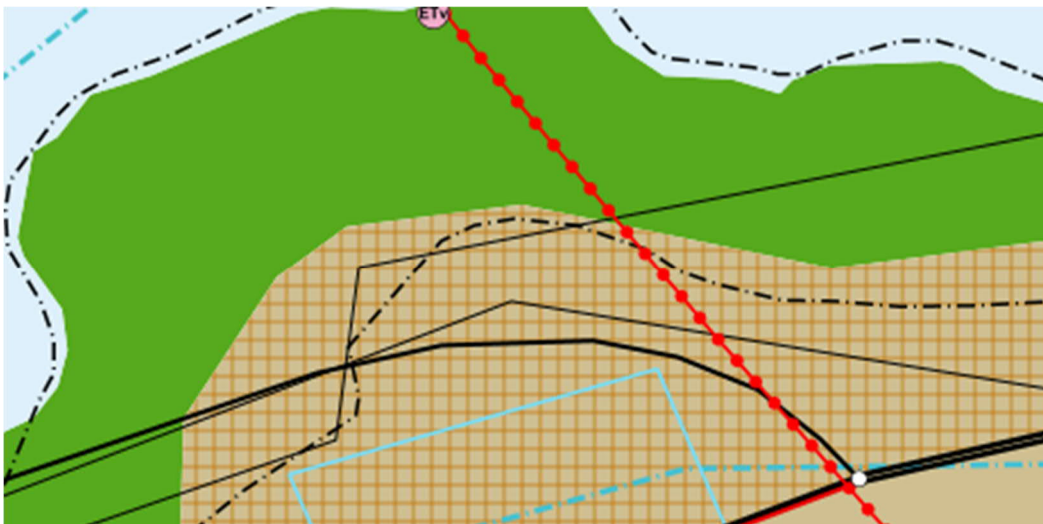
Yhdysvesijohto merkinnällä osoitetaan veden johtamisen kannalta tärkeimmät seudullisesti merkittävät verkostoyhteydet.

Tärkeä seutu- tai yhdystie merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti merkittävät seututiet ja yhdystiet sekä niihin kuuluvat katuosuudet ja yhdystieluonteiset kadut. Tärkeät seutu- ja yhdystiet yhdistävät maakuntakaavan taajamatoimintojen alueita ja kyläkeskuksia kuntakeskuksiin tai ovat verkostollisesti merkittäviä korkeampiluokkaisia väyliä täydentäviä yhteyksiä.



Kasvutaajamien kehittämisvyöhyke merkinnällä osoitetaan vyöhyke, jonka maaseutualueet sekä maa- ja metsätalousvaltaiset alueet ovat maakuntakaavan tavoitevuoden 2040 jälkeisiä potentiaalisia taajama-alueiden, väyläverkoston ja muun yhdyskuntarakenteen laajenemissuuntia ja joihin kohdistuu hajarakentamispainetta. Kasvuvyöhykkeeseen kuuluvat Akaan, Hämeenkyrön, Kangasalan, Lempäälän, Nokian, Pirkkalan, Pälkäneen, Tampereen, Valkeakosken, Vesilahden ja Ylöjärven ne alueet, joiden saavutettavuus, väestökehitys ja aluerakenne täyttävät kasvuvyöhykkeen kriteerit. Merkintä ei rajoita maa- ja metsätalouden ja niitä tukevien maaseudun elinkeinojen kehittämistä ja näihin liittyvää rakentamista.

Kehittämissuositus: Alueen maaseutualueet sekä maa- ja metsätalousvaltaiset alueet tulee turvata tulevaisuuden yhdyskuntarakenteen laajentumisalueeksi. Alueelle suuntautuvaa asuin- ja työpaikkarakentamista on ensisijaisesti ohjattava taajama-alueille ja kyliin. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee erityistä huomiota kiinnittää liikennejärjestelyihin, erityisesti joukkoliikenteen mahdollistavaan yhdyskuntarakenteeseen, infrastruktuuriin, palvelujen saavutettavuuteen, toimiviin virkistysalueisiin sekä luonto-, maisema- ja kulttuuriympäristöarvojen turvaamiseen.



Kuva: Yllä on maakuntakaavaote karttapalvelusta ja alla maakuntakaavaote painettavasta tulosteesta.





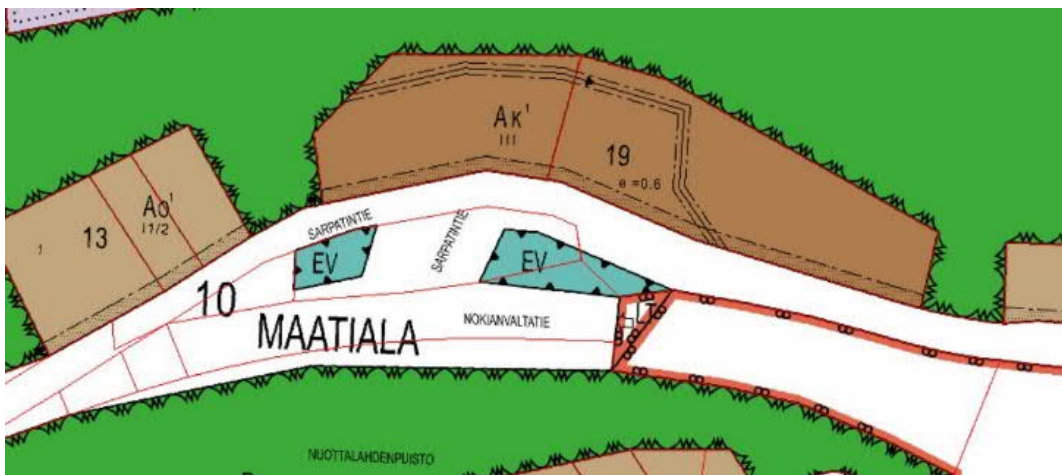
Keskustaajaman osayleiskaavassa 2010, korttelialue on osoitettu kerrostalovaltaiseksi asuntoalueeksi (Ak) ja eteläosa virkistysalueeksi (V). Korttelin pohjoispuolella on alueen osa, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (se4a) ja koillispuolella rauhoitettu luontokohde (L1). Alue kuuluu tärkeään tai vedenhankintaan soveltuvaan pohjavesialueeseen. Alueen pohjoispuolella on Yhdyskuntateknisen huollon alue.

Kuva: Kuvassa alla on yleiskaavaote.



Alueella on voimassa 22.7.1963 hyväksytty asemakaava Maa:10, 5.2.1976 vahvistettu asemakaava Maa:13 ja 26.3.2007 hyväksytty asemakaava 10:20, joissa alue on merkitty asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Tonteille sallitusta kerrosalasta saadaan enintään 10% käyttää liiketiloja varten. Suurin sallittu kerrosluku on kolme, tehokkuusluku $e=0,6$ eli 8333,4 k-m². Alueen läpi kulkee viemäriä varten varattu alue ja Sarpatintien varressa on rakentamatta jätettävä alue. Alueen eteläosassa on kaksi erillistä suojaviheraluetta (EV) ja pohjoisosassa luonnontilassa säilytettävä puistoalue.

Kuva: Kuvassa alla on ajantasa-asemakaavaote.





Nokian kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 22.10.2001.

Pohjakarttana on Nokian kaupungin kaupunkimittauksen ylläpitämä pohjakartta.

Korttelialueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

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

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

0.8 Luettelo kaavaan liittyvistä taustaselvityksistä

Nokian Maatialanharju, meluselvitys, Sitowise Oy 2020.

Nokian kaupunki, Maatialan harjun sorakuopat, täytön laatututkimus, Ramboll Oy 2020.

Täyttö- ja maisemointisuunnitelma Maatialanharju, Geotesti Oy 2005.

Sarpatintien ja Nokianvaltatien liittymän kehittäminen, Sitowise Oy 2020.

Kiinteistö Oy Kissantassu Nokia Sarpatintie 12 hankesuunnitelma, Vihanto & Co 2017.

Kiinteistö Oy Kissantassu Nokia Sarpatintie 12, rakennushistoriaselvitys, Vihanto & Co 2020.

Maatialanharju lisävedenhankintatutkimukset, AFRY Oy 2020.

Maatialanharjun pohjavesialueen suojelusuunnitelma, hydrogeologinen kartta ja teollisuus ja yritystoiminta kartta, Pöyry Oy 2019.

Nokian Sarpatin lepakkoselvitys, Ahlman Group Oy 2021.

Nokian Sarpatin lepakkoseuranta, Ahlman Group Oy 2022.

Nokian Sarpatin lepakkotarkastus, Ahlman Group Oy 2022.



1 KAAVASELOSTUS

1.1 Perus- ja tunnistetiedot

Kaavaselostus koskee 02.03.2023 päivättyä asemakaavan muutokarttaa.

Asemakaavan muutos koskee kiinteistöjä 536-10-19-1 ja 536-10-19-2 sekä katu-, liikenne-, puisto-, ja suojaviheralueita.

Asemakaavalla muodostuu kortteli 10, sekä katualuetta.

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

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaavamuutosalue sijaitsee Nokian keskustassa kahden kilometrin päässä Pirkkalaistorilta itään.

Kuva: Ilmakuvassa alla on Kaava-alue rajattuna sinisellä.



1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- seurantalomake
- ote ajantasa-asemakaavasta



- ote asemakaavan hakemistokartasta

2 LÄHTÖKOHDAT

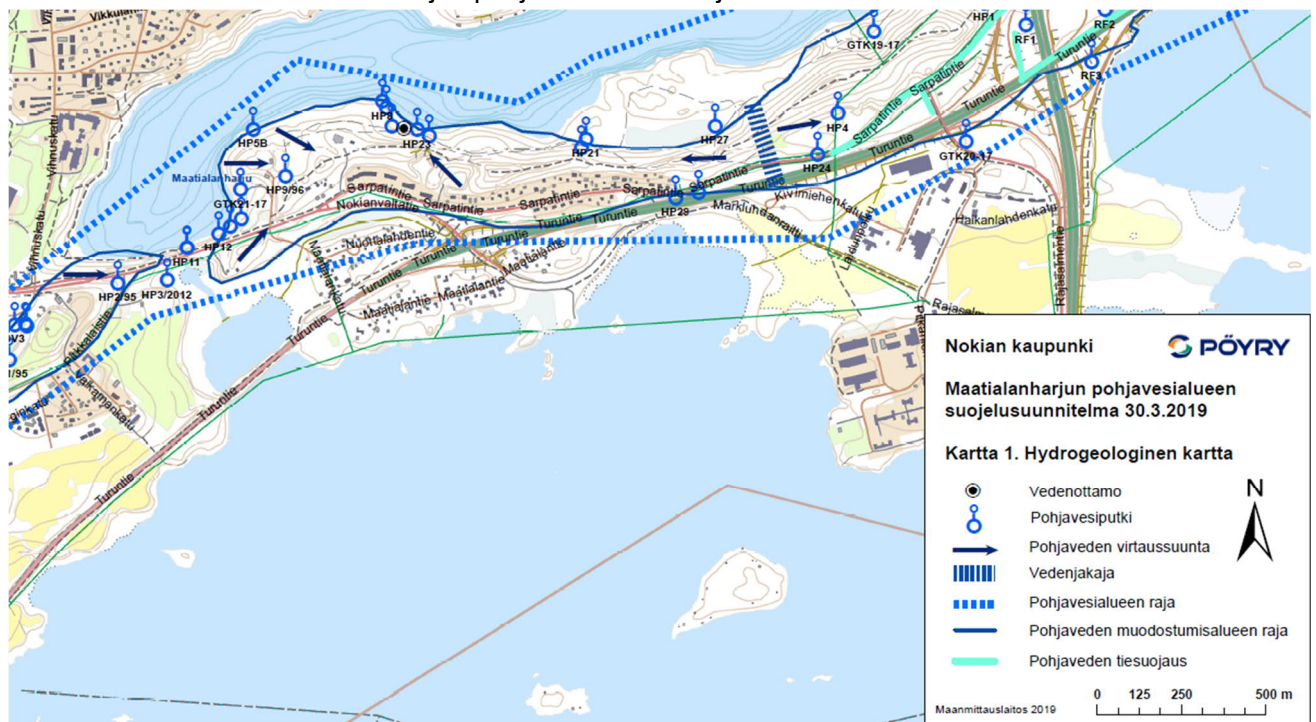
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

2.1.1 Luonnonympäristö

Kaavamuutosalue sijaitsee Nokian keskustan itäpuolella valtatie 12:n Maatialan liittymän Luoteispuolella Maatialan harjun alarinteellä. Alue on kerrostalokorttelialuetta, katu- ja liikennealuetta sekä puisto- ja suojaviheraluetta. Korttelialue on rakennettu. Alueella ei ole luontoarvoja. Kaava-alueen koillisosa on vanha sorakuoppa, joka on maisemoitu.

Kaava-alue sijaitsee Maatialanharjun pohjavesialueella. Etäisyys korttelialueelta Nokian vesi Oy:n pohjavedenottamoon on lyhimmillään noin 120 metriä.

Kuva: Kuvassa alla on Maatialanharjun pohjavesialueen suojelusuunnitelma.



2.1.2 Rakennettu ympäristö

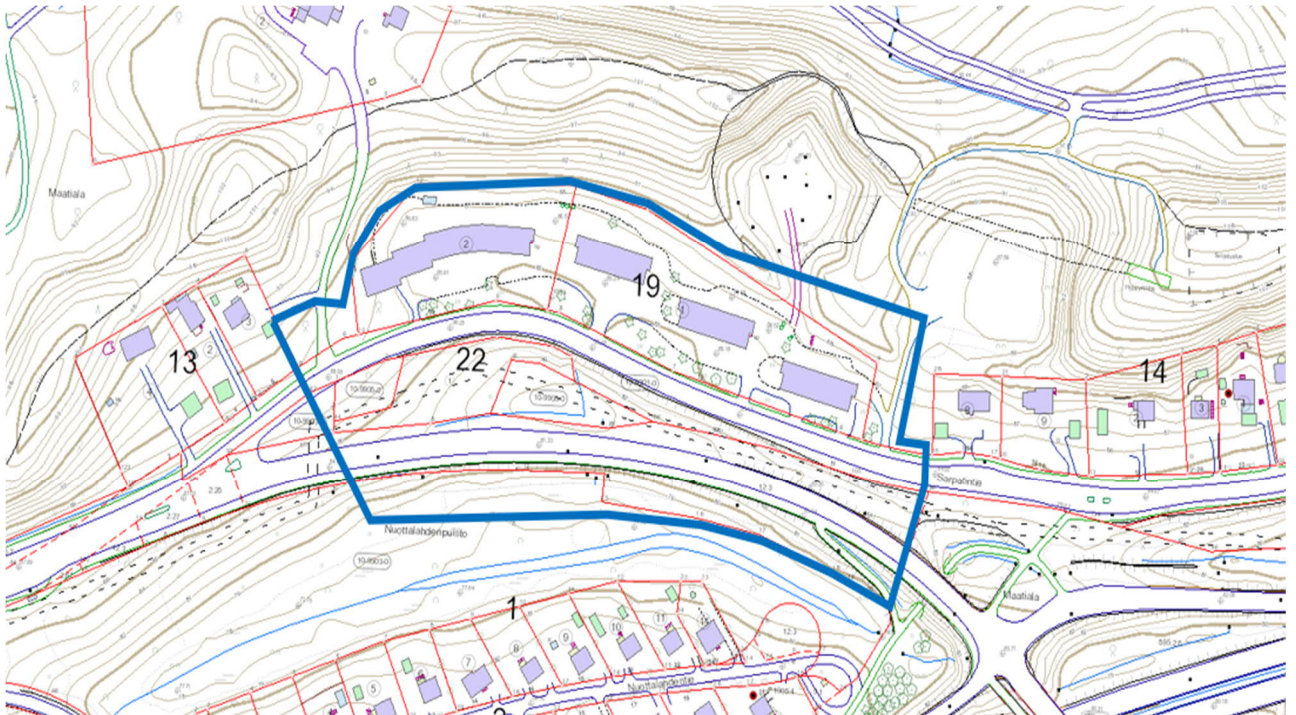
Alueella on 1958, 1962 ja 1967 valmistuneet asuinkerrostalot, jotka on aikanaan rakennettu Pitkänien sairaalan työntekijöiden asunnoiksi. Alueella ei ole suojeltavaksi merkittyjä kohteita.



