

## ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS VIHNUSKATU 3



Suunnittelualueen sijainti ympyröitynä kartalla (Maanmittauslaitos, taustakartta, 2.2.2021).

Kaupunkikehityslautakunta 23.3.2021, 4.5.2021 § 129, xx.xx.2024

Kaupunginhallitus

Kaupunginvaltuusto

NOKIAN KAUPUNKI

KAAVOITUSYKSIKÖ

(Tweb: NOK/432/2021)

TÄÄLLÄ SYNTYY  TTTA.

# 1 Perus- ja tunnistetiedot

## 1.1 Tunnistetiedot

Kaavaselostus koskee 15.11.2024 päivättyä asemakaavan muutosta.

Asemakaavan muutos koskee Nokian kaupungin 3. kaupunginosan korttelin 27 tonttia 4.

Asemakaavan muutoksella muodostuu Nokian kaupungin 3. kaupunginosan korttelin osa.

Asemakaavan yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako korttelin 27 tonteille 6 - 11.

Asemakaavoituksen vireilletulosta on ilmoitettu kuulutuksella osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisen yhteydessä.

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

## 1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee osoitteessa Vihnuskatu 3.

## 1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

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

## 1.4 Luettelo kaavaa koskevistä taustaselvityksistä

- Vihnuskodin alue, inventointi 23.10.2008

- Nokia, Penttilänpuisto rakennetun kulttuuriympäristön inventointi 4.12.2018
- Nokia Keskustan yleiskaavan muutosalueen muinaisjäännösinventointi 2010.  
Mikroliitti Oy

## 2 Tiivistelmä

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on tutkia alueen käyttötarkoituksen muuttamista sellaiseksi, että se mahdollistaa palvelut ja asumisen alueella ja nostaa alueen rakennusoikeutta.

## 3 Lähtökohdat

### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### 3.1.1 Suunnittelualueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Vihnusjärven rannan tuntumassa, Vihnuskadun varrella. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 2 hehtaaria. Vihnuskadun toisella puolella on puistoa, jossa on jäähalli ja urheilukenttä. Pohjoisessa suunnittelualue rajautuu Vihnuskodin tonttiin.

#### 3.1.2 Luonnonympäristö ja ympäristönsuojelu

Suunnittelualue on jo rakentunutta pihapiiriä, jonka kasvillisuus on pihapuita ja -istutuksia. Suunnittelualueella ei ole suojeltuja luontoarvoja. Suunnittelualueella ympäröi itä- ja eteläpuolella Vihnusjärven rannan puistot. Vihnusjärven rannassa suunnittelualueen koillispuolella on uimaranta.

#### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaavamuutoksen kohteena olevilla kiinteistöillä sijaitsi vuonna 1982 valmistunut entinen vanhainkodin rakennus, joka toimi terveyskeskuksen väistötilana hyvinvointikeskuksen rakentamisen ajan. Rakennuksen oli suunnitellut Arkkitehtuuritoimisto Jaakko Nieminen ja se muodostui kahdesta suorakaiteen muotoisesta osasta, joita yhdisti matalampi osa. Kivipintaiset julkisivut olivat okran väriset ja katto tiilenpunainen. Rakennuksen purkutyötä tehdään syksyllä 2024.

Lisäksi suunnittelualueella on kaksi suojeltua rakennusta - 1904 vaivaistaloksi rakennettu hirsirakennus ja 1910 sairaalaksi rakennettu tiilirakenteinen rakennus.

Suunnittelualueen eteläosassa on yksi frisbeegolf -väylä, joka on osa Penttilänpuiston frisbeegolf -rataa.

Suunnittelualueen eteläpuolella noin 500 metrin päässä on Yrittäjäkadun kaupalliset palvelut ja länsipuolella Penttilänpuistossa monipuoliset liikuntapaikat.

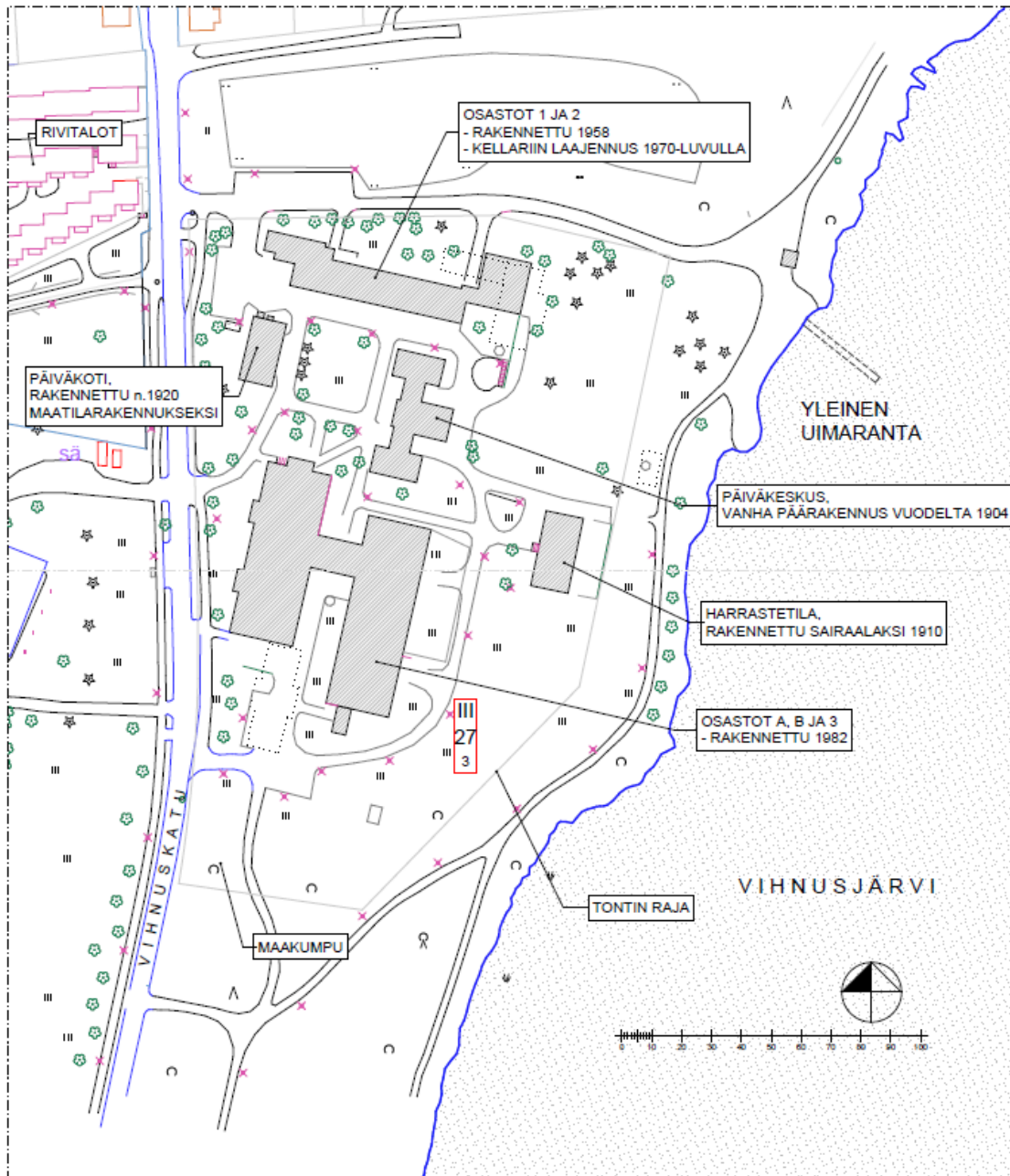
### 3.1.3.1 Rakennetun ympäristön selvitys

Vihnuskodin alueesta on laadittu inventointi vuonna 2008 kaavamuutoksen taustaselvitykseksi.

Selvityksen laatimisen jälkeen vuonna 1920 rakennettu päiväkotirakennus ja osa 1958 kunnalliskodiksi rakennetusta rakennuksesta on purettu ja niiden paikalle on valmistunut Vihnusrinnesäätiön palvelutalo vuonna 2012.

Korttelin keskellä sijaitseva vuonna 1904 rakennettu entinen päärakennus on voimassa olevassa asemakaavassa merkitty suojeltavaksi rakennukseksi. Rakennuksen on suunnitellut arkkitehti Georg Schreck. Rakennukseen on tehty muutoksia vuosina 1949 ja 1956 ja sitä on kunnostettu vuosina 2007-2008. Rakennuksen alkuperäinen ilme on säilynyt ulkopuolella, mutta sisätiloissa ei ole jäljellä alkuperäistä sisustusta.

Rannan tuntumassa sijaitseva voimassa olevaan asemakaavaan myös suojeltavaksi rakennukseksi merkitty tiilirakenteinen sairaalarakennus vuodelta 1910 on mahdollisesti Knut Wasastjernan & Gust Ad. Lindbergin suunnittelema. Rakennukseen on tehty muutoksia eri vuosikymmeninä, mutta 1970 ja 1980 -lukujen jälkeen siihen ei ole tehty merkittäviä korjauksia.

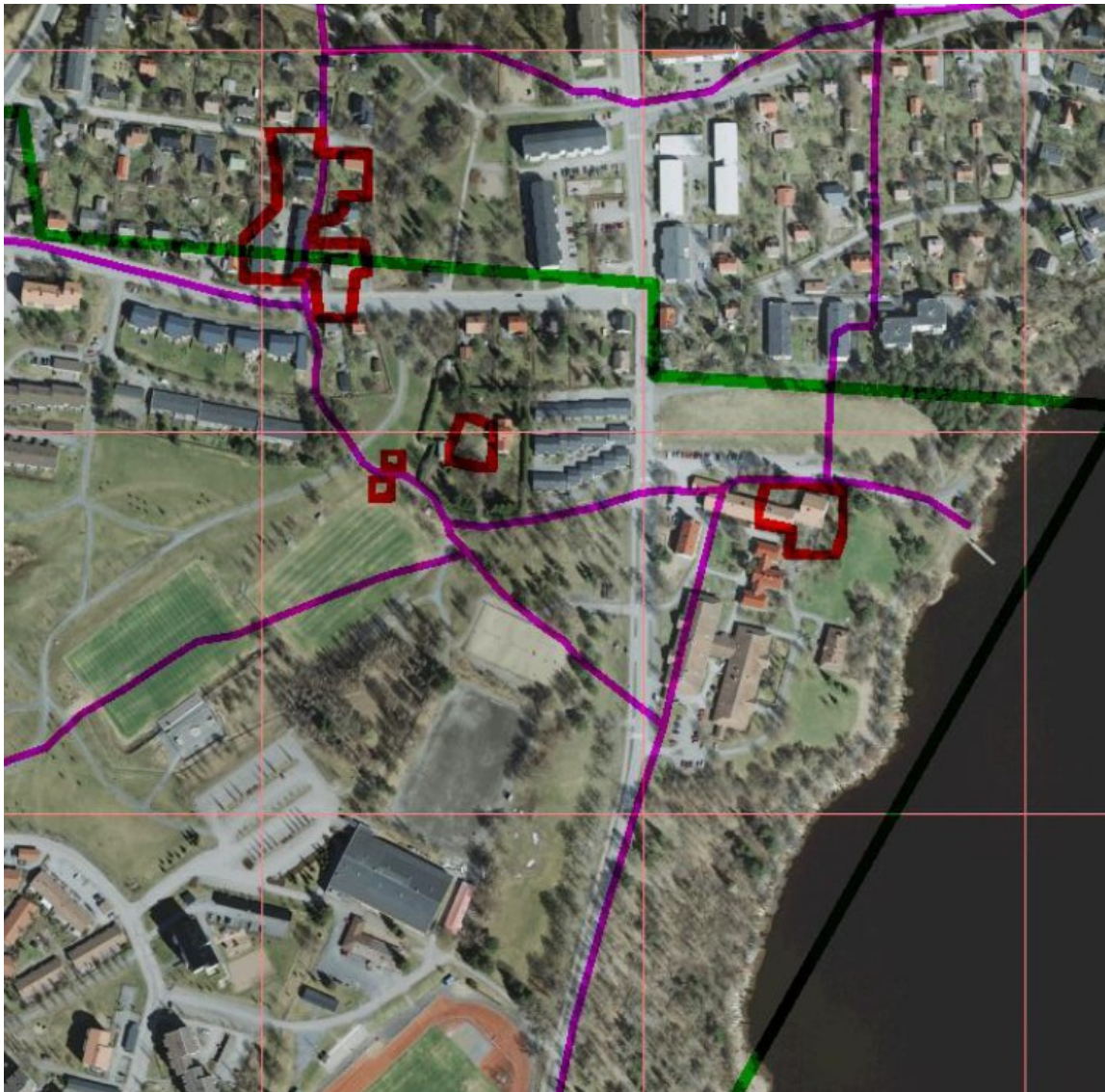


Kuva 1: Alueen rakennukset vuonna 2008, ennen Vihnusrinnesäätien rakennuksen rakentamista.

TÄÄLLÄ SYNTYY  TTA.

### 3.1.3.2 Muinaisjännökset

Nokian Keskustan yleiskaavaa varten on laadittu muinaisjännösinventointi vuonna 2010.



Kuva 2: Ote alueen arkeologisesta selvityksen kartasta, johon on merkitty kylä/talotontit punaisella, vanha tiestö sinipunaisella.

### 3.1.4 Maanomistus

Kaavamutosalue on Nokian kaupungin omistuksessa.

TÄÄLLÄ SYNTYY  TTA.

### 3.1.5 Liikenne ja tekninen huolto

Kaavamuutosalue rajautuu lännessä Vihnuskatuun, josta alueelle on liittymät. Rannan virkistysalueella on jalankulun- ja pyöräilyn reittejä.

Alueella on vesi- ja jätevesiverkosto.

## 3.2 Suunnittelutilanne

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

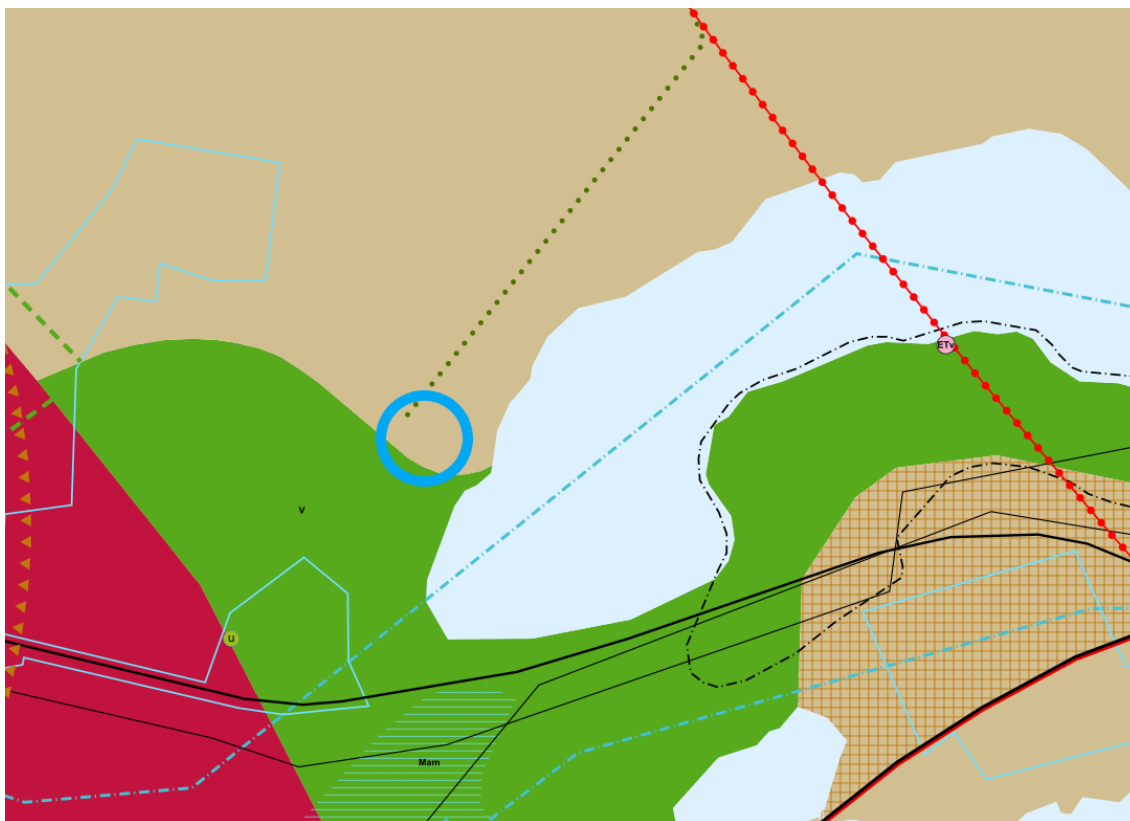
#### 3.2.1.1 Maakuntakaava

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

Suunnittelualuetta sivuaa ulkoilureitti. Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävät ohjeelliset ulkoilureitit. Merkintä osoittaa ensisijaisesti tarpeen reitille. Sen suunnittelumääräyksen mukaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava ulkoilureitin toteuttamisedellytykset osana maakunnallisesti ja seudullisesti toimivaa reitistöä. Suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota luonnonarvojen säilymiseen suuntaamalla reitit kulutusta kestäville alueille.

Suunnittelualueen eteläpuoli on merkitty virkistysalueeksi. Merkinnällä osoitetaan seudullisesti merkittävät taajamiin liittyvät virkistysalueet ja/tai taajamien ekologisen verkoston kannalta erityisen tärkeät alueet. Alueella voi sijaita olemassa olevia vakituisia tai lomarakennuspaikkoja. Kohdemerkinnällä osoitetaan sellaisia seudullisesti merkittäviä virkistysalueita, joiden osoittamiseen ei maakuntakaavan mittakaavan vuoksi ole tarkoituksenmukaista käyttää aluevarausmerkintää. Merkintään liittyy Nokiolla Kaakkurijärvien Natura-alueen läheisyydessä erityismääräys

em7 sekä Kangasalla ja Pälkäneellä Keisarinharju-Vehoniemenharjun Natura-alueen läheisyydessä erityismääräys em10. Suunnittelumääräyksen mukaan alue varataan yleiseen virkistykseen ja ulkoiluun. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava virkistyskäyttöedellytyksien säilyminen ja kehittäminen, alueen hyvä saavutettavuus sekä osoitettava maakuntakaavakartalle merkittyjen ulkoilureittien jatkuvuus virkistysalueella. Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota ympäristön laatuun, alueen ominaisuuksiin ekologisen verkoston osana sekä merkitykseen luonnon monimuotoisuuden kannalta.



Kuva 1: Ote Pirkanmaan maakuntakaava 2040:stä. Suunnittelualue on merkitty ympyrällä karttaan.

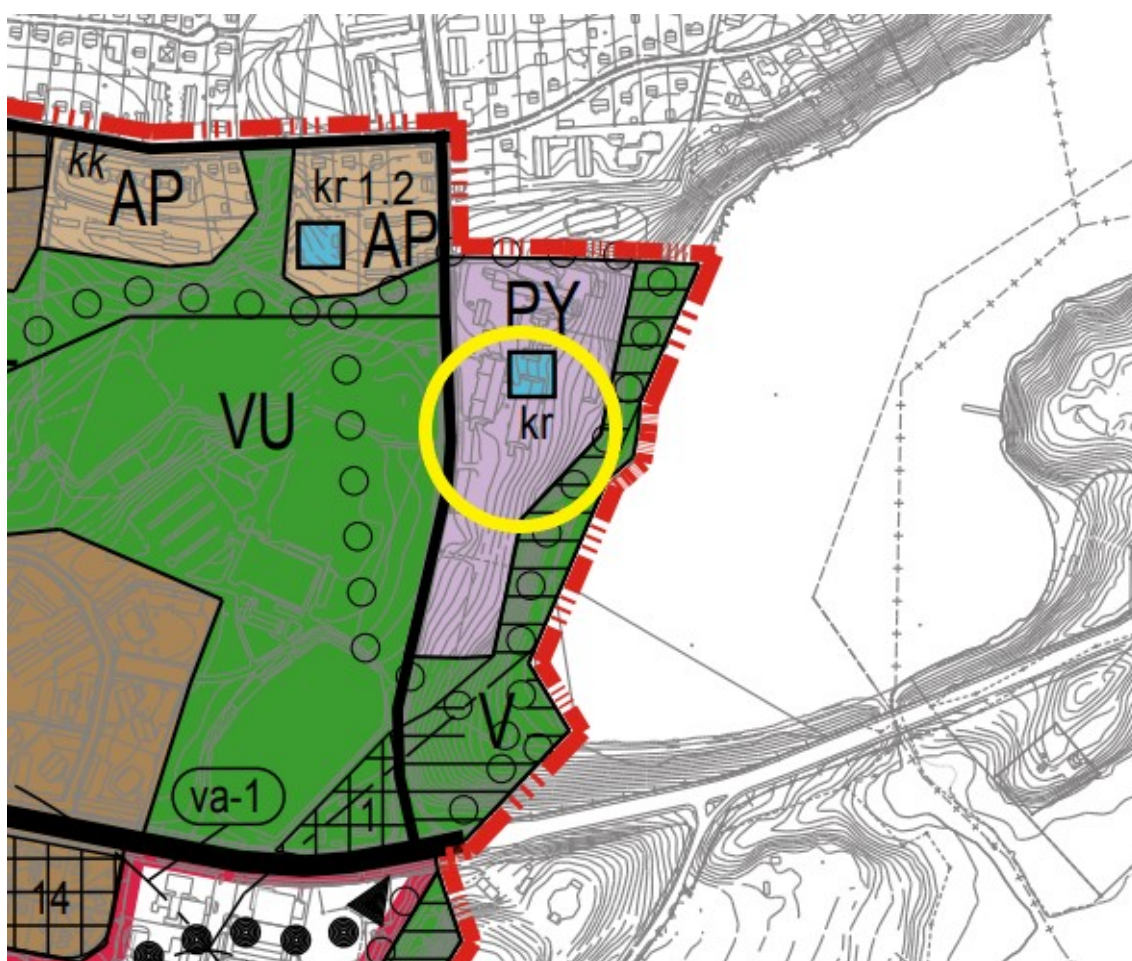
Pirkanmaan maakuntahallitus on kokouksessaan 23.9.2024 päättänyt asettaa Pirkanmaan vaihemaakuntakaavan ehdotuksen nähtäville 1.11.–1.12.2024 väliseksi ajaksi. Vaihemaakuntakaavan teemana ovat elonkirjo ja energia.

Vaihemaakuntakaavalla täydennetään ja muutetaan voimassa olevia Pirkanmaan maakuntakaavaa 2040 (hyväksytty 27.3.2017) ja Keski-Suomen maakuntakaavaa (hyväksytty 1.12.2017).



### 3.2.1.2 Yleiskaava

Nokian keskustan osayleiskaavassa 2030 kaavamuutosalue on osoitettu julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY). Alueella on lisäksi merkintä suojelu-/muinaismuistokohde, kulttuurihistoriallisesti merkittävä rakennus, jonka suojelun tarve on selvitettävä rakennusta koskevan toimenpiteen tai asemakaavahankkeen yhteydessä.



Kuva 2: Ote keskustan osayleiskaavassa 2030:stä. Suunnittelualue on merkitty ympyrällä karttaan.

### 3.2.1.3 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 14.6.2010 hyväksytty asemakaava, jossa alue on merkitty sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YS). Kerrosluku tontilla on II ja rakennusoikeus 8 350 m<sup>2</sup>.

Tontilla 4 on kaksi suojeltavaksi merkittyä rakennusta (sr-7). Merkinnän määräys on: Kulttuurihistoriallisesti ja ympäristökuvan kannalta merkittävä rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennukseen ei saa tehdä sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka turmelevat rakennuksen ulkoasua ja arvoa. Mikäli rakennusta on aikaisemmin muutettu tai korjattu sen kulttuurihistoriallista tai maisemallista arvoa häiritsevällä tavalla, on rakennus korjaus- tai muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan entistään tai muuten alueen rakennusperinteeseen hyvin soveltuvalla tavalla.

Tontin 4 luoteiskulmaan on merkitty asemakaavaan ajoyhteys tontille 3, joka on tontin 4 pohjoispuolella.



Kuva 3: Ote ajantasa-asetmakaavasta.

#### 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 sellaiseksi, että se mahdollistaa palvelut ja asumisen alueella ja nostaa alueen rakennusoikeutta.

### 4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

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

#### 4.2.1 Osalliset

Osallisia ovat Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan maakuntamuseo, Vihnusrinnesäätiö, Nokia vesi Oy, Digita, Nokian kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunta, kaava-alueen ja siihen rajoittuvan alueen maanomistajat tai vuokraoikeudenhaltijat sekä kaikki, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaavamuutos saattaa huomattavasti vaikuttaa.

#### 4.2.2 Vireilletulo

Asemakaava on laitettu vireille Nokian kaupungin aloitteesta. Asemakaavoituksen vireilletulosta on ilmoitettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisen yhteydessä 31.3.2021.

#### 4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavan muutos asetetaan nähtäville luonnosvaiheessa ja ehdotusvaiheessa osallisten kuulemista ja tarvittavia lausuntoja varten. Kaavaluonnoksesta saatu palaute huomioidaan asemakaavan ehdotusta valmisteltaessa.

#### 4.2.4 Viranomaisyhteistyö

Asemakaavasta pyydetään viranomaisilta lausunnot kaavaluonnos- ja kaavaehdotusvaiheissa.

#### 4.3 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on tutkia alueen käyttötarkoituksen muuttamista sellaiseksi, että se mahdollistaa palvelut ja asumisen alueella ja nostaa alueen rakennusoikeutta.

Tontinluovutusvaiheessa pidetään laatukilpailu, jolla varmistetaan, että uusi rakentaminen on arkkitehtuuriltaan korkealaatuista ja paikkaan sopivaa.

#### 4.4 Asemakaavaluonnos

Kaavaluonnos oli nähtävillä kaupungin kaupunkikehityspalveluiden ilmoitustaululla ja kaupungin verkkosivuilla 12.5. - 11.6.2021.

#### 4.5 Lausunnot asemakaavaluonnoksesta

##### **Rakennus- ja ympäristölautakunta:**

Pysäköintialueiden hulevedet tulee johtaa I-luokan öljynerottimien kautta. Muilta osin rakennus- ja ympäristölautakunnalla ei ole huomautettavaa kaavaluonnoksesta.

##### **Vastine:**

Kaavamerkintöihin on lisätty määräys että, pysäköintialueiden hulevedet tulee johtaa I-luokan öljynerottimien kautta.

##### **Perusturvalautakunta 15.6.2021:**

Vihnuskatu 3 korttelialueella tulisi jatkossa huomioida ikääntyneen väestön monimuotoisen asumisen tarpeet. Kortteliin sijoittuu jo nyt tehostetun palveluasumisen yksiköitä ja tulevaisuudessa siihen olisi tarkoituksenmukaista sijoittaa myös ikääntyneen väestön välimuotoista asumista. Nokialla ei ole tällä hetkellä ikääntyneiden palveluasumista, joka täydentäisi ikääntyneen väestön asumisen vaihtoehtoja.

Alueelle voisi keskittää myös ikääntyvien avopalveluita kotona asumisen tueksi mm. päiväkeskustoimintaa tai muuta hyvinvointia ja toimintakykyä tukevaa toimintaa.

Monimuotoisen asumisen tarjoaminen ja avopalveluiden kehittäminen alueella mahdollistaisi vireän keskittymän ikääntyneille, joka mahdollistaisi myös erilaisen ikääntyneiden tarpeisiin suunnatun pienyritystoiminnan. Jatkossa arvioitavaksi tulee myös tehostetun palveluasumisen tuotannon lisääminen. Vuoteen 2030 mennessä tarvitaan noin 150 uutta tehostetun palveluasumisen paikkaa, jotta tehostetun palveluasumisen tarve saadaan katettua.

**Vastine:**

Kaavatyön aikana perusturvan toimialan palvelut ovat siirtyneet kaupungilta Pirkanmaan hyvinvointialueelle.

Tontinluovutuksen yhteydessä on mahdollista osoittaa tontti/tontteja erityisryhmien asumiselle.

**Pirkanmaan maakuntamuseo:**

Pirkanmaan maakuntamuseolta pyydetään lausuntoa otsikossa mainitun kaavahankkeen luonnoksesta. Suunnittelualue sijaitsee Vihnusjärven länsipäässä osoitteessa Vihnuskatu 3. Suunnittelualueella, puistomaisessa ympäristössä sijaitsee 1980-luvulla valmistunut entinen vanhainkotirakennus, joka toimii nyt terveyskeskuksen väistötilana sekä kaksi 1900-luvun alun rakennusta. Alueen käyttötarkoitukseksi on voimassa olevassa asemakaavassa määritelty sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue. Kaavamuutoksen tavoitteena on nostaa alueen rakennusoikeutta sekä mahdollistaa myös tehostetun palveluasumisen, niihin liittyvän palvelutuotannon sekä asumisen rakentaminen alueelle.

Rakennetun ympäristön ja maiseman osalta Pirkanmaan maakuntamuseo toteaa, että alueelta aiempien hankkeiden yhteydessä laaditut rakennetun ympäristön selvitykset (Vihnuskodin alueen inventointi, 2008 sekä Penttilänpuiston rakennetun kulttuuriympäristön inventointi, 2018) antavat kaavan tarkoituksiin riittävät tiedot. Selvitysten perusteella suunnittelualueen vanhimmat rakennukset, 1904 vaivaistaloksi rakennettu hirsirakennus sekä 1910 sairaalaksi rakennettu tiilirakennus on kaavaluonnoksessa merkitty aiemman asemakaavan tapaan suojeltaviksi asianmukaisin suojelumerkinnöin (sr-7). Lisäksi niille on merkitty rakennusalat rakennusten nykyisen pohjanalan mukaan ja suppeahko alue niiden ympärillä

vaikuttaisi säilyvän puistomaisena ja rakentamattomana. Rakennukset ympäristöineen kertovat paikalla yli sadan vuoden ajan jatkuneesta vanhustenhoidosta ja ovat myös rakennushistoriallisesti vähintään paikallisesti merkittäviä. Näiltä osin kaavaratkaisua on pidettävä onnistuneena ja alueen sosiaalihistorialliset arvot huomioivana.

Toteutuessaan kaavaluonnos mahdollistaisi vuonna 1982 valmistuneen entisen vanhainkotina, nyt terveyskeskuksen väistötilana toimivan rakennuksen purkamisen. Rakennuksen on suunnitellun Arkkitehtuuritoimisto Jaakko Nieminen. Se muodostuu kahdesta suorakaiteen muotoisesta satulakattoisesta rakennusosasta, joita yhdistää matalampi nivelosa. Rakennuksella ei ole selvityksissä todettu olevan erityistä kulttuurihistoriallista tai kaupunkikuvallista arvoa. Se, että kaava johtaa rakennuksen korvautumiseen uudisrakentamisella, on kuitenkin syytä tuoda selkeästi ilmi kaavaselostuksessa. Lisäksi selostukseen tulee lisätä rakennuksen perustiedot (rakennusvuosi, suunnittelija, alkuperäinen käyttötarkoitus ja pääasialliset rakennusmateriaalit) sekä eri suunnilta otettuja valokuvia.

Kaavaluonnoksessa uudisrakentaminen sijoittuisi edellä mainitun entisen vanhainkotirakennuksen paikalle sekä sen eteläpuolelle, tontin eteläosaan muodostaen umpikorttelimaisen kokonaisuuden. Enimmäiskerrosluvuksi on määritelty 5. Nykyisellään rakennukset ovat enintään puolitoista kerroksisia ja alue on hyvin hoidettua, puistomaista ja väljästi rakennettua. Alue on merkittävä osa Vihnusjärven rantamaisemaa, näkyy Nokian valtatielle Tampereen suunnasta lähestyttäessä ja muodostaa kirkonmäen kanssa tärkeän portin Nokialle saavuttaessa. Alueen viisikerroksiset uudisrakennukset tulevat näkymään maisemassa selkeästi ja kaupunkikuvallinen muutos vaikuttaakin voimakkaalta. Kaavamuutoksen vaikutuksia tulee havainnollistaa riittävin havainnekuvin ja vaikutustenarviointia täydentää rakennettuun ympäristöön ja kaupunkikuvaan kohdistuvien muutosten osalta.

Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta maakuntamuseolla ei ole hankkeesta huomautettavaa.

**Vastine:**

Kaavaselostusta on täydennetty olemassa olevien rakennusten tietojen ja vaikutustenarvioinnin osalta.

Koska kaavamuutoksella muodostuvat tontit ovat kaupungin ja ne luovutetaan vasta, kun terveyskeskuksen väistötilojen purku on tehty, ei kohteella ole vielä rakentajakumppania eikä siihen ole laadittu viitesuunnitelmaa.

Tontinluovutusvaiheessa pidetään laatukilpailu, jolla varmistetaan, että uusi rakentaminen on arkkitehtuuriltaan korkealaatuista ja paikkaan sopivaa.

#### **4.6 Asemakaavaehdotus**

Kaavaehdotus asetetaan nähtäville kaupunkikehityspalveluiden ilmoitustaululle ja internetissä kaupungin kotisivulle. Kaavaehdotuksesta pyydetään tarvittavat lausunnot.

#### **4.7 Hyväksyminen**

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

#### **4.8 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset**

23.3.2021 osallistumis- ja arviointisuunnitelma kaupunkikehityslautakunnan käsittelyssä

4.5.2021 kaavaluonnos kaupunkikehityslautakunnan käsittelyssä

12.5. - 11.6.2021 kaavaluonnos pidettiin nähtävillä kaupungin virastotalon ilmoitustaululla ja kaupungin verkkosivuilla

xx.xx.2024 kaavaehdotus kaupunkikehityslautakunnan käsittelyssä

xx.xx.2025 – xx.xx.2025 kaavaehdotus nähtävillä

## **5 Asemakaavan kuvaus**

### **5.1 Kaavan rakenne ja aluevaraukset**

Kaavaehdotuksessa on:

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK).

Asuinpientalojen korttelialue (AP).

Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue (AR).

Palvelurakennusten korttelialue (P-1), jolle 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.

Lähivirkistysalue (VL).

## 5.2 Kaavan vaikutukset

### 5.2.1 Yleiskaavallinen tarkastelu

Koska asemakaavan tavoite on asumisen osalta voimassa olevan yleiskaavan vastainen, on seuraavassa esitetty asemakaavan tavoitteen mukainen yleiskaavallinen tarkastelu.

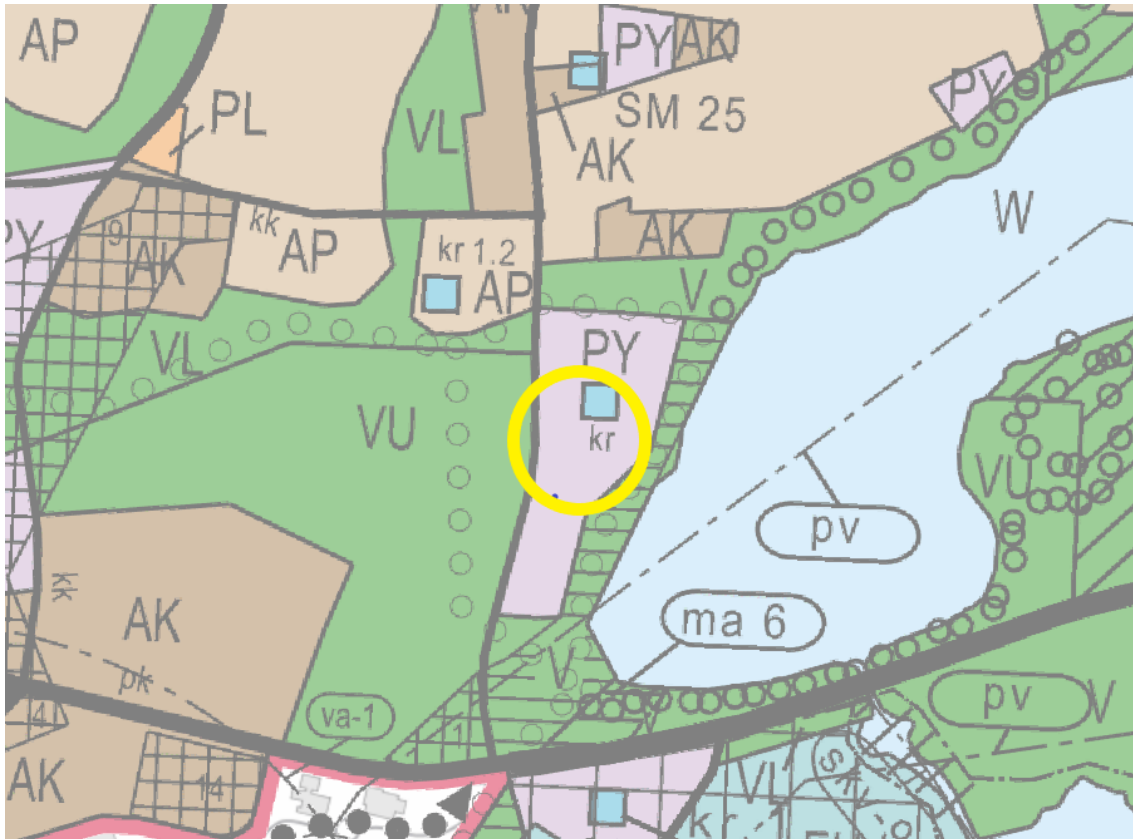
Suunnittelualueella on voimassa seuraavat kaavat:

- Suunnittelualueella on voimassa 14.6.2010 hyväksytty asemakaava, jossa alue on merkitty sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YS). Kerrosluku tontilla on II ja rakennusoikeus 8 350 m<sup>2</sup>. Tontilla 4 on kaksi suojeltavaksi merkittyä rakennusta.
- Suunnittelualueella on voimassa 10.9.2012 hyväksytty Nokian keskustan osayleiskaavassa 2030 kaavamuutosalue on osoitettu julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY). Alueella on lisäksi merkintä suojelu-/muinaismuistokohde, kulttuurihistoriallisesti merkittävä rakennus, jonka suojelun tarve on selvitettävä rakennusta koskevan toimenpiteen tai asemakaavahankkeen yhteydessä.
- Suunnittelualueella on voimassa 27.3.2017 hyväksytty Pirkanmaan maakuntakaava 2040, jossa suunnittelualue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi (A).

Maakuntakaava on MRL 32 §:n ja yleiskaava MRL 42 §:n mukaan ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa.

Asemakaavan muutos on asumisen osalta yleiskaavan vastainen, mutta se sopeutuu yleiskaavan kokonaisuuteen. Palvelut on hyvin saavutettavissa. Alueen ympäristössä on yleiskaavassa enimmäkseen asumista viereisen urheilu- ja virkistyspalvelujen alueen sekä virkistysalueen lisäksi. Kaavaluonnoksen korttelialueet on aluetta hyvin täydentävä osa.





Kuva 4: Ote yleiskaavayhdistelmästä. Suunnittelualue on merkitty ympyrällä karttaan.

### 5.2.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Rakentamisen määrä pienenee kaavamuutoksella lisäksi rakennettava korttelialue pysyy samankokoisena.

Alueella voimassa olevassa asemakaavassa rakennusoikeus on 8 350 k-m<sup>2</sup>.

Kaavaehdotuksessa rakennusoikeus on asuin kerrostalojen korttelialueella 3 600 k-m<sup>2</sup>, asuinpienitalojen korttelialueella 1 260 k-m<sup>2</sup>, rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueella 1 400 k-m<sup>2</sup> sekä palvelurakennusten korttelialueella 985 k-m<sup>2</sup>. Kaikki rakennusoikeus yhteensä on 7 245 k-m<sup>2</sup>.

Rakentaminen on porrastettu rinteeseen niin että, rakentaminen on pienipiirteisempää lähempänä Vihnusjärven rantaa. Autopaikat on sijoitettu korttelin sisäisen ajoyhteyden ympärille ja keskellä korttelialuetta on yhteinen leikki- ja oleskelualue kerros- ja rivitaloille.

TÄÄLLÄ SYNTYY  TTTA.

Olemassa olevat säilytettävät rakennukset sijoittuvat palvelurakennusten korttelialueelle, jonka kehittämiseen jatkossa kaavamuutos antaa lukuisia vaihtoehtoja. Rakennukset on myös mahdollista jakakaa myöhemmin kahdelle erilliselle tontille.

### **5.2.3 Väestön rakenne ja kehitys, asuminen**

Kaavamuutosalueella ei tällä hetkellä ole asukkaita, mutta alueen lähiympäristössä on asumista ja lisäksi alueet kaupalliset palvelut, julkinen liikenne ja virkistysalueet ovat monipuoliset ja helposti saavutettavat sekä tukevat asumista alueella.

### **5.2.4 Yhdyskuntarakenne, kaupunkikuva**

Asemakaavan muutoksen vaikutus yhdyskuntarakenteeseen on paikallinen. Alueen käyttötarkoituksen muuttaminen sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten sijaan palveluiksi ja asumiseksi, täydentää luontevalla tavalla lähiympäristön yhdyskuntarakennetta.

Vaikka rakentaminen pysyy voimassa olevan asemakaavan mukaisella korttelialueella, 1982 rakennetun entisen vanhainkodin purkaminen ja korvaaminen uudella osittain korkeammalla rakentamisella muuttaa näkymiä Vihnuskadulla ja Nokian sisääntuloväylältä, Nokian valtatieltä Vihnusjärven yli katsottuna. Uusi kaavamuutoksen mahdollistama rakentaminen on mittakaavaltaan samaa ja pienempää kuin Vihnuskodin olemassa oleva rakennus vuodelta 2012.

### **5.2.5 Vaikutukset liikenteeseen**

Kaavamuutosalue rajautuu lännessä Vihnuskatuun, jolta on yhteys Nokian valtatielle. Vihnuskadun ja Nokian valtatie risteyks on ohjattu liikennevaloilla. Kaavamuutoksella liikenne alueella lisääntyy, mutta sillä ei ole merkittävää vaikutusta alueen liikenteeseen eikä liikennemääriin.

### **5.2.6 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön**

Alue on jo rakentunutta aluetta, jonka kasvillisuus on pihapuita ja -istutuksia. Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia alueen puistoihin ja viheralueisiin eikä seudulliseen viherverkkoon.

### 5.2.7 Taloudelliset vaikutukset

Ennen kuin tonteille voi tehdä uutta rakentamista, tulee olemassa olevat rakennukset purkaa. Purkamisesta aiheutuu kustannuksia, joita katetaan tonttien myynnillä. Alueelle ei tarvitse rakentaa uutta katuverkkoa. Liittymät kunnallistekniikkaan on saatavissa Vihnuskadulta.

### 5.2.8 Muut vaikutukset

Nokian keskustaan on rakennettu uusi hyvinvointikeskus ja terveyskeskuksen väistötilana toimineelle rakennukselle ei enää ole käyttöä.

### 5.3 Ympäristön häiriötekijät

Ympäröivä katuverkosto saattaa aiheuttaa melua alueelle.

### 5.4 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavaehdotuksessa on:

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK).

Asuinpienalojen korttelialue (AP).

Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue (AR).

Palvelurakennusten korttelialue (P-1), jolle 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.

Lähivirkistysalue (VL).

Olemassa olevat rakennukset on merkitty suojeltava rakennus -merkinnällä.

Kulttuurihistoriallisesti ja ympäristökuvan kannalta merkittävä rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennukseen ei saa tehdä sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka turmelevat rakennuksen ulkoasua ja arvoa. Mikäli rakennusta on aikaisemmin muutettu tai korjattu sen kulttuurihistoriallista tai maisemallista arvoa häiritsevällä tavalla, on rakennus korjaus- tai muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan entistään tai muuten alueen rakennusperinteeseen hyvin soveltuvalla tavalla.

Kaikkia korttelialueita koskee määräys: Rakennuksen julkisivujen tulee olla ympäristökuvallisesti korkealaatuisia.

Palvelurakennusten korttelialuetta koskee lisäksi määräykset: Rakennukset tulee mittakaavaltaan, tyyliältään ja materiaaleiltaan huolellisesti sovittaa olevaan ympäristöön ja alueen ominaispiirteet on otettava huomioon ympäristön hoidossa ja muutostöissä.

Muut määräykset:

Suojeltavaksi merkittyä rakennusta koskevan merkittävän muutoksen yhteydessä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

AK-korttelialueella asuinrakennuksen rungon ulkopuoliset ulokeparveketornit eivät ole sallittuja katujulkisivulla, vaan rakennusten julkisivupinnan tulee olla yhtenäinen. Parvekkeiden lasitusten on oltava avattavia ja kaiteen yläpuolella värittömiä. Pihan puoleisilla julkisivuilla parvekkeet voivat vähäisesti ylittää rakennusalueen rajan.

AK -korttelialueella merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa porrashuone- ja sisääntuloaulatilojen yhteyteen 15 m<sup>2</sup> ylittävän osan kussakin kerroksessa edellyttäen, että tämä lisää porrashuoneiden viihtyisyyttä ja valoisuutta.

AK -korttelialueella yksiöitä saa olla enintään 30 % asunnoista. Kolmioita tai tätä isompia asuntoja tulee vähintään olla 25 % asunnoista. Asuntojen keskikoon tulee olla vähintään 45 m<sup>2</sup>.

IV-konehuoneet on suunniteltava osaksi rakennuksen arkkitehtuuria ja ne voidaan toteuttaa kerrosluvun estämättä.

AR- ja AP-korttelialueella rakennuksen yhtenäisen porrastamattoman julkisivun pituus saa olla enintään 18 m.

Tonttien rajoilla korkeuserot tulee tasata yhtenevästi naapuritointin kanssa.

Rakennusluvan yhteydessä tulee osoittaa että, liikennemelutaso asuin- ja muissa tiloissa ei ylitä valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaisia ohjearvoja.

Autopaikat:

- asuminen 1 autopaikka/60 k-m<sup>2</sup>

- sosiaalinen asuminen ja senioriasuminen 1 autopaikka/150 k-m<sup>2</sup>
- erityis- palvelu- ja opiskelija-asuminen 1 autopaikka/200 k-m<sup>2</sup>
- rivitalot 1,5 autopaikka/asunto

Autopaikkalaskelmissa ei tarvitse huomioida asumista palvelevia yhteistiloja, varastoja eikä teknisiä tiloja.

Vaadittavaa autopaikkamäärää saa vähentää 3 jokaista yhteiskäyttöautoa kohti kuitenkin enintään 10 %

Autopaikat tulee jakaa osiin istutuksin. Pysäköintialueiden hulevedet tulee johtaa I-luokan öljynerottimien kautta. Polkupyöräpaikkoja on rakennettava vähintään 1/40 k-m<sup>2</sup>.

### 5.5 Nimistö

Kaavamuutoksella ei muodostu uusia katuja eikä nimistöä.

## 6 Asemakaavan toteutus

### 6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Tarkempi aikataulu ei ole kaavamuutosta tehtäessä tiedossa. Kaavamuutoksen mahdollistaman rakentamisen toteuttaminen edellyttää, että olemassa oleva entinen vanhainkoti, joka toimi aiemmin terveyskeskuksen väistötilana, puretaan.

Nokia 15.11.2024

**Johanna Fingerroos**

Kaavoitusarkkitehti

**Kari Stenlund**

Maankäyttöjohtaja

## OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

### HANKE

Asemakaavan muutos Nokian kaupungin 3. kaupunginosan, korttelin 27 tontti 4

(Tweb: NOK/432/2021)

### ALOITE

Kaavamuutos on käynnistetty Nokian kaupungin aloitteesta.

### SUUNNITTELUALUE

Suunnittelualue sijaitsee osoitteessa Vihnuskatu 3.



Suunnittelualueen sijainti ympäröitynä kartalla (Maanmittauslaitos, taustakartta, 2.2.2021).

TÄÄLLÄ SYNTYY  TTA.

## LÄHTOTIEDOT JA SUUNNITTELUALUE

### MAANOMISTUS

Suunnittelualan maan omistaa Nokian kaupunki.

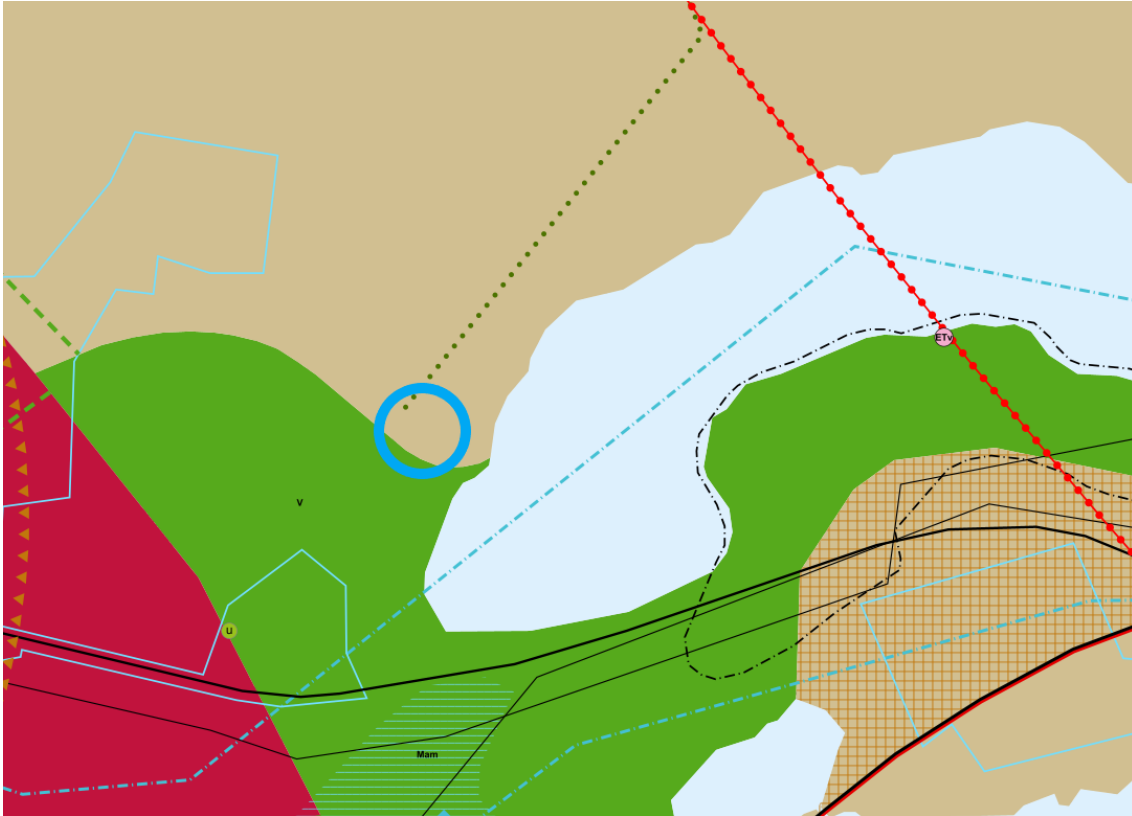
### MAAKUNTAKAAVA

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

Suunnittelualuetta sivuaa ulkoilureitti. Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävät ohjeelliset ulkoilureitit. Merkintä osoittaa ensisijaisesti tarpeen reitille. Sen suunnittelumääräyksen mukaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava ulkoilureitin toteuttamisedellytykset osana maakunnallisesti ja seudullisesti toimivaa reitistöä. Suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota luonnonarvojen säilymiseen suuntaamalla reitit kulutusta kestäville alueille.

Suunnittelualan eteläpuoli on merkitty virkistysalueeksi. Merkinnällä osoitetaan seudullisesti merkittävät taajamiin liittyvät virkistysalueet ja/tai taajamien ekologisen verkoston kannalta erityisen tärkeät alueet. Alueella voi sijaita olemassa olevia vakituisia tai lomarakennuspaikkoja. Kohdemerkinnällä osoitetaan sellaisia seudullisesti merkittäviä virkistysalueita, joiden osoittamiseen ei maakuntakaavan mittakaavan vuoksi ole tarkoituksenmukaista käyttää aluevarausmerkintää. Merkintään liittyy Nokiassa Kaakkurijärvien Natura-alueen läheisyydessä erityismääräys em7 sekä Kangasalla ja Pälkäneellä Keisarinharju-Vehoniemenharjun Natura-alueen läheisyydessä erityismääräys em10. Suunnittelumääräyksen mukaan alue varataan yleiseen virkistykseen ja ulkoiluun. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava virkistyskäyttöedellytyksien säilyminen ja kehittäminen, alueen hyvä saavutettavuus sekä osoitettava maakuntakaavakartalle merkittyjen ulkoilureittien jatkuvuus virkistysalueella. Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota ympäristön laatuun, alueen ominaisuuksiin ekologisen verkoston osana sekä

merkitykseen luonnon monimuotoisuuden kannalta.



Kuva: Ote Pirkanmaan maakuntakaava 2040:stä. Suunnittelualue on merkitty ympyrällä karttaan.

Pirkanmaan maakuntahallitus on kokouksessaan 23.9.2024 päättänyt asettaa Pirkanmaan vaihemaakuntakaavan ehdotuksen nähtäville 1.11.–1.12.2024 väliseksi ajaksi. Vaihemaakuntakaavan teemana ovat elonkirjo ja energia.

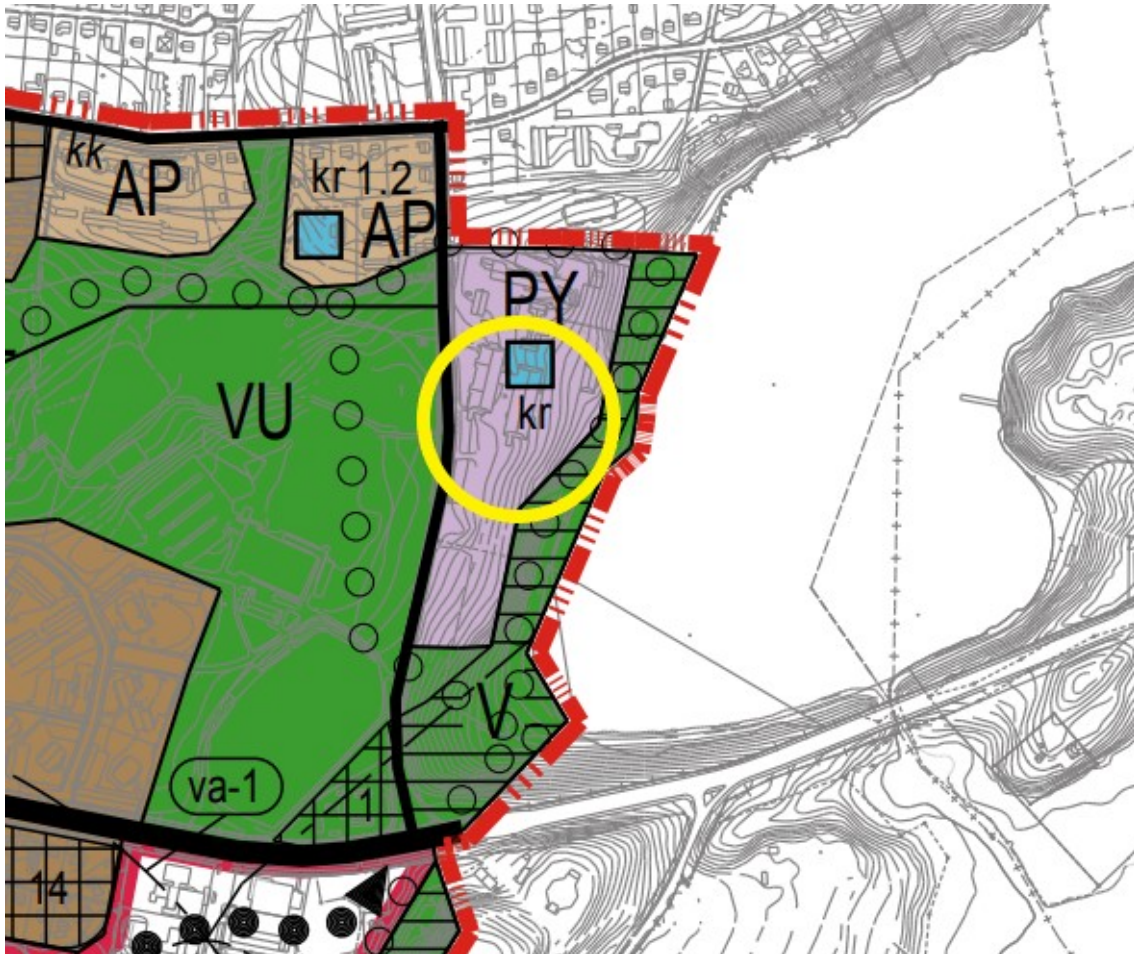
Vaihemaakuntakaavalla täydennetään ja muutetaan voimassa olevia Pirkanmaan maakuntakaavaa 2040 (hyväksytty 27.3.2017) ja Keski-Suomen maakuntakaavaa (hyväksytty 1.12.2017).

### YLEISKAAVA

Nokian keskustan osayleiskaavassa 2030 kaavamuutosalue on osoitettu julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY). Alueella on lisäksi merkintä suojelu-/muinaismuistokohde, kulttuurihistoriallisesti merkittävä rakennus, jonka suojelun tarve on selvítettävä rakennusta koskevan toimenpiteen tai asemakaavahankkeen yhteydessä.

TÄÄLLÄ SYNTYY  TTA.





Kuva: Ote keskustan osayleiskaava 2030:stä. Suunnittelualue on merkitty ympyrällä karttaan.

#### **ASEMAKAAVA**

Suunnittelualueella on voimassa 14.6.2010 hyväksytty asemakaava, jossa alue on merkitty sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YS).



Kuva: Asemakaava.

### TAVOITTEET

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on tutkia alueen käyttötarkoituksen muuttamista sellaiseksi, että se mahdollistaa palvelut ja asumisen alueella ja nostaa alueen rakennusoikeutta.

### OSALLISET

Osallisia ovat Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan maakuntamuseo, Vihnusrinnesäätiö, Nokia vesi Oy, Digita, Nokian kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunta, kaava-alueen ja siihen rajoittuvan alueen maanomistajat tai

TÄÄLLÄ SYNTYY  TTA.

vuokraoikeudenhaltijat sekä kaikki, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa.

### **OSALLISTUMISEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN**

Asemakaavoituksen vireilletulosta kuulutetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillesasettamisen yhteydessä.

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**

Kaavaehdotus on tavoite valmistella syksyn 2024 aikana ja hyväksyä kaava keväällä 2025.

### **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 15.11.2024

Johanna Fingerroos  
kaavoitusarkkitehti