

ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS KARTANONRANTA



Suunnittelualueen sijainti ympyröitynä kartalla (Maanmittauslaitos, taustakartta, 20.10.2020).

Kaupunkikehityslautakunta 8.12.2023 § 312, xx.xx.2023

Kaupunginhallitus

Kaupunginvaltuusto

NOKIAN KAUPUNKI

KAAVOITUSYKSIKKÖ

(Tweb: NOK/733/2020)

1 Perus- ja tunnistetiedot

Kaavaselostus koskee 4.5.2023 päivättyä asemakaavan muutosta.

Asemakaava ja asemakaavan muutos Nokian kaupungin 14. kaupunginosan, Viholan, kiinteistöt 536-14-6-1, 536-14-9902-0 sekä määräalat kiinteistöistä 536-417-1-85, 536-417-1-95, 536-14-9901-0, 536-14-9903-0 ja 536-14-9908-0.

Asemakaavan muutoksella muodostuvat Nokian kaupungin 14. kaupunginosan kortteleiden x-x tontit x-x sekä katu-, tori-, puisto-, lähivirkistys-, satama- ja erityisaluetta.

Asemakaavan yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako ja alueen rakentamistapaohje.

Asemakaavoituksen vireilletulosta on kuulutettu Nokian Uutisissa 20.12.2013 ja vuoden 2020 kaavoituskatsauksessa.

Kaavan laatija: Nokian kaupunki, kaupunkikehityspalvelut, kaavoitusyksikkö, kaavoitusarkkitehti Johanna Fingerroos.

1.1 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Nokian Viholassa Emäkoskentien, Nuijamiestentien ja Nokianvirran rajaamalla alueella.

1.2 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

1.3 Luettelo selostuksen taustaselvityksistä

- Nokian kartano ja Sahanranta, maiseman ja rakennetun kulttuuriympäristön selvitykset, Sweco Oy 2022
- Nokian Sahanranta arkeologinen tarkkuusinventointi, täydennys 2020, Kulttuuriympäristöpalvelut Heiskanen & Luoto Oy
- Nokian Sahanrannan kasvillisuus selvitys 2020, Ahlman Group Oy
- Nokian Sahanranta, arkeologian, rakennetun ympäristön ja maisemahistorian selvitys, Kulttuuriympäristöpalvelut Heiskanen & Luoto Oy 2016

- Maanteiden meluselvitys 2012 Vt 3 Nurmijärvi Ikaalinen, Liikennevirasto, SITO
- Nokian renkaat OYJ Ympäristömeluselvitys, 2010 AXsuunnittelu ympäristö
- Nokian renkaat OYJ Hajujen leviämismalli, 2010 AXsuunnittelu ympäristö
- Nokian Emäkoskentien melusuojauksen yleissuunnitelma 2007, Pöyry infra Oy
- Nokian arvokkaat luontokohteet, Nokian kaupungin ympäristönsuojeluyksikkö 2005
- Sattulan saha-alue maaperätutkimukset 2000 ja 2001, Jaakko Pöyry Infra
- Sattulan sahan länsipuolinen kaava-alue maaperätutkimus 2004, Jaakko Pöyry Infra
- Arseeni Pirkanmaalla – esiintyminen, riskinarviointi ja riskinhallinta, RAMAS hankkeen tärkeimmät tulokset, Teknillinen korkeakoulu, 2007
- Tampereen seudun taajamageologinen kartoitus- ja kehittämishanke (TAATA), I vaiheen loppuraportti 2009 (GTK)
- Tampereen seudun taajamien taustapitoisuudet ja kohonneiden arseenipitoisuuksien vaikutus maankäyttöön, 2009 (GTK)
- Nokian Renkaat Oyj, turvallisuustiedote

2 Tiivistelmä

Alueelle on tavoitteena suunnitella monimuotoinen viihtyisä asuinalue, joka on tehokasta kerrostalo- sekä pientaloaluetta ja että sen rakentaminen käynnistyy, kun alueen maaperä on puhdistettu haitta-aineista. Alueelle rakennetaan vahva kevyenliikenteen verkko, jolta on hyvät yhteydet alueen ulkopuolelle. Suunnittelussa huomioidaan alueen rakennetun kulttuuriympäristön, maiseman ja luonnonympäristön arvot.

3 Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Suunnittelualan yleiskuvas

Suunnittelualue käsittää entisen sahan alueen Nokianvirran rannalla, Nokian kartanon pihapiirin ja puiston sekä peltoa.

Entisen sahan alue on hiekkakenttää ja eteläosassa on myös eri-ikäistä puustoa. Alueella on tehty maaperän puhdistustöitä ja niitä jatketaan keväällä 2023. Suunnittelualan pohjoisosassa on punatiilinen, kaarikattoinen entinen kuorimorakennus. Sahatoiminnan

jäljiltä alueella on myös muita rakenteita alueen pohjoisosassa mm. rannan tukimuuri ja puunnostojärjestelmän kääntöpöytä.

Nokian kartanon pihapiiriä ympäröi kartanon puutarha ja puistoalue, jolla on suurta ja vanhaa puustoa. Kartanon rakennuksissa toimii ravintola ja kokouskeskus. Emäkoskentieltä kartanolle johtavan puukujan pohjoispuolen pelto on viljelykäytössä.

Virran rannalla on tieyhteys kylpylähotelli Edenin edustan satama-alueelta suunnittelun alueen läpi Emäkoskensillan ali luoteeseen. Reittiä reunustaa puusto.

3.1.2 Luonnonympäristö ja ympäristönsuojelu

Ahlman Group on laatinut vuonna 2020 Nokian Sahanrannan kasvillisuus selvityksen. Selvityksen mukaan kulttuurivaikutusta on käytännössä koko tutkimusalueella, eikä luonnontilaista elinympäristöä ole juuri säilynyt. Kulttuurivaikutuksesta huolimatta pohjoisosassa on monipuolinen, tuore lehto, joka on palautumassa luonnontilaisen kaltaiseksi. Lehto toimii samalla myös ekologisena reittinä. Kulttuurikasvillisuuden osalta merkittävimmän arvon muodostavat lehmus- ja siperiansembrakujanteet sekä yksittäiset iäkkäät ja erittäin kookkaat pihapuut.

Alueen itäpuolelta on laadittu luontoselvitys vuonna 2018, jolloin vuoden 2020 tutkimusalueen välittömästä läheisyydestä löydettiin liito-oravan reviiri (Uimonen 2018).

Alueella ei ole metsälain 10 § mukaisia kohteita (Metsäkeskus 2020) tai uhanalaisia luontotyyppisiä. Selvitysalueelta löydettiin yhteensä 156 putkilokasvilajia, mikä on kohtalainen lukema pinta-alaan nähden. Yksikään laji ei ole uhanalainen tai muuten huomionarvoinen. Alueelta ei myöskään tunneta vanhoja havaintoja huomionarvoisista lajeista (Pirkanmaan ELY-keskus 2020).

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelun alueen keskellä on Nokian kartanon pihapiiri. Nokian kartanon 1870-luvulla rakennetun aiemman päärakennuksen tilalle rakennettiin vuonna 1963 kartanon nykyinen päärakennus, joka ilmentää 1960-luvun edustustilojen rakentamista. Koska päärakennus on rakennettu aikanaan yhtiön edustustiloiksi, on rakennuksen

arkkitehtuuri laadukasta ja kokonaisuuteen on panostettu. Rakennuksen on suunnitellut arkkitehti Woldemar Baeckman.



Kuva 1: Nokian kartanon päärakennus

Päärakennuksen eteläpuolella on pihapiiri, jossa sijaitsee kartanon muut rakennukset. Pihapiirissä on kaksi entistä työläisten asunrakennusta. Toinen puolitoistakerroksinen, satulakattoinen entinen työläisten asuinrakennus on valmistunut 1900-luvun alkupuolella. Rakennus on hyväkuntoinen ja edustaa aikakautensa tyypillistä maaseudun puurakenteista työläisasuntoa.



Kuva 2: Työläisten asuinrakennus

Toista työläisten asuinrakennusta on muiden rakennusten tapaan kunnostettu, ja siinä on uusi katos sisäänkäynnille.



Kuva 3: Työläisten asuinrakennus

Training Center on osa alueen historiallisten talousrakennusten kokonaisuutta mittasuhteidensa ja materiaaliensa perusteella, vaikka onkin eniten korjattu kartanon rakennuksista.



Kuva 4: Training Center

Uusi talli on Training Centerin tapaan voimakkaasti uusittu rakennus. Rakennuksessa toimii ravintola.



Kuva 5: Uusi talli

Rinteessä, osittain maan alla on kellarirakennus.



Kuva 6: Kellari

Pihapiirissä on myös varastorakennus.



Kuva 7: Varastorakennus

Hieman muusta pihapiiristä kauempana, mutta osa rakennuskokonaisuutta, sijaitsee pieni mankelirakennus.



Kuva 8: Mankelirakennus

Lintuniemen kuorimorakennuksessa on nähtävissä kolme, 1930-, 1950- ja 1970-luvun rakennusvaihetta. Vanhimman osan muodostaa koilliskulman kaarevakattoinen osa lähellä Nokianvirran rantaa. Rakennuksessa on matala betonisokkeli ja punatiilestä muurattu julkisivut. Kulttuuriympäristöpalvelut Heiskanen & Luoto Oy:n laatiman arkeologian, rakennetun ympäristön ja maisemahistorian selvityksen mukaan kaarevakattoisella rumpukuorimolla on teollisuushistoriallisia, maisemallisia ja arkkitehtonisia arvoja. Rumpukuorimo on hyvä esimerkki valtakunnallisesti merkittävän rakennetun alueen keskeisistä arvoista.



Kuva 9: Kuorimo

3.1.3.1 Rakennetun ympäristön selvitys

Sweco Oy:n vuonna 2022 laatiman Nokian kartano ja Sahanranta, maiseman ja rakennetun kulttuuriympäristön selvityksen mukaan alueella rakentamista parhaiten kestää sen Nuijamiestentien varteen rajautuva itäpuoli. Alueella ei ole erityisiä arvokohteita, vaan sitä kehittämällä voitaisiin paremmin tukea alueen kulttuuriympäristön arvoja.