2.1.3 Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue sijaitsee Sarpatintien varressa. Alueen vesi- ja viemäriverkostot sekä sähköverkot on tiealueella. Sarpatintien ja Nokianvaltatien välisellä alueella on kaasujohto. Nokianvaltatien itäpää on liikennealuetta joka pitää muuttaa katualueeksi. Sarpatintien liittymä Nokianvaltatielle on liikenneturvallisuuden kannalta huono ja sitä on suunniteltu parannettavaksi.

Kuva: Kuvassa alla pohjakarttaotteesta kaava-alue on rajattu sinisellä.



Kuva: Kuvassa alla on alueella kulkeva maakaasulinja.





2.1.4 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Rakennushistoriaselvityksen mukaan alueen läpi kulkee merkittävä historiallinen maantieyhteys Turku - Tampere nykyisen Sarpatintien linjauksen kohdalla. Tietä on kutsuttu yleiseksi tieksi jo 1400-luvulla ja se on ollut Ruotsin vallan ajan tärkein Ylä-Satakunnan ja Porin välinen tieyhteys. Asuinkerrostalojen ympäristö on 1900-luvun aikana rakennettuja omakotitaloja. Tie itsessään on rakennettu kaduksi ja sen pinta on asfaltoitu. Kadun pohjoispuolella kulkee reunakivellä erotettu kevyenliikenteen väylä.

Sarpatintien ja kaava-alueen eteläpuolen Nuottalahdenkadun omakotitaloalue on Maakuntakaavassa 2040 luokiteltu merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi. Arkeologisia suojelualueita alueella ei ole. Välissä oleva virkistysalueen tiheä metsä estää näkymän kaava-alueelta suojellulle alueelle.

Kuva: Kuvassa alla on kaava-alue katsottuna Sarpatintieltä, joka noudattelee keskiaikaisen Tampere Tyrvää – Huittinen – Ulvila yleisen tien linjausta.



Rakennukset on rakennettu vuosien 1957 ja 1967 välillä ja ne edustavat arkkitehtoniselta käsittelyltään aikakauden rakennustyyliä ja tekniseltä toteutukseltaan aikakauden rakennustapaa edullista vuokra-asumista varten. Asunnot ovat pienikokoisia ja minimivaraustettuja. Rakennusten materiaaleja on sisätiloissa muutettu asuntojen korjausten myötä. Julkisivun muutoksia on ollut uusitut ikkunat ja ulko-ovet sekä parvekekaiteiden päällystys profiilipellillä. Rakennukset ovat edelleen vuokra-asunkäytössä ja lisäksi maantasokerroksessa on yksi liiketila. Rakennuksen on suunnitellut Harry W. Schreckin nimekäs suunnittelutoimisto, jonka merkittävimmät työt on toteutettu Tampereelle.



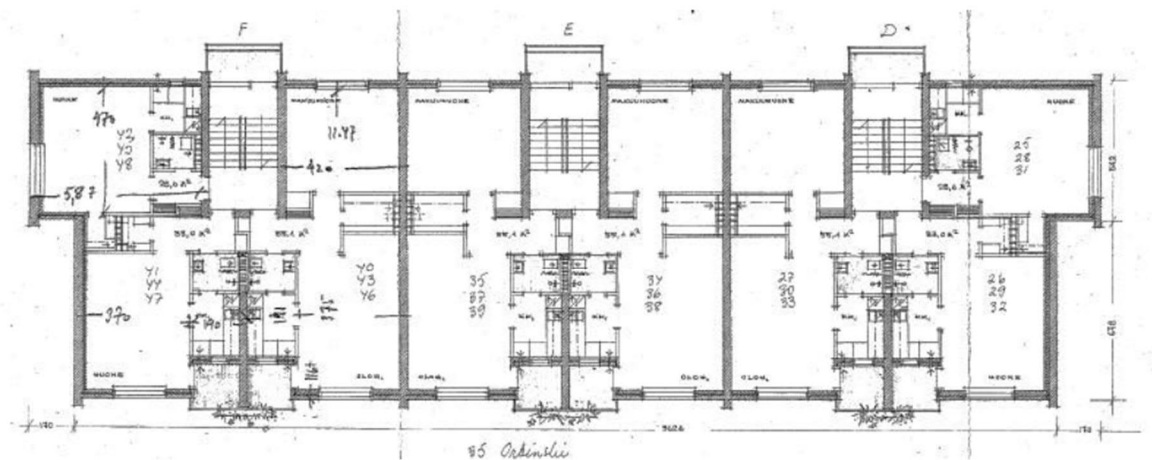
Neljä rakennusta yhdessä muodostavat muurimaisen oloisen rakennuskokonaisuuden metsäisen harjuselänteeseen eteläpuolella Nokian keskustaa lähestyttäessä. Rakennukset ovat ympäristössään ainoita kerrostaloja.

Rakennukset ovat peruskuntoisia, laatutasoltaan tyydyttäviä. Ne eivät teknisesti ja toiminnallisesti vastaa kaikilta osin tämän päivän asumistarpeita. Lämmöneristykset ja äänieristykset ovat heikkoja. Asuntojen kylpyhuoneet ovat pieniä eikä niihin mahdu pesukoneita. Peruskorjausten tarve on kuntoarvion perusteella huomattava, mm. julkisivut, parvekkeet, vesikatto, tekniset järjestelmät, kylpyhuoneet, lukitus ja piha-alueet vaativat lähivuosina peruskorjauksia.



Rakennus 1, Julkisivu etelään. Rakennuslupa12/1956 (NRakV).

Kuva 1 Kuvassa yllä julkisivu rakennuksesta 1 ja alla pohjapiirros asuinkerroksesta.



Rakennus 1 ja 2, 1.-3 kerros. Rakennuslupa12/1956 (NRakV).



Piha-alueet ovat toiminnallisesti yksipuolisia, pääosin sorapintaisia pysäköintialueita. Pihan oleskelu-alueet ovat pieniä, minimivaruksella. Vain pienessä osassa asuntoja on parveke: 117:stä asunnosta 36:ssa. Rakennukset on aikanaan toteutettu huomioimatta esteetöntä käyttöä eikä niissä ole hissejä.

Hissien rakentaminen peruskorjauksen yhteydessä olisi haastavaa ja kallista. Rakennuksissa 1 ja 2 on kummassakin kolme porrashuonetta ja kolme kerrosta asuntoja. Rakennettaessa hissi jokaiseen porrashuoneeseen joudutaan asuntoja yhdistämään, että hissin ja asuntojen ovet mahtuvat aukeamaan porrashuoneeseen. Hissiä kohti jäisi silloin kuusi asuntoa kohti. Kaavaehdotuksen mukaisissa kerrostoiloissa olisi yksi hissi 32 asuntoa kohti. Yksikkökustannuksen ollessa viidesosa asuntoa kohti. Hissikuilun tieltä jouduttaisiin purkamaan aina kahden asunnon eteiset ja kylpyhuoneet ja rakentamaan ne uudeksi. Pohjaratkaisut eivät sen jälkeen vastaa kulttuurihistoriaansa. Ratkaisun kustannukset olisivat asuntoa kohden huomattavasti suuremmat kuin uutta rakennettaessa kuten myös käyttö- ja huolto.

2.1.5 Maaperä ja pilaantuneisuus

Maatilan harjun sorakuopat, täytön laatututkimuksen mukaan alueen maaperä on soraharjua, jota rakentaminen on muovannut alueella voimakkaasti. Kerrostalokorttelin koillispuolella on kaksi vanhaa sorakuoppaa, joihin on ajettu jonkin verran täyttömaata ja toinen itäinen sorakuoppa on maisemoitu. Läntinen sorakuoppa on ottamisen jälkeisessä tilassa maisemoimatta. Luiskat ovat jyrkät ja pääosin paljaat. Puustoa kasvaa luontaisesti pohjalla ja loivemmillä luiskien osilla.

Vuonna 2005 tehdyssä selvityksessä havaittiin läntisen sorakuopan yhdessä näytteessä kynnysarvon ylittävät pitoisuudet kadmiumia ja lyijyä. Nyt tehdyissä tutkimuksissa ei havaittu haitta-aineita eikä koekuopissa havaittu merkkejä pilaantuneisuudesta. Koontinäytteiden liukoisuustestissä todettiin, että aineksesta ei liukene havaittavia metallipitoisuuksia eikä kloridi-, sulfaatti- tai fluoridipitoisuuksia.

Tutkituissa näytteissä ei havaittu pohjavedelle haitallisia pitoisuuksia tutkittuja aineita. Myöskään liukoisuustestin mukaan maa-aineksista liukenevat tutkitut metallit ja suolapitoisuudet eivät vaikuta pohjaveden laatuun.

2.1.6 Ympäristöhäiriöt

Alueen merkittävin ympäristöhäiriö on liikennemelu. Kaavaluonnoksen pohjalta on tehty liikennemeluselvitys, jonka mukaan pääosa alueen liikennemelusta aiheutuu Nokianvaltatien ja Turuntien VT 12 liikenteestä.

Kuva: Kuvassa alla melulaskennassa käytetyt liikennemäärät.



Taulukko 2 Melulaskennassa käytetyt tie- ja katuliikennetiedot

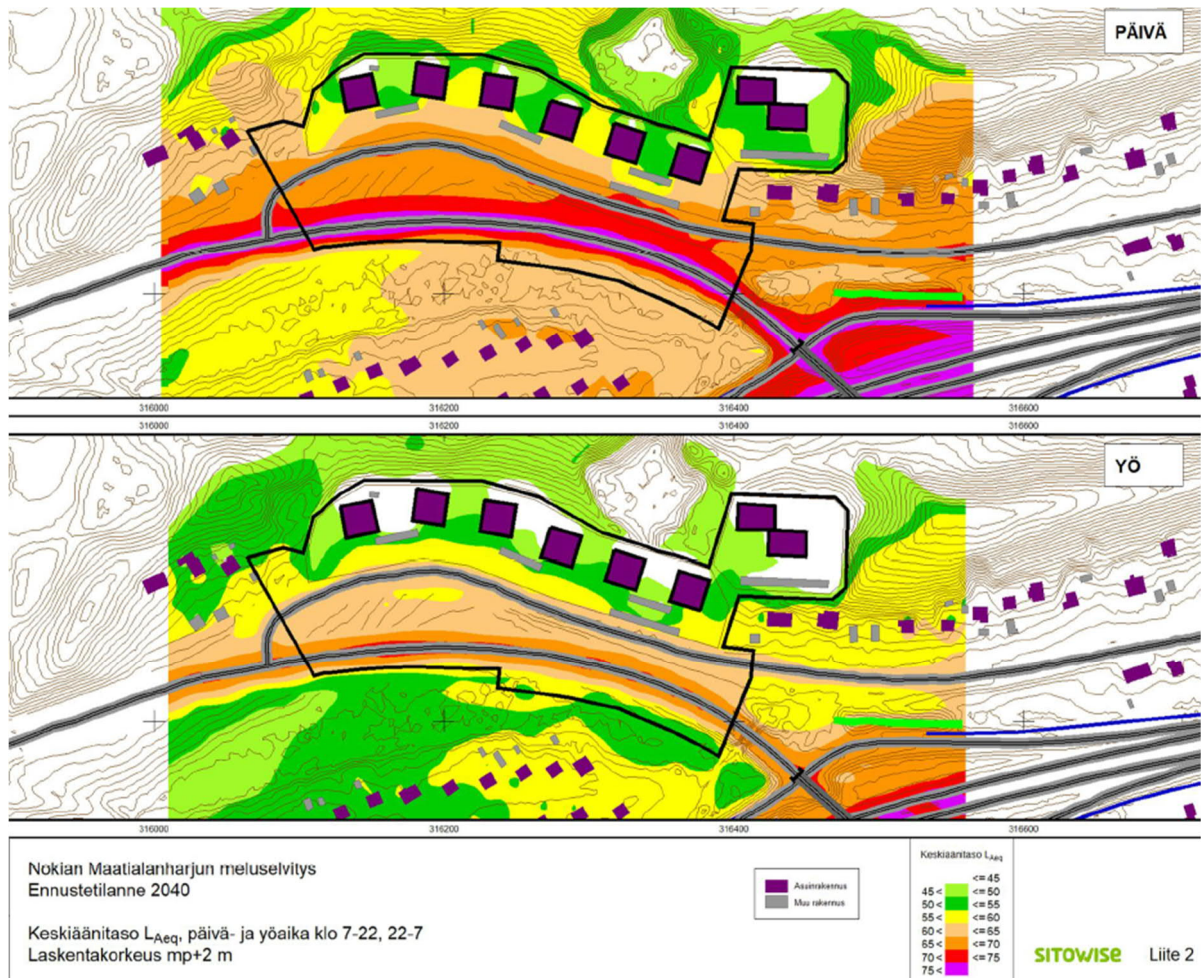
Tie/katu	Nopeus km/h	Raskasliikenne- %	KVL	
			2020	2040
Nokianvaltatie Sarpatintien risteyksestä länteen	60	5	16000	20300
Nokianvaltatie Sarpatintien risteyksestä itään	60	5	14000	19100
Sarpatientie	50	2	3000	3240
Turuntie Nokianvaltatieltä länteen	100*	6	11700	14900
Turuntie Nokianvaltatieltä itään	100*	6	25400	32200

*raskaat ajoneuvot 80 km/h

90% liikenteestä on oletettu tapahtuvan päiväaikaan klo 7-22.

