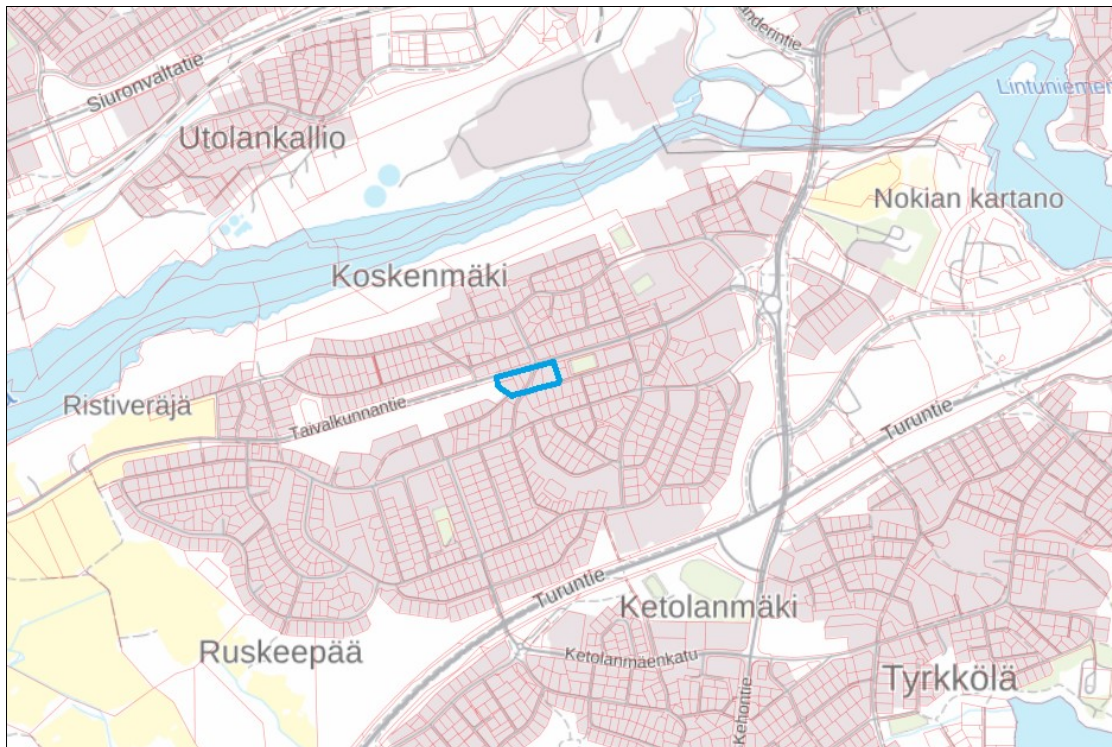


## **ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS**

### **MOISIONKADUN JA RINNEKADUN KORTTELIALUEET**



Kaava-alueen sijainti kartalla (Maanmittauslaitoksen taustakartta 1.12.2022)

Kaupunkikehityslautakunta 4.4.2018 § 106, 26.03.2019 § 76, 13.12.2022 § 293

Kaupunginhallitus

Kaupunginvaltuusto

NOKIAN KAUPUNKI

KAAVOITUSYKSIKÖ

(tweb: NOK/512/2019)

# 1 Perus- ja tunnistetiedot

Kaavaselostus koskee 16.10.2023 päivättyä asemakaavan muutosta.

Asemakaavan muutos koskee Nokian kaupungin 5. kaupunginosan korttelin 21 tontteja 4 ja 7 ja korttelin 40 tonttia 1 sekä katu- ja puistoaluetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu Nokian kaupungin 5. kaupunginosan osa korttelia 21 ja kortteli 40 sekä katualueita.

Asemakaavan yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako osaan korttelista 21 sekä kortteliin 40.

Asemakaavoituksen vireilletulosta on ilmoitettu kuulutuksella 22.9.2017.

Kaavan laatija: Nokian kaupunki, kaupunkikehityspalvelut, kaavoitusyksikkö, kaavasuunnittelija Minna Aittola.

## 1.1 Kaava-alueen sijainti

Kaavamuutosalue sijaitsee Taivalkunnantien, Moisionkadun ja Rinnekadun rajaamalla alueella noin 1,6 km Nokian keskustan Pirkkalaistorilta lounaaseen.

## 1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

## 1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Asemakaavan seurantalomake
- Ote ajantasa-asemakaavasta
- Ote asemakaavan hakemistokartasta
- Tonttijakokartat

#### **1.4 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista**

- Koskenmäen inventointi ja kaupunkikuvallinen analyysi, 7.6.2023 Sweco Finland Oy.

## 2 Tiivistelmä

Asemakaavan muutoksen luonnosvaiheessa kaavamuutos koski Nokian 5. kaupunginosassa olevia kortteleita 40, 60 ja 66 sekä tontteja 21-4, 21-7 ja 25-10, sekä Moisionkadun, Rinnekadun ja Taivalkunnantien katualuetta ja osaa Taivalpuistosta. Tavoitteena oli leventää Moisionkadun katualuetta jalankulun ja pyöräilyn väylän rakentamista varten ja leventää Rinnekatua hulevesiojien rakentamista varten. Alueen täydennysrakentamis-toimenpiteinä tavoitteena oli muodostaa puistoalueista ja olevista tonteista lohkomalla kahdeksan uutta pientalotonttia. Lisäksi tavoitteena oli ajanmukaistaa kaava niiltä osin, kun se ei vastannut nykytilannetta sekä tehdä yksityisten maanomistajien toivomia tonttijärjestelyjä.

Kaavaluonnoksen nähtävillä olon jälkeen kaava-alueen rajausta on pienennetty. Kaava-alueeseen ei kuulu korttelit 25, 60 tai 66. Lisäksi kaava-alueesta on rajattu pois katualuetta ja puistoaluetta. Tavoitteena on leventää Moisionkadun katualuetta jalankulun- ja pyöräilyn väylän rakentamista varten ja leventää Rinnekatua hulevesiojien rakentamista varten. Lisäksi Taivalkunnantien katualueen rajoja tarkistetaan riittävän lumitilan varmistamiseksi. Samalla tarkastellaan alueen täydennysrakentamismahdollisuudet, ajanmukaistetaan kaava niiltä osin, kun se ei vastaa nykytilannetta ja tehdään yksityisten maanomistajien toivomia tonttijärjestelyjä.

Kiinteistön 536-5-40-1 omistajan tavoitteena on laajentaa tonttia puistoalueelle siten, että tontti rajautuu Taivalkunnantien katualueeseen. Taivalkunnantien ja tontin välinen puistokaistale on jo nykyisellään ollut tontin käytössä, joten tontin laajentaminen ei heikennä alueen virkistysmahdollisuuksia. Samalla Taivalkunnantien katualueen rajoja tarkistetaan riittävän lumitilan varmistamiseksi. Voimassa olevan asemakaavan mukaisella puistoalueella sijaitseva asuinkäyttöön rakennettu kiinteistö (526-423-2-257) muutetaan asemakaavan mukaiseksi tontiksi. Lisäksi kortteliin 40 muodostetaan toinen uusi tontti.

Asemakaavan muutoksessa on mukana kaksi tonttia korttelista 21. Kiinteistön 536-5-21-7 osalta tavoitteena on tarkistaa tontin kaavamääräyksiä. Kiinteistön 536-5-21-4 omistajan tavoitteena on jakaa tontti kahdeksi tontiksi ja nostaa rakennusoikeuden määrää.

Alueelle on laadittu rakennetun ympäristön inventointi ja kaupunkikuvallinen analyysi. Selvityksen mukaan alueelle uusia rakennuksia suunniteltaessa on huomioitava alueen erityispiirteet ja mahdollinen uusi rakentaminen on sopeutettava alueen lähiympäristön ominaispiirteisiin sekä ajalliseen kerroksellisuuteen. Rakennuksien sijainti tontilla tulee huomioida siten, että ne tulevat olemaan vanhan rakennuskannan tapaan sijoitettuna tien varrelle avoimeen maisemaan.

Kaavaehdotuksen jälkeen korttelin 40 tonttien rajoja on muutettu ja korttelista 40 on laadittu uusi tonttijako. Korttelin tonteille 3 ja 4 on lisätty merkintä, joka ohjaa rakentamaan asuinrakennuksen kiinni Taivalkunnantien puoleiseen rakennusalaan. Korttelin 40 tontin 2 rakennusoikeus on tarkistettu vastaamaan nykyistä rakennusoikeutta. Korttelin 21 tontin 9 rakennusoikeutta on laskettu ja rakennusoikeus on uudessa asemakaavan ehdotuksessa 200 k-m<sup>2</sup>. Tontin länsireunaan on lisätty 6 metriä leveä johdoille varattu alueen osa. Korttelin 21 tontilta 7 on poistettu Moisionkadun puoleinen istutettava alueen osa. Lisäksi Moisionkadun ja Rinnekadun puoleisessa kulmassa rakennusala on laajennettu siten, että rakennusala ulottuu 2 metrin päähän tontin rajasta. Kaavan yleisiin määräyksiin on lisätty määräykset, joiden mukaan uuden rakentamisen tulee soveltua alueen ominaispiirteisiin ja mittakaavaan ja asuinrakennusten kattomuodon on oltava satulakatto.

Asemakaavaan on tullut useita muutoksia, joten asemakaavan ehdotus asetetaan uudelleen nähtäville.