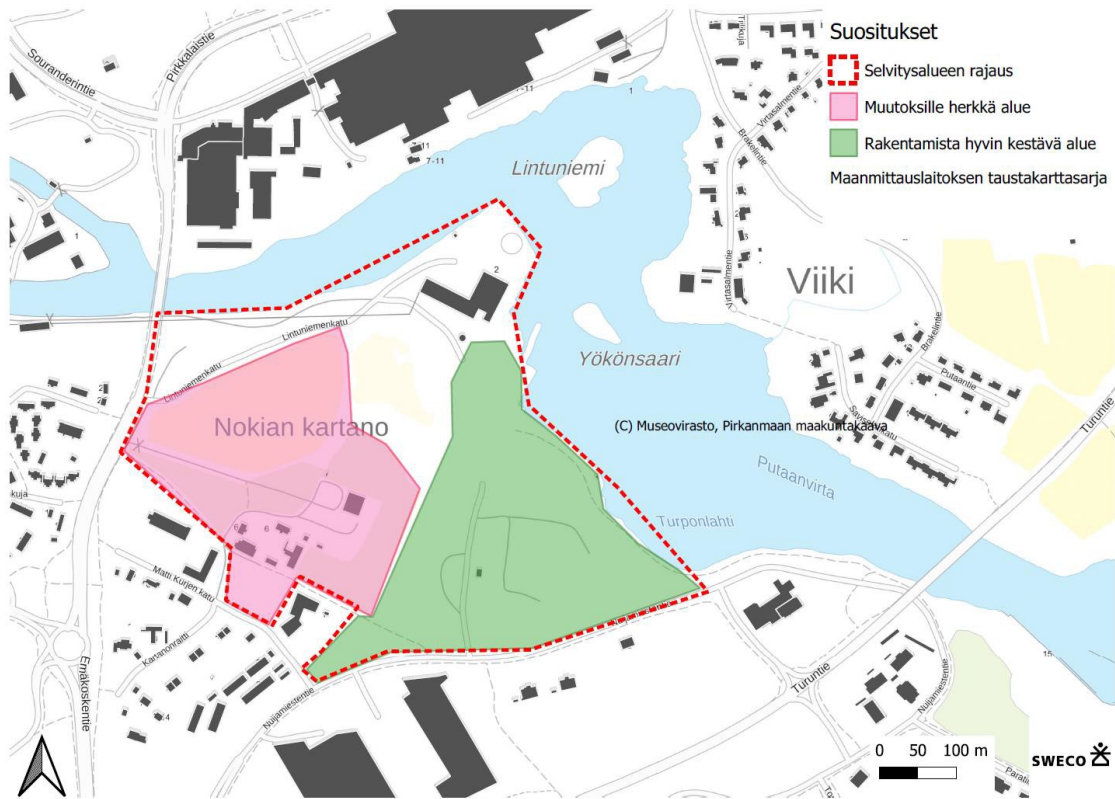
Selvitysalueen herkimmät alueet sijoittuvat Nokian kartanon alueelle, jossa tulevassa rakentamisessa tulisi huomioida erityisesti alueen rakennushistorialliset ja maisemalliset arvot. Aluetta on kuitenkin mahdollista kehittää ottaen huomioon

alueen ominaispiirteet sekä näkymät sekä varmistamalla rakennettua. Puukujan eteläpuoli talouspihan yhteydessä mahdollistaa pienimuotoista rakentamista sekä laajentamista, mutta uuden rakentamisen ei saa olla kokonaisuutta liikaa hallitsevaa vaan enemmänkin alisteista jo olemassa olevalle kulttuuriympäristölle.

Rantojen sekä teollisuusalueen ympäristön kehittämisessä tulee huomioida teollisuusrakentamisen ominaispiirteiden säilyminen. Suuret teollisuusrakennelmat kestävät kuitenkin ympäristön muutosta paremmin kuin pienipiirteinen kartanon piha-alue. Rannan rakentaminen voi myös omalta osaltaan avata maisemaa ja luoda selkeämpää yhteyttä Nokianvirran teollisuusrakennusten välille sekä lisätä valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön arvoja maakunnallisesti arvokkaassa maisemassa.

Selvitysalueella yhdistyy monia erilaisia arvoalueita sekä laaja paikallinen kehityshistoria. Siksi alueen laajemmassa kehityksessä tulee huomioida niin maiseman kuin rakennetun kulttuuriperinnön arvot. Erityistä huomiota alueella tulee kiinnittää kartanoalueen ja sen vieressä olevan peltoalueen yhteydessä, sillä vaarana on heikentää rakennusperinnön ja kulttuurimaiseman olemassa olevia arvoja. Kuitenkin alueen jatkuva käyttö takaa myös sen rakennusperinnön säilymisen tulevaisuuteen.

Maiseman suhteen alueella on runsaasti mahdollisuuksia jopa parantaa sen maisemallisia arvoja, sillä ennen laajasta avonaisesta peltomaisemasta on jäljellä enää vain pieni alue puukujan pohjoispuolella. Vaikka alue ei ole enää kehittymässä takaisin viljelysmaaksi, on maisemaa avaamalla mahdollista parantaa alueen vesistönäkymiä sekä luoda yhteyttä arvokkaaseen kulttuurimaisemaan.



Kuva 10: Selvitysalueen muutoksille herkät ja rakentamista hyvin kestävät alueet.

3.1.4 Arkeologia

Suunnittelualueella sijaitsee kolme kiinteää muinaisjäännöstä: Nokian kartano (mj-tunnus 1000024403), Nokian kappelinpaikka (mj-tunnus 1000001956) ja Nokian kartanopuisto (mj-tunnus 1000040241).

Kartanon puisto ja puutarha on määritelty muuksi kulttuuriperintökohteeksi (Nokian kartanon puutarha, mj-tunnus 1000037367).

Suunnittelualueelta löytyy myös toinen kulttuuriperintökohde, Lintuniemen tukimuuri (mj-tunnus 1000037369), joka liittyy alueen teolliseen vaiheeseen. Nokian virran rannassa alueen koillisosassa on kivipaasista tehty rannan tukimuuri, jonka pituus on noin 12 m. Paadet tukimuurissa ovat kooltaan noin 1,2 x 0,4 x 0,6 m. Osa penkereen kivistä on pudonnut pois paikoiltaan. Kivissä on näkyvissä kairanjälkiä sekä rautaisia vaarvoja, joilla kivet ovat olleet toisissaan kiinni. Rakennusteknisesti rakenne edustaa vieressä sijaitsevaa hiomoa vanhempaa kerrostumaa, ja kivimuuri liittyykin todennäköisemmin Nokianvirran rannan uittoaikaiseen käyttöön. Rakenne on alkujaan

reunustanut rantaa pidemmältä matkalta, mikä käy ilmi hiomosta vuonna 1938 otetusta valokuvasta.

3.1.5 Maanomistus

Suunnittelualueen maan omistaa Nokia Oyj ja Nokian kaupunki. Kaavoituksesta laaditaan maankäyttösopimus.

3.1.6 Ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueelle saattaa kantautua liikenteen ja teollisuuden aiheuttamaa melua.

Nokianvirran vastakkaisen puolen teollisen toimijan, Nokian Renkaiden, turvallisuustiedotteen mukaan Nokian Renkailla ei ole käytössä sellaisia kemikaaleja, joista vuototilanteessa voisi koitua vaaraa ihmisten terveydelle. Suuronnettomuusvaaraksi on luokiteltu ympäristölle vaaralliset kemikaalit, joilla on suurissa määrissä vaikutusta maaperään ja vesistöön. Suuronnettomuusvaaraksi luokitellaan myös tulipalo, joka voi muodostaa paksua nokipitoista savua. Savu voi tuulensuunnasta riippuen levitä laajalle alueelle. Nokian Renkaiden suuronnettomuusvaaran vaikutukset luokitellaan paikallisiksi, koska tuotantolaitos ei sijaitse toisen jäsenvaltion rajan läheisyydessä.

Alueella sahatoiminnan jäljiltä oleva maaperän pilaantuneisuus puhdistetaan ennen alueen rakentamista.

3.1.6.1 Haitta-ainekartoitukset

Alueen maaperässä on haitta-aineita. Alue on pilaantunut teollisen toiminnan (saha, puunkuorinta, puun varastointi, täyttöalueet) aikana pitkän ajan kuluessa. Teollisen toiminnan päättymisen jälkeen vuodesta 1984 lähtien alueella ei ole ollut toimintaa. Alueella on aiemmin kunnostettu CCA-kyllästämön maaperä vuonna 2002 ja sitä ennen sahan sinistymänestokäsittelyaltaan ympäristö vuonna 1990. Sahan kuivaamon purkamisen yhteydessä poistettiin pilaantuneita rakenteita ja pilaantunutta maata rakennusten alta 2000-luvulla.

Loput alueen maaperästä puhdistetaan ennen alueen rakentamista. Nämä työt on aloitettu keväällä 2023.

3.1.7 Liikenne ja tekninen huolto

Suunnittelualue rajautuu etelässä Nuijamiestentiehen, jolta on yhteys Emäkoskentien kautta Nokian keskustaan ja valtatielle.

Alueella on osittain vesi- ja jätevesiverkosto, mutta kaavan mukainen rakentaminen edellyttää infran rakentamista alueelle.

Alue on osa maakuntakaavan tiivistettävää joukkoliikennevyöhykettä. Alueella on melko kattava julkinen liikenne ja Nokian matkakeskus on noin kilometrin etäisyydellä alueesta.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

3.2.1.1 Maakuntakaava

Alueella on voimassa Pirkanmaan maakuntakaava 2040, jossa suunnittelualue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi (A). Merkinällä 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.

Alueen suunnittelumääräyksen mukaan 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 sovittava 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.

Nokian kartano on maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö. Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti merkittävät rakennetun kulttuuriympäristön alueet. Kohdemerkinnällä osoitetaan sellaiset alueet, joiden osoittamiseen ei maakuntakaavan mittakaavan vuoksi ole tarkoituksenmukaista käyttää aluevarausmerkintää. RK-merkinnällä osoitetaan karttateknisistä syistä erillisillä kartoilla esitetyt arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt.

Suunnittelumääräyksen mukaan alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä tulee turvata ja edistää alueen kaupunkikuvan ja rakennusperinnön arvojen säilymistä ja edelleen kehittämistä. Uusi rakentaminen on

sopeutettava alueen kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin ja ajalliseen kerroksellisuuteen.

Alue on osittain Nokianvirran maakunnallisesti arvokasta maisema-alueita. Merkinnällä osoitetaan valtakunnallisiksi esitetyt, maakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet (Ma) sekä maakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet (Mam).

Alueen suunnittelumääräyksen mukaan alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot säilyvät. Avointen maisematilojen säilymiseen ja uusien rakennuspaikkojen sijaintiin on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Alueen pohjoisosa on osa Nokian teollisuuslaitosten valtakunnallisesti merkittävää rakennettu kulttuuriympäristö. Merkinnöillä osoitetaan valtakunnallisesti merkittävät rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009).

Alueen suunnittelumääräyksen mukaan alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen arvot säilyvät. Uusi rakentaminen on sopeutettava alueen kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin ja ajalliseen kerroksellisuuteen.

Alue on tiivistä joukkoliikennevyöhykettä. Merkinnällä osoitetaan yhdyskuntarakenteeltaan tiiviit, tiivistettävät tai tiiviinä toteutettavat alueet, jotka tukeutuvat tehokkaaseen joukkoliikennejärjestelmään.

Alueen suunnittelumääräyksen mukaan 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.

Alueen itäpuolelle on merkitty Viikin arkeologisen perinnön ydinalue. Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti merkittävät laajat, yhtenäiset arkeologisen perinnön tihentymät.

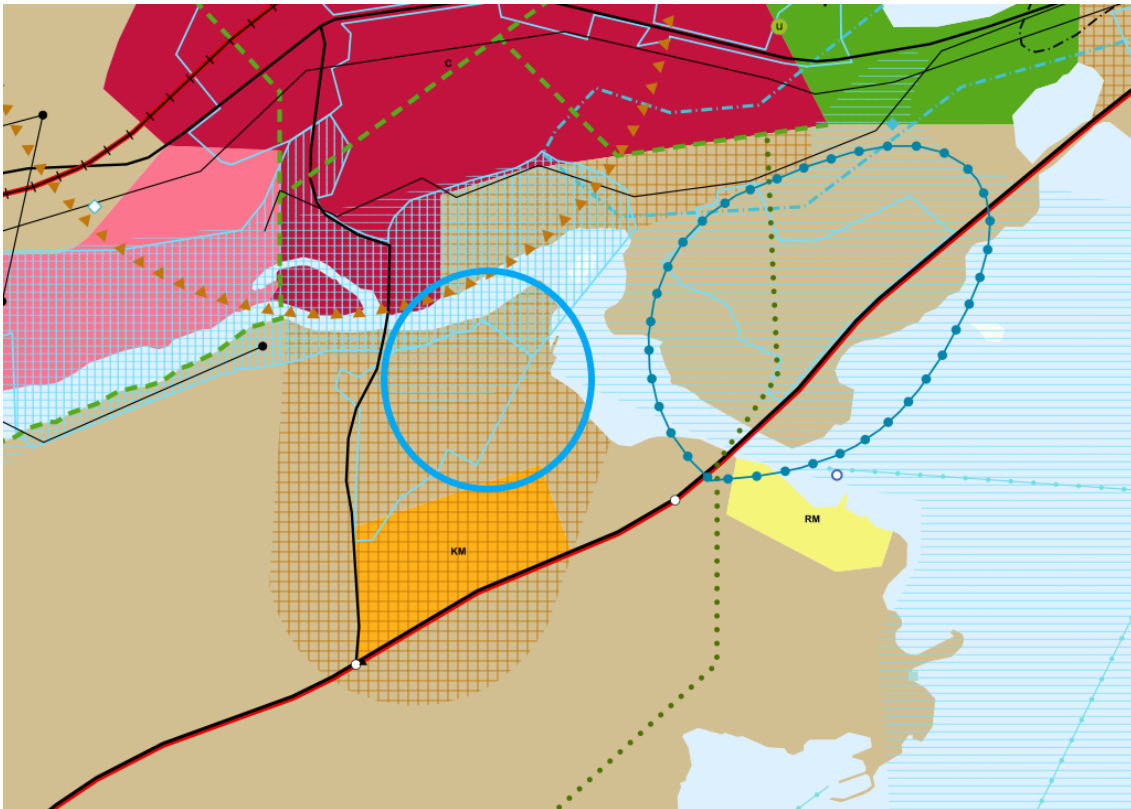
Alueen suunnittelumääräyksen mukaan alueella sijaitsevien muinaisjäännösalueiden ja niiden lähialueiden maankäyttöä, rakentamista ja hoitoa suunniteltaessa on kiinteiden muinaisjäännösten lisäksi otettava huomioon muinaisjäännösten suoja-alueet, maisemallinen sijainti ja mahdollinen liittyminen arvokkaiisiin maisema-alueisiin ja/tai kulttuuriympäristöihin.