Nykytilanteessa 2020 päiväajan keskiäänitaso on selvitysalueen nykyisten asuinkerrostalojen eteläpuolella noin 60-65 dB. Rakennusten pohjoispuolelle muodostuu alueita, joilla keskiäänitasot ovat päiväaikaan alle 55 dB ja yöaikaan alle 50 dB.

Kuva: Kuvassa on alueen melukartat ennustetilanteessa v. 2040 päivä alla ja yö alinna.



Laskentojen mukaan ennustetilanteessa 2040 päiväajan keskiäänitaso kaava-alueelle suunniteltujen



uusien asuinrakennusten leikkiin ja oleskeluun tarkoitetuilla piha-alueilla on liitteessä 2 esitetyllä maankäytöllä noin 45-55 dB (liite 2), joka on vanhoille alueille sovellettavan ohjearvon 55 dB tasalla tai alle. Suojatuilla piha-alueilla yöajan keskiäänitaso alittaa ohjearvon 50 dB.

Laskentojen perusteella julkisivuihin kohdistuvat keskiäänitasot ovat ennustetilanteessa mp+ 8m korkeudelta laskettuna päiväaikaan alle 65 dB ja yöllä alle 60 dB. Laskentojen perusteella erillistä vaatimusta ulkovaipan ääneneristävyydelle ei ole tarpeen asettaa, vaan melualueille asetettu vähimmäisvaatimus ΔL 30 dB on riittävä sisämelun ohjearvojen saavuttamiseksi.

Laskentojen perusteella mahdolliset itään, etelään ja länteen suuntaavat parvekkeet on suositeltavaa lasittaa.

2.1.7 Sarpatintien liittymän kehittäminen

Sitowise Oy:n selvityksen mukaan Sarpatintien ja Nokianvaltatien liittymässä on seuraavia ongelmia:

- Liittymäkulma on hyvin pieni ja erityisesti Sarpatintieltä oikealle Nokian keskustan suuntaan ajonepeudet kasvavat ja väistämismeluvollisuus unohtuu helposti.
- Nokianvaltatieltä oikealle Sarpatintielle kääntyminen on hankalaa tiukan liittymäkulman ja liittymän tasauksen vuoksi.
- Sarpatintieltä vasemmalle kääntyminen on hankalaa Nokianvaltatien suuren liikennemäärän vuoksi. Iltahuipputunnin aikana muutama vasemmalle pyrkivä vaihtoi ajosuunnan oikealle pitkän odotusajan vuoksi. Vasemmalle kääntyvät haittaavat myös oikealle kääntyvää liikennettä ja jonopituudet ruuhka-aikaan kasvavat.
- Nokianvaltatiellä Nokian keskustan suunnasta Sarpatintielle kääntyvät (raskaat ajoneuvot) jonouttavat suoraan ajavaa liikennettä, koska raskasta ajoneuvoa on hankala ohittaa suhteellisen leveästä ajokaistasta huolimatta.

Liikennemäärät nykytilanteessa 2020 KVL: Nokian valtatie Sarpatintiestä länteen: 16000 ajon./vrk, Nokian valtatie Sarpatintiestä itään: 14000 ajon./vrk, Sarpatintie: 3000 ajon./vrk.

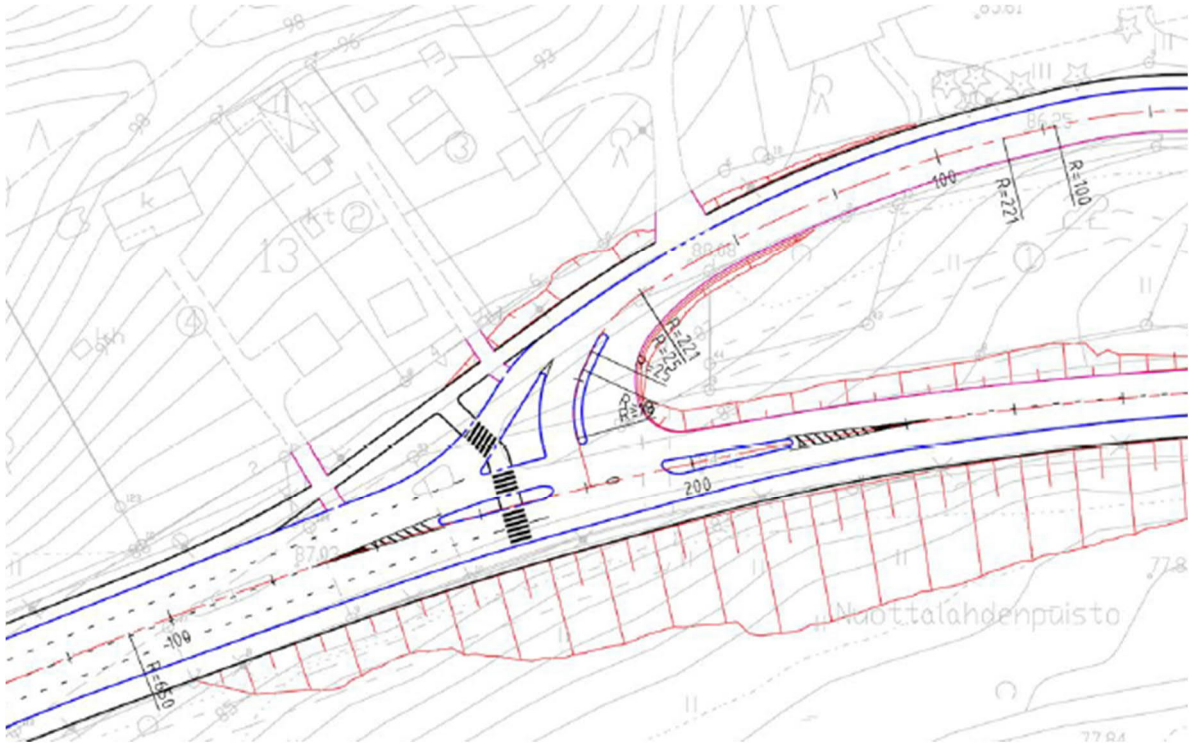
Liikenne-ennuste KVL 2020 (Talli-malli): Nokian valtatie, Sarpatintiestä länteen: 20300 ajon./vrk, Nokian valtatie, Sarpatintiestä itään: 19100 ajon./vrk, Sarpatintie: 3240 ajon./vrk.

- Liittymää ehdotetaan kehitettävän siten että sitä siirretään noin 40 m itään ja lisäksi:
- Sarpatintieltä oikealle kääntyvät omalle ajokaistalle Nokianvaltatielle – vapaa oikea ja Sarpatintieltä vasemmalle kääntyville lyhyt oma ajokaista. Nokianvaltatieltä vasemmalle kääntyville oma ajokaista.
- Mitoitusaajoneuvona KAM, tarkistettu LAT
- Nokianvaltatien tasausta ehdotetaan nostettavaksi liittymäalueella noin 1 m, jotta Sarpatintien pitiuskaltevuus liittymäalueella on hyvä 3 %. Jalankulun ja pyöräliikenteen suojatieylitys liittymässä.
- Nokian valtatie tasauksen noston vuoksi tien luiskat ulottuvat Nuottalahdenpuistoon. Tie/liikennealueen muutostarve.
- Kaksi tonttiliittymää jäävät liittymäalueelle. Tonttiliittymät toimivat käytännössä suuntaisliittyminä.



Liittymä mahdollistaa liikennevalo-ohjauksen toteuttamisen kunhan se tulee sivusuunnan toimivuuden kannalta välttämättömäksi. Sarpatintieltä oikealle kääntyvä suunta voidaan jättää ilman valo-ohjausta.

Kuva: Kuvassa Sarpatintien risteyksen suunnitelma luonnos.



2.1.8 Maanomistus

Suunnittelualueen nykyinen korttelialue on yksityisessä omistuksessa ja muu osa kaava-alueesta on kaupungin omistuksessa.

2.1.9 Vaihtoehtotarkastelut

Kaava-alueelta laaditussa rakentamisen vaihtoehtotarkastelussa arvioitiin neljää eri vaihtoehtoa: 1 alueen säilyttäminen sellaisenaan, ei kaavamutosta, 2 rakennusten säilyttäminen ja siihen liittyvä täydennysrakentaminen (kaupungin maalle entiseen sorakuoppaan sijoittuva uusi tontti), 3 läntisimmän rakennuksen säilyttäminen ja uudisrakentaminen (kaavaluonnoksen tonteilla 3 ja 4 rakennus säilyisi ja tonteilla 5-9 uudisrakennukset)

Vaihtoehto 1, alueen säilyttäminen sellaisenaan, ei kaavamutosta: Rakennukset vaativat kuntoarvion mukaan mittavat peruskorjaukset, jotka ovat kalliimmat kuin uudisrakentamisen kustannukset. Mittavalla taloudellisella sijoituksella ei saada kuitenkaan nykyajan vaatimusten tai edes rakentamismää-

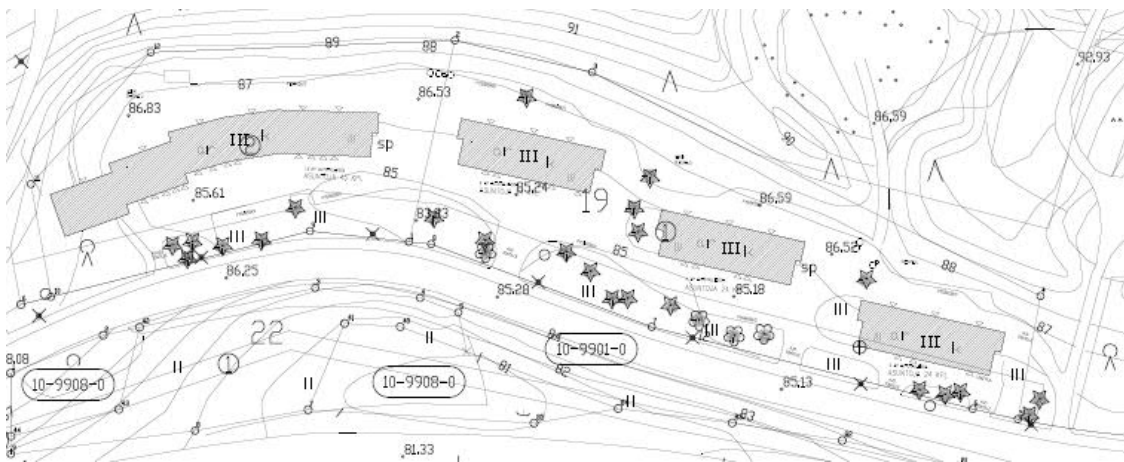


räysten edellyttämää laatu- ja palvelutasoa asunnoissa. Keittiö- ja kylpyhuonetilojen muutokset vastaamaan nykypäivää edellyttävät mm. seinäsiirtoja. Lisäksi peruskorjauksessa ei aina ole täyttä varmuutta, että kosteus- tai muita rakenteellisia vaurioita saataisiin täysin varmasti korjattua tai poistettua.

Asuntoja ei ole taloudellisesti mahdollista saada esteettömiksi eikä hissillisiksi. Mikäli hissit rakennettaisiin, veisi se kahdelta asunnolta eteisen ja kylpyhuoneet jouduttaisiin siirtämään toiseen paikkaan. Lisäksi päätyasunnot jouduttaisiin yhdistämään koska toisen asennon kulku porrashuoneesta estyisi hissien takia. Yksittäisissä taloissa on kaikissa kolme porrashuonetta, jolloin hissejäkin täytyisi olla kolme. Asuntoja hissiä kohden olisi tällöin kuusi. Uudessa kaavaehdotuksen mukaisessa kerrostalossa asuntoja on kuusi kertainen määrä. Peruskorjausvaihtoehdossa hissien yksikkö-, käyttö ja huoltokustannukset olisivat kuusinkertaiset asuntoa kohti verrattuna uusiin kerrostaloihin. Vain pienessä osassa asuntoja on parveke, 36 parveketta / 117 asuntoa. Suurella taloudellisella sijoituksella saadaan lopputuloksena vaatimatonta asumistasoa edustavia asuntoja. Peruskorjauksen kalleudesta johtuen ei ole varmuutta, että asuminen olisi sen jälkeen kohtuuhintaista.

Vaihtoehdossa alueen kulttuurihistorialliset ja rakennushistorialliset arvot säilyvät riippuen peruskorjauksen suoritustavasta. Piha-alueiden ja asuntojen melusuojaukset jäävät puutteellisiksi. Myös piha-alueet vaativat nykyaikaiseen vaatimustasoon nähden kunnostamistoimenpiteitä. Asukasmäärää ei tässä vaihtoehdossa kasva tukemaan keskustan palveluja ja joukkoliikennettä. Vaihtoehto on kiinteistönomistajalle kohtuuton. Asuntoja on 117 kpl ja rakennettu kerrosala on 8750 m².

Kuva: Kuvassa alla vaihtoehto 1 mukainen rakentaminen.



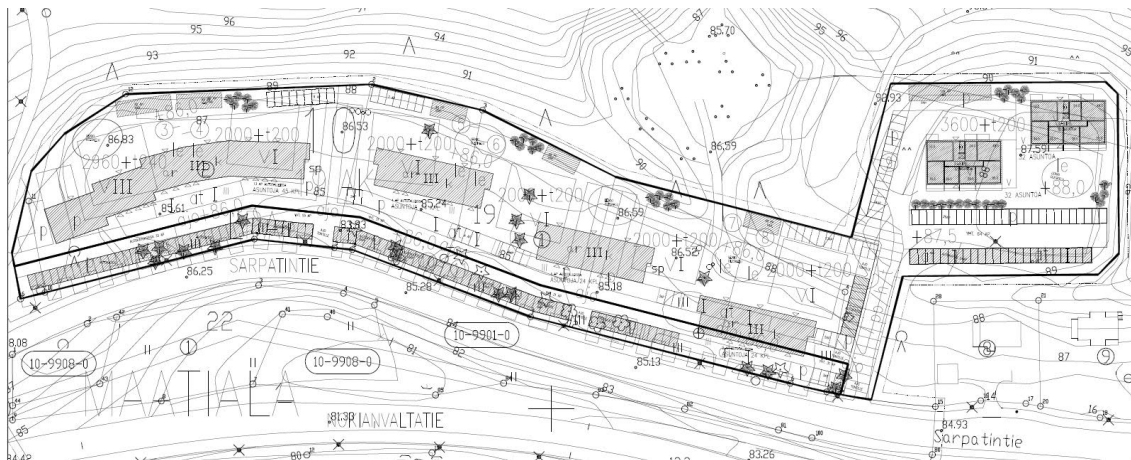
Vaihtoehto 2, rakennusten säilyttäminen ja täydennysrakentaminen (uudella tontilla 9): Kaupungin maalle on osoitettu lisärakentamista kahteen 5-kerroksiseen asuin-kerrostaloon 3600 krs-m² ja talousrakennukseen 200 krs-m². Kerrostalot aivan vanhojen omakotitalojen viereen entiseen sorakuoppaan voimassa olevassa asemakaavassa viheralueelle saattavat herättää omakotitalojen asukkaissa vastustusta asemakaavaa kohtaan. Uudisrakennukset kuitenkin monipuolistavat alueen asuntotarjontaa esteettömillä, hissillisillä ja asumisen nykymääräysten mukaisilla asunnoilla.