## **3 Lähtökohdat**

### **3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista**

#### **3.1.1 Suunnittelualueen yleiskuvaus**

Kaavamuutosalue sijaitsee Taivalkunnantien, Moisionkadun ja Rinnekadun rajaamalla alueella noin 1,6 km Nokian keskustan Pirkkalaistorilta lounaaseen. Suunnittelualueen pinta-ala on 8104 m<sup>2</sup>. Suunnittelualueeseen kuuluu kolme tonttia, puistoalueella sijaitseva rakennettu kiinteistö sekä puistoaluetta ja katualuetta.



Kuva 1: Kaava-alueen rajaus merkittynä vuonna 2020 otettuun ilmapäätökseen

### 3.1.2 Luonnonympäristö

Kaavamuutosalue sijaitsee Etelä-Nokiolla etelään viettävällä rinteellä. Suunnittelualue on osin ennestään rakennettu ja osin vanhaa puistoaluetta. Alueelta ei ole tiedossa suojeltavia ympäristöarvoja.



Kuva 2. Kuva asemakaavan mukaisella puistoalueella sijaitsevasta rakennetusta kiinteistöstä ja Moisionkatuun rajautuvasta puistoalueesta. Kuva otettu Moisionkadun ja Rinnekadun risteyksestä pohjoiseen (Kuva: Minna Aittola 16.11.2022).

### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaava-alueella on pääasiassa puurakenteisia ja satulakattoisia pientaloja, jotka on rakennettu 1900-luvun alkupuolella. Poikkeuksena alueella erottuu Taivalkunnantien varrella 1960-luvulla rakennettu tiilirakenteinen



asuinrakennus.

Korttelin 21 tontilla 7 on kaksi 1910–30 luvun yksi asuntoista puutaloa (60 k-m<sup>2</sup> ja 102 k-m<sup>2</sup>) sekä talousrakennus. Korttelin 21 tontilla 4 on 1910–1920-luvulla rakennettu liikerakennus ja kytketty asuintalo. Käyttötarkoitukseltaan rakennukset ovat asuinrakennuksia. Toinen rakennuksista on yhden asunnon talo (120 k-m<sup>2</sup>) ja toinen kahden asunnon talo (220 k-m<sup>2</sup>).



Kuva 3. Kuva korttelin 21 tontilla 7 sijaitsevista kahdesta puutalosta. Kuva on otettu Taivalkunnantieltä (Kuva: Minna Aittola 16.11.2022).



Kuva 4. Taivalkunnantieltä otettu kuva korttelin 21 rakennuksista. Kuvassa oikealla tontin 7 rakennus ja vasemmalla tontin 4 rakennus (Kuva: Minna Aittola 16.11.2022).

Korttelin 40 tontilla 1 sijaitsee 1966 valmistunut yhden asunnon rinnetalo (194 k-m<sup>2</sup>). Rakennuksen pääasiallinen rakennusmateriaali on puu ja se on tiiliverhoiltu. Rakennus on yksi kerroksinen, jonka lisäksi on kellarikerros. Osoitteessa Taivalkunnantie 22 on

arviolta 1910–1930-luvulla rakennettu yksi asuntoinen puutalo (70 k-m<sup>2</sup>) ja piharakennus. Puinen pientalo ja piharakennus sijaitsevat voimassa olevan kaavan mukaisella puistoalueella. Taivalkunnantien uusittu tielinjaus on jättänyt rakennuksen ojanteeseen suhteessa tien korkeuteen.



Kuva 5. Rinnekadulta otettu kuva korttelin 40 tontista 1 (Kuva: Minna Aittola 16.11.2022).



Kuva 6. Taivalkunnantieltä otettu kuva osoitteessa Taivalkunnantie 22 sijaitsevasta rakennuksesta (Kuva: Minna Aittola 16.11.2022).

### 3.1.4 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Alueella ei ole suojelulakien nojalla suojeltuja alueita tai kohteita. Koskenmäki on vanhaa työväestön puutaloaluetta. Nokian kulttuuriympäristöohjelmassa (Eija Teivas, Annu Tulonen, 2001) Koskenmäen työväenasutus listataan merkittäväksi kohteeksi. Kaava-alueita ympäröi pientaloasutus, joka koostuu pääasiassa entisten tehdastyöläisten asunnoista sekä rintamamiestaloista. Kaava-alue kuuluu Koskenmäen palstoittamalla syntyneelle



alueelle, joka on ollut tiiviisti rakennettuna jo vuoden 1927 pitäjänkartalla ja erottunut edelleen hyvin Maanmittauslaitoksen 1954 peruskartalla (Koskenmäen inventointi ja kaupunkikuvallinen analyysi, 7.6.2023 Sweco Finland Oy).

### **3.1.5 Maanomistus**

Suunnittelualan tontit ovat yksityisessä omistuksessa. Lisäksi puistoalueella sijaitseva rakennettu kiinteistö on yksityisessä omistuksessa. Muilta osin puistoalueet ja katualueet ovat kaupungin omistuksessa.

### **3.1.6 Liikenne**

Suunnittelualan läpi kulkee Moisionkatu ja Rinnekatu. Moisionkadulta on yhteys Taivalkunnantielle, johon myös suunnittelualue rajautuu, sekä Orelinkadulle. Rinnekatu on kapea sorapäällysteinen katu. Taivalkunnantietä on Emäkoskentien kautta yhteys Nokian keskustaan. Taivalkunnantien yhteydessä on jalankulun- ja pyöräilyväylä. Tampereen seudun joukkoliikenteen, Nyssen, linjat 78 (Sarkola - Taivalkunta - Nokia) ja 70B (Keho -Tampere) liikennöivät Taivalkunnantien kautta. Pysäkki on Nikkarinkadun risteyksessä noin 50 metrin etäisyydellä kaava-alueesta.

### **3.1.7 Tekninen huolto**

Alueella on kunnallistekniikka. Rinnekadulla Moisionkadun länsipuolella on tarvetta parantaa tilannetta hulevesien osalta.

## **3.2 Suunnittelutilanne**

### **3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset**

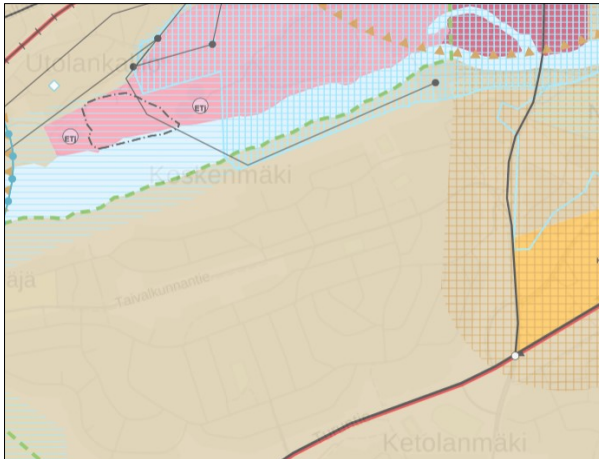
#### **Maakuntakaava**

Pirkanmaan maakuntakaava 2040:ssä suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta. 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.

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 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.

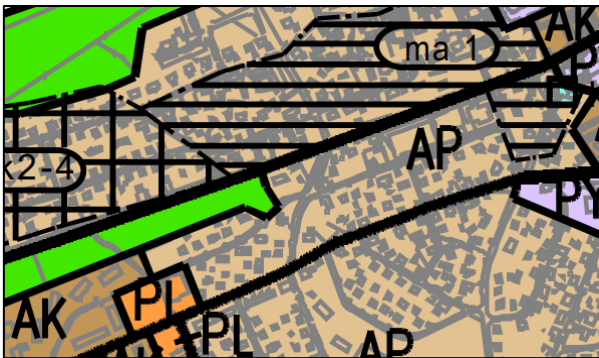
Alue kuuluu myös kasvutaajamien kehittämisvyöhykkeeseen.



Kuva 7: Ote Pirkanmaan maakuntakaava 2040:stä.

### Yleiskaava

Keskustaajaman osayleiskaava 2010 (hyväksytty 29.11.2004) osoittaa alueen pientalovaltaisiksi asuntoalueeksi (AP) ja puistoalueeksi (V). Aluetta pohjoisessa rajaava Taivalkunnantie on merkitty pääkokoojakaduksi ja Orelinkatu kokoojakaduksi



Kuva 8: Ote Keskustaajaman osayleiskaava 2010:stä.

### Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 3 eri asemakaavaa (V:9, 5:64 ja V:49). Moisionkadun länsipuolella on voimassa vuonna 1955 hyväksytty asemakaava (V:9). Asemakaavassa osoitetulle tontille (Taivalkunnantie 24) on osoitettu rakennusala asuin- ja liikerakennusta varten. Kirjaimella m- merkityillä rakennusaloilla tulee

vähintään 1/3 ensimmäisen kerroksen pinta-alasta sisustaa myymälähuoneistoiksi. Suunnittelualueella olevalle tontille ei ole osoitettu m-merkintää rakennusalalle. Kerrosluvuksi on osoitettu I. Muilta osin Moisionkadun länsipuoli on puistoaluetta.