Alueen eteläpuolella on merkittävästi parannettava valtatie tai parannettava kantatie-merkintä valtatie 12 kohdalla Maatiala-Kahtalammi-Nokia. Merkinnällä osoitetaan maakunnan yhdyskuntarakenteen kannalta merkittäviä yhtenäisiä tieosia valta- ja kantateilla, joiden kunto, liikennetarve tai ympäröivä maankäyttö edellyttää tien merkittävää parantamista.

Suunnittelumääräyksen mukaan Valtatiellä 3 välillä Sasi–Hanhijärvi, valtatiellä 9 välillä Ruutana–Orivesi, valtatiellä 12 väleillä Alasjärvi–Huutijärvi sekä Maatiala–Kahtalammi ja Tampereen rantaväylällä (kantatie 65 ja valtatie 12) välillä Lielähti–Santalahti tulee varautua lisäkaistojen rakentamiseen.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee erityistä huomiota kiinnittää luonto-, maisema- ja kulttuuriympäristöarvojen säilymiseen sekä ulkoilureittien ja ekologisen verkoston kannalta tärkeiden viheryhteyksien jatkuvuuden turvaamiseen.

Valtatieosuuksilla tulee jatkosuunnittelun yhteydessä tarkastella olemassa olevien liittymien parannustarpeet sekä kiinnittää huomiota joukkoliikenteen järjestelyiden toimivuuteen.



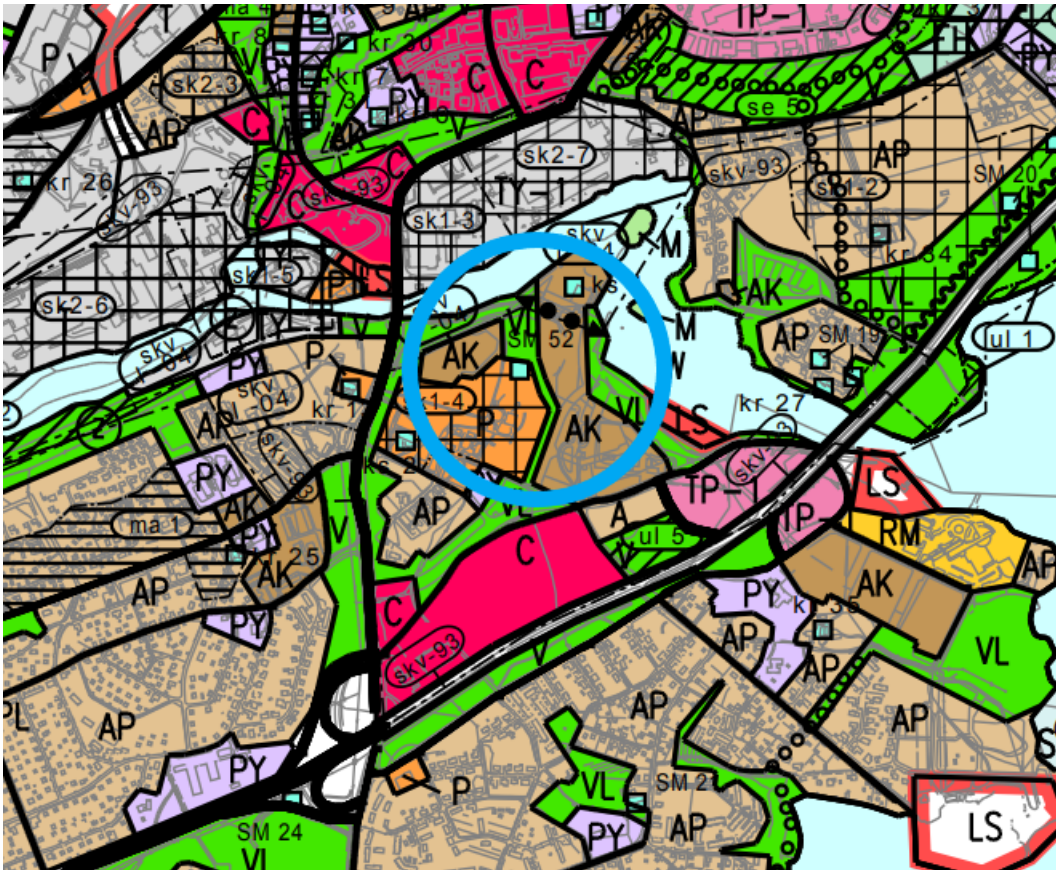
Kuva 11: Ote Pirkanmaan maakuntakaava 2040:stä. Suunnittelualue on ympyröity karttaan.

3.2.1.2 Yleiskaava

Keskustaajaman osayleiskaavassa 2010, suunnittelualue on osoitettu kerrostalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AK), palvelujen ja hallinnon alueeksi (P), lähivirkistysalueeksi (VL) ja satama-alueeksi (LS).

Nokian kartanon pihapiiri on merkitty kaupunkikuvallisesti ja kulttuurihistoriallisesti merkittäväksi alueen osaksi, jonka arvot ja suojelu tulee ottaa huomioon asemakaavoituksessa. Alueella ei saa suorittaa ilman maisematyölupaa maisemaa muuttavaa rakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä.

Alueelle on merkitty yksi asemakaavalla jo suojeltu rakennus ja alueen poikki on merkitty kevyen liikenteen yhteystarve. Kaavaan on merkitty alueelle valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön vuosien 1993 ja 2004 (luonnos) rajaukset.



Kuva 12: Ote keskustaajaman osayleiskaava 2010:stä. Suunnittelualue on merkitty ympyrällä karttaan.

3.2.1.3 Asemakaava

Suunnittelualueella on korttelissa 6 voimassa 10.12.1992 hyväksytty asemakaava 14:17. Muussa osassa aluetta asemakaava on todettu vanhentuneeksi (Kh 7.5.2018).

Alueella kortteli 6 on K-4/s liikerakennusten korttelialuetta, jolla ympäristö säilytetään. Korttelin rakennusoikeus on 3300 k-m². Rakennusoikeudesta 40 % saadaan käyttää asuintiloja varten ja 30 % vain taloustiloja varten. Korttelialueella K-4/s olemassa olevassa rakennuksessa tai sen osassa saadaan suorittaa korjaaminen

uudisrakentamiseen verrattavalla tavalla sen estämättä mitä edellä on määrätty tontille sallitun rakennusoikeuden jakautumisesta eri käyttötarkoituksiin.



Kuva 13: Ote ajantasa-asemakaavasta. Rakennuskieltoalue on merkitty punaisella rasterilla.

3.2.1.4 Rakennusjärjestys

Nokian kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty valtuustossa 22.10.2001.

3.2.1.5 Pohjakartta

Pohjakarttana on kaupungin kaupunkimittauksen ylläpitämä pohjakartta.

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on tutkia alueen käyttötarkoituksen muuttamista asumiselle. Alueelle on tavoitteena suunnitella monimuotoinen viihtyisä asuinalue, joka on tehokasta kerrostalo- sekä pientaloaluetta ja että sen rakentaminen käynnistyy, kun alueen maaperä on puhdistettu haitta-aineista. Alueelle rakennetaan vahva kevyenliikenteen verkko, jolta on hyvät yhteydet alueen ulkopuolelle. Suunnittelussa huomioidaan alueen rakennetun kulttuuriympäristön, luonnon ja maiseman arvot.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaava on laitettu vireille Nokia Oyj:n aloitteesta. Kaavoituksesta laaditaan maankäytösopimus.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Asemakaavan laatimisvaiheet, osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen on kuvattu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan Maakuntamuseo, Pirkanmaan liitto, Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes), Nokian Vesi Oy, Nokian kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunta, Nokian kaupungin sivistyslautakunta, Pirkanmaan hyvinvointialue, kaava-alueen ja siihen rajoittuvan alueen maanomistajat tai vuokraoikeudenhaltijat sekä kaikki, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa.

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavoituksen vireilletulosta on kuulutettu Nokian Uutisissa 20.12.2013 ja vuoden 2020 kaavoituskatsauksessa.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavan muutos asetetaan nähtäville luonnosvaiheessa ja ehdotusvaiheessa osallisten kuulemista ja tarvittavia lausuntoja varten.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Asemakaavasta järjestetään viranomaisyhteistyö ja pyydetään viranomaisilta lausunnot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnos- ja kaavaehdotusvaiheissa.

4.3.5 Lausunnot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

Perusturvalautakunta 26.01.2021:

Lautakunta pitää tärkeänä, että kulttuurisesti ja arkeologisesti merkittävät kohteet huomioidaan alueen kaavoituksessa. Muuten lautakunnalla ei ole huomauttamista osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

Rakennus- ja ympäristölautakunta 27.01.2021:

Rakennus- ja ympäristölautakunta merkitsee osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi ja toteaa, että se ottaa kantaa vaikutusten arvioimiseksi tehtäviin selvityksiin myöhemmin kaavatyön edetessä.

Pirkanmaan Ely-keskus 28.1.2021:

Kaavan lähtökohdat

Kaava on käynnistynyt maanomistajan toivomuksesta.

Yhdyskuntarakenteen tiivistäminen on perusteltua Nokian keskusta-alueella, mutta se tulee sopeuttaa alueen olemassa oleviin rakennetun kulttuuriympäristön ja muihin ympäristöarvoihin. Tavoitteisiin olisi syytä kirjata RKY-alueen arvojen turvaaminen. Valitulla kaavaratkaisulla on merkitystä myös osana keskustan viherverkkoa - Nokianvirran rannat ovat luonteva osa tätä kokonaisuutta.

Laadittavat selvitykset

Alueen pohjoisosa kuuluu valtakunnallisesti merkittävään Nokian teollisuuslaitosten rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009). Myös muita osin alueen kulttuurihistoria on merkittävä ja se on syytä selvittää niin arkeologian kuin rakennetun kulttuuriympäristön osalta, Nokian kartanonpuistoon liittyviä puutarhakulttuurin liittyviä arvoja unohtamatta.

Alueelta on runsaasti havaintoja liito-oravasta. Luontoselvitykset tulee päivittää, ja uhanalaisten ja erityisesti suojeltavien lajien lisääntymis- ja levähdyspaikat tulee

merkitä kaavaan asianmukaisin merkinnöin. Alueet, joissa on luontoarvoja, tulee liittää osaksi alueen viherverkkoa ja ekologiaa yhteyksiä. Olennainen osa viherverkkoa on toimiva hulevesijärjestelmä, jolla varmistetaan pintavesien hyvä laatu.

Alueella harjoitetun puunkäsittelytoiminnan perusteella on syytä olettaa, että alueella maaperää on pilaantunut. Pilaantuneisuus tulee selvittää ja kaavaan merkitä nämä alueet sekä määrätä puhdistustarve niin, että alitetaan asumiselle asetetut raja-arvot haitta-aineiden osalta.

Kaava-alueen pohjoispuolella sijaitsee Nokian tehdaslaitokset. Niiden melu- ym. vaikutukset kaava-alueelle tulee selvittää samoin kuin tarpeelliset haittojen ehkäisykeinot.

Vaikutusten arviointi

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaan kaavan vaikutukset arvioidaan MRL:n mukaan. ELY -keskus esittää arvioitaviin asioihin myös kaavan ilmastovaikutukset. ELY-keskuksen teettämä ilmastokestävän kaavoituksen tarkistuslista auttaa miettimään ilmastokestäviä ratkaisuja kaavoituksessa <https://www.ymparisto.fi/KILVA> .

Vastine:

Kaavan tavoitteita ja selostusta on täydennetty lausunnon perusteella.

Kaavaratkaisussa huomioidaan viherverkko ja liito-oravien yhteystarve alueen läpi

Kartanon puistosta Sattulankadun ja VT 12 väliselle alueelle.

Alueen maaperä puhdistetaan ennen alueen rakentamista.

Alueesta tehdään melumalli ennen kaavaehdotusta.

Pirkanmaan liitto 26.1.2021:

Pirkanmaan liitto on tutustunut Nokian 14. kaupunginosan Sahanrannan asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

Pirkanmaan liitto toteaa, että asemakaavoitettavalla alueella on useita kulttuuriympäristöihin liittyviä arvoja. Suunnittelukohde on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009), maakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä sekä maakunnallisesti arvokasta maisema-alueita, joita koskevat maakuntakaavan suunnittelumääräykset on otettava

huomioon asemakaavan laadinnassa. Pirkanmaan liitto korostaa, että suunnittelussa tulee turvata alueen arvojen säilyttäminen ja että mahdollisen uuden rakentamisen tulee sopeutua kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin ja ajalliseen kerroksellisuuteen. Nämä tavoitteet on tarpeen kirjata myös asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tulee lisäksi täydentää suunnittelukohteen nykytilanteen yleispiirteisen kuvauksen sekä asemakaavakohdetta koskevien selvitysaineistojen ja -tarpeiden osalta. Teknisluonteisena täydennyksenä tulee myös Maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö -kaavamerkintä lisätä asemakaavakohdetta koskevien Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 kaavamerkintöjen joukkoon.

Vastine:

Kaavan tavoitteita on täydennetty ja kuvaus alueen nykytilasta on lisätty kaavaselostuksen kohtaan 3.1.1.

Suomen luonnonsuojeluliiton Nokian yhdistys ry 27.1.2021:

Mielestämme käytöstä poistettujen teollisuusalueiden ottaminen asuin- ja palvelurakennuskäyttöön on suositeltavaa. Sijainniltaan suunnittelualue soveltuu kaupungin tiivistysrakentamiseen.

Suunnittelualue sijaitsee historiallisesti, kulttuurisesti ja maisemallisesti merkittävällä paikalla Nokianvirran rannalla. Alueella on asuttu jo useiden satojen vuosien ajan. Lisäksi alue on toivottamassa tervetulleeksi Nokialle Tampereen suunnasta tultaessa.

Nämä seikat asettavat suunnittelulle erityisiä vaatimuksia. Asemakaavoituksen luonnosvaiheessa on tarpeen tarkoin punnita vaikutuksia, joita uudesta rakennuskannasta kohdistuu valtakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön ja maakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen. Uusi rakennuskanta ei saa pilata arkkitehtuurillaan historiallista ympäristöä ja kaupungin imagon kannalta tärkeää maisema-aluetta.

Alueen aiemman teollisuuskäytön jättämän mahdollisen pilaantuneen maaperän puhdistaminen on oma haasteensa. Puhdistus- ja rakennustyöt tulee suunnitella ja toteuttaa niin, että työstä ei kohdistu Nokianvirtaan veden pilaantumisen riskiä.

Pidämme tärkeänä asemakaava-alueen olemassa olevien viheralueiden säilymistä ja riittävien virkistysalueiden osoittamista asemakaavaan.

Suunnittelun lähtökohdat

Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040 suunnittelualue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi. Tavoitteena on eheyttää yhdyskuntarakennetta ja suunnitella julkisten ja kaupallisten palvelujen tavoittavuus julkisella ja kevyellä liikenteellä.

Kaavamääräyksellä osoitetaan virkistys- ja suojelualueet sekä ulkoilureitit. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon Tampereen ja Ylöjärven alueilla sijaitsevan Myllypuron Natura-alueen läheisyydessä erityismääräys em13. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon myös alueen kulttuuri- ja luontoarvot.

Alueen pohjoisosa on osa Nokian teollisuuslaitosten valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on varmistettava valtakunnallisesti merkittävien kulttuuriympäristöjen arvojen säilyminen. Uusi rakentaminen on sopeutettava alueen kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin ja ajalliseen kerroksellisuuteen. Tämä on myös merkittävä imagollinen asia Nokian kaupungille, joka teolliset juuret ovat tässä teollisuushistorian värittämässä maisemassa.

Alue on osittain Nokianvirran maakunnallisesti arvokasta maisema-alueita. Alueen itäpuolella Nokianvirran itäpuolella on Viikin arkeologisen perinnön ydinalue.

Suunnittelussa tulee ottaa huomioon alueellisen ja seudullisen liikenteen tarpeet.

Vuodelta 2010 olevassa Keskustaajaman osayleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu kerrostalovaltaiseksi asuntoalueeksi, palvelujen ja hallinnon alueeksi sekä lähivirkistysalueeksi ja satama alueeksi. Nokian kartanon pihapiiri on merkitty kaupunkikuvallisesti ja kulttuurihistoriallisesti merkittäväksi alueen osaksi, jonka arvot ja suojelu tulee ottaa huomioon asemakaavoituksessa. Alueella ei saa suorittaa ilman

maisematyölupaa maisemaa muuttavaa rakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä.

Kaavatekstin mukaan alueelle on tavoitteena suunnitella monimuotoinen viihtyisä asuinalue, joka on tehokasta kerrostalo- sekä pientalo- ja rivitaloaluetta. Rakentamisen on tarkoitus käynnistyä, kun alueen maaperä on puhdistettu haitta-aineista. Alueelle on tavoitteena rakentaa vahva kevyen liikenteen verkko, jolta on hyvät yhteydet alueen ulkopuolelle.

Johtopäätös

Mielestämme osallistumis- ja arviointisuunnitelma on laadittu maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämällä tavalla. Suunnitelmassa on tuotu jäsennellysti esiin suunnittelualan maakuntakaavan ja yleiskaavan kaavamääräykset, alueen kulttuuriarvot ja erityispiirteet sekä niiden huomioon ottaminen suunnittelutyössä.

Vastine:

Alueen uusi rakentaminen painottuu Nuijamiestentien varteen ja alueen itäosaan. Tämä osa suunnittelualueesta kestää maiseman ja rakennetun kulttuuriympäristön selvityksen mukaan parhaiten uutta rakentamista. Kartanon rakennukset ja sen piha ja puutarha, jota ympäröi alueen lähivirkistysalue muodostavat alueelle väljän ja vehreän keskuksen. Tälle osalle uutta rakentamista on osoitettu vähemmän ja se sijoittuu kauemmas kartanon pihapiiristä. Kaavaehdotusvaiheessa alueelle laaditaan rakennuksia ja infran rakentamista koskevat rakentamistapaohjeet, joilla varmistetaan alueen rakentamisen korkea kaupunkikuvallinen laatu.

Alueen maaperä puhdistetaan ennen alueen rakentamista.

Kaavassa huomioidaan viherverkko ja liito-oravien yhteystarve alueen läpi Kartanon puistosta Sattulankadun ja VT 12 väliselle alueelle.

Alue on osa maakuntakaavan tiivistettävää joukkoliikennevyöhykettä. Alueella on melko kattava julkinen liikenne ja Nokian matkakeskus on noin kilometrin etäisyydellä alueesta. Kaavamuutoksella lisätään asumista erityisesti Nuijamiestentien varteen, missä kaavamuutos mahdollistaa myös pysäkkiratkaisuiden kehittämisen.

Pirkanmaan maakuntamuseo 22.1.2021:

Pirkanmaan maakuntamuseolta pyydetään lausuntoa otsikossa mainitusta aiheesta. Suunnittelualue sijaitsee Nokian Viholassa, Nokian kartanon ja Lintuniemen alueella. Suunnittelualueen maan omistavat Nokia Oyj ja Nokian kaupunki. Kaavamuutoksen tavoitteena on suunnitella alueelle asuinalue, johon kuuluu kerrostalo-, pientalo- ja rivitaloaluetta. Alueelle on myös tarkoitus rakentaa vahva kevyenliikenteen verkko. Kaava-alueella on muinaisjäännöksiä sekä paikallisesti, maakunnallisesti ja valtakunnallisesti merkittävää rakennuskantaa ja maisemallisia arvoja. Alueen pohjoisosa on osa Nokian teollisuuslaitosten valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä, ja valtakunnallisen arvoalueen ulkopuolelle jäävä osa on Nokian keskustan kartanoiden maakunnallisesti merkittävän rakennetun ympäristön osa-alueita (Nokian kartano). Lisäksi osa kaava-alueesta sijoittuu Pyhäjärven - Nokianvirran - Kuloveden kulttuurimaiseman maakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle. Lukuiset kulttuuriympäristön arvot asettavat reunaehdot kaava-hankkeelle ja edellyttävät suunnittelulta erityistä laatua ja herkkyyttä.

Kaava-alueita ei ole rajattu osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan yksiselitteisesti. Osalle kaava-alueesta on kuitenkin ollut vireillä 2015 käynnistynyt asemakaavahanke, josta maakuntamuseo on antanut kaksi lausuntoa (Dnro 112/2015 osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja 335/2017 kaavaluonnoksesta). Tuolloisesta kaava-alueesta on myös laadittu kulttuuriympäristöselvitys (Nokian Sahanranta. Peltoja, puistoja ja teollisuutta Nokian kartanon maisemassa - arkeologian, rakennetun ympäristön ja maisemahistorian selvitys/Kulttuuriympäristöpalvelut Heiskanen & Luoto Oy 2015).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetään alueella voimassa oleva kaavatilanne. Alueella on voimassa Pirkanmaan maakuntakaava 2040 sekä Nokian Keskustaajaman osayleiskaava 2010, joissa on annettu alueen rakennettua ympäristöä, maisemaa ja arkeologista perintöä koskevia määräyksiä. Maakuntakaavan osalta on jäänyt huomioimatta Nokian kartanon maakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tulee tältä osin täydentää. Suunnittelualueen korttelissa 6 on voimassa hyväksytty asemakaava, kun muualla suunnittelualueella asemakaava on todettu vanhentuneeksi.

Suunnittelualueen arkeologista kulttuuriperintöä on selvitetty yllä mainitussa kulttuuriympäristöselvityksessä, minkä lisäksi alueella on tehty arkeologinen tarkkuusinventointi vuonna 2017 (Mikroliitti Oy). Suunnittelualueella sijaitsee kolme kiinteää muinaisjäännettä: Nokian kartano (mj-tunnus 1000024403), Nokian kappelinpaikka (mj-tunnus 1000001956) ja Nokian kartanopuisto (1000040241). Nokian kartano on ollut 1500-luvulta lähtien merkittävin Pirkkalan pitäjän kartanoista. Muinaisjäännekohteeksi on keskiaikaisten ja nuoremman historiallisen ajan rakenteiden kompleksia, josta huomattavin on kartanoon kuuluneen 1500-luvun alussa rakennetun kappelin perustus - merkittävä jäännös kartanon myöhäiskeskiaikaisesta ja varhaismodernista vaiheesta. Nokian kartanopuisto on samalla alueella sijaitseva esihistoriallinen asuinpaikka.

Kartanon 1700- ja 1800-lukujen vaiheeseen puolestaan liittyy kartanon puisto ja puutarha, jotka on määritelty muuksi kulttuuriperintökohteeksi (Nokian kartanon puutarha, mj-tunnus 1000037367). Kartanon alueella tehdyissä tutkimuksissa on havaittu merkkejä myös rautakautisesta kerrostumasta, joten alueen arkeologinen potentiaali on edelleen merkittävä. Suunnittelualueelta löytyy myös toinen kulttuuriperintökohteeksi, Lintuniemen tukimuuri (mj-tunnus 1000037369), joka liittyy alueen teolliseen vaiheeseen.

Tiedot arkeologisten kohteiden sijainnista ja tiedossa olevasta laajuudesta löytyvät Museoviraston karttapalvelusta <https://kartta.museoverkko.fi/> ja Paikatietoikkunasta. Mikäli arkeologisen kohteen alueelle tai lähiympäristöön on tarkoitus osoittaa nykyisestä poikkeavaa maankäyttöä, tulee siitä neuvotella museoviranomaisen kanssa MML 13 §:n mukaisesti ja varautua inventointia tarkempien arkeologisten tutkimusten suorittamiseen.

Rakennetun ympäristön ja maiseman arvojen osalta kaava-alueen selvitystilanne on kunnossa Nokian Sahanranta -selvityksen kattamalta osalta. Selvitys ei kuitenkaan käsitä esimerkiksi Nokian kartanon kiinteistöä 536-14-6-1, joten Nokian Sahanranta -selvityksen ulkopuolisesta kaava-alueesta tulee laatia asemakaavatasoinen rakennetun ympäristön inventointi. Selvityksessä tulee huomioida kaava-alueen kohteiden rooli osana arvokkaita kulttuuriympäristökokonaisuuksia, vaikka kaava-alue ei kattaisikaan koko arvoaluetta.

Sahanrannan aiempaa kaavahanketta koskeneissa lausunnoissa Pirkanmaan maakuntamuseo totesi, että asemakaavamuutoksen lähtökohtana tulee olla maiseman keskeisten elementtien vaaliminen ja uudisrakentamisen sovittaminen niihin siten, että haitalliset vaikutukset jäävät mahdollisimman pieniksi. Lisäksi todettiin Lintuniemen rumpukuorimon alueen arvot. Kuorimon ympäristössä on nähtävissä teollisuusrakentamista 1930-70-luvuilta sekä teollisen toiminnan jäänteitä. Alueen inventoinnissa on tuotu esiin suosituksia, jotka tulee ottaa suunnittelun lähtökohdaksi. Lisäksi maakuntamuseo edellytti havainnekuvien laatimista kaavan maisemallisten vaikutusten arvioimiseksi.

Kaava-alueen laajennuttua maakuntamuseo toteaa edellä mainitun lisäksi, että Nokian kartano talouspihoineen ja puutarhoineen kytkeytyy merkittävällä tavalla Nokian valtakunnallisesti merkittävään teollisuushistoriaan. Kokonaisuus on kertova, ja Woldemar Baeckmanin suunnitelmien mukaan 1963 rakennettu uusi päärakennus edustaa laadukasta modernismia. Voimassa olevassa yleiskaavassa Nokian kartanon pihapiiri on merkitty kaupunkikuvallisesti ja kulttuurihistoriallisesti merkittäväksi alueen osaksi, jonka arvot ja suojelu tulee ottaa huomioon asemakaavoituksessa. Kaavahankkeessa tulee näin ollen huomioida Nokian kartanon arvot, jotka tulevat laadittavan rakennusinventoinnin myötä täsmentymään.

Kaava-alue on poikkeuksellisen rikas kulttuuriympäristökokonaisuus, jonka merkitys muodostuu alueen pitkästä asutus- ja kartanohistoriasta, teollisesta perinnöstä sekä maisemallisista arvoista. Alueella tunnistetut, ylemmillä kaavatasoilla suojellut kulttuuriympäristöarvot on tuotu Nokian kartanon rakennetun ympäristön arvoaluetta lukuun ottamatta esiin osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, mutta siihen tulisi vielä liittää lyhyt kuvaus alueen nykytilasta, sen rakennuskannasta ja muinaisjäännöksistä. Lisäksi kaavan tavoitteisiin tulee lisätä alueen kulttuuriympäristöarvojen huomioiminen osana kaavaratkaisua.

Kaavaluonnos pyydetään toimittamaan lausunnonle Pirkanmaan maakuntamuseoon.

Vastine:

Kaavan tavoitteita ja kaavaselistusta on täydennetty lausunnon perusteella kaavan tavoitteiden, nykytilan, arkeologian ja maakuntakaavan merkintöjen osalta.

Kaavasuunnittelun ohessa on laadittu viitesuunnitelmaa, joka on kaavaselostuksen kohdassa 5.1.8. Ehdotusvaiheessa laaditaan myös havainnekuvia.

Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes) 17.12.2020:

Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes) on vastaanottanut lausuntopyynnön Nokian kaupungilta koskien Sahanrannan alueelle tehtävän asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaihetta. Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on muuttaa nykyistä kaavaa siten, että alueelle voitaisiin rakentaa pilaantuneiden maa-alueiden puhdistamisen jälkeen kerrostalo-, pientaloja rivitaloalueita ja näitä palvelevat liikenneyhteydet. Alueen pohjoispuolella lyhimmillään noin 100 metrin etäisyydellä suunnittelualueesta sijaitsee Tukesin valvonnassa oleva Nokian renkaat Oyj:n tuotantolaitos, jossa harjoitetaan laajamittaista teollista vaarallisten kemikaalien käsittelyä ja varastointia.

Tuotantolaitos on laatinut turvallisuusselvityksen, jossa se on kuvannut vaarojen tunnistamisen ja riskien arvioiden perusteella laaditut onnettomuuksien vaikutusarviot. Niiden mukaan suunnittelualueelle ei kohdistu suoranaista vaaraa kemikaalionnettomuuksista. Sen sijaan tuotantolaitoksella tapahtuvan laajamittaisen tulipalon seurauksena myrkyllisten savukaasujen arvioidaan aiheuttavan vaaraa Nokian keskustassa. Tämän arvion voitaneen todeta koskevan myös suunnittelualuetta. Savukaasut saattavat sisältää muun muassa syaanivetyhappoa, rikin oksideja ja häkää. Tuotantolaitos on pääosin vesisprinklattu tulipalojen torjumiseksi ja leviämisen estämiseksi, mutta suurpaloa ei tästä huolimatta voida jättää huomioimatta tuotantoalueen ympäristön suunnittelussa.

Tukes huomauttaa, että tuotantolaitoksella tapahtuvilta onnettomuuksilta suojautuminen tulee huomioida asemakaavan suunnittelussa ja mahdollisesti sen rakentamista koskevissa määräyksissä esimerkiksi ilmavaihdon osalta. Yrityksen turvallisuusselvitys, jossa laitoksen onnettomuusvaarat kuvataan, on määrätty päivitettäväksi ja toimitettavaksi Tukesille 1.2.2021 mennessä. Toiminnanharjoittajalla on velvollisuus pitää turvallisuusselvitys yleisön nähtävillä, joten kyseinen selvitys on kaavoittajan käytettävissä pyytämällä se toiminnanharjoittajalta.

Nokian renkaiden turvallisuustiedote:

https://dc602r66yb2n9.cloudfront.net/pub/web/attachments/others/brochures/NokianTyres_turvallisuustiedote_112019.pdf

Vastine:

Alueen suunnittelussa huomioidaan alueen sijainti suhteessa tuotantolaitokseen, jossa harjoitetaan laajamittaista teollista vaarallisten kemikaalien käsittelyä ja varastointia.

Ilmanvaihto toteutuu helposti pysäytettävällä ratkaisulla, koska asetus uuden rakennuksen sisäilmastosta ja ilmanvaihdosta 8 §:n mukaan ilmanvaihtojärjestelmä on suunniteltava siten, että järjestelmän toiminta voidaan kokonaisuudessaan pysäyttää. Koneellisessa järjestelmässä on oltava selvästi merkitty pysäytyskytkin, jonka on oltava helposti saavutettavassa paikassa. Painovoimaisessa järjestelmässä ilmanvaihtoventtiilien on oltava helposti suljettavissa. Tämä huomioidaan rakennusluvassa.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Tavoitteet kuvataan kohdassa 4.1. Asemakaavan muutoksen tavoitteita tarkennetaan tarvittaessa saadun palautteen perusteella.

4.5 Asemakaavaluonnos

Kaavaluonnos asetetaan laatimisvaiheen mielipiteiden kuulemista varten nähtäville kaupungin teknisen viraston ilmoitustaululle ja Internetissä kaupungin kotisivulle. Asiasta kuulutetaan Nokian Uutisissa. Lisäksi asiasta ilmoitetaan kirjeitse kohdealueen maanomistajille ja naapureille.

4.6 Lausunnot asemakaavaluonnoksesta

Täydennetään.

4.7 Asemakaavaehdotus

Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville. Kaupunginhallituksen päätös, josta ilmenee kaupungin perusteltu kannanotto mahdollisiin muistutuksiin, lähetetään sellaisille osallisille, jotka ovat muistutuksensa yhteydessä jättäneet yhteystietonsa.

4.8 Hyväksyminen

Kaavamuutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto. Päätökseen voi valittamalla hakea muutosta 30 päivän kuluessa

4.9 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

8.12.2020 osallistumis- ja arviointisuunitelma kaupunkikehityslautakunnan käsittelyssä

xx.xx.xxxx kaavaluonnos kaupunkikehityslautakunnan käsittelyssä

5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan vaikutukset

5.1.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Alueen uusi rakentaminen painottuu Nuijamiestentien varteen ja Nokian virran rantaan. Tämä osa suunnittelualueesta kestää maiseman ja rakennetun kulttuuriympäristön selvityksen mukaan parhaiten uutta rakentamista. Rakennukset reunustavat alueen kokoojakatua, joka johtaa Nuijamiestentielle katuaukion kautta kohti Emäkoskentietä.

Alueella olemassa oleva säilytettävä kuorimorakennus on suunnitelmassa osana ja rajaamassa alueen julkista ranta-aukiota, rantareitin varrella.

Kartanon rakennukset ja sen piha ja puutarha, jota ympäröi alueen lähivirkistysalue muodostavat alueelle väljän ja vehreän keskuksen. Tälle osalle uutta rakentamista on osoitettu vähemmän ja se sijoittuu kauemmas kartanon pihapiiristä. Osoittamalla tällekin alueelle malitillisesti täydennysrakentamista, mahdollistuu kartanon toiminnan kehittäminen.

5.1.2 Väestön rakenne ja kehitys, asuminen

Alueella ei ole aiemmin ollut asukkaita. Alueen käyttötarkoituksen muutoksen myötä Nokian keskustan tuntumaan, arvokkaaseen kulttuuriympäristöön Nokianvirran rannalle muodostuu uusi asuinalue. Alueelle muuttaa asumaan noin 1500 asukasta. Uudelle asuinalueelle muuttavat ovat yleensä keskimäärin hieman nuorempia kuin vanhoilla asuinalueilla asuvat. Asukasjakauma riippuu alueelle rakennettavien asuntojen tyypistä ja koosta.

5.1.3 Yhdyskuntarakenne, kaupunkikuva

Alueen rakentamisen myötä kaupunkikuva muuttuu voimakkaasti. Rakentaminen tulee vaikuttamaan näkyviin Nuijamiestentielle, Nokianvirran yli keskustan ja Viikon suuntaan.

5.1.4 Vaikutukset liikenteeseen

Suunnittelualue rajautuu etelässä Nuijamiestentiehen, jolta on yhteys Emäkoskentien kautta Nokian keskustaan.

Alueen rakentuminen lisää liikennettä alueella. Tätä on huomioitu mahdollistamalla liikenneympyrän rakentaminen Nuijamiestentien ja alueen kokoojakadun risteykseen. Nuijamiestenteine varren pysäkkijärjestelyt paranevat kaavan myötä. Kaavaan tavoitteena on luoda alueelle kävelyn ja pyöräilyn reitistö, joka sitoo alueen ympäristöönsä. Nokian virran rannalle muodostuu rantareitti, jota on mahdollista tulevassa suunnittelussa jatkaa sekä Nokian keskustaan että etelään päin.

Alueen eteläpuolella on Pirkanmaan maakuntakaavaan 2040 merkittävästi parannettavaksi valtatieksi merkitty VT 12, jonka parantamisen suunnittelun on käynnissä samaan aikaan Sahanrannan kaavahankkeen kanssa. Suunnitelmalla parannetaan valtatieta ja sen liittymiä. Samalla valtatie rinnalla kulkevat jalankulun- ja pyöräilyn reitit siirtyvät osittain uusiin kohtiin ja yhdistyvät myös suunnittelualueen verkostoon.

5.1.5 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Haitta-aineiden poistaminen maaperästä parantaa tilannetta alueen luontoarvojen näkökulmasta, vaikka alueen rakentuminen aiheuttaakin muutoksia alueen luontoon. Kaavassa huomioidaan viherverkko ja liito-oravien yhteystarve alueen läpi Kartanon puistosta Sattulankadun ja VT 12 väliselle alueelle.

5.1.6 Taloudelliset vaikutukset

Alueen infran rakentaminen ja maaperän haitta-aineiden puhdistaminen aiheuttavat kustannuksia. Kaavataloutta arvioidaan tarkemmin ehdotusta laadittaessa. Kaavaehdotusvaiheessa laaditaan myös maankäyttösopimus.

5.1.7 Vaikutukset ilmastoon

Kaupunkirakenteen tiivistäminen olemassa olevan infran ja palveluiden äärellä on ilmastonäkökulmasta kestävää rakentamista. Alueen sijainti Nokian keskustan tuntumassa ja oelma Alue on lisäksi saavutettavissa joukkoliikenteellä.

Suunnitelma on käyty läpi ELY-keskuksen laatiman ja ylläpitämän Kilva -ilmastokestävän kaavoituksen tarkistuslistan avulla. Sen mukaan alueen vahvuuksia

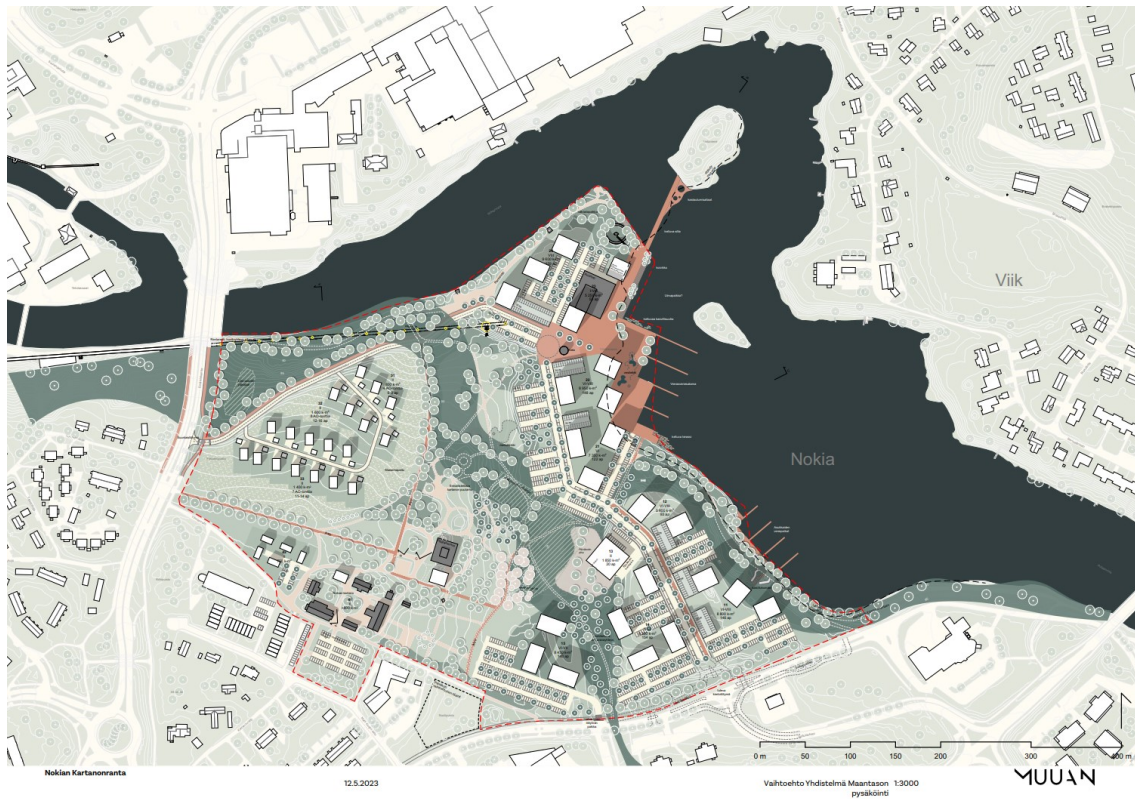
ilmastonäkökulmasta ovat mm alueen sijainti, joka mahdollistaa toteuttamisen ilmastokestävästi. Lisäksi alueen toiminnot ovat monipuoliset ja sekoittuneet, koska kävelyetäisyydellä toisistaan löytyy kattavasti kaikkia seuraavista toiminnoista: asuminen, työpaikat, kaupalliset ja julkiset palvelut, harrastukset. Kävely- ja pyöräilyreitistön laatu ja viihtymisen mahdollisuuksien edistäminen on huomioitu.

Parannettavaa olisi mm siinä että, hankkeessa ei ole tarkasteltu keinotekoisia hiilensidontaratkaisuja. Lisäksi kaavaluonnosvaiheessa ei ole selvitetty alueen uusiutuvan energian tuotantopotentiaalia, uusiutuvan energian tuotannon mahdollistamista, alueen ilmastoriskeille alttiita ominaispiirteitä ja äärevöityvistä sääoloista aiheutuvia vaaratekijöitä.

5.1.8 Viitesuunnitelma

Kaavasunnittelun kanssa samaan aikaan alueelle on laadittu viitesuunnitelma. Viitesuunnitelman tavoitteena on yhteensovittaa alueen lukuisat reunaehdot ja muodostaa Kartanonrannasta vetovoimainen ja kiinnostava paikka, joka houkuttelee sekä asukkaita että vierailijoita.

Suunnitelma koostuu kolmesta uudesta asumisen alueesta sekä kehitettävästä Nokian kartanon pihapiiristä. Koko alueen läpi kulkee viheryhteys, joka toimii sekä virkistykseen ydinalueena että liito-oravien reittinä.



Kuva 14: Viitesuunnitelman karttakuva

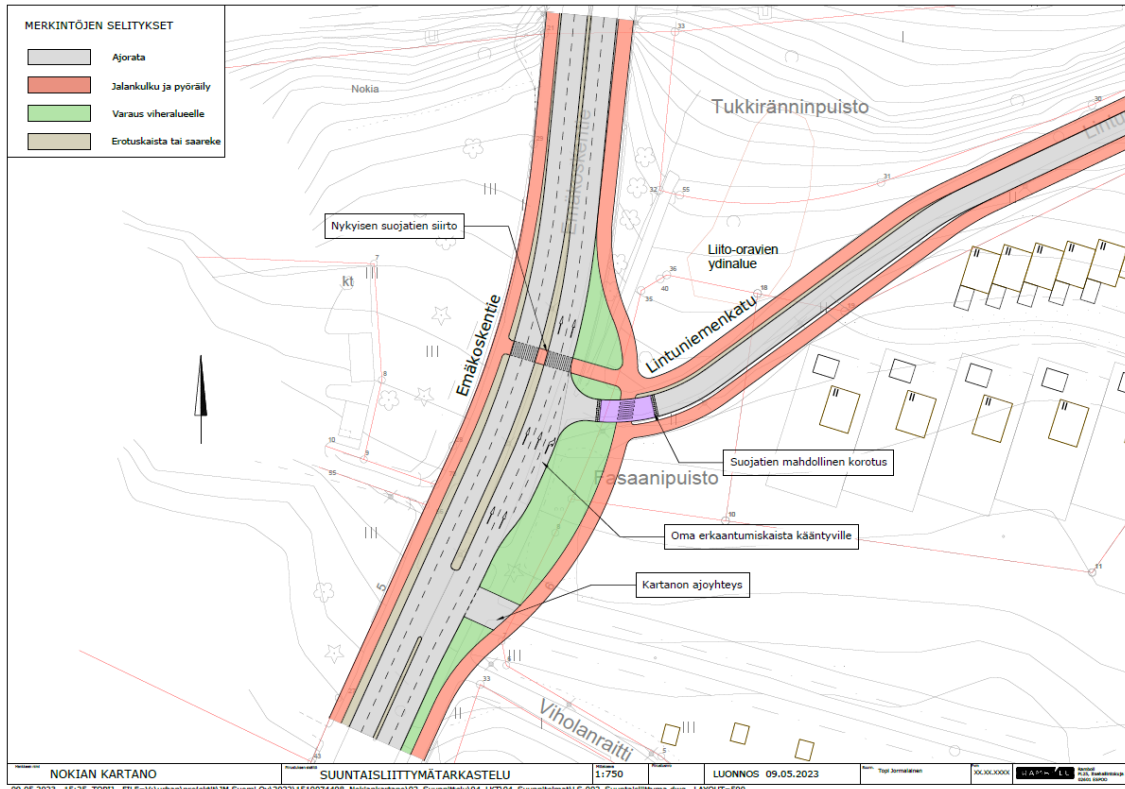


Kuva 15: Viistokuva viitesuunnitelmasta pohjoisesta Nokianvirran yli katsottuna

TÄÄLLÄ SYNTYY  TTA.

nokiankaupunki.fi | Harjukatu 23 | PL 2, 37101 Nokia

Suunnitelmaan liittyy myös ajatus mahdollisuudesta toteuttaa ajoneuvoliittymä alueelta Emäkoskentielle Nokian keskustan suuntaan.



Kuva 16: Suunaisliittymä Emäkoskentielle

5.2 Ympäristön häiriötekijät

Ympäröivä teollisuus aiheuttaa melua alueelle.

Ympäröivä katuverkosto saattaa aiheuttaa melua alueelle.

5.3 Kaavamerkinntät ja -määräykset

Kaavaluonnoksessa on;

Asuinkerrostalojen korttelialue AK

Asuinpientalojen korttelialueet AP ja AP-12, jonka alueelle saa sijoittaa rivitaloja, kytkettyjä pientaloja ja erillisiä pientaloja asumistarkoituksiin. Tontille sallitusta kerrosalasta enintään 40 % voidaan käyttää liike- ja toimistotiloja tai ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia työtiloja varten.

TÄÄLLÄ SYNTYY  TTTA.

Palvelurakennusten korttelialue P-1. Alueelle saa sijoittaa ravintola-, huvi- ja viihdepalveluita, lähipalveluita, liike- ja toimistotiloja, majoitustiloja, kulttuuri-, näyttely-, opetus- ja kokoontumistiloja, ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia työtiloja, saunatiloja, liikunta- ja vapaa-ajan toimintaa ja asumista. Tontille sallitusta kerrosalasta enintään 90 % saadaan käyttää asuintiloja varten. Korttelialueella olemassa olevassa rakennuksessa tai sen osassa saadaan suorittaa korjaaminen uudisrakentamiseen verrattavalla tavalla sen estämättä, mitä edellä on määrätty tontille sallitun rakennusoikeuden jakautumisesta eri käyttötarkoituksiin.

Palvelurakennusten korttelialue P-2. Alueelle saa sijoittaa ravintola-, huvi- ja viihdepalveluita, lähipalveluita, liike- ja toimistotiloja, majoitustiloja, kulttuuri-, näyttely-, opetus- ja kokoontumistiloja, ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia työtiloja, saunatiloja sekä liikunta- ja vapaa-ajan toimintaa ja asumista. Tontille sallitusta kerrosalasta enintään 1/3 saadaan käyttää asuintiloja varten.

Korttelialueella olemassa olevassa rakennuksessa tai sen osassa saadaan suorittaa korjaaminen uudisrakentamiseen verrattavalla tavalla sen estämättä, mitä edellä on määrätty tontille sallitun rakennusoikeuden jakautumisesta eri käyttötarkoituksiin. Uudisrakennuksen tai olemassa olevaan rakennukseen tehtävien muutosten sopeutumiseen korttelialueen muuhun rakennuskantaan, on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Lähipalvelurakennusten korttelialue PL, Yleisten rakennusten korttelialue Y, Puisto VP, lähivirkistysalue VL, venesatama/venevalkama LV, autopaikkojen korttelialue LPA, erityisalue E-1, jonka alueelle saadaan rakentaa kevyenliikenteen väyliä, yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue ET ja vesialue V.

Nokianvirran rannassa on Uittoaukio-niminen katuaukio/tori sekä jalankululle ja polkupyöräilylle varattu rantareitti. Lisäksi alueella on muita jalankululle ja pyöräilylle varattuja reittejä.

Kartanonpuisto on merkitty kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi alueen osaksi, jota on hoidettava siten, että sen arvo ja luonne säilyvät. Olemassa olevien erikoispuiden,

puurivien ja erikoispensaiden poistaminen on sallittua vain tarpeellisena kasvillisuuden hoitotoimenpiteenä tai välttämättömien pihajärjestelyjen vuoksi.

Arkeologiset kohteet on merkitty Muu kulttuuriperintökohde-rajauksella. Alueella olevat historialliset rakenteet on säilytettävä. Suuremmista kohdetta koskevista suunnitelmista tulee neuvotella alueellisen vastuumuseon kanssa.

Kuorimorakennus on merkitty kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaaksi rakennukseksi, jota ei saa purkaa. Korjaus- ja uutostöissä rakennuksen kulttuurihistorialliset ja arkkitehtoniset arvot tulee säilyttää.

Lintuniemen rannan tukimuuri on merkitty historiallisesti ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeäksi rakenteeksi, jota ei saa purkaa.

Autopaikat:

Autopaikkoja tulee rakentaa asumiselle voimassa olevan autopaikkanormin mukainen määrä tai 1 ap/60 k-m², sosiaaliselle- ja senioriasumiselle sekä liike- ja toimistorakentamiselle 1 ap/90 k-m², opiskelija-, palvelu- ja erityisasumiselle 1 ap/120 k-m². Pientaloasunnoissa tulee olla kaksi ja rivitaloasunnoissa 1,5 autopaikkaa asuntoa kohti.

Mikäli alueella toteutetaan yhteiskäyttöautoja, saadaan rakennettavia autopaikkoja vähentää neljä jokaista yhteiskäyttöautoa kohti. Yhteiskäyttöautoilla voidaan vähentää autopaikkoja enintään 10 %. Jokaista vähennettävää autopaikkaa kohti tulee osoittaa 25 m² piha-alueita, jolle yhteiskäyttöautojen vähetessä rakennusvalvonta voi velvoittaa paikat rakennettaviksi.

Maanpäälliset pysäköintialueet tulee jakaa istutuksilla pienempiin ryhmiin.

Pysäköintihallin tai -laitoksen saa rakentaa korttelialueella rakennusoikeuden estämättä. Alueelle tulee toteuttaa sähköautojen latauspaikkoja. Autopaikkoja voi sijoittaa myös rakennusaloille.

AK-korttelialueiden autopaikkoja voidaan sijoittaa myös tonttien ulkopuolelle, LPA-alueille ja katualueelle kadunvarsipaikkoina. Katualueelle sijoitettavista autopaikoista tulee olla sopimus kaupungin kanssa ennen rakennusluvan hakemista. Mikäli tilantarve

katualueella muuttuu, on paikat rakennettava omalle tontille tai asemakaavassa tontin käyttöön osoitetulle LPA-alueelle.

Julkisivut:

Pääkäyttötarkoituksen mukaisten rakennusten julkisivut eivät saa olla umpinaisia, vaan niille tulee avautua tilojen pääikkunoita, myös maantasokerroksessa. Katujen varrella olevien rakennusten pääsisäänkäynnit tulee sijoittaa kadun puolelle. Pääsisäänkäyntiä tulee korostaa katoksella.

Kerrostalojen porrashuoneiden tulee olla läpikuljettavia kadulta pihalle. Esteettömän sisäänkäynnin asuntoon ja porrashuoneeseen saa järjestää pihan puolelta.

Asukkaiden yhteistiloja ja iv-konehuoneita voidaan sijoittaa ylimmän kerroksen yläpuolelle kerrosluvun estämättä.

Alueella sallitaan aurinkoenergiaratkaisujen toteuttaminen rakennusten yhteyteen. Sallitaan julkisivuihin integroituja aurinkoenergiaratkaisuja. Mikäli julkisivupintoja hyödynnetään aurinkoenergiaratkaisuihin, sallitaan poikkeamia mahdollisista kaavamääräyksistä koskien julkisivuja.

Asuntojen parvekkeet ja terassit tulee lasituksilla suojata melulta niin, että liikenteen aiheuttama melutaso parvekkeella ei yöllä ylitä arvoa 45 dB ja päivällä arvoa 55 dB. Lasitusten on oltava avattavia ja kaiteen yläpuolella värittömiä.

Pysäköintilaitoksen julkisivut eivät saa olla umpinaisia. Kadun ja aukion puoleisiin julkisivuihin tulee toteuttaa viherseiniä tai muulla tapaa kasvillisuutta.

Asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa:

- Asuinkerrostaloissa, tekniset tilat ja kiinteistöjen huoltotilat, teknisen huollon edellyttämät rakennelmat, rakenteet ja kulkuyhteydet sekä pysäköintitilojen edellyttämät kulkureitit.
- Asuinkerrostalojen yhteisiä harraste-, kokoontumis-, sauna- ja yhteistiloja, talopesuloita, kuivaushuoneita, työ- ja liiketiloja, joiden käytöstä ei aiheudu häiriötä asumiselle. Näiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 10 % asemakaavan tontille merkitystä rakennusoikeudesta.

- Väestönsuojat ja jätehuoneet.
 - Asuinkerrostaloissa myös piharakennuksiin sijoitettavat polkupyörävarastot ja -katokset sekä muut piharakennuksiin sijoitettavat yhteiskäyttöiset tilat.
 - Kaikissa kerroksissa porrashuoneen 15 m² ylittävän tilan, edellyttäen että, tällä tilaan saadaan luonnonvaloa.
 - Kasvihuoneita tai puolilämpimiä viherhuoneita
 - Lasitettuja parvekkeita
 - Luhtikäytäviä
- Kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi sallittuja tiloja ei oteta huomioon kaavan vaatimia autopaikkoja laskettaessa työ- ja liiketiloja lukuun ottamatta.

Puistoalueet:

Jalankulun ja pyöräilyn reittien sijoituksen tarkemmassa suunnittelussa ja toteutuksessa on huomioitava liito-oravien lisääntymis- ja levähdyspuut siten, ettei niitä hävitetä tai heikennetä. Liito-oravan ydinaluetta vahvistetaan pohjoisen suuntaan sijoittamalla alueelle pönttöjä. Puustoa täydentämällä tuetaan liito-oravien etelä-pohjoissuuntaista yhteystarvetta Kartanonpuistossa.

Jalankulun ja pyöräilyn reittien valaistus tulee kohdentaa reiteille siten, että minimoidaan hajavalon haitalliset vaikutukset luontoympäristölle.

Muita määräyksiä:

Kussakin korttelissa yksiöitä saa olla enintään 35 % asunnoista. Asuntojen keskikoon tulee olla vähintään 40 m².

Pyhäjärven vedenkorkeuden säännöstelyn yläraja on +77,67 m/N2000. Uusien rakennusten alin rakentamiskorko on 78,50 m.

Hulevedet tulee viivyttää tonttialueella ennen johtamista kaupungin hulevesiverkostoon. Kestopäällystetyillä piha-alueilla hulevedet on kerättävä sadevesiviemäroinnillä, joka on varustettu suljettavilla öljyn- ja hiekanerotuskaivoilla. Öljynerottimien tulee täyttää EN-standardin 858 I-luokan vaatimukset. Hulevesien käsittelyssä voidaan käyttää myös ohivirtausjärjestelmää, joka täyttää edellä mainitut vaatimukset. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää suunnitelma tontin hulevesien käsittelystä.

Tonttien leikkipaikat, jätehuoltotilat, autopaikat, ajoluiskat, huoltoreitit, pelastustiet, sekä asumista palvelevat yhteis- ja aputilat saa kiinteistöjen välisin sopimuksin sijoittaa myös toisen kiinteistön alueelle. Sopimukset tulee liittää rakennuslupahakemukseen.

Alueella oleva ja mahdollisesti havaittava pilaantunut maa-aines tulee puhdistaa alle valtioneuvoston asetuksen 214/2007 mukaisen alemman ohjearvon.

Alueelle laaditaan rakennuksia ja infran rakentamista koskevat rakentamistapaohjeet, joilla varmistetaan alueen rakentamisen korkea kaupunkikuvallinen laatu.

5.4 Nimistö

Alueen uusien katujen ja virkistysalueiden nimistö on valittu Nokia seuran nimitoimikunnan antamista vaihtoehtoista ja se huomioi alueen historian.

6 Asemakaavan toteutus

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Tarkempi rakentamisaikataulu ei ole kaavamuutosta tehtäessä tiedossa. Alueen rakentamien edellyttää alueen maaperän puhdistamista.

Nokia 4.5.2023

Johanna Fingerroos

Kaavoitusarkkitehti

Kari Stenlund

Maankäyttöjohtaja

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

SAHANRANTA

Asemakaava ja asemakaavan muutos Nokian kaupungin 14. kaupunginosan, Viholan, kiinteistöt 536-14-6-1, 536-14-9902-0 sekä määräalat kiinteistöistä 536-417-1-85, 536-417-1-95, 536-14-9901-0, 536-14-9903-0 ja 536-14-9908-0.

(Tweb: NOK/733/2020)

ALOITE

Kaavamuutos on käynnistetty Nokia Oyj:n aloitteesta.

SUUNNITTELUALUE

Suunnittelualue sijaitsee Nokian Viholassa Nuijamiestentien ja Nokianvirran rajaamalla alueella, Nokian kartanon itä- ja pohjoispuolella.



Kaava-alueen sijainti ympyröitynä kartalla (Maanmittauslaitos, taustakartta, 20.10.2020).

TÄÄLLÄ SYNTYY  TTA.

LÄHTOTIEDOT JA SUUNNITTELUALUE

MAANOMISTUS

Suunnittelualueen maan omistaa Nokia Oyj ja Nokian kaupunki. Kaavamuutoksesta laaditaan maankäyttösopimus.

MAAKUNTAKAAVA

Alueella on voimassa Pirkanmaan maakuntakaava 2040, jossa suunnittelualue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi (A).

Alueen pohjoisosa on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettu kulttuuriympäristö. Merkinnöillä osoitetaan valtakunnallisesti merkittävät rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009).

Alue on osittain Nokianvirran maakunnallisesti arvokasta maisema-alueita.

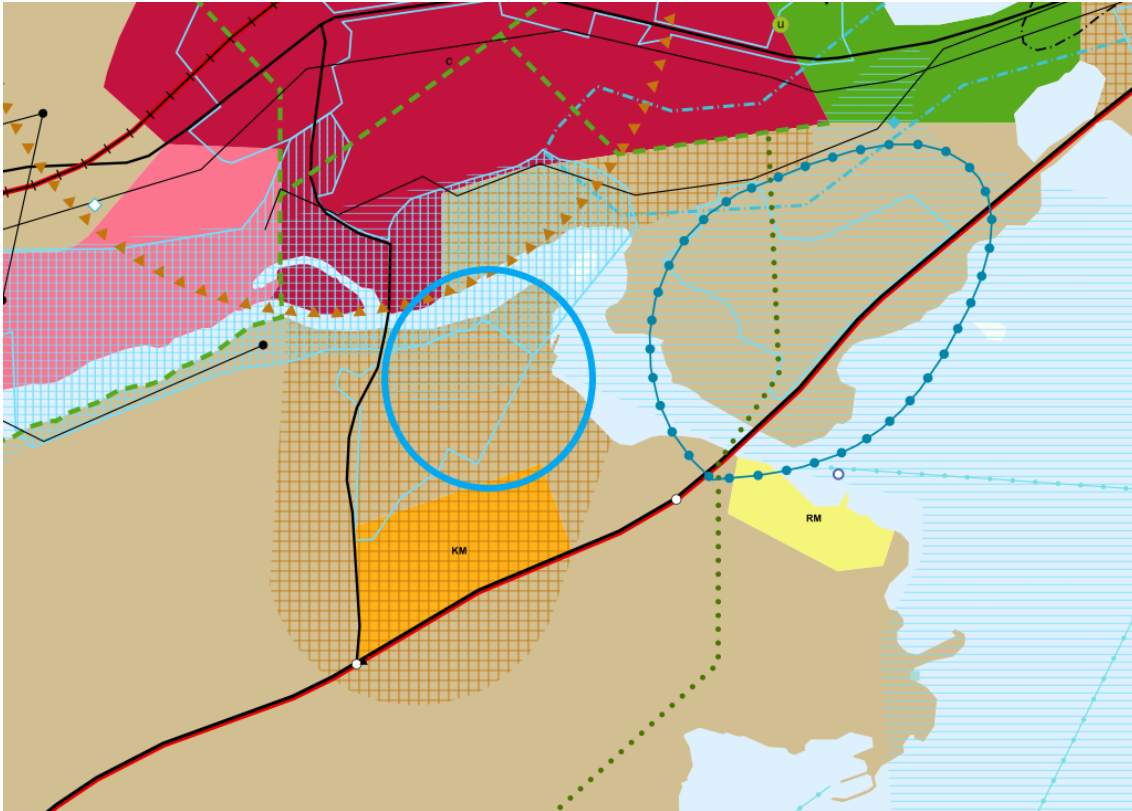
Nokian kartano on maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö.

Alue on tiivistä joukkoliikennevyöhykettä. Merkinnällä osoitetaan yhdyskuntarakenteeltaan tiiviit, tiivistettävät tai tiiviinä toteutettavat alueet, jotka tukeutuvat tehokkaaseen joukkoliikennejärjestelmään.

Alueen itäpuolelle on merkitty arkeologisen perinnön ydinalue. Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti merkittävät laajat, yhtenäiset arkeologisen perinnön tihentymät.

Alueen eteläpuolella on merkittävästi parannettava valtatie tai parannettava kantatie-merkintä VT 12 kohdalla. Merkinnällä osoitetaan maakunnan yhdyskuntarakenteen kannalta merkittäviä yhtenäisiä tieosia valta- ja kantateilla, joiden kunto, liikennetarve tai ympäröivä maankäyttö edellyttää tien merkittävää parantamista.

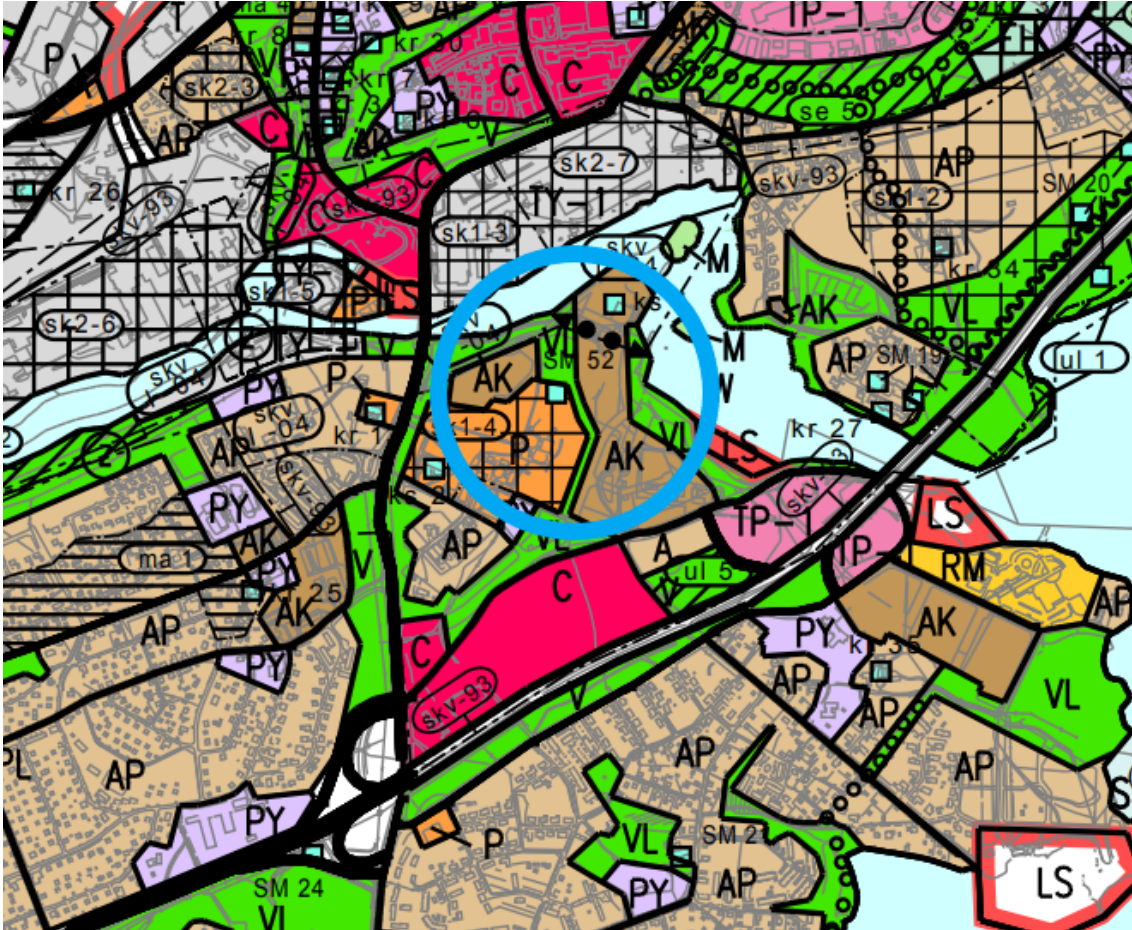
Alue on tiivistä joukkoliikennevyöhykettä. Merkinnällä osoitetaan yhdyskuntarakenteeltaan tiiviit, tiivistettävät tai tiiviinä toteutettavat alueet, jotka tukeutuvat tehokkaaseen joukkoliikennejärjestelmään.



Kuva: Ote Pirkanmaan maakuntakaava 2040:stä.

YLEISKAAVA

Keskustaajaman osayleiskaavassa 2010, suunnittelualue on osoitettu kerrostalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AK), palvelujen ja hallinnon alueeksi (P), lähivirkistysalueeksi (VL) ja satama-alueeksi (LS).



Kuva: Ote keskustaajaman osayleiskaava 2010:stä.

ASEMAKAAVA

Suunnittelualueella on korttelissa 6 voimassa 10.12.1992 hyväksytty asemakaava 14:17. Muussa osassa aluetta asemakaava on todettu vanhentuneeksi (Kh 7.5.2018).

Alueella kortteli 6 on K-4/s liikerakennusten korttelialuetta, jolla ympäristö säilytetään. Korttelin rakennusoikeus on 3300 k-m². Rakennusoikeudesta 40 % saadaan käyttää asuintiloja varten ja 30 % vain taloustiloja varten. Korttelialueella K-4/s olemassa olevassa rakennuksessa tai sen osassa saadaan suorittaa korjaaminen

TÄÄLLÄ SYNTYY  TTA.

uudisrakentamiseen verrattavalla tavalla sen estämättä mitä edellä on määrätty tontille sallitun rakennusoikeuden jakautumisesta eri käyttötarkoituksiin



Kuva: Ote ajantasa-asemakaavasta. Rakennuskieltoalue on merkitty punaisella rasterilla.

TAVOITTEET

Alueelle on tavoitteena suunnitella monimuotoinen viihtyisä asuinalue, jossa on tehokasta kerrostalo- sekä pientalo- ja rivitaloaluetta ja että sen rakentaminen käynnistyy heti kun alueen maaperä on puhdistettu haitta-aineista ja että alue valmistuu nopeasti. Alueelle rakennetaan vahva kevyenliikenteen verkko, jolta on hyvät yhteydet alueen ulkopuolelle.

OSALLISET

Osallisia ovat Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan Maakuntamuseo, Pirkanmaan liitto, Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes), Nokian Vesi Oy, Nokian Renkaat Oyj, Nokian kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunta, Nokian kaupungin perusturvalautakunta, Nokian kaupungin sivistyslautakunta, kaava-alueen ja siihen rajoittuvan alueen maanomistajat tai vuokraoikeudenhaltijat sekä kaikki, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa.

OSALLISTUMISEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

Asemakaavoituksen vireilletulosta on kuulutettu Nokian Uutisissa 20.12.2013 ja vuoden 2020 kaavoituskatsauksessa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidetään nähtävillä koko kaavaprosessin ajan.

Asemakaavaluonnos asetetaan nähtäville kaupunkikehityspalveluiden ilmoitustaululle ja internetiin kaupungin kotisivulle. Osallisilla on oikeus jättää mielipide luonnoksesta nähtävilläolon aikana. Nähtävilläolosta tiedotetaan lehtikuulutuksella Nokian Uutisissa. Lisäksi asiasta ilmoitetaan kirjeitse kohdealueen naapurikiinteistöjen omistajille. Kaavaluonnoksesta pyydetään tarvittavat lausunnot. Luonnoksesta saatu palaute huomioidaan asemakaavan ehdotusta valmisteltaessa.

Asemakaavaehdotus asetetaan nähtäville vähintään 30 päivän ajaksi. Osallisilla on oikeus jättää muistutus kaavaehdotuksesta nähtävilläolon aikana. Nähtävilläolosta tiedotetaan kaupungin internet-sivuilla ja virallisella ilmoitustaululla. Lisäksi kaavasta tiedotetaan kirjein muussa kunnassa asuvia maanomistajia. Kaavaehdotuksesta pyydetään tarvittavat lausunnot.

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto. Päätöksestä ilmoitetaan kuulutuksella kaupungin internet-sivuilla ja virallisella ilmoitustaululla. Kaupunginvaltuuston päätökseen voi hakea muutosta valittamalla 30 päivän kuluessa.

KAAVAN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

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

KÄSITTELYAIKATAULU

Kaavaluonnos on tavoite valmistella kevään 2023 aikana ja hyväksyä kaava talvella 2023/24.

VALMISTELU

Kaavamuutos laaditaan Nokian kaupungin kaavoitusyksikössä. Suunnittelijana toimii kaavoitusarkkitehti Johanna Fingerroos (p. 040 133 4235), jolta saa tarvittaessa lisätietoja hankkeesta. Osoite: Nokian kaupunki, kaavoitusyksikkö, PL 2, 37101 Nokia. Sähköpostiosoite: etunimi.sukunimi@nokiankaupunki.fi

Nokialla 4.5.2023

Johanna Fingerroos
kaavoitusarkkitehti