Kissantassun tonttialuetta on vaihtoehdossa laajennettu, joka aiheuttaa kustannuksia tontinomistajalle eikä siihen ole säilyttävässä vaihtoehdossa tarvetta. Tonttijako säilyisi vanhojen rakennusten osalla ennallaan eikä erillistä LPA-aluetta tarvitsisi muodostaa. Liittymät Sarpatintielle on mahdollista keskittää uuden kaavan mukaisesti. Pysäköintialueet on pyritty keskittämään Sarpatintien puolelle. Vaihtoehdossa 2 piha-alueita on täydennetty oleskelu- ja leikkialueita järjestämällä ja polkupyörien säilytystä varten talousrakennuksilla. Piha-alueiden melusuojausta voidaan parantaa näin vain osittain aita- ja autokatosratkaisulla, jotka kuitenkin muuttavat myös kaupunkikuvallista ilmettä. Näitä pihamuutoksia varten ei ole tarpeen muuttaa asemakaavaa, joka aiheuttaa tontinomistajalle peruskorjauksen lisäksi kaavoituksen kustannuksia.

Olemassa olevat rakennukset vaativat mittavat peruskorjaukset kuten vaihtoehdossa 1 eikä uudisrakentamisen tuotosta ole apua tontin omistajalle nykyisten rakennusten korjauskustannuksiin. Kaavanlaatumiskustannukset säilyttävässä vaihtoehdossa ovat kohtuuttomia tontinhaltijalle suhteessa muutoksiin. Tontinomistajalla ei myöskään olisi tarvetta säilyvien rakennusten tyyppisille asunnoille tulevaisuudessa, koska PSHP:n työpaikat Pitkäniemen alueelta vähenevät oleellisesti. Taloudellisesti kannattamaton ja yksityiselle kiinteistömistajalle kohtuuton vaihtoehto. Asuntoja olisi noin 178 kpl ja rakennettu kerrosala on 12350+1040t m².

Kuva: Kuvassa alla vaihtoehto 2 mukainen rakentaminen.



Vaihtoehto 3, osan säilyttäminen ja uudisrakentaminen (tonteilla 3 ja 4 rakennus säilyisi ja tonteilla 5-9 uudisrakennukset): Yhden rakennuksen säilyttäminen länsipuolen tonteilla 3 ja 4 jättäisi ajallisen kerrostuman 1960-luvun alusta alueelle. Säilyvä rakennus sijoittuu kaarevana Sarpatintien näkymän päätteeksi. Helposti voisi ajatella, että muiden tonttien myynnillä voisi kattaa osan säilytettävän rakennuksen peruskorjauskustannuksista. Se ei kuitenkaan ole kohtuullista muiden tonttien tulevia asukkaita kohtaan koska niitä rasittavat ja vanhojen rakennusten purkukustannukset.

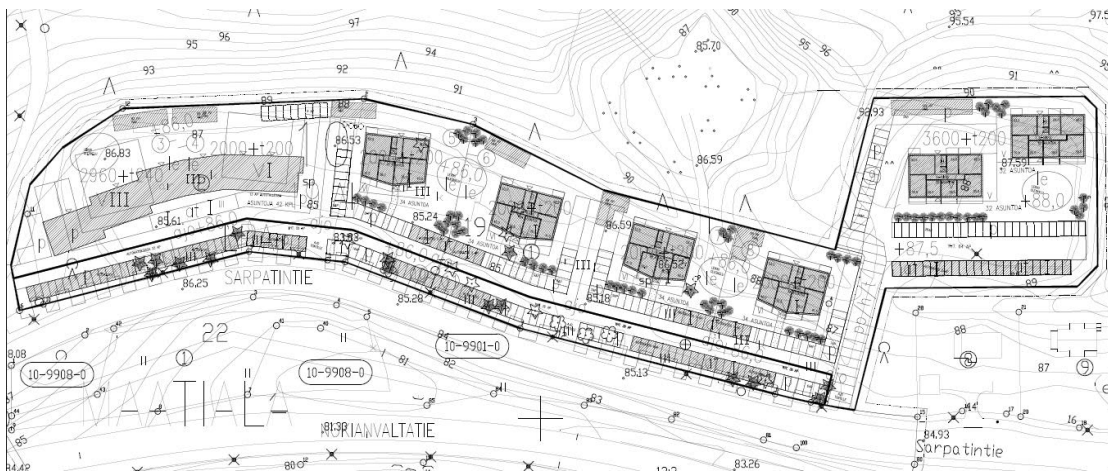
Vanhat asunnot eivät olisi kuitenkaan edelleenkaan esteettömiä, hissillisiä eikä niissä olisi parvekkeita. Parvekkeiden tai hissien rakentaminen ei olisi mahdollista ilman julkisivujen rajuja muutoksia, jotka muuttaisivat rakennuksen arkkitehtuurin oleellisesti ja ilmeeltään sekavaksi. Tontinomistajalla ei olisi



tarvetta säilyvän rakennuksen tyyppisille asunnoille tulevaisuudessa. Piha-alueiden ja asuntojen melusuojausta liikennemelulta olisi mahdollista parantaa tontin Sarpatintien puolelle sijoitettavilla autokatoilla. Liittymät Sarpatintielle olisi keskitetty uuden kaavan mukaisesti. Pysäköintialueet on pääosin keskitetty Sarpatintien puolelle, mutta osa sijoittuu myös rakennusten väliin piha-alueilla. Kissan-tasun tonttialuetta on laajennettu pohjoispuolella, mikä aiheuttaa kustannuksia tontinomistajalle.

Uudisrakennuksien (6 kpl) rakentamisella alueen asutokanta monipuolistuisi nykymääräysten mukaisilla asunnoilla ja kaupunkirakenne tiivistyisi. Nokian keskustan palvelut ja lähiympäristön virkistysalueet uimarantoineen olisivat lähistöllä uusille asukkaille. Ympäristön vanharevillä omakotitaloasukkailla olisi mahdollisuus muuttaa esteettömiin asuntoihin lähialueelle. Uudisrakentamisessa käytettäisiin punatiilisiä julkisivuja, mikä yhdistäisi niitä jatkumona paikalta purettujen rakennusten julkisivuaihemaailmaan. Asuntoja olisi noin 242 kpl ja rakennettu kerrosala on 14860+1440t m². Alueen tehokkuus olisi 1700 krs-m² pienempi kuin vaihtoehdossa 4 ja asuntoja olisi noin 38 vähemmän.

Kuva: Kuvassa alla vaihtoehto 3 mukainen rakentaminen.



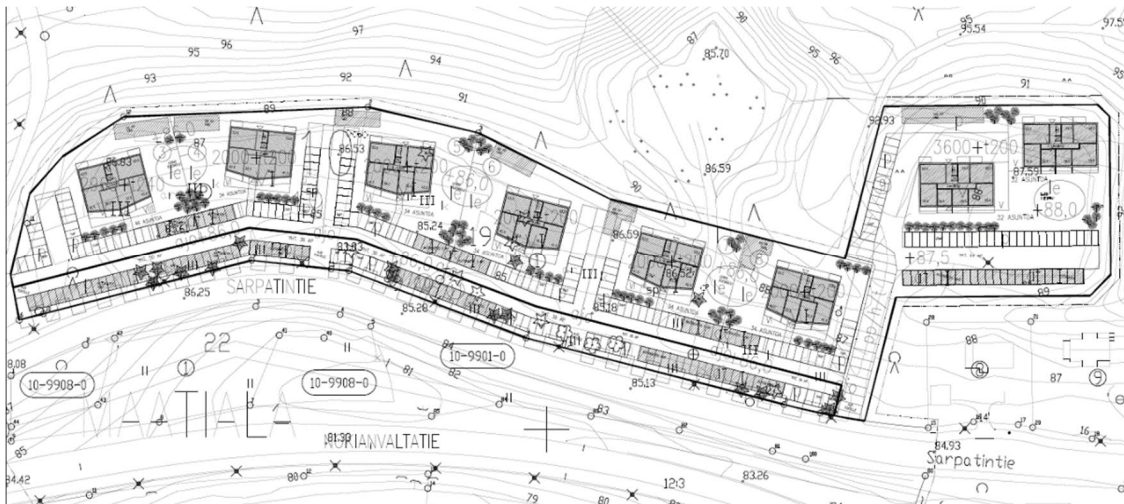
Vaihtoehto 4, rakennusten purku ja uudisrakentaminen: Koko kaava-alueen uudisrakentaminen (8 asuinkerrostaloa) uudistaisi alueen asuntojen tason nykypäivään, jolloin myös melusuojaukset toteutettaisiin rakennusten rakenteellisilla ratkaisulla ja piha-alueilla melusuoja-aidoin ja autokatosrakennuksin. Uudisrakentamisvaihtoehdossa saadaan kaikista asunnoista nykyajan vaatimukset ja määräykset täyttävät sekä esteettömät. Asukasmäärän kasvu tukee keskusta palvelujen kehittämistä ja joukko-liikenteen palvelukyvyyn parantamista. Volyymin lisäys mahdollistaa alueelle monipuolisen sosiaalisesti kestävä asukasrakenteen. Ympäristön vanharevillä omakotitaloasukkailla olisi mahdollisuus muuttaa esteettömiin asuntoihin lähialueelle. Asukkaiden yhteydet keskustan palveluihin ja ympäristön virkistysalueille ovat hyvät.

Uudisrakentamisessa käytettäisiin punatiilisiä julkisivuja, mikä yhdistäisi niitä jatkumona paikalta purettujen rakennusten julkisivuaihemaailmaan. Liittymät Sarpatintielle olisi keskitetty uuden kaavan mukaisesti. Pysäköintialueet on pääosin keskitetty Sarpatintien puolelle, mutta osa sijoittuu myös ra-



kennusten väliin piha-alueilla. Kissantassun tonttialuetta on laajennettu pohjoispuolella. Tontinomistajalle taloudellisesti ja toiminnan kannalta paras vaihtoehto. Asuntoja olisi noin 280 kpl ja rakennettu kerrosala on 16560+1440t m².

Kuva: Kuvassa alla vaihtoehto 4 mukainen rakentaminen.



2.2 Maisemallinen tarkastelu

Kaavaehdotuksen asuinkerrostalojen korttelialue sijaitsee Maatialanharjun etelärinteellä Sarpatintien varrella ulottuen Nokian valtatielle saakka. Kaava-alueella ei sijaitse valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita. Kaava-alueella ei myöskään ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvotettua rakennettua kulttuuriympäristöä. Yleiskaavassakaan rakennuskantaa ei ole todettu arvokkaaksi. Pyhäjärven maakunnallisesti arvokas maisema-aluekin alkaa vasta kahden sadan metrin päässä Pyhäjärven rannasta ulapalle päin.

Alueen maisemallisesti hallitseva osa on Maatialanharju ja kaava-alue on sen alarinnettä. Harju nousee kaava-aluetta (+ 85 M mpy.) maastoltaan 10 – 20 metriä korkeammalle (laki + 103 M mpy.). Kaavaehdotuksen kuusikerroksisten kerrostalojen katot (+ 103 M mpy.) kohoavat harjun laen tasalle. Talot eivät kuitenkaan tule näkymään koska harjua peittää sankka männikkö, jonka latvat kohoavat pari kymmentä metriä korkeammalle kuin kerrostalojen katot. Harjun pohjoispuolen Vihnusjärven maisemille kerrostalokorttelilla ei ole vaikutusta.

Kaava-alueen (1) etäläpuolella oleva maastopainanne (+ 78 M mpy.) on lähivirkistysaluetta, jonka takana sijaitsee Maatialan maakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö Maatialan Nuottalahdentien omakotialue (+ 83 M mpy.). Omakotialueen ja kaavan korttelialueen välissä on sen verran tiheätä metsää, että alueiden välillä ei ole maisemayhteyttä. Sarpatintien varren pientalojen ja kerrostalojen väliin jää kulkutiet länsipäässä vesilaitokselle ja itäpäässä sorakuopille. Lähimmät pientalot tulevat havaitsemaan korttelissa tapahtuvan muutoksen mutta kauemmille pientaloille sillä ei ole merkittävää vaikutusta.



Kuva: Kuvassa seuraavalla sivulla on esitetty rakentamisen vaikutukset maakunnallisesti merkittävälle pientaloalueelle 1, Nokian kirkolle 2 ja Maatialanharjulle 3, Sarpatintien varren 1900-luvun alussa syntyneelle raitin varren asutukselle 4, Pyhäjärvelle 5, Vihnusjärven puolelle 6. Tarkempi erittely tekstissä.



Nokianvaltatien suunnasta (2) lännestä katsottuna kortteli on suoraan edessä mutta tielinjan hienois- sen mutkittelun takia reunapuusto rajaa näkymää ja Sarpatintien ja Nokianvaltatien välisen alueen puusto peittää näkymää.

Kuva: Kuvassa alla on näkymä Sarpatintieltä kerrostalokortteliin lännestä (2).





Kerrostalojen ylimmistä asunnoista voi puiden välistä nähdä Nokian kirkon, jonka kupolinlaki nousee puiden latvojen yläpuolelle. Vastaavasti kirkon pihalta ei kerrostaloja voi havaita, koska puusto peittää välisen alueen. Rakennusten asema maisemassa tästä suunnasta katsottuna on vähäinen.

Korttelialueen harjun puolella oleva sankka metsä (3) muodostaa luonnollisen lähimaisemarajan korttelille. Aluetta lähestyttyä Sarpatintieltä idän suunnasta (4) kortteli tulee näkyviin vasta kun ollaan aivan lähellä koska Sarpatintien mutka estää näkymän kauempaa.

Kuva: Kuvassa alla on näkymä Sarpatintieltä kerrostalokortteliin idästä (4).



Rantapuuston yli kerrostalojen ylimmät kerrokset tai katot voivat näkyä (5) Pyhäjärven vastarannalta tai ohiajotieltä katsottuna. Matka on kuitenkin niin pitkä 2-3 km että näkymällä maisemassa ei ole merkittävää osaa. Jos kaikki kuusi kattoa näkyisivät puiden yli Pyhäjärvelle niin niiden osuus havaitsijan koko maisemasta olisi vähäinen (6/360 astetta). Korttelin uuden rakentamisen vaikutus maisemassa on niin vähäinen että, sinne voisi häiriöttä rakentaa jonkin verran massiivisemminkin.

Korttelialue tulevine rakennuksineen ei tule näkymään Maatialanharjun taakse (6) Vihnusjävelle tai Kankaantaan kaupunginosaan koska harjunpäällä olevan metsän puiden latvat kohoavat parikymmentä metriä korkeammalle kuin kaavaehdotuksen mukaisten talojen katot.

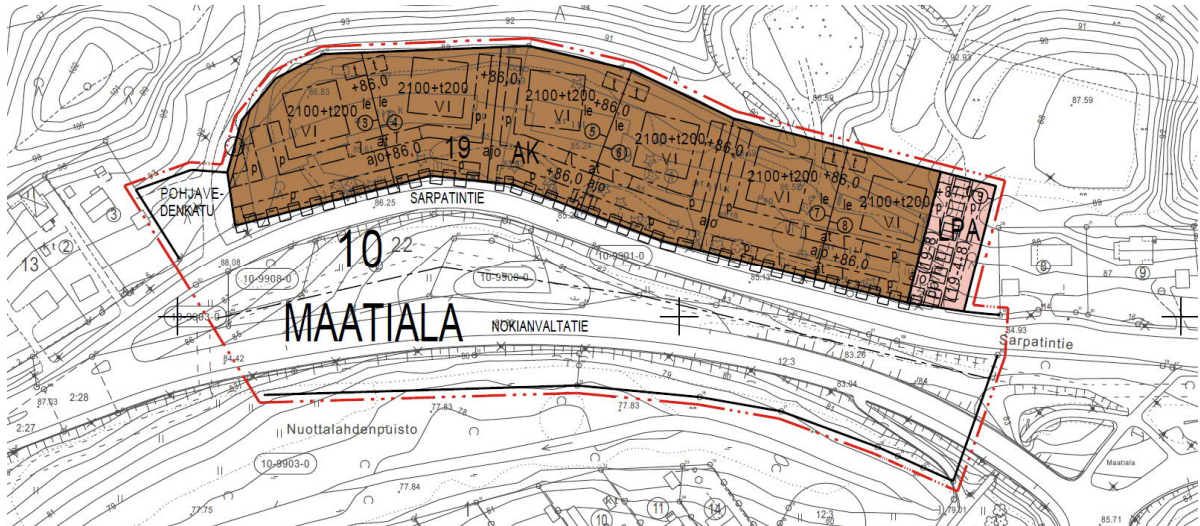
VT 12 etelänpuoleiselta Maatialantien omakotialueelta (7) (ei ole arvotettu merkittäväksi kulttuurialueeksi) katsottuna kerrostalokortteli näkyy ehkä pisimmälle VT 12 Maatialanliittymän sillan suunnassa koska Sarpatintien ja Nokianvaltatien välinen puustoinen kaista on sieltä katsottuna kapeimmillaan. Kerrostalot eivät näy kuitenkaan Markluhdanlahdelle asti koska rannassa on vahva tiheä puusto.

Sarpatintie noudattelee historiallista tielinjausta. Tämä Tampereelta Tyrvään kautta Huittisiin ja edelleen Ulvilaan johtava tie on ollut yksi keskiajan pääteistä ja yleiseksi tieksi sitä on kutsuttu jo 1400-luvulla. Tielle ei näillä näkymin ole tulossa oleellisia muutoksia. Kaavassa kuitenkin varaudutaan siihen, että juuri korjattua Sarpatintien ja Nokian valtatien risteystä voidaan tarvittaessa vielä kehittää turvallisemmaksi. Aiemmasta liikenneympyräsuunnitelman toteuttamisesta luovuttiin ja risteyksestä vain



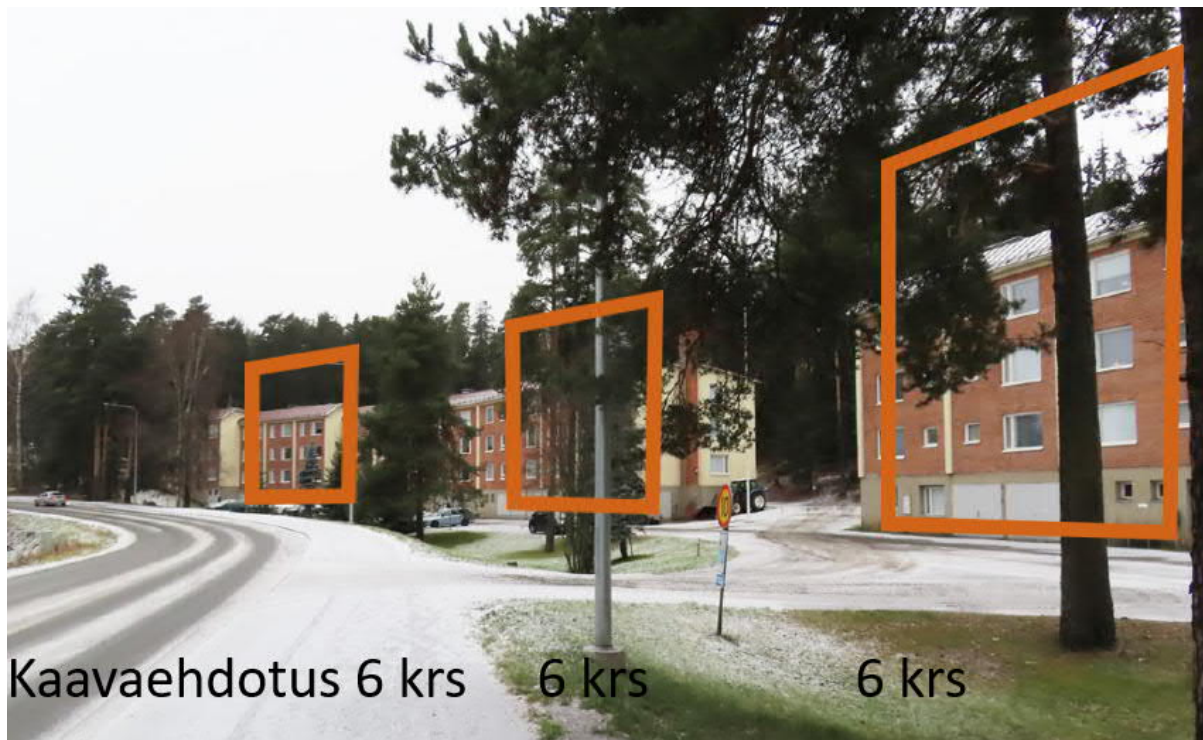
siirrettiin suojatie Maatialankadun kohdalle. Lisäksi ELY-keskus edellytti, että katualue ulotetaan lähemmäs VT 12 Maatialan liittymää. Näillä näkymin Sarpatintie ja Nokianvaltatie jäävät nykyiselleen.

Kuva: Kuvassa alla karttaote kaavaehdotuksesta, jossa näkyy kaava-alueen pinnanmuodot.



Kerrostalojen rakennusalat on sijoitettu jonkin verran taaemmas korttelissa kuin nykyiset kerrostalot. Uusien rakennusten julkisivulinja on samalla etäisyydellä kuin viereisten pientalojen julkisivulinja. Se vähentää kerrostalojen vaikuttavuutta Sarpatintieltä katsottuna.

Kuva: Kuvassa alla on havainnollistettu uuden rakentamisen vaikutusta verrattuna nykyiseen tilanteeseen.





Kaavaehdotuksessa rakennusalojen yhteenlaskettu pinta-ala on samaa suuruusluokkaa. Uusien rakennusalojen välien pituus on yhteensä noin 120 metriä kun taas nykyisten kerrostalojen välit ovat yhteensä noin 60 metriä. Näin talojen välistä näkyy metsää kaavaehdotuksen mukaisesti kaksi kertaa enemmän eli kortteli antaa vehreämmän ja ilmavamman vaikutelman.

Kuva: Kuvassa alla on havainnekuva kerrostalokorttelista. Kuvasta poiketen kaavaehdotuksessa ensimmäinen kerrostalo on madallettu saman korkuiseksi kuin muut ja julkisivujen edellytetään olevan pu-natiiltä.



Nykyisissä kerrostaloissa on maanpäällinen kellarikerros ja kolme asuinkerrosta. Uusissa kerrostaloissa tulee olemaan kuusi kerrosta eli kaksi kerrosta enemmän. Aiemman tarkastelun perusteella se ei vielä aiheuta merkittävää vaikutusta kaukomaisemassa mutta lähimaisemassakin muutos tulee olemaan kohtuullinen. Korttelin autopaikat on sijoitettu kadun ja talojen väliselle alueelle. Autopaikkamitoitus on tehty sen verran väljäksi, että autopaikkojen väleihin mahtuu kasvamaan olemassa olevia puita tai niitä voi istuttaa sinne. Autokatoksille on osoitettu paikat kerrostalojen väliin siten että ne muodostavat oleskelupihoille suojan liikennemelua vastaan. Samalla ne rajaavat pihat yksityisemmiksi sulkien ne ohikulkijoiden katseilta.



2.1 Lepakkoselvitykset ja seuranta

Ahlman Group Oy:n tekemän Nokian Sarpatin lepakkoselvitys 2021 raportin kartoitusten aikana touko- ja heinäkuussa pohjanlepakoiden havaittiin lentävän läntisimmän kerrostalon itäosan pohjoisseinälle, josta kuului myös ääntelyä (kuva 2 ja 3). Lisäksi pohjanlepakoita lensi toiseksi itäisimmän rakennuksen itäosan piipun luokse, josta kuului niin ikään ääntelyä. Havaintojen perusteella ainakin kahdessa kerrostalossa tulkittiin olevan lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikka, jonka heikentäminen ja hävittäminen kielletty, sillä sen luokitus on I. On mahdollista, että lisääntymis- ja levähdyspaikkoja on muissakin kerrostaloissa runsaiden lepakkohavaintojen perusteella, mutta asian selvittäminen vaatisi varsin haastavia rakennetutkimuksia erityisesti kattorakenteissa.

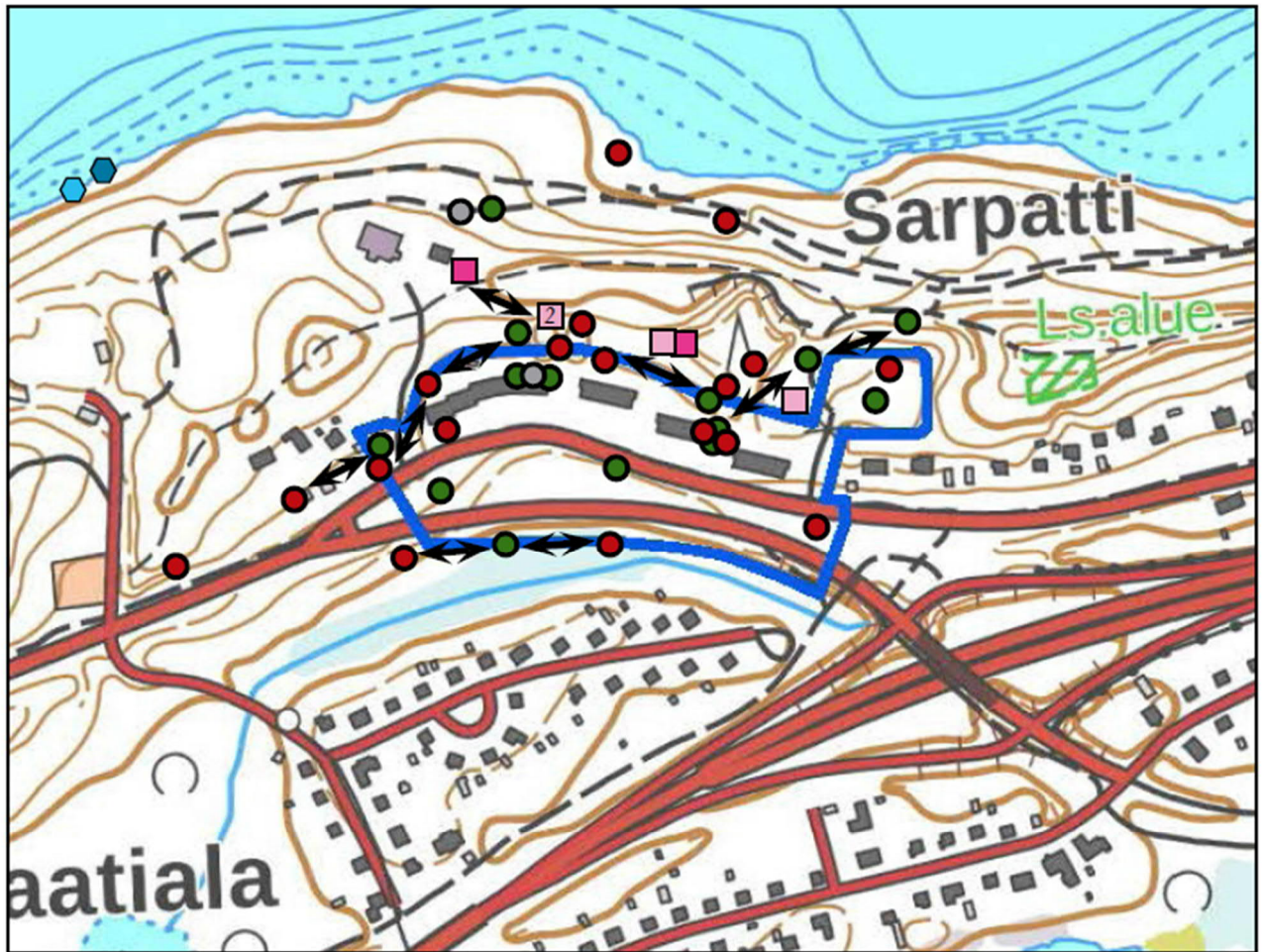
Havaintojen perusteella kerrostalojen pohjoispuolen metsänrajavyöhyke voidaan tulkita luokkaan II, sillä alueella saalisteli varsin runsaasti lepakoita. Lisäksi ne käyttävät metsänreunaa liikkumisreittinä (kuva 2 ja 3). Luokka II tulee huomioida asianmukaisesta maankäytön suunnittelussa. Suosituksena on, että reunapuustoa säilytetään mahdollisimman paljon. Lisäksi alueen koillis- ja etelälaidalta voidaan tulkita kaksi pienialaista aluetta luokkaan III (kuva 2 ja 3). Nämä alueet suositetaan säilytettävän mahdollisuuksien mukaan, mikäli se on mahdollista maankäytöllisesti.

Kokonaisuutena alueella havaittiin runsaasti lepakoita suhteessa pinta-alaan. Havainnot osoittavat, että kyseessä on osittain lepakoille arvokas alue, minkä vuoksi jatkosuunnittelua kannattaa tehdä yhteistyössä alueellisen ELY-keskuksen kanssa.

Lepakoiden käyttämät alueet voidaan jakaa kolmeen ryhmään seuraavasti: I) lisääntymis- ja levähdyspaikat, II) tärkeät ruokailualueet ja siirtymäreitit sekä III) muut lepakoiden käyttämät alueet.

Mikäli rakennukset aiotaan purkaa, tulee jatkosta käydä viranomaisneuvottelut Pirkanmaan ELY-keskuksen kanssa, sillä lisääntymis- ja levähdyspaikan hävittäminen vaatii poikkeuslupan. Havaintojen perusteella kerrostalojen pohjoispuolen metsänrajavyöhyke voidaan tulkita luokkaan II, sillä alueella saalisteli varsin runsaasti lepakoita. Lisäksi ne käyttävät metsänreunaa liikkumisreittinä (kuva 2 ja 3). Luokka II tulee huomioida asianmukaisesta maankäytön suunnittelussa. Suosituksena on, että reunapuustoa säilytetään mahdollisimman paljon. Lisäksi alueen koillis- ja etelälaidalta voidaan tulkita kaksi pienialaista aluetta luokkaan III (kuva 2 ja 3). Nämä alueet suositetaan säilytettävän mahdollisuuksien mukaan, mikäli se on mahdollista maankäytöllisesti.

Kokonaisuutena alueella havaittiin runsaasti lepakoita suhteessa pinta-alaan. Havainnot osoittavat, että kyseessä on osittain lepakoille arvokas alue, minkä vuoksi jatkosuunnittelua kannattaa tehdä yhteistyössä alueellisen ELY-keskuksen kanssa.

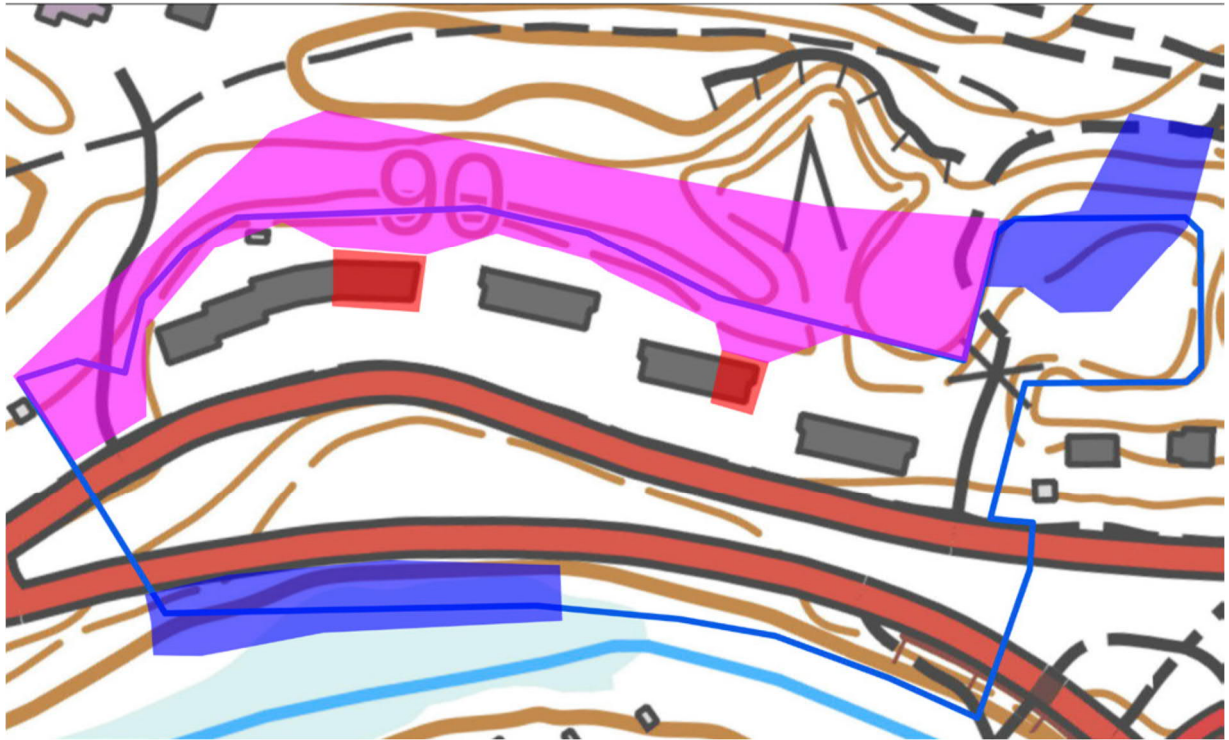


- Pohjanlepakko toukokuu
- Pohjanlepakko heinäkuu
- Pohjanlepakko elokuu
- Viiksi-/isoviiksisiippa toukokuu
- Viiksi-/isoviiksisiippa heinäkuu
- Viiksi-/isoviiksisiippa elokuu
- Vesisiippa toukokuu
- Vesisiippa heinäkuu
- Vesisiippa elokuu

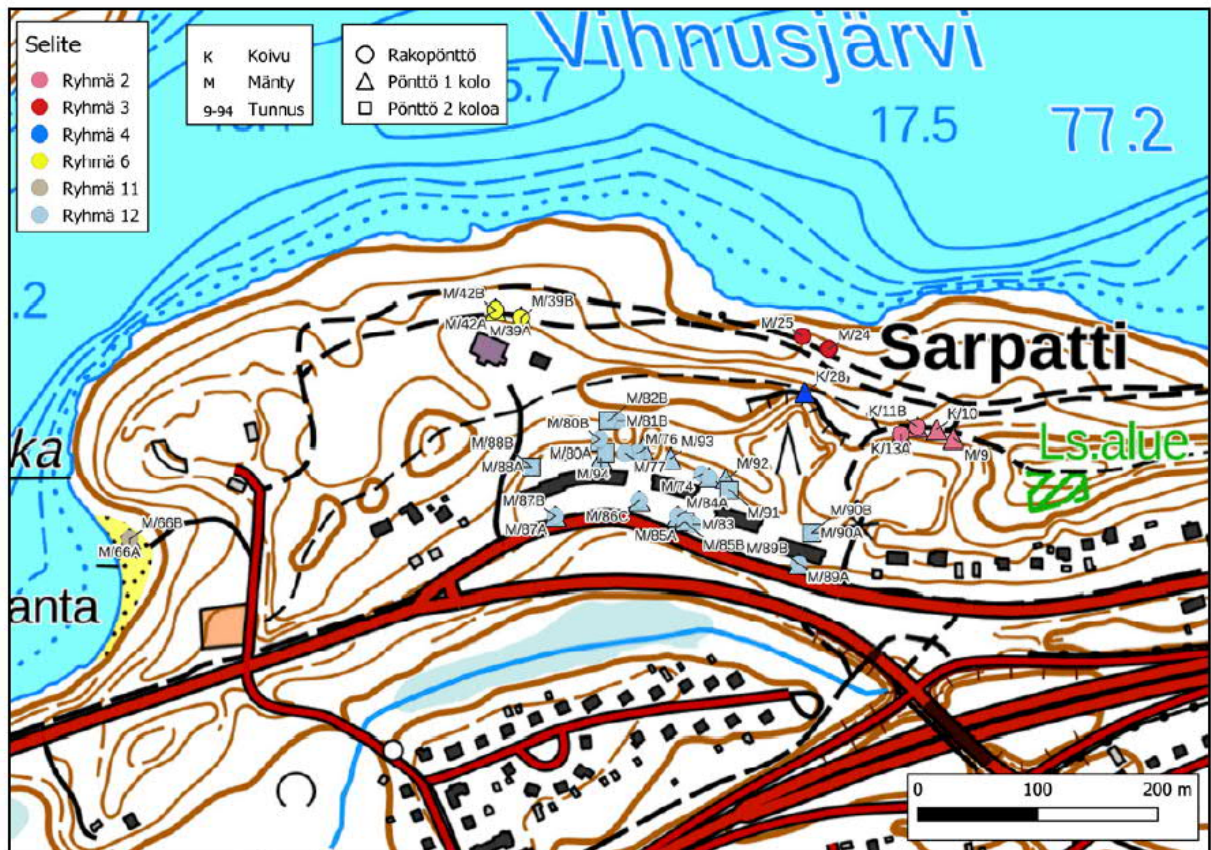
Kuva 3.
Tutkimusalueen lepakkohavainnot
ja kulkureitit (mustat nuolet).
Lajisymboleiden numerot
kuvaavat yksilömääriä,
mikäli havainto käsittää
useamman kuin yhden yksilön.
Pohjakartta: Maanmittauslaitoksen
avoin data 2021.



Kuva: Kuvassa alla on lepakoille arvokkaat alueet punainen lk. I, violetti lk. II ja sininen lk. III.



Kuva: Kuvassa alla on lepakkoja varten syksyllä 2021 ripustetut pönttö.





Ahlman Group Oy:n tekemän Nokian Sarpatin lepakkotarkastus 2022 raportti toteaa, että lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikat ovat tiukasti suojeltuja, minkä vuoksi lepakoiden pyritään tarjoamaan vaihtoehtoisia paikkoja Pirkanmaan ELY-keskuksen viranomaisneuvottelun pohjalta (Hakola 2021). Hanketta varten laadittiin pöytätyssuunnitelma (Ahlman & Tuomikoski 2021) joka toteutettiin saman vuoden syksyllä. Pöytätyöt tarkastettiin kahdesti kesällä 2022, ja tulokset esitetään tässä raportissa.

Raportin mukaan ”havainnot viittaavat siihen, että lepakot oleskelevat eniten läntisimmän talon länsipäädyssä. Niiden pääasialliset kulkureitit rakennuksiin sijaitsevat luultavasti talojen päädyissä, koska kaikissa rakennuksissa, joista ulosteita löytyi, ne sijaitsevat melko lähellä päätyä. Yksi mahdollinen lepakoiden oleskelupaikka rakennuksissa ovat ulkopuoliset savupiiput, joita on läntisimmässä ja toiseksi itäisimmässä talossa. Savupiipuissa on tiiliverhoilun alla todennäköisesti tila, jossa lepakot voivat oleskella. Samantyyppisissä piipuissa on lepakkoita havaittu muualla Suomessa.

Ulostoiden määrä perusteella voidaan arvioida, että rakennuksissa sijaitsee yksi pienehkö, enintään kymmenen naaraan pohjanlepakkoyhdyskunta. Emot poikasineen vaihtelevat olinpaikkojaan kesän kuluessa, mikä selittää ulostoiden esiintymisen useammassa paikassa ja kahdessa eri rakennuksessa. Pohjanlepakko on koko Suomen yleisin lepakkolaji, jota tavataan monenlaisissa puoliavoimissa ympäristöissä ja tyypillisesti myös kaupunkien keskustoissa kerrostaloissa. Lepakot suosivat läntisimmän talon länsipäätyä luultavasti siksi, että tässä kohdassa rakennuksen pääty on lähimpänä metsän reunaa. Puusto tarjoaa keskikesällä varjostusta ja tuulensuojaa lepakoiden poikasille, jotka vasta harjoittelevat lentämään.

Läntisin rakennus on ulostoiden määrän perusteella lepakoiden lisääntymispaikka, jota koskee EU:n luontodirektiivin IV(a) liitteen ja luonnonsuojelulain 49 §:n hävittämis- ja heikentämiskiello. Toiseksi läntisin rakennus on myös havaintojen perusteella lepakoiden säännöllisessä käytössä, mutta todennäköisesti kyseessä ei ole varsinainen lisääntymispaikka, vaan naaraiden ja poikasten myöhemmin kesällä käyttämä levähdyspaikka. Tämä paikka ei todennäköisesti ole lepakoiden kriittinen, koska vastaavia paikkoja on tarjolla riittävästi myös läntisimmässä talossa.

Kahden itäisimmän rakennuksen, jotka eivät tämän selvityksen perusteella ole lepakoiden käytössä, purkamisella ei käytännössä olisi vaikutuksia lepakoihin. Toiseksi läntisimmän rakennuksenkin purkamisen vaikutus olisi todennäköisesti vähäinen. Paikallinen ELY-keskus arvioi, voidaanko nämä rakennukset purkaa ilman poikkeuslupaa. Lääntisimmän rakennuksen purkamiseen tarvitaan joka tapauksessa poikkeuslupa.

Mikäli itäisimmät talot ja toiseksi läntisin talo purettaisiin ensin, voisi niiden tilalle rakennettaviin uusiin taloihin suunnitella päiväpiilopaikkoja lepakoiden. Euroopassa on markkinoilla tähän valmiita ratkaisuja, kuten tiiltä muistuttavia lepakonpöytäjä, jotka voidaan upottaa seinän sisään. Mikäli lepakot asettuisivat näihin pöytäjäihin edes osaksi aikaa, ja näin saataisiin varmuus uusien rakenteiden kelpaamisesta lepakoiden, voisi läntisimmän talon aikanaan mahdollisesti purkaa.



Kiinteistön pihapuihin asennetut lepakonpönttöt eivät selvästi ole olleet lepakoille yhtä houkuttelevia kuin viereiset, korkeat talot. Pönttöjen nostaminen korkeammalle henkilönostimen avulla voisi lisätä niiden houkuttelevuutta, mutta siltikään ei olisi varmaa, siirtyisivätkö lepakot koskaan kokonaan pönttöihin. Ne ovat tottuneet oleskelemaan talojen ullakolla, ja niiden siirtyminen käyttämään pelkästään puissa olevia pönttöjä vaatisi ullakon muuttumista jostain syystä niille epäsopivaksi.”



Lepakkoseuranta perustuu vuonna 2021 laadittuun pönttötyssuunnitelmaan ja pönttöjen ripustamiseen liittyviin tietoihin. Alueelle suunniteltiin alun perin 11 ryhmään yhteensä 73 eri sijoituspaikkaa (Ahlman & Tuomikoski 2021), mutta suunnitelman teon jälkeen selvisi, että puustoa tulee säilymään ennakoitua enemmän nykyisten rakennusten laiteilla, joten valtaosa pöntöistä sijoitettiin suunnitelmasta poikkeaviin paikkoihin. Lopulliset paikat esitetään kuvassa 2. Pöntötystä varten teetettiin 26 rakopönttöä ja hankittiin 18 kolopönttöä kahdella kammiolla sekä kuusi kolo-pönttöä yhdellä kammiolla. Kaikki 50 pönttöä ripustettiin puihin joulukuun puolivälissä 2021.

Lepakoiden pönttöjen sijoittamiseen liittyvän toteutuksen tavoitteena on tarjota rakennuksissa



viihtyville pohjanlepakoille vaihtoehtoisia lisääntymis- ja levähdyspaikkoja lähialueelta. Suomessa on toistaiseksi tehty hyvin vähän pöntötyksiä lepakoille, eikä järjestelmällisistä pöntötysprojekteista ole saatavilla julkaistuja tietoja. Lepakoiden kuitenkin tiedetään käyttävän lajille rakennettuja pönttöjä sekä päiväaikaisena levähdyspaikkana että lisääntymispaikkana.

Kaikki pöntöt käytiin tarkastamassa 10.7. kello 12.00–20.00 välisenä aikana ja toistamiseen 14.8. klo 10.00–18.00 välisenä aikana. Tarkastuksessa käytettiin endoskooppikameraa, jolla saatiin tutkittua huolellisesti kaikki pöntöt. Kameran avulla oli mahdollista tarkastaa esimerkiksi rakopöntön kaikki seinämien välit. Tarkastuksien aikana kirjattiin ylös kaikki havainnot, joita tehtiin, myös esimerkiksi lintujen pesät ja ampiaisten pesät, sillä niillä on vaikutusta myös lepakkotilanteeseen.

Maastotarkastusten aikana todettiin, että pöntöissä 9, 11, B, 39B, 75B ja 92 oli ampiaispesä. ja pöntöissä 10, 28, 66 B ja 89B oli linnunpesä. Näin ollen lähes viidennes pöntöistä saattoi olla lepakoiden kannalta asumattomassa kunnossa. Heinäkuun tarkastuskierroksella ei tehty lainkaan lepakoihin viittaavia havaintoja, mutta elokuussa pöntössä 39A oli yksi lepakko. Lisäksi pöntössä 42A oli kaksi papanaa ja pöntössä 74 kuusi papanaa (kuva 3). Papanahavainnot ovat varma merkki siitä, että lepakot ovat käyttäneet niitä. Kaikki kolme pönttöä olivat rakomallin teetettyjä pönttöjä. Nähtyä lepakkoa ei saatu määritettyä varmuudella, sillä lepakoiden tunnistaminen on haastavaa, eikä häiritseminen ole sallittua. Se vaikutti kuitenkin siippalajilta enemmän kuin pohjanlepakolta.

Ensimmäisen tarkastuskesän perusteella lepakot olivat käyttäneet varmuudella vain kolmea pönttöä. Mahdollisesti ne löytävät pöntöt hiljalleen tulevina vuosina. Seuranta suositetaan jatkettavan. Lisäksi suositetaan, että tehdään vielä yksi tarkastuskäynti enemmän syyskuun alkupuolella, jotta saadaan kattavammin tietoa lepakkotilanteesta. Lintujen ja ampiaisten asuttamat pöntöt tulisi tyhjentää ja putsata talven aikana, sillä lähes viidennes pöntöistä ei sovellu lepakoille muiden asukkaiden takia. Liitteessä 1 esitetään kaikkien pönttöjen tarkat sijaintitiedot. Samassa puussa olevat pöntöt on merkitty lisätunnistein A, B ja C.

Talo 1 (läntisin) Rakennuksista suurin, pituus päästä päähän noin 90 metriä. Ullakkotila oli jaettu väliseinillä kolmeen osaan. Länsipäädyssä oli samanvuotisia lepakon ulosteita neljässä kohdassa: lähellä päätyseinää, yhden hormin tyvellä sekä kahden tiiliseinän tyvellä. Päätyseinän läheisessä ulostekertymässä oli lisäksi runsaasti vanhempaa ulostetta. Keskiosassa ei ollut merkkejä lepakoista. Itäpäädyssä oli yli vuoden vanhoja ulosteita yhden hormin tyvellä.

Talo 2 (toiseksi läntisin) Rakennuksen molemmissa päädyissä vähän samanvuotista lepakon ulostetta. Länsipäädyssä ulostetta oli enemmän kuin itäpäädyssä.

Talot 3 ja 4 (itäisin ja toiseksi itäisin) Rakennuksista ei löytynyt lepakoiden ulostetta.

Havainnot viittaavat siihen, että lepakot oleskelevat eniten läntisimmän talon länsipäädyssä. Niiden pääasialliset kulkureitit rakennuksiin sijaitsevat luultavasti talojen päädyissä, koska kaikissa



rakennuksissa, joista ulosteita löytyi, ne sijaitsivat melko lähellä päätyä. Luultavasti lepakot menevät sisään päädyn korkeimmasta kohdasta läheltä katon harjaa, ja näin ne pystyvät pudottautu-
maan heti ullakon sisällä lentoon. On myös mahdollista, että lepakot menisivät sisään rakennus-
ten sivuilta räystäiden alta, mutta tällöin niiden pitäisi ryömiä kattotuoleja pitkin pitkä matka
päästäkseen katonharjalle paikkoihin, joista ulostetta löytyi. Kattopellin ja ruodelautojen välissä ei
ole rakoja, joissa lepakot voisivat oleskella eivätkä ne pysty kiipeilemään paljasta peltiä pitkin, jota
on näkyvissä ruodelautojen väleissä.

Yksi mahdollinen lepakoiden oleskelupaikka rakennuksissa ovat ulkopuoliset savupiiput, joita on
läntisimmässä ja toiseksi itäisimmässä talossa. Savupiipuissa on tiiliverhoilun alla todennäköisesti
tila, jossa lepakot voivat oleskella. Samantyyppisissä piipuissa on lepakoita havaittu muualla Suo-
messä. Lepakoiden oleskelu savupiipussa selittäisi myös ulosteiden puuttumisen toiseksi itäisim-
män talon ullakolta, vaikka tähän rakennukseen oli nähty lepakon lentävän. Muita selityksiä asi-
alle olisivat lepakoiden oleskelu pohjoisräystään alla tämän selvityksen ulottumattomissa tai pu-
hallusvillan lisääminen lepakoiden oleskelun jälkeen, jolloin ulosteet olisivat peittyneet.

Ulosteiden määrä perusteella voidaan arvioida, että rakennuksissa sijaitsee yksi pienehkö, enin-
tään kymmenen naaraan pohjanlepakoyhdyskunta. Emot poikasineen vaihtelevat olinpaikkojaan
kesän kuluessa, mikä selittää ulosteiden esiintymisen useammassa paikassa ja kahdessa eri raken-
nuksessa. Pohjanlepakko on koko Suomen yleisin lepakkolaji, jota tavataan monenlaisissa puolia-
voimissa ympäristöissä ja tyypillisesti myös kaupunkien keskustoissa kerrostaloissa.

Lepakot suosivat läntisimmän talon länsipäätyä luultavasti siksi, että tässä kohdassa rakennuksen
pääty on lähimpänä metsän reunaa. Puusto tarjoaa keskikesällä varjostusta ja tuulensuojaa lepa-
koiden poikasille, jotka vasta harjoittelevat lentämään.

Läntisin rakennus on ulosteiden määrän perusteella lepakoiden lisääntymispaikka, jota koskee
EU:n luontodirektiivin IV(a) liitteen ja luonnonsuojelulain 49 §:n hävittämis- ja heikentämiskielto.
Toiseksi läntisin rakennus on myös havaintojen perusteella lepakoiden säännöllisessä käytössä,
mutta todennäköisesti kyseessä ei ole varsinainen lisääntymispaikka, vaan naaraiden ja poikasten
myöhemmin kesällä käyttämä levähdyspaikka. Tämä paikka ei todennäköisesti ole lepakoille kriit-
tinen, koska vastaavia paikkoja on tarjolla riittävästi myös läntisimmässä talossa.

Kahden itäisimmän rakennuksen, jotka eivät tämän selvityksen perusteella ole lepakoiden käy-
tössä, purkamisella ei käytännössä olisi vaikutuksia lepakoihin. Toiseksi läntisimmän rakennuksen-
kin purkamisen vaikutus olisi todennäköisesti vähäinen. Paikallinen ELY-keskus arvioi, voidaanko
nämä rakennukset purkaa ilman poikkeuslupaa. Läntisimmän rakennuksen purkamiseen tarvitaan
joka tapauksessa poikkeuslupa.

Mikäli itäisimmät talot ja toiseksi läntisin talo purettaisiin ensin, voisi niiden tilalle rakennettaviin
uusiin taloihin suunnitella päiväpiilopaikkoja lepakoille. Euroopassa on markkinoilla tähän valmiita



ratkaisuja, kuten tiiltä muistuttavia lepakonpönttöjä, jotka voidaan upottaa seinän sisään. Mikäli lepakot asettuisivat näihin pönttöihin edes osaksi aikaa, ja näin saataisiin varmuus uusien rakenteiden kelpaamisesta lepakoille, voisi läntisimmän talon aikanaan mahdollisesti purkaa.

Kiinteistön pihapuihin asennetut lepakonpöntöt eivät selvästi ole olleet lepakoille yhtä houkuttelevia kuin viereiset, korkeat talot. Pönttöjen nostaminen korkeammalle henkilönostimen avulla voisi lisätä niiden houkuttelevuutta, mutta siltikään ei olisi varmaa, siirtyisivätkö lepakot koskaan kokonaan pönttöihin. Ne ovat tottuneet oleskelemaan talojen ullakolla, ja niiden siirtyminen käyttämään pelkästään puissa olevia pönttöjä vaatisi ullakon muuttumista jostain syystä niille epäsovivaksi.

Kuva: Kuvissa alla on esimerkkejä ullakolta löytyneistä havainnoista (lepakon ulostetta).



ELY-keskuksen lausuma lepakkoselvityksestä 8.2.2023

Talvella 2022 tehdyn lepakkoselvityksen tulosten perusteella talossa 1 (läntisin) on ELY-keskuksen näkemyksen mukaan lepakoiden lisääntymispaikka ja talossa 2 (toiseksi läntisin) lepakoiden levähdyspaikka. Kumpaakin koskee luonnonsuojelulain 49 §:n mukainen hävittämis- ja heikentämiskielto, joten kyseisten rakennusten purkaminen on toistaiseksi mahdollista vain ELY-keskuksen myöntämällä poikkeusluvalla.

Talon 3 osalta (toiseksi itäisin) on tarvetta lepakoiden esiintymisen lisäselvitykselle kesäaikaan (lentääkö rakennukseen lepakkoita), koska taloon on aiemmin nähty lepakon lentävän ja talviaikaisessa selvityksessä on mainittu lepakoiden oleskelupaikan mahdollisuus rakennuksessa olevan ulkopuolisen savupiipun rakenteissa. Talviaikaisessa selvityksessä talon katto- ja savupiipun rakenteita ei pystytty kaikilta osin kattavasti tutkimaan lepakoiden jätösten etsimiseksi, joten selvityksen johtopäätöksiin jää tältä osin epävarmuutta.



Lupa poiketa luontodirektiivin liitteen IV (a) lajien lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittämis- ja heikentämiskiellosta voidaan myöntää vain luontodirektiivin artiklassa 16 mainituilla perusteilla.

Edellytyksenä on, että muuta tyydyttävää vaihtoehtoa luvan myöntämiselle ei ole, eikä poikkeus haittaa kyseisten lajien kantojen suotuisan suojelun tason säilyttämistä niiden luontaisella levinneisyysalueella. Lisäksi tulee täyttyä jokin ko. artiklan kohdissa a) - e) mainittu peruste:

- a) luonnonvaraisen eläimistön ja kasviston suojelemiseksi ja luontotyyppien säilyttämiseksi;
- b) erityisen merkittävien vahinkojen ehkäisemiseksi, jotka koskevat viljelmiä, karjankasvatusta, metsiä, kalataloutta sekä vesistöjä ja muuta omaisuutta;
- c) kansanterveyttä ja yleistä turvallisuutta koskevista tai muista erittäin tärkeän yleisen edun kannalta pakottavista syistä, mukaan lukien sosiaaliset ja taloudelliset syyt, sekä jos poikkeamisesta on ensisijaisen merkittävää hyötyä ympäristölle;
- d) näiden lajien tutkimus- ja koulutus-, uudelleensijoittamis- ja uudelleenistuttamis-tarkoituksessa ja näiden tarkoitusten kannalta tarvittavien lisääntymistoimenpiteiden vuoksi, mukaan lukien kasvien keinotekoinen lisääminen;
- e) salliakseen tarkoin valvotuissa oloissa valikoiden ja rajoitetusti tiettyjen liitteessä IV olevien lajien yksilöiden ottamisen ja hallussapidon kansallisten toimivaltaisten viranomaisten määrittelemissä rajoissa.

Kynnys lupien myöntämiseen (edellytysten täyttymiseen) on mm. erittäin tärkeän yleisen edun edellytyksen osalta oikeuskäytännön perusteella varsin korkea.

ELY-keskus viittaa lisäksi Sarpatin asemakaavan lepakkotilannetta vuonna 2021 käsitelleessä viranomaistyöneuvottelussa esitettyyn mm. rakennusten korjauksen ja vaikutuksia lieventävien toimien osalta.

Marika Koskinen Ylitarkastaja

2.2 Osallistuminen ja yhteistyö

Osallistuminen ja yhteistyömenettely on esitelty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

2.2.1 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset sekä viranomaisyhteistyö

Kaavahanke on kuulutettu vireille 26.10.2018



19.1.2021 § 6 kaupunkikehityslautakunta asetti kaavaluonnoksen nähtäville ja päätti pyytää siitä lausunnot. Kaava-aineistot olivat nähtävänä Nokian kaupungin internet-sivuilla www.nokiankaupunki.fi/nahtavillaolevatkaavat sekä virastotalon ilmoitustaululla (Harjukatu 21, 3. kerros) 27.1. – 26.2.2021. Kaavaluonnoksesta saatiin neljä lausuntoa ja neljä mielipidettä. Lisäksi kaavaluonnoksesta tehtiin yksi kuntalaisaloite, josta lautakunta päätti, että se käsitellään kaavapalautteen yhteydessä.

3 ASEMAKAAVALUONNOS

Korttelialueelle osoitetaan seitsemän kerrostalon rakennusala. Kuusi niistä sijoittuu Sarpatintien varteen ja yksi viereiseen maisemoituun sorakuoppaan. Autopaikat sijoittuvat Sarpatintien suuntaisesti tontin eteläreunaan ja sorakuoppatontin etelä- ja itälaidalle. Alueen läpi osoitetaan Maatialanharjulle menevä kevyenliikenteenväylä, jolla on tontille ajo ja huoltoajo sallittu. Leikki- ja oleskelualueet on sijoitettu aina kahden kerrostalon rakennusalan väliin ja autokatoksen rakennusalan taakse suojaan liikennemelulta. Nokianvaltatie osoitetaan katualueeksi eritasoliittymän alkuun asti.

Kerrosluvuksi osoitetaan asuinkerrostaloille V - VIII ja talousrakennuksille I. Rakennuksiin ei saa tehdä kellarikerrosta. Asemakaavaluonnoksessa Kerrostalokorttelialueeseen on sisällytetty toinen sorakuopista. Asuinrakennusoikeutta alueelle osoitetaan 15 400 k-m² ja talousrakennusoikeutta 1 400 k-m². Autopaikkoja asumiselle ja liikerakentamiselle edellytetään rakennettavan 1 ap / 60 k-m², sosiaaliselle ja seniori asumiselle 1 ap / 90 k-m² ja erityis- ja palveluasumiselle 1 ap / 120 k-m².

Alueelta mahdollisesti löytyvät pilaantuneet maa-ainekset tulee puhdistaa alle valtioneuvoston asetuksen 214 / 2007 alemman ohjeavon. Tontilla 9 on tutkimustarve. Kortteli sijoittuu veden hankinnalle tärkeälle pohjavesialueelle. Alueen rakentaminen ja käyttö eivät saa vaarantaa pohjaveden laatua. Alueella ei saa säilyttää pohjavettä likaavia tai sen laatuun vaikuttavia aineita.

4 ASEMAKAAVAEHDOTUS

Kaava-aluetta supistettiin siten että koillisosan vanhaan sorakuoppaan sijoitettu tontti jätettiin pois kaavasta. Rakennusoikeus supistettiin siten että asuinrakennusoikeutta osoitetaan 12 600 k-m² ja talousrakennusoikeutta 1 200 k-m². Rakennusten kerrosluku yhtenäistettiin niin että se on koko AK korttelissa VI. Autopaikka vaatimus säilytettiin ennallaan. Kortteliin on kolme liittymää Sarpatintieltä ja yksi muodostettavalta Pohjavedenkadulta. Korttelin itäpäässä on LPA korttelialue korttelin 19 tontteja 4-8 varten. Korttelin itäpäässä on kevyenliikenteen ja huoltoliikenteen ajoyhteys Maatialanharjulle. Korttelialueille osoitettiin istutettavat alueet.

Kaavakartalla annetaan sanalliset määräykset rakentamisesta, suojelusta, pohjavesialueesta, hulevesistä, pilaantuneisuudesta, pysäköinnistä, jätepisteistä ja Sarpatintiestä seuraavasti:

RAKENTAMISESTA: Rakennusten arkkitehtuurin ja julkisivujen materiaalien tulee olla korkealaatuisia ja Sarpatintielle näkyviltä osilta pääosin punatiiltä. Kattomuodon, -kaltevuuden ja -materiaalin tulee olla



yhtenäinen koko korttelissa, siten että niihin voidaan sijoittaa aurinkokeräimiä. Asuinrakennusten ensimmäisiin kerroksiin saa sijoittaa liike- ja toimistotiloja. Pihat tulee rakentaa puistomaisiksi ja oleskelualueet viihtyisiksi. Piharakennusten tulee olla korkeatasoisia ja puurakenteisia. Tonteilla olemassa olevaa puustoa tulee säilyttää mahdollisimman paljon.

Asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 60 kem². Asunnoista enintään kolmannes saa olla yksioit. Tonttien rajoja ei saa aidata leikki- ja oleskelualueiden kohdalla. Pihojen oleskelualueet tulee suojata liikennemelulta rakentamalla niiden eteen autokatokset riittävän korkeina ja liikennemelua vaimentavina. Rakennusluvan yhteydessä on liikennemeluselvityksellä osoitettava, että melun hallinta täyttää valtioneuvoston päätöksen 993/1992 ehdot. Yöajan meluvaatimusta ei tarvitse huomioida koska yöllä ei pääsääntöisesti oleskella pihalla.

Parvekkeet ja maantasokerroksen asunnoissa yläpuolisen parvekkeen alle jäävän alan saa lasittaa koko rakennusta koskevan lasitus suunnitelman mukaan rakennusoikeuden estämättä. Lasitusten tulee olla avattavia ja ilman pystylistoja. Tuuletusikkunoissa tulee tarvittaessa käyttää ääniloukkurakennetta vaimentamaan liikennemelun tunkeutuminen sisätiloihin.

SARPATINTIE: Sarpatintie noudattaa keskiaikaisen yleisen tien linjausta. 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.

SUOJELUSTA: Korttelin vanhoissa rakennuksissa on havaittu lepakkoyhdyskunta. Vanhan rakennuksen saa purkaa, kun osoitetaan, että siellä ei pesi tai oleskele lepakoita. Sellainen rakennus, jossa niitä esiintyy, saadaan purkaa, mikäli ELY-keskus myöntää siihen poikkeusluvan. Uusiin rakennuksiin tulee suunnitella ja toteuttaa vesikaton yläpuolelle lepakoita varten korvaavia pesimäpönttöjä niin, että lepakoiden pesimiselle suotuisa taso säilyy. Pöntöt tai pesärakenteet tulee sovittaa rakennuksen arkkitehtuuriin. Korvaavat pesimä- ja oleskelupaikat tulee sijoittaa siten, että asukkaiden terveydelle ei aiheudu vaaraa. Mikäli selvityksellä osoitetaan, että lepakot eivät enää pesi tai oleskele rakennuksessa, voi rakennuksen purkaa ilman poikkeamislupamenettelyä.

POHJAVESIALUE: Kortteli sijaitsee veden hankinnalle tärkeällä pohjavesialueella. Alueen rakentaminen ja käyttö eivät saa aiheuttaa vaaraa pohjaveden laadulle. Alueella ei saa kiinteästi tai irrallaan varastoida tai säilyttää pohjavettä likaavia tai sen laatuun vaikuttavia aineita. Alueelle ei saa sijoittaa maanalaisia öljy- tai kemikaalivarastoja. Rakentaminen ei saa aiheuttaa haitallista pohjaveden pinnan alenemista. Alueen rakennuksiin ei saa tehdä kellarikerrosta. Alueella suoritettavat maanrakennustoimenpiteet sekä liikennealueiden muutostyöt tulee suunnitella siten, ettei näistä aiheudu vaaraa pohjaveden laadulle, määrälle tai vedenhankintakäytölle.

HULEVEDET: Alueen hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää ja toissijaisesti viivyttaa tonttialueella ennen johtamista hulevesiviemäriin. Pysäköintialueet tulee pinnoittaa vettä läpäisemättömällä pinnoitteella ja niiden hulevedet tulee johtaa hulevesiviemäriin öljyn ja hiekan erottimien kautta. Öljynerottimien tulee täyttää EN-standardin 858 I-luokan vaatimukset. Puhtaat sadevedet katoilta voi imeyttää



maastoon.

PILAANTUNEISUUS: Alueelta mahdollisesti löytyvät pilaantuneet maa-ainekset tulee puhdistaa alle valtioneuvoston asetuksen 214/2007 mukaisen alemman ohjeavon. Tonteilla 3-9 on valvontatarve.

PYSÄKÖINTI: Autopaikkoja asumiselle on rakennettava 1 ap / 60 k-m², sosiaaliselle asumiselle ja senioriasumiselle 1 ap / 90 k-m² ja opiskelija-, erityis- ja palveluasumiselle 1 ap / 120 k-m². Mikäli alueella toteutetaan yhteiskäyttöautoja saadaan rakennettavia autopaikkoja vähentää neljä jokaista yhteiskäyttöautoa kohti. Yhteiskäyttöautoilla voidaan vähentää autopaikkoja enintään 15 %. Jokaista vähennettävää autopaikkaa kohti tulee osoittaa 25 m² piha-aluetta, jolle tarpeen ilmetessä rakennusvalvonta voi velvoittaa paikat rakennettaviksi.

LPA korttelialue on tarkoitettu korttelin 19 tonttien 4-8 autopaikkoja (vieraspaikat) varten. Jokaisen kerrostalon sisäänkäynnin yhteyteen tulee osoittaa kaksi asiointipaikkaa huoltoa ja kotipalveluja varten. Polkupyöräpaikkoja tulee osoittaa kaksi jokaista asuntoa kohti. Pyöräpaikoista puolet tulee olla lukittavissa sisätiloissa ja ulkopaikoista puolet tulee olla katettuja.

JÄTEPISTEET: Kortteliin tulee järjestää yksi yhteinen jätteiden lajittelu- ja keruupiste j-1 merkinnällä osoitettuun paikkaan.

5 ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET

Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön:

Kaava-alueelta on kohtuulliset etäisyydet Nokian keskustan palveluihin. Aivan vieressä on Maatilanharjun laajat ulkoilualueet, joista uudet asukkaat pääsevät virkistymään. Kaava-alueelta on 1,1 - 1,5 km päivittäistavarakauppaan ja Penttilän puiston urheilupuistoon.

Linja-autoreitit Nokian keskustaan ja Tampereelle kulkevat aivan vieressä. Lähimpiin suuriin työllistäjiin Prisma, Vihnuskoti, Pitkäniemen alue (kehitysvammahuolto) ja Nokian renkaat on matkaa yhdestä kahteen kilometriä.

Alueen pahimman ympäristöhaitan liikennemelun haitat on selvityksessä osoitettu hallittaviksi niin, että oleskelualueiden sallitut enimmäismelutasot alittuvat, vaikka valtatie vierisellä virkistysalueella ne ylittyvät. Sisätilojen melutasot saadaan riittävän alhaiseksi tavanomaisilla rakenneratkaisuilla.

Nykyisissä rakennuksissa ei ole esteetöntä kulkua asuntoihin. Sitä ei ole myöskään järjestettävissä koska porrashuoneeseen ei ole mahdollista lisätä hissiä kustannustehokkaasti. Tilaa ei ole kannattavaa myöskään lohkaista asunnoista, koska niihin tulee liian suuret muutokset.

Suomen rakentamismääräyskokoelma velvoittaa suunnittelemaan uudet rakennukset esteettömiksi,



jolloin uudet asunnot saadaan tarjolle tasapuolisesti kaikille asukasryhmille. Tällöin ei asukkaan tarvitse muuttaa, vaikka joutuisi liikuntarajoitteiseksi.

Mahdollisuus sijoittaa rakennusten ensimmäisiin kerroksiin liike- ja toimistotiloja rikastaa alueen rakennetta ja vähentää osaltaan liikennetarvetta. Korttelialueen viihtyisyys varmistetaan osoittamalla sinne istutettavat alueet ja sanallisissa määräyksissä veloitetaan säilyttämään olemassa olevaa puustoa mahdollisimman paljon.

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

Kaavamääräyksillä huolehditaan siitä, että uudella rakentamisella ei tule olemaan haitallisia vaikutuksia pohjaveteen. Alueen etäisyys vedenottamosta säilyy entisenä ja on lyhimmillään 120 m. Ilmastoon rakentamisella on positiivinen vaikutus siten, että rakennuksista saadaan huomattavasti entistä energiatehokkaammat, kortteli on hyvien julkisten liikenneyhteyksien varressa ja rakentamisen tehostuminen

Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin:

Kaavamuutoksella ei ole oleellisia vaikutuksia kasvi- ja eläinlajeihin taikka luonnon monimuotoisuuteen, koska alue pääosin rakennettu eikä luonnontilassa. Lisäksi kaavassa määrätään toimenpiteet millä lepakoiden suotuisat olosuhteet voidaan varmistaa korttelissa tapahtuvan muutoksen yhteydessä.

Kaava-alueen asukasmäärän lisääntyminen noin puolitoistakertaiseksi tuo lisää käyttäjiä Maatilanharjun virkistysreiteille. Kokonaiskäyttäjämäärään nähden lisäys kahdesta sadasta asukkaasta kolmeen sataan on kuitenkin pieni eikä lisää alueen kulutusta merkittävästi.

Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen:

Kaava-alue hyödyntää olemassa olevia teitä ja kunnallisteknisiä verkostoja. Alueelta on hyvät liikenneyhteydet Nokianvaltatietä pitkin Nokian keskustaan ja VT 12 kautta valtatieverkostoon. Alueen vierestä kulkee linja-autoreitit Nokian valtatiellä, Sarpatintiellä ja VT 12. Lähin pysäkki on alle 50 m päässä alueesta. Kevyenliikenteen pääväylä kulkee alueen vierestä.

Alueelle ei voi tehdä maalämpökaivoja mutta vieressä kulkee maakaasu putki, josta voisi ottaa liittymän lämmitystä varten. Käynnissä olevan Ukrainan sodan pakotteiden tukeminen ei kuitenkaan suosi tätä vaihtoehtoa.

Vanhojen rakennusten korjaaminen energiatehokkaiksi vaatisi lisäeristämistä, joka taas vähentäisi huomattavasti rakennusten kulttuurihistoriallisia arvoja. Uudet rakennukset sen sijaan on mahdollista suunnitella alusta lähtien energiatehokkaiksi sisällyttämällä niihin kunnollinen lämmöneristys, ilmalämmitys- ja lämmönvaihdin tekniikkaa sekä aurinkoenergian hyödyntämistä.



Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön:

Vaikka kaava-alueen rakennuksia ei ole luokiteltu maakuntakaavassa eikä yleiskaavassa arvokohteiksi, niin aina vahoja rakennuksia purettaessa häviää kulttuurihistoriallisia arvoja. Kaavaprosessin yhteydessä rakennukset ja arvot on dokumentoitu. Uudet rakennukset muodostavat alueelle uusia arvoja ja uuden ajallisen sekä historiallisen kerrostuman. Koska rakentamisen edellytetään olevan korkealaatuisia niin uuden rakentamisen voidaan katsoa korvaavan menetettävät arvot. Kaavassa on määrätty julkisivuissa käytettävän punatiiltä. Se toimii jatkumona ja muistumana aiemmasta rakennusvaiheesta.

Vaikutukset maisemassa eivät ole kovin merkittäviä, vaikka uudet rakennukset ovat kaksi kerrosta nykyisiä korkeampia, koska ne jäävät edelleen ympäröivää puustoa matalammiksi. Toisaalta uudet rakennukset merkitsevät ja korostavat Nokian kaupungin tiiviimmän taajaman alkupistettä. Kortteli sijaitsee myös maakuntakaavan tiivistettävällä joukkoliikennevyöhykkeellä joten, rakennusten kerrosluvun kasvattaminen on paikallaan.

Kaavassa kortteliin on määrätty säilytettäväksi mahdollisimman paljon olemassa olevaa puustoa sekä osoitettu istutettavat alueet. Näin kaavalla varmistetaan alueen maisemoituminen harjumetsän kylkeen. Määräyksellä varmistetaan, että kaksi kolmasosaa pohjakartalle merkityistä pihapuista voidaan säilyttää.

Kaava turvaa määräyksillä historiallista tielinjausta noudattelevan Sarpatintien aseman yhdyskuntarakenteessa ja kaupunkikuvassa. Vaikka tie on mukana tässä kaavassa niin, sille ei näillä näkymin ole tulossa oleellisia muutoksia. Kaavassa kuitenkin mahdollistetaan liikenneturvallisuuden kehittäminen yhteistyössä museoviranomaisen kanssa. Tällä hetkellä Sarpatintielle ja Nokianvaltiatielle ei ole tiedossa suunnittelua vaativia muutostarpeita.

Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen:

Alue toteutetaan markkinaehtoisesti.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan muutoksesta laaditaan maakäyttö- ja luovutussopimus. Asemakaavaa aletaan toteuttaa asemakaavan saatua lainvoiman. Alueen rakentuminen kestää viisi - kymmenen vuotta.

Nokialla 14.03.2023, Jorma Hakola projektiarkkitehti