Moisionkadun itäpuolella oleva tontti (Rinnekatu 13) on vuonna 1994 hyväksytyssä asemakaavassa osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Kerrosluku on osoitettua kaavamääräyksellä  $\frac{1}{2}$  I  $\frac{1}{2}$  ja rakennusoikeus tehokkuusluvulla  $e=0.25$ . Moisionkadun itäpuolella osoitteessa Taivalkunnantie 18 sijaitsevalle tontille on vuonna 1983 hyväksytyssä asemakaavassa (v:49) osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL-1). Tontille sallitusta rakennusoikeudesta enintään puolet (50 %) saadaan käyttää liike- ja toimistotilojen tarpeisiin. Rakennusoikeudeksi on osoitettu 525 k-m<sup>2</sup> ja kerrosluvuksi II.



Kuva 9: Ote voimassa ajantasa-asemakaavasta.

## 4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Tavoitteena on leventää Moisionkadun katualuetta jalankulun- ja pyöräilyn väylän rakentamista varten ja leventää Rinnekatua hulevesiojien rakentamista varten. Samalla tarkistetaan myös Taivalkunnantien katualueen rajaa riittävän lumitilan varmistamiseksi ja levennetään katualuetta 3 metrin päähän asfaltin reunasta. Samalla tarkastellaan alueen täydennysrakentamismahdollisuudet, ajanmukaistetaan kaava niiltä osin, kun se ei vastaa nykytilannetta ja tehdään yksityisten maanomistajien toivomia tonttijärjestelyjä.

## **4.2 Osallistuminen ja yhteistyö**

### **4.2.1 Osalliset**

Osallisia ovat naapurikiinteistöjen omistajat, Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan maakuntamuseo, Nokian kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunta sekä kaikki, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa.

### **4.2.2 Vireilletulo**

Asemakaavamuutos on laitettu vireille kiinteistön omistajan aloitteesta. Kaava-alue on laajennettu kaupungin tavoitteiden mukaisesti. Asemakaavoituksen vireilletulosta on ilmoitettu kuulutuksella 22.9.2017.

### **4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt**

Asemakaavan muutos asetetaan nähtävälle luonnosvaiheessa ja ehdotusvaiheessa osallisten kuulemista ja tarvittavia lausuntoja varten. Luonnos oli nähtävillä yhtä aikaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman kanssa.

Pirkanmaan ELY-keskukselle ja Nokian kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunnalle annetaan mahdollisuus lausunnon antamiselle. Hankkeesta pyydetään mahdollisesti myös muita tarvittavia lausuntoja.

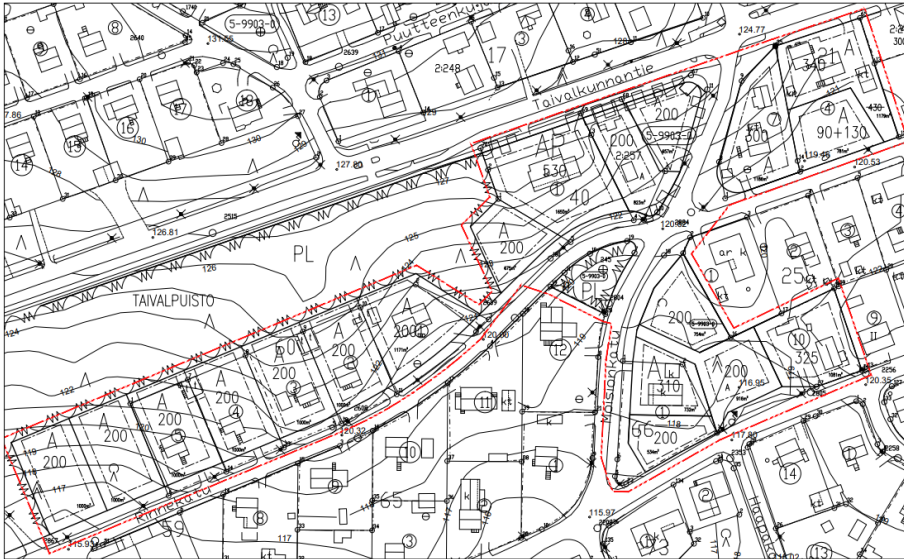
Luonnoksesta saatu palaute huomioidaan asemakaavan ehdotusta valmisteltaessa.

## **4.3 Asemakaavaluonnos**

Kaavaluonnos pidettiin laatimisvaiheen mielipiteiden kuulemista varten nähtävillä kaupungin virastotalon ilmoitustaululla ja Internetissä kaupungin kotisivulla 3.4. – 3.5.2019. Asiasta kuulutettiin Nokian Uutisissa. Lisäksi asiasta ilmoitettiin kirjeitse kohdealueen maanomistajille ja naapureille.

Kaavaluonnoksesta annettiin nähtävilläoloaikana kaksi mielipidettä. Lisäksi nähtävilläolon jälkeen kaavaluonnoksesta annettiin 1 mielipide.





Kuva 10. Nähtävillä ollut kaavaluonnos

### Mielipide 23.4.2019

”Moisionkadun ja Rinnekadun leventäminen sekä korttelialueiden muutokset. Tähän oheen olen listannut muutamia huomioon otettavia seikkoja. Lehdissä julkaistu ilmoitus ei mielestäni tuo kyllin selkeästi esiin, että tarkoitus on perustaa kyseiselle alueelle uusia ok –tontteja. Tämä ihmetyttää myös siksi että vain noin paria vuotta aiemmin meiltä pyydettiin lupia viedä Taivalpuisto maarekisteriin. Tuolloin puhuttiin, ettei kyseiselle viheralueelle rakennettaisi, vaan se säilyisi metsäisenä puistoalueena.

Ehdotettu 1,5 metrin alueen lohkomisen Rinnekadun pohjoispuolen tonttien kadunreunasta tulee aiheuttamaan jyrkimmin pengerrettyillä tonteilla viemäreiden uusimisia (nousevat lähelle maan pintaa). Minun tapauksessani, Rinnekatu 25 kiinteistön omistajana, talon vesijohdon pääsulku jää lunastettavan alueen puolelle. Vastaava tilanne voi olla muillakin kiinteistöillä.

Nyt jo tuolla kyseisellä kaistaleella on kaivettuna kaukolämpöputki, tulevaisuudessa varmaan myös sähkölinjat on tarkoitus asentaa maan alle.

Suunnitelmassa mainittu 1,5 metrin maa-alueen antaminen tontin pohjoispuolelle, ei korvaa kadun levennystä varten otettavaa maakaistaletta. Tontin kadun reunassa on perustettu nurmikko, pensasaita sekä sen sisäpuolella verkkoaita. Tonttia kiertää

muutoin lauta-aita. Kivikkoinen metsäpohja ei vastaa tätä, vaan tämän lisäksi tullaan vaatimaan rahallisia korvauksia. Jos tontin rajaa pohjoispuolella siirretään, niin kaupunki varmaan rakentaa sinne uuden lauta-aidan, kuten nykyiselläkin rajalla on. Samoin valtaosalla on tienvarren tontti pengerrytetty luonnonkivillä, kunta varmaan huolehtii uudesta pengerryksestä. Ilman pengerrystä maa-aines valuu tielle. Rinnekatu on tienhoidollisesti alemmassa luokassa, talvisin aeraus kaventaa sitä huomattavasti. Vaikka katua levennettäisiinkin niin ojat ja pientareet täytyisivät lumesta. Liikenneturvallisuuden kannalta paras vaihtoehto olisi kaivaa hulevesi oja nykyiselle pientareelle, ja tehdä Rinnekadusta yksisuuntainen. Tällöin välttyttäisiin tien turhalta ja kustannuksiltaan kalliilta leventämiseltä.

Taivalpuisto on vilkkaassa ulkoilukäytössä, sinne on muodostunut kulkureittejä, joita esimerkiksi alakoululaiset käyttävät koulumatkoillaan. Rinnekadun ja Vaahterakadun risteysalueen tienoille aurataan lunta puistoon, niin kaupungin aurojen kuin esimerkiksi kaupan kiinteistöhuollon toimesta. Tuo risteysalue on jo nykyisin vaarallinen kaupalle tulevan jakeluliikenteen vuoksi, siksi Rinnekadun yksisuuntaisuus olisi paras vaihtoehto.

Valmisteilla oleva asemakaavoitus tulee aiheuttamaan vastustusta kiinteistöjen omistajilta, koska puistoalueen pilkkominen ok –tonteille alentaa olemassa olevien kiinteistöjen arvoa, ja osaltaan muuttaa alkuperäisen korttelialueen yhtenäisyyttä.”

### **Kaavoituksen vastine**

Kaava-alue on kaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen pienennetty. Mielipiteessä esiin otetut asiat liittyvät pääasiassa Rinnekadun kortteliin 60. Kyseinen kortteli 60 ei enää kuulu kaava-alueeseen.

### **Mielipide 3.5.2019**

” Kaavamuutoksessa mainitaan Rinnekadulle rakennettavan hulevesiojan ja tietä samalla levennettävän. Kyseenalaistan tämän ojan tarpeen, sillä Rinnekadun pohjoispuolella kulkee jo osittain pieni hulevesioja, eikä ylärinteen tonteilta koskaan valu merkittäviä määriä vettä tielle. Vesien valuminen alarinteen tonteille aiheutuu lähinnä aerauslajitysten sulamisesta johtuvista pintavesistä, joihin auttaisi enemmänkin lumen läjitys muualle kuin tien penkoille. Tien yläpuolinen oja ei näihin sulamisvesiin juurikaan auta.

Rinnekadun tontit ovat hiekaista moreenia, joka imee kyllä kaiken sadeveden tiivistyneitä ajoreittejä lukuunottamatta, eikä hiekkatielläkään koskaan seiso vesi kuoppiin vangiksi jäänyttä vettä lukuun ottamatta. Ylipäätään näen Rinnekadun tienä, jonka liikennemääriä tulisi ennemminkin vähentää sen pihakatumaisuuden vuoksi, eikä suinkaan leventää. Kaikkialle minne Rinnekatua pääsee, pääsee myös Orelinkatuakin pitkin, lukuunottamatta pihoja.

Jos ojitukseen kuitenkin ryhdytään, niin kaavamuutoksessa mainitaan ojasuunnitelman toteutuessa Rinnekadun pohjoispuolisten tonttien tonttialueen laajentaminen menetetyin 1,5 metriä Rinnekadun puolelta kohti Taivalkunnantietä. Taivalpuisto on suosittua lenkkeily-, ulkoilu- ja koiranulkoilutusaluetta, ja täynnä polkuja. Rajan siirtyminen 1,5 metriä kohti Taivalkunnantietä siirtäisi tontin rajan hyvin lähelle näitä lenkkipolkuja, jolloin tontin molemmin puolin kulkisi merkittävästi ihmisiä. Jo nyt lenkkipoluilla kulkevat ihmiset kulkevat hyvin läheltä tontin rajoja. Taivalpuistoon kuljetaan yleensä Rinnekadun puolelta, sillä Taivalkunnantien puoleinen rinne on hyvin jyrkkä. Kaavamuutos yhdistettynä kortteliin 40 suunnitellun pientalotontin kanssa tekisi tästä kulkureitistä hyvin ahtaan, jolloin ihmiset ajautuisivat helposti yksityistonteille.

Ojan kaivaminen tien pohjoispuolelle aiheuttaa myös todennäköisesti sähkö- ja teleliikennetolppien siirtämisen tarpeen, jolloin on luonnollista, että ne vaihdettaisiin maakaapeleiksi. Ainakin omalla kohdallani myös vesi- ja viemäriiitän on nykyisen ojan pohjalla, joten varmaankin samalla tulisi uudistettua nämä yhteydet. Samalla kaivauksella siis kannattaisi vetää Rinnekadulle kiinteistöille jaettava valokuitu, kun se jo kortteliin muutenkin tulee. Näin tonttien arvo nousisi etätyöntekijöiden potentiaalisina asuinpaikkoina huomattavasti enemmän kuin hulevesiojan ansiosta.

Ehdotelmassa oleva kaavaluonnos oli hieman epäselvä suunnitelman suhteen. Uusi tonttiraja näyttäisi menevän melko pitkällä tonttini pihassa piha-aidan päällä, kun taas nykyinen oja on hyvinkin aidan eteläpuolella. Toivoisin otettavan myös huomioon, että tontin laajeneminen menetettyä maata vastaavan määrän jyrkkään, isoja puita kasvavaan, ja kiviseen rinnemaastoon ei myöskään korvaa tien varresta menetettyä tasaista maata. Omalla tontillani (60.05) on esimerkiksi pohjoirajana kivinen muuri pengerryksenä rajalinjaa kuvaamassa, joten tätä pitäisi siirtää. Lisäksi alueen

hyödyntämiseksi piha-alueena pitäisi siltä kaataa kymmeniä suuria puita, muuttaen koko alueen ilmettä ja aiheuttaen melkoisia kustannuksia. Jos puun kaatamisen hinta lähellä taloa on noin 100-200 euroa per puu, ja lisäksi tarvitaan kantojen ja kivien raivaus alueelta, niin rajan siirto aiheuttaa yli kymmenentuhannen euron kulut jo yhden tontin osalta. Sen jälkeen tarvitaan vielä maansiirtoa, jos alue halutaan tasata samaan tasoon pihan kanssa. Jos tontin reaalista etelärajaa ei tarvitse juurikaan siirtää, ja toimenpide koskee vain nykyisen ojan perkausta, niin tilanne on luonnollisesti tämän osalta eri. Jos etelärajaa siirretään paljon, niin käyttökelpoinen rakennusala tontillani vähenisi merkittävästi, sillä ainoa rakentamiskelpoinen tasainen alue on Rinnekadun puoleinen alue. Pohjoiseen tontti nousee neljättä metriä parinkymmenen metrin matkalta, ja mikä tahansa puutarhavajaa suurempi rakennus vaatisi valtavia maansiirtoja. Täten luvattu rakentamisoikeuden lisääminen ei auttaisi mitään.

Kaavaselityksestä ei myöskään kovin hyvin ilmene, miten tonttiani kohdeltaisiin, sillä tonttini raja Rinnekatua vastaan on merkittävästi pidempi kuin vastapuoleinen raja. Siirretäänkö siis kaikkia kolmea Taivalpuiston puoleista rajapyykkiä? Rinnekadun leventäminen pohjoiseen ja ojan kaivaminen toisi kartan mukaan ojan myös hyvin lähelle pihassani olevaa kaivoa, jolloin kaivoon voi valua tieltä ja huleojasta helposti sadevettä, huuhtoen mukanaan epäpuhtauksia tieltä tai muuttaen alueen hydrologisia ominaisuuksia niin, että kaivo kuivuisi tai vesi pilaantuisi. Huomiona myös kaavaan, että kiinteistöveroilmoituksessani tonttini kooksi on aina ilmoitettu 1195 neliömetriä, mutta se on vain 1171 neliömetriä kaavamuutoksen kartalla.

Rakentamisen lisäämiseen alueella kommentoisin, että viitteellisessä kaavassa ei näytä olevan huomioitu juurikaan Rinnekadun alueen erityispiirteitä, eli kivistä jyrkkää rinnemaastoa. Tämän vuoksi olen myös epäileväinen, että voidaanko esim. korttelin 40 laajennosta länteen tehdä aiheuttamatta suurta tuhoa alueen virkistyskäytölle ja asukkaiden viihtyvyydelle. Kyseisten tonttien kohta on melko jyrkkää ja kivistä rinnettä, jolloin maansiirtoa pitäisi tehdä paljon. Lisäksi kiinteistöllä .536-5-40-1 on rinteiden puolesta rajaa vasten kiinni puuvaja, jota kaavaehdotelmassa ei näy. Tämä aiheuttanee uusien suunniteltujen pientonttien kanssa paloriskin. Ylipäätään olen sitä mieltä, että Koskenmäkeen ei kannata yhteiskuntarakennetta juurikaan tiivistää, sillä se helposti pilaa alueen pääasiallisesti rintamamiestaloista koostuvan yhtenäisilmeen. Vanhan Vanhan Koskenmäen puolella tästä on jo nähtävissä surullinen esimerkki, kun



Puutteenkadun ja Taivalkunnantien varteen rakennetut uudet talot sopivat alueen historiaa henkivään ilmeeseen kuin satula sialle.”

**Kaavoituksen vastine:**

Kaava-aluetta on kaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen pienennetty. Mielipiteessä esiin otetut asiat liittyvät pääasiassa Rinnekadun kortteliin 60. Kyseinen kortteli 60 ei enää kuulu kaava-alueeseen. Myös korttelin 40 länsipuolelle suunniteltu uusi tontti on jätetty pois suunnittelualueesta.

Asemakaavan tavoitteena on laajentaa korttelia 40 itään. Nykyisen tontin itäpuolelle osoitetaan kaksi uutta tonttia. Toinen on tällä hetkellä puistoalueella sijaitseva rakennettu kiinteistö. Toinen uusi tontti rajautuu Taivalkunnantiehen, Moisionkatuun ja Rinnekatuun. Lisäksi korttelissa 21 on tavoitteena jakaa osoitteessa Taivalkunnantie 18 oleva tontti kahdeksi tontiksi. Nokian kaupungin maapoliittisen ohjelman mukaan kaupunkirakenteen tiivistämiseksi ja rakennettujen verkostojen tehokkaamman käytön edistämiseksi kantakaupungin alueella suhtaudutaan myönteisesti suurten asuinkiinteistöjen jakamiseen pienemmiksi kiinteistöjaolla, kunhan muodostettavien rakennuspaikkojen rakennusoikeus ja kiinteistön pinta-ala ovat asumistoiminnoille riittävät.

**Mielipide 5.7.2022**

” Kaavamuutoksessa mainitaan Rinnekadulle rakennettavan hulevesiojan. Kyseenalaistan tämän ojan tarpeen, sillä Rinnekadun pohjoispuolella kulkee jo osittain pieni hulevesioja, eikä tonteilta koskaan valu merkittäviä määriä vettä tielle. Rinnekadun tontit ovat hiekkaista moreenia, joka imee kyllä kaiken sadeveden eikä hiekkatielläkään koskaan seiso vesi kuoppiin vangiksi jäänyttä vettä lukuun ottamatta. Ylipäätään näen Rinnekadun tienä, jonka liikennemääriä tulisi lähinnä vähentää sen pihakatumaisuuden vuoksi. Kaikkialle minne kuin Rinnekatuakin pääsee, pääsee myös Orelinkatua pitkin, lukuunottamatta pihoja.

Kaavamuutoksessa mainitaan ojasuunnitelman toteutuessa Rinnekadun pohjoispuolisten tonttien tonttialueen laajentaminen menetetyn 1,5 metriä Rinnekadun puolelta kohti Taivalkunnantietä. Taivalpuisto on suosittua lenkkeily-, ulkoilu- ja koiranulkoilutusalueetta, ja täynnä polkuja. Rajan siirtyminen 1,5 metriä kohti Taivalkunnantietä siirtäisi tontin rajan hyvin lähelle näitä lenkkipolkuja, jolloin tontin

molemmin puolin kulkisi merkittävästi ihmisiä. Jo nyt lenkkipoluilla kulkevat ihmiset kulkevat hyvin läheltä tontin rajoja. Taivalpuistoon kuljetaan yleensä Rinnekadun puolelta, sillä Taivalkunnantien puoleinen rinne on hyvin jyrkkä. Kaavamuutos yhdistettynä kortteliin 40 suunnitellun pientalotontin kanssa tekisi tästä kulkureitistä hyvin ahtaan.

Tontin laajeneminen jyrkkään, isoja puita kasvavaan, ja kiviseen rinnemaastoon ei myöskään korvaa mitenkään tien varresta menetettyä maata. Omalla tontillani (60.05) on esimerkiksi kivinen muuri pengerryksenä rajalinjaa kuvaamassa, joten tätä pitäisi siirtää. Kaavaselityksestä ei myöskään kovin hyvin ilmene, miten tonttiani kohdeltaisiin, sillä tonttini raja Rinnekatua vastaan on merkittävästi pidempi kuin vastapuoleinen raja. Siirretäänkö siis kaikkia kolmea Taivalpuiston puoleista rajapyykkiä? Rinnekadun leventäminen pohjoiseen toisi kadun myös hyvin lähelle pihassani olevaa kaivoa, jolloin kaivoon voi valua tieltä ja huleojasta helposti sadevettä, huuhtoen mukanaan epäpuhtauksia tieltä tai muuttaen alueen hydrologisia ominaisuuksia niin, että kaivo kuivuisi.

Myös käyttökelpoinen rakennusala tontillani vähenisi merkittävästi, sillä ainoa rakentamiskelpoinen tasainen alue on Rinnekadun puoleinen alue. Täten rakentamisoikeuden lisääminen ei auttaisi.

Viitteellisessä kaavassa ei ole huomioitu juurikaan Rinnekadun alueen erityispiirteitä, eli kivistä jyrkkää rinnemaastoa. Tämän vuoksi olen myös epäileväinen, että voidaanko esim. korttelin 40 laajennosta länteen tehdä aiheuttamatta suurta tuhoa alueen virkistyskäytölle ja asukkaiden viihtyvyydelle. Kyseisen tontin kohta on melko jyrkkää rinnettä, jolloin”

#### **Kaavoituksen vastine:**

Kaava-aluetta on kaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen pienennetty. Mielipiteessä esiin otetut asiat liittyvät pääasiassa Rinnekadun kortteliin 60. Kyseinen kortteli 60 ei enää kuulu kaava-alueeseen. Myös korttelin 40 länsipuolelle suunniteltu uusi tontti on jätetty pois suunnittelualueesta.

Asemakaavan tavoitteena on laajentaa korttelia 40 itään. Nykyisen tontin itäpuolelle osoitetaan kaksi uutta tonttia. Toinen on tällä hetkellä puistoalueella sijaitseva rakennettu kiinteistö. Toinen uusi tontti rajautuu Taivalkunnantiehen, Moisionkatuun

ja Rinnekatuun. Lisäksi korttelissa 21 on tavoitteena jakaa osoitteessa Taivalkunnantie 18 oleva tontti kahdeksi tontiksi.

#### 4.4 Asemakaavaehdotus

Kaavaluonnoksen nähtävillä olon jälkeen kaava-alueen rajausta on pienennetty. Kaava-alueeseen ei kuulu korttelit 25, 60 tai 66. Lisäksi kaava-alueesta on rajattu pois katualuetta ja puistoaluetta.

Korttelin 40 alueen rajoja ja tonttien rajoja on muutettu. Korttelin 21 tonttien 8 ja 9 välistä tontinrajaa on muutettu. Lisäksi kaavamääräyksiä on tarkistettu käyttötarkoituksen osalta. Kortteleihin on lisätty kerrosluvut ja rakennusalojen rajoja on tarkistettu. Lisäksi Taivalkunnantiehen sekä Moisionkatuun ja Rinnekatuun rajautuvien tonttien reunoille on lisätty istutettavaa alueenosaa.

Kaavaehdotus pidettiin julkisesti nähtävillä kaupungin virastotalon ilmoitustaululla ja internetissä kaupungin kotisivulla 9.1. – 8.2.2023. Kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot Pirkanmaan Ely-keskukselta, Pirkanmaan maakuntamuseolta, Nokian Vesi Oy:ltä ja Nokian kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunnalta.

Rakennus- ja ympäristölautakunnalla ei ollut huomautettavaa asemakaavaehdotuksesta. Kaavaehdotuksesta annettiin kaksi lausuntoa ja yksi muistutus. Rakennus- ja ympäristölautakunnalla ei ole huomautettavaa asemakaavaehdotuksesta (25.01.2023 3 §).



Kuva 11: Ote nähtävillä olleesta kaavaehdotuksesta.

#### **4.4.1 Kaavaehdotuksesta annetut lausunnot ja mielipiteet**

##### **Pirkanmaan maakuntamuseo 8.2.2023**

Pirkanmaan maakuntamuseolta pyydetään lausuntoa otsikossa mainitusta kaavahankkeesta. Asemakaavan muutos koskee Nokian Koskenmäessä (5. kaupunginosa) suppeahkoa aluetta Moisionkadun ja Rinnekadun risteyksessä. Suunnittelualueeseen kuuluu kolme tonttia, puistoalueella sijaitseva rakennettu kiinteistö sekä puisto- ja katualueita. Tavoitteena on leventää Moisionkadun katualuetta kevyenliikenteenväylän rakentamista varten ja leventää Rinnekatua hulevesiojien rakentamista varten. Samalla tarkastellaan alueen täydennysrakentamisen mahdollisuuksia, ajanmukaistetaan kaava vastaamaan nykytilannetta ja tehdään maanomistajien toivomia tonttijärjestelyjä. Maakuntamuseo on tutustunut kaavaehdotuksen aineistoon ja toteaa seuraavaa.

Rakennetun ympäristön ja maiseman osalta Pirkanmaan maakuntamuseo toteaa, että suunnittelualue sijoittuu Koskenmäen alueelle, alueen pääkadun Taivalkunnantien varteen, kaupunkikuvallisesti erittäin keskeiselle paikalle.

Koskenmäki on Nokianvirran varteen sijoittuvan teollistumisen myötä syntynyt tiivis pientalovaltainen asuinalue. Alueen rakentuminen alkoi 1800-luvun lopulla ja kiihtyi 1900-luvun alkupuolella. Alueen ensimmäinen asemakaava on laadittu varsin varhain, vuonna 1921 arkkitehti Harald Andersinin toimesta. Aloite kaavoittamisesta tuli Oy Nokia Ab:lta ja sen tavoitteena oli säädellä tiivistä ja vallatonta työväen asuinrakentamista, jonka nähtiin jopa uhkaavan liikenteen sujuvuutta ja teiden rakentamista alueella. Huolimatta siitä, että kunnanvaltuusto ei kaavaa hyväksynyt, sitä noudatettiin (lähde: Nokian kulttuuriympäristöohjelma, 2001).

Pirkanmaan maakuntamuseo katsoo, että varhaisen asemakaavan vaikutus näkyy yhä laajoilla alueilla Koskenmäessä; mm. alueen 1900-luvun alussa muodostunut katuverkko ja tonttijako on pääosin säilynyt. Alueen ominaispiirteitä ovat historiallisen kerroksisuus, 1900-luvun alkupuolelle tyypilliset puiset asuin- ja piharakennukset, pienet puutarhamaiset tontit ja kapeat maastonmuotoja mukailevat kadut. Alue on säilyttänyt poikkeuksellisen hyvin 1900-luvun alkupuolen osin vapaasti muodostuneen työväenasuinalueen ilmeen.



Alueen kulttuurihistorialliset arvot on tunnistettu myös vuonna 2001 julkaistussa Nokian kulttuuriympäristöohjelmassa, jossa Koskenmäen työväenasutuksesta todetaan säilyneen suunnittelualueen tuntumassa paikoin yhtenäisiä kortteleita 1900-luvun alun rakennuksineen (selvityksen kohde R33, ei aluerajausta).

Suunnittelualueella on voimassa useita asemakaavoja, jotka kaikki on laadittu ennen nykyisen maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999, MRL) voimaantuloa. Voimassa olevia kaavoja laadittaessa ei ole laadittu rakennetun ympäristön selvityksiä eikä osoitettu rakennetun ympäristön tai kaupunkikuvan vaalimiseen tähtääviä merkintöjä. Lisäksi alueella on voimassa vuonna 2004 hyväksytty Keskustaajaman osayleiskaava 2010, jota varten alueelta ei ole laadittu erillisiä rakennetun ympäristön selvityksiä.

Koskenmäen alueelta ei Pirkanmaan maakuntamuseon tietojen mukaan ole käytettävissä asemakaavatasoista rakennettua ympäristöä tai maisemaa koskevaa selvitystä, jossa alueen arvot olisi määritelty. Maakuntamuseo katsoo, että Koskenmäen alueella on selkeitä, vähintään paikallisesti merkittäviä kulttuurihistoriallisia arvoja, jotka tulisi selvittää ja huomioida alueen asemakaavanmuutoksissa, kuten MRL:n edellyttää (erityisesti: §5 momentti 3, §50 sekä §54).

Kaavaehdotuksessa katualueita levennetään ja alueen täydennysrakentamistoimenpiteenä muodostetaan puistoalueista ja olevista tonteista lohkomalla yhteensä kolme uutta pientalotonttia. Rakentamisen määrä alueella nousee merkittävästi. Kaavaehdotuksessa pienikokoisille (644 - 1698 m<sup>2</sup>) tonteille on osoitettu merkittävästi tonttien nykyistä käytettyä rakennusoikeutta suuremmat rakennusoikeudet kerrosalaneliömetreinä (200-530 m<sup>2</sup>) ja osin myös nykyistä suurempi enimmäiskerros-luku II, vaikka nykyiset rakennukset ovat enintään puolitoistakerroksisia. Kaavan vaikutustenarvioinnin mukaan asemakaavan muutos ei aiheuta merkittäviä haitallisia vaikutuksia alueella. Muodostuvat tontit ovat kooltaan ja rakennusoikeudeltaan sopivia alueelle.

Pirkanmaan maakuntamuseo katsoo, että esitetty kaavaratkaisu kannustaa tonttien olemassa olevien pääosin 1900-luvun alusta peräisin olevien ja alueelle tyyppillisten puutalojen purkamiseen ja uudisrakentamiseen, joka poikkeaa voimakkaasti Koskenmäen pienipiirteisestä rakentamisesta ja muuttaa merkittävästi kaupunkikuvaa

alueen läpi johtavan pääkadun Taivalkunnantien varressa. Näin etenkin, kun kaavakartalta puuttuvat määräykset, joilla uudisrakentamista pyrittäisiin ohjaamaan alueen ilmeeseen ja rakentamisen tapaan sopivaksi (esim. mittakaava, kattomuoto ja julkisivumateriaalit).

Pirkanmaan maakuntamuseo pitää erittäin valitettavana menettelynä, että alueelliselta vastuuseolta pyydetään alueen ilmeisistä kulttuurihistoriallisista, rakennusperinteisistä ja kaupunkikuvallisista arvoista huolimatta lausuntoa vasta kaavan ehdotusvaiheessa. Esitetty kaavaratkaisu perustuu rakennetun ympäristön ja kaupunkikuvan arvojen osalta riittämättömään selvitysaineistoon. Kaavamuutosta varten tulee laatia asianmukainen, asemakaavatasoinen rakennetun ympäristön ja kaupunkikuvan selvitys. Selvityksen tulokset tulee huomioida kaavaratkaisussa, rakennusoikeuden määrää tonteilla laskea ja uudisrakentamista ohjata alueen ominaispiirteisiin sopivaksi. Myös vaikutustenarviointia tulee täydentää.

Koskenmäen ilmeisten arvojen vuoksi Pirkanmaan maakuntamuseo suosittelee, että alueen asemakaava tulisi uudistaa laajemmalla alueella, asianmukaisesti koko aluetta koskeviin selvityksiin perustuen, sen sijaan, että asemakaavoitetaan nyt esitetyllä tavalla vain hyvin pienikokoinen, mutta kaupunkikuvallisesti erittäin keskeinen alue. Laajempi tarkastelualue mahdollistaisi alueen ominaispiirteiden ja arvokohteiden tunnistamisen ja kattavamman vaikutustenarvioinnin.

Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta maakuntamuseolla ei ole hankkeesta huomautettavaa.

Kaavaehdotusta ja aineistoja tulee vielä korjata ja täydentää edellä kuvatuilla tavoilla. Tarvittaessa asiassa voidaan järjestää työneuvottelu. Korjattu kaavaehdotus selvitysaineistoon pyydetään toimittamaan Pirkanmaan maakuntamuseolle nähtäväksi ennen hyväksymiskäsittelyä.

### **Kaavoituksen vastine**

Kaava-alueesta on laadittu rakennetun ympäristön inventointi ja kaupunkikuvallinen analyysi. Selvityksen mukaan alueelle uusia rakennuksia suunniteltaessa on huomioitava alueen erityispiirteet ja mahdollinen uusi rakentaminen on sopeutettava alueen lähiympäristön ominaispiirteisiin sekä ajalliseen kerroksellisuuteen.

Rakennuksien sijainti tontilla tulee huomioida siten, että ne tulevat olemaan vanhan rakennuskannan tapaan sijoitettuna tien varrelle avoimeen maisemaan (Koskenmäen inventointi ja kaupunkikuvallinen analyysi, 7.6.2023 Sweco Finland Oy). Selvityksen laatimisen jälkeen asemakaavaan on tehty muutoksia alueen erityispiirteiden huomioimiseksi mahdollisessa uudessa rakentamisessa. Muutoksia on tehty rakennusoikeuden määrään, yleisiin määräyksiin ja asuinrakennusten sijoittamiseen.

Kaavaehdotuksen jälkeen korttelin 21 tontin 9 rakennusoikeutta on laskettu 20 k-m<sup>2</sup> ja uudessa kaavaehdotuksessa tontin rakennusoikeus on 200 k-m<sup>2</sup>. Uusien asemakaavan mukaisten tonttien rakennusoikeudet eivät poikkea tehokkuudeltaan lähialueen rakennusoikeuksista. Korttelin 40 tontin 2 rakennusoikeus on tarkistettu ja osoitettu vastaamaan voimassa olevan asemakaavan mukaista rakennusoikeutta (525 k-m<sup>2</sup>).

Kerrosluku II on pidetty ennallaan, jotta uudet rakennukset on mahdollista sijoittaa pienemmälle alalle ja piha-alueesta saa avoimemman. Piha-alueiden avoimuutta pyritään varmistamaan myös sillä, että korttelin tonteille 3 ja 4 on lisätty merkintä, joka ohjaa rakentamaan asuinrakennuksen kiinni Taivalkunnantien puoleiseen rakennusalaan.

Kaavan yleisiin määräyksiin on lisätty määräys, jonka mukaan uuden rakentamisen tulee soveltua alueen ominaispiirteisiin ja mittakaavaan. Lisäksi yleisellä määräyksellä määrätään, että asuinrakennusten kattomuodon on oltava satulakatto.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena ei ole kannustaa olemassa olevien rakennusten purkamiseen. Kaikki muut rakennukset sijoittuvat asemakaavan mukaisella rakennusalalla paitsi korttelin 40 tontilla 3 sijaitseva asuinrakennus, joka on jäänyt ojanteeseen suhteessa Taivalkunnantien korkeuteen. Asemakaavalla ei kuitenkaan edellytetä rakennuksen purkamista, vaan se voi asemakaavan hyväksymisen jälkeenkin sijaita nykyisellä paikalla. Mikäli asuinrakennus puretaan ja korvataan uudisrakennuksella, on tarkoituksenmukaista, että uusi rakentaminen sijoittuu kauemmaksi Taivalkunnan tiestä. Korttelissa 21 olemassa olevien rakennusten säilyttämistä mahdollistetaan siten, että tontille 8 on osoitettu rakennusoikeutta olemassa olevien asuinrakennusten kerrosalan verran. Lisäksi tontilla 7 on säilytetty kaavamääräys, joka mahdollistaa nykytilan mukaisesti kaksi asuinrakennusta.

Nykyisten rakennusten säilyttämisen mahdollistaminen on siis otettu kaavaehdotuksessa huomioon.

### **ELY-keskus 14.2.2023**

Kaavamuutos sijoittuu Koskenmäen työväenasutusalueelle, joka on Teivaan Ja Tolosen v. 2001 tekemän selvityksen mukaan arvokkaaksi listattu asuinalue. Kaavamuutosalue on pieni, mutta sillä sijaitsee alueelle tyypillisiä perinteisiä asuinrakennuksia. Niiden osalta olisi tullut tarkemmin selvittää niiden rakennushistoriallinen arvo ja tarvittaessa osoittaa ne suojelumerkinnällä asemakaavassa. Kulttuuriympäristön huomioon ottamisen kannalta Koskenmäen aluetta olisi syytä tarkastella yhtenäisenä kokonaisuutena kaavamuutoksessa. Myös täydennysrakentamista tulisi kaavalla ohjata niin, että se sovitetaan osaksi rakennettua kulttuuriympäristöä. Tähän ohjaa myös maakuntakaavamääräys alueella.

### **Kaavoituksen vastine**

Kaava-alueesta on laadittu rakennetun ympäristön inventointi ja kaupunkikuvallinen analyysi. Selvityksen laatimisen jälkeen asemakaavaan on tehty muutoksia alueen erityispiirteiden huomioimiseksi mahdollisessa uudessa rakentamisessa. Muutoksia on tehty rakennusoikeuden määrään, yleisiin määräyksiin ja asuinrakennusten sijoittamiseen. Kyseiset muutokset on kuvattu tarkemmin edellisessä Pirkanmaan maakuntamuseolle annetussa vastineessa.

### **Muistutus 5.2.2023**

Rinnekatu 13 tontin kohdalla on suunniteltu Taivalkunnantien/Moisionkadun puoleisen liittymän sulkemista ja kulku ylemmälle kiinteistölle on ajateltu Rinnekadun puolelta. Tällä hetkellä ko. talossa ei ole vakituista asumista, mutta mikäli talo remontoidaan tulevaisuudessa tai uudelleen rakennetaan asuinkäyttöön, liittymän tarve ja autoliikenne on tarpeen. Loogisin sijoittelu olisi tontin Taivalkunnaantien/Moisionkadun kautta, niin kuin liittymä on tällä hetkellä. Rinnekadun puolelta olisi, vain yksi liittymä kumpaankin taloon, autojen sijoittelu näiden liittymäratkaisujen kanssa on hankala toteuttaa. Nyt peltinen autotalli ja vesikaivo muutenkin rajoittavat kulkumahdollisuuksia sekä parkkitilan sijoittamista tontille. Nykyinen peltinen pihavaja/ autotalli sijoittuu myös suunnitellulle viherkaista-alueelle. Viherkaistan laajentaminen 4m tontin rajasta vaikeuttaa myös autojen/ parkkimahdollisuuksien sijoittamista kummankin talon osalta. Tontti on kiilan



muotoinen ja tuo levennys vaikuttaisi nykyiseen piha-alueeseen. Ylemmän talon kohdalla, jos 4m mittaa nykyisestä aidasta, joka on suurin piirtein tontin rajan kohdalla kulkukäytävälle jäisi 130cm tilaa talon seinään kapeimmasta kohdasta. Viherkaistaa esitämme säilytettävän tontin osalta 2m ja kulku Taivalkunnan puoleiselle talolle säilyisi joko Taivalkunnantien tai Moisionkadun puolelta. Mikäli Moisionkadun jalankulku/kävelytie tulee tonttiimme rajautuvaksi oletamme, että liukkaudesta ja lumista huolehtiminen talviaikaan on kunnan hoidettavana, ettei tontin omistajalle tule tästä kohtuutonta tehtävää.

### **Kaavoituksen vastine**

Muistutuksesta on keskusteltu Nokian kaupungin infrapalveluiden kanssa. Infrapalvelut katsoo, että tontille tulisi olla 1 tonttiliittymä ja liikenneturvallisuuden kannalta kiinteistön tonttiliittymä tulisi järjestää Rinnekadun puolelta. Nykyinen käytöstä poistettu liittymä sijaitsee Taivalkunnantien ja Moisionkadun liittymäalueella. Liittymä sijaitsee Taivalkunnantien ja Moisionkadun katukorkeuksiin nähden huomattavasti alempana. Liittymän rakentaminen liittymäalueelle ei ole liikenneturvallisuuden kannalta hyväksyttävä ratkaisu. Liittymän rakentaminen Moisionkadulle olisi hankala myös hulevesien kannalta, sillä tontti sijaitsee Moisionkadun katukorkeutta alempana.

Moisionkadulle on suunniteltu rakennettavaksi jalankulku- ja pyöräilyväylä. Väylä tulee Nokian kaupungin kunnossapidettäväksi.

Moisionkadun korkeus laskee tontin kohdalla Taivalkunnantieltä lähtien noin 5 metriä. Kaavoitus katsoo, että liikenneturvallisuuden kannalta ei ole hyvä ratkaisu, että tonttiliittymä järjestettäisiin Moisionkadun puolelta, sillä tonttiliittymään ajettaisiin suunnitellun jalankulku- ja pyöräilyväylän ylitse rinteiseltä kohdalta. Kaavoitus ehdottaa, että tonttiliittymä siirrettäisiin Rinnekadun puolella tontin itäreunaan, mikäli tontin toinen asuinrakennus otetaan asuinkäyttöön. Tällöin pohjoisemmalle asuinrakennukselle kuljettaisiin tontin itäreunaa pitkin.

Tontin kaavamerkintöihin on tehty muutoksia kaavaehdotuksen jälkeen. Tontin Moisionkadun puoleiselta reunalta on poistettu istutettavan alueen osan merkintä. Istutettavan alueen osan merkintä on edelleen Taivalkunnantien ja Rinnekadun puoleisilla tontin osilla. Moisionkadun ja Rinnekadun risteysalueen puoleisesta

kulmassa tontin rakennusala on siirretty 2 metrin päähän tontin rajasta. Muutokset rakennusalaan ja istutettavaan alueen osaan on tehty tontin piha-alueen toimintojen järjestämisen helpottamiseksi.

#### **4.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset**

22.9.2017 vireilletulokuulutus.

4.4.2018 kaupunkikehityslautakunta päätti asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville.

6.4.2018 osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville.

26.3.2019 kaupunkikehityslautakunta päätti asettaa asemakaavan muutoksen valmisteluaineiston nähtäville ja pyytää siitä tarvittavat lausunnot.

3.4. – 3.5.2019 kaavaluonnos oli nähtävillä.

13.12.2022 Kaupunkikehityslautakunta päätti asettaa 28.11.2022 päivätyn kaavaehdotuksen nähtäville ja pyytää siitä tarvittavat lausunnot.

9.1. – 8.2.2023 kaavaehdotus oli nähtävillä.

## **5 Asemakaavan kuvaus**

### **5.1 Kaavan rakenne**

Kaavaehdotukseen on osoitettu erillispientalojen korttelialuetta (AO ja AO-26) sekä katualuetta.

Kortteliin 40 on osoitettu erillispientalojen korttelialuetta (AO-26). Määräyksen mukaan tontille saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen talousrakennuksineen. Korttelialueella on osoitettu sitovan tonttijaon mukaiset tontit 2,3 ja 4. Tontti 2 on pinta-alaltaan 1762 m<sup>2</sup> ja sille on osoitettu rakennusoikeudeksi 525 k-m<sup>2</sup>. Tontin 3 pinta-ala on 801 m<sup>2</sup> ja tontin 4 pinta-ala on 684 m<sup>2</sup>. Tontille 3 ja 4 on osoitettu rakennusoikeudeksi 200 k-m<sup>2</sup>. Tonteille on osoitettu rakennusalat ja tonttien Taivalkunnantiehen sekä Moisionkatuun ja Rinnekatuun rajautuville reunoille on lisätty 4 metriä leveä istutettava alueen osa. Tonteilla 3 ja 4 on merkintä, joka ohjaa rakentamaan asuinrakennuksen kiinni Taivalkunnantien puoleiseen rakennusalaan. Lisäksi tonttien ja katualueen rajoille on osoitettu liittymäkieltoalueet siten, että tontille 2 on mahdollista liittyä Taivalkunnantieltä ja Rinnekadulta. Tonteille 3 ja 4 on mahdollista tehdä yhteinen liittymä Moisionkadulle.

Korttelin 21 osaan on kaavaehdotuksessa osoitettu erillispientalojen korttelialuetta (AO ja AO-26). Tontille 7 on osoitettu erillispientalojen korttelialuetta (AO). Rakennusoikeudeksi on määrätty 300 k-m<sup>2</sup> ja kerrosluvuksi on osoitettu ½k I u ½. Merkinnässä I u2/3 murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakon tasolla käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi. Taivalkunnantien ja Moisionkadun puoleinen raja on osoitettu liittymäkieltoalueeksi.

Korttelin 21 sitovan tonttijaon mukaisille tonteille 8 ja 9 on osoitettu erillispientalojen korttelialuetta (AO-26). Määräyksen mukaan tontille saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen talousrakennuksineen. Tontti 8 on pinta-alaltaan 1163 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeutta on osoitettu 340 k-m<sup>2</sup>. Tontti 9 on pinta-alaltaan 800 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeudeksi on osoitettu 200 k-m<sup>2</sup>. Tontin 9 länsireunaan on lisätty 6 metriä leveä johdoille varattu alueen osa. Tonttien 8 ja 9 kerrosluvuksi on merkitty II. Korttelin 21 tonteille on osoitettu rakennusalat ja Taivalkunnantien ja Rinnekadun puoleisille rajoille on osoitettu istutettava alueen osa, joka on enimmäkseen 4 metriä leveä.

Kaavan yleismääräyksissä on kaksi määräystä. Toisen yleismääräyksen mukaan uuden rakentamisen tulee soveltua alueen ominaispiirteisiin ja mittakaavaan. Lisäksi asuinrakennusten kattomuodon on oltava satulakatto.

## 5.2 Kaavan vaikutukset

### 5.2.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavamuutos ei aiheuta merkittäviä haitallisia vaikutuksia alueella. Rakentamisen määrä alueella nousee. Asemakaavassa osoitetaan alueelle 3 uutta tonttia. Kaksi tonteista osoitetaan asemakaavan mukaiselle puistoalueelle. Yksi tontti puolestaan jaetaan kahdeksi tontiksi. Rakennusoikeuden määrä alueella nousee 513 k-m<sup>2</sup>. Muodostuvat tontit ovat kooltaan ja rakennusoikeudeltaan sopivia alueelle.

Koskenmäki on vanhaa työväestön puutaloaluetta. Nokian kulttuuriympäristöohjelmassa Koskenmäen työväenasutus listataan merkittäväksi kohteeksi. Kaava-alueita ympäröi pientaloasutus, joka koostuu pääasiassa entisten tehdastyöläisten asunnoista sekä rintamamiestaloista. Kaava-alue kuuluu Koskenmäen palstoittamalla syntyneelle alueelle. Kaava-alueelle on laadittu rakennetun ympäristön inventointi ja kaupunkikuvallinen analyysi. Selvityksen mukaan alueelle uusia

rakennuksia suunniteltaessa on huomioitava alueen erityispiirteet, ja mahdollinen uusi rakentaminen on sopeutettava alueen lähiympäristön ominaispiirteisiin sekä ajalliseen kerroksellisuuteen. Rakennuksien sijainti tontilla tulee huomioida siten, että ne tulevat olemaan vanhan rakennuskannan tapaan sijoitettuna tien varrelle avoimeen maisemaan.

Yleismääräyksillä ohjataan uusien rakennusten soveltumista alueen kaupunkikuvaan seuraavilla kaavamääräyksillä: Uuden rakentamisen tulee soveltua alueen ominaispiirteisiin ja mittakaavaan. Asuinrakennusten kattomuodon on oltava satulakatto.

### **5.2.2 Vaikutukset liikenteeseen**

Kaavamuutoksella mahdollistetaan alueen liikenneturvallisuuden parantaminen. Moisionkatua levennetään siten, että se olisi riittävän leveä jalankulun ja pyöräilyn väylän rakentamiselle. Lisäksi asemakaavalla levennetään Rinnekatua hulevesiojien rakentamista varten.

### **5.2.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön**

Kaavamuutoksen myötä puistoaluetta muutetaan käyttötarkoitukseltaan asumiseen. Korttelin 40 tonttia 2 on laajennettu puistoalueeseen kohti Taivalkunnantietä. Kyseinen puistokaistale on jo ennestään ollut tontin käytössä. Puistoalueella, johon on asemakaavassa osoitettu korttelin 40 tontit 3 ja 4, on ennestään ollut asuinkäyttöön rakennettu kiinteistö, jonka viereinen alue on toiminut osin ajoyhteytenä rakennetulle kiinteistölle. Puistoalueella ei arvioida olevan virkistysellistä arvoa. Alue ei ole osa seudullista viherverkkoa eikä sillä ole muita erityisiä luontoarvoja. Mahdollisia haitallisia vaikutuksia on pyritty vähentämään sillä, että tonttien katujen puoleisille rajoille on osoitettu 4 metriä leveä istutettava alueen osa.

## **6 Asemakaavan toteutus**

Kaavamuutoksen mahdollistamien rakennushankkeiden toteutus on mahdollista, kun kaavamuutos on saanut lainvoiman ja kaavan mukaiset tontit on muodostettu. Asemakaavan toteuttamisen aikataulu ei ole tiedossa.

Nokia 20.10.2023

**Minna Aittola**  
Kaavasuunnittelija

**Kari Stenlund**  
Maankäyttöjohtaja

# OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

## Hanke

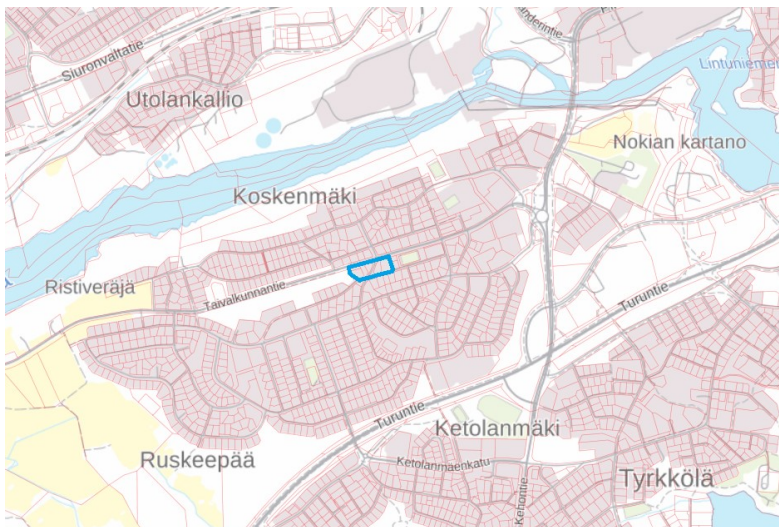
Asemakaavan muutos Nokian kaupungin 5. kaupunginosan korttelissa 21 ja 40 sekä katualueella ja puistoalueella.

(tweb: NOK/512/05.00.02/2019)

## Aloite

Kaavamuutos on lähtenyt yksityisen maanomistajan aloitteesta. Kaava-alueita on laajennettu kaupungin tavoitteiden mukaisesti.

## Suunnittelualue



## Lähtötiedot ja nykytilanne

### Maanomistus

Suunnittelualueen tontit ovat yksityisessä omistuksessa. Lisäksi puistoalueella sijaitseva rakennettu kiinteistö on yksityisessä omistuksessa. Muilta osin puistoalueet ja katualueet ovat kaupungin omistuksessa.

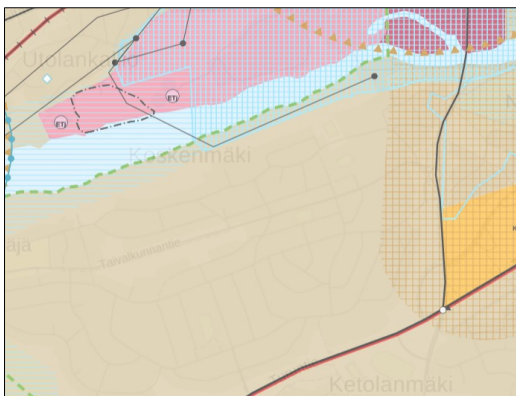


### Maakuntakaava

Pirkanmaan maakuntakaava 2040:ssä suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta. 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.

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 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.

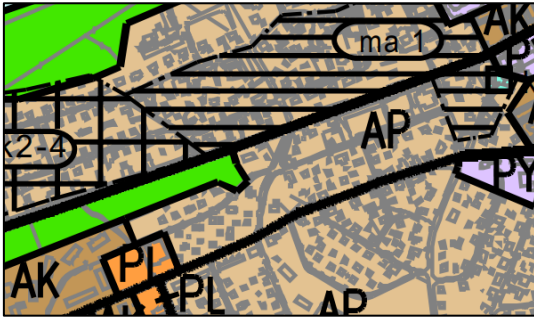
Alue kuuluu myös kasvutaajamien kehittämisvyöhykkeeseen.



Kuva: Ote Pirkanmaan maakuntakaava 2040:stä

### Yleiskaava

Keskustaajaman osayleiskaava 2010 (hyväksytty 29.11.2004) osoittaa alueen pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP) ja puistoalueeksi (V). Aluetta pohjoisessa rajaava Taivalkunnantie on merkitty pääkokoojakaduksi ja Orelinkatu kokoojakaduksi



Kuva: Ote keskustaajan osayleiskaava 2010:stä.

### Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 3 eri asemakaavaa (V:9, 5:64 ja V:49).

Moisionkadun länsipuolella on voimassa vuonna 1955 hyväksytty asemakaava (V:9).

Asemakaavassa osoitetulle tontille (Taivalkunnantie 24) on osoitettu rakennusala asuin- ja liikerakennusta varten. Kirjaimella m- merkityillä rakennusaloilla tulee vähintään 1/3 ensimmäisen kerroksen pinta-alasta sisustaa myymälähuoneistoiksi. Suunnittelualueella olevalle tontille ei ole osoitettu m-merkintää rakennusalalle. Kerrosluvuksi on osoitettu I. Muilta osin Moisionkadun länsipuoli on puistoaluetta.

Moisionkadun itäpuolella oleva tontti (Rinnekatu 13) on vuonna 1994 hyväksytyssä asemakaavassa osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Kerrosluku on osoitettua kaavamääräyksellä  $\frac{1}{2}$  I  $\frac{1}{2}$  ja rakennusoikeus tehokkuusluvulla  $e=0.25$ . Moisionkadun itäpuolella osoitteessa Taivalkunnantie 18 sijaitsevalle tontille on vuonna 1983 hyväksytyssä asemakaavassa (v:49) osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL-1). Tontille sallitusta rakennusoikeudesta enintään puolet (50 %) saadaan käyttää liike- ja toimistotilojen tarpeisiin. Rakennusoikeudeksi on osoitettu 430 k-m<sup>2</sup> ja kerrosluvuksi II.



Kuva: Ote ajantasa-asemakaavasta.

**Tavoitteet**

Tavoitteena on leventää Moisionkadun katualuetta jalankulun ja pyöräilyn väylän rakentamista varten ja leventää Rinnekatua hulevesiojien rakentamista varten sekä Taivalkunnantien katualueen rajoja tarkistetaan riittävän lumitilan varmistamiseksi. Samalla tarkastellaan alueen täydennysrakentamismahdollisuudet, ajanmukaistetaan kaava niiltä osin, kun se ei vastaa nykytilannetta ja tehdään yksityisten maanomistajien toivomia tonttijärjestelyjä.

**Osalliset**

Osallisia ovat naapurikiinteistöjen omistajat, Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan maakuntamuseo, Nokian vesi Oy, Nokian kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunta sekä kaikki, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa.

**Osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen**

Asemakaavoituksen vireilletulosta on ilmoitettu kuulutuksella 22.9.2017.

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 sekä Pirkanmaan ELY-keskukselle. Kaavaluonnoksesta pyydetään lausunto Nokian kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunnalta ja Pirkanmaan ELY-keskukselta. Lisäksi pyydetään tarvittaessa myös muita lausuntoja. 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**

Asemakaavan muutoksen kaavaehdotus oli nähtävillä 3.4. – 3.5.2019. Asemakaavan ehdotus asetetaan uudelleen nähtäville ja tavoitteena on hyväksyä asemakaavan muutos alkuvuodesta 2024.

#### **Valmistelu**

Kaavamuutos laaditaan Nokian kaupungin kaavoitusyksikössä. Suunnittelijana toimii kaavasuunnittelija Minna Aittola (p. 044 486 0991), jolta saa tarvittaessa lisätietoja hankkeesta. Osoite: Nokian kaupunki, kaavoitusyksikkö, PL 2, 37101 Nokia. Sähköpostiosoite: etunimi.sukunimi@nokiankaupunki.fi

Nokialla 20.10.2023

Minna Aittola  
kaavasuunnittelija