



NOKIAN KAUPUNKI

10-KAUPUNGINOSA

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

Asemakaavan muutos koskee Nokian kaupungin 10. kaupunginosan korttelin 25 tonttia 10.

Kaavamuutosalue sijaitsee Pitkäniemen alueella noin 3 km Pirkkalaistorilta itään.



Asemakaavoituksen vireilletulosta on ilmoitettu kuulutuksella 28.6.2017.

Kakela 20.6.2017, 19.9.2017, 31.10.2017, 9.1.2018
Kh
Kv

NOKIAN KAUPUNKI
KAAVOITUSYKSIKKÖ
(Dnro 647 / 2017)



1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kaavaselostus koskee 18.12.2017 päivättyä asemakaavan muutosta.

Asemakaavan muutos koskee Nokian kaupungin 10. kaupunginosan korttelin 25 tonttia 10.

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

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaavamuutosalue sijaitsee Pitkäniemen alueella noin 3 km Pirkkalaistorilta itään.

1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Seurantalomake
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Ote ajantasa-asemakaavasta
- Ote asemakaavan hakemistokartasta
- Terapiatalon vaihtoehtotarkastelu/ luonnos 31.1.2017

Muita asiakirjoja:

- ELY-keskuksen päätös pilaantuneen alueen puhdistamisesta 2.7.2010 (Dn:o PIRELY/1016/07.00/2010)

2 TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutoksen laatimisen tavoitteena on mahdollistaa lisärakennuksen rakentaminen ohjaus- ja terapiapalveluita varten nykyisen vuonna 2014 valmistuneen kehitysvammahuollon vaativan hoidon yksikön rakennuksen yhteyteen arvokas ympäristö huomioiden.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Luonnonympäristö

Kaavamuutosalue sijaitsee Pitkäniemen sairaala-alueella Pyhäjärven rannalla.

3.1.2 Rakennettu ympäristö

Rakennukset

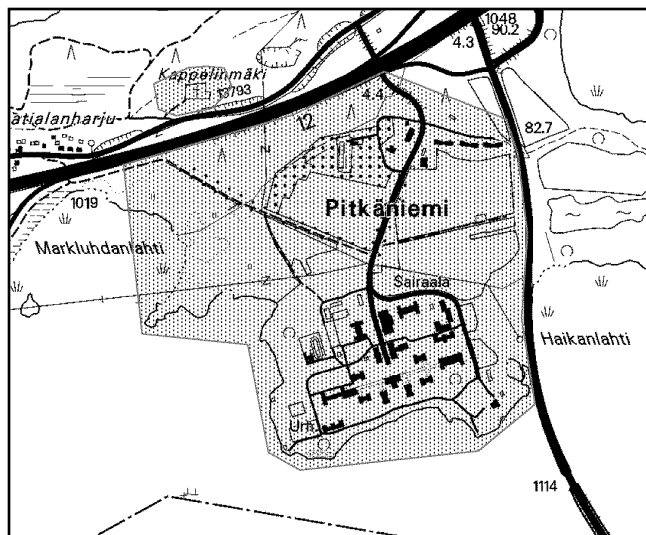
Kaavamuutosalueen pohjoispuolella sijaitsee vuonna 2014 valmistunut kehitysvammahuollon rakennus, jonka laajentamistarpeen vuoksi kaavamuutosta laaditaan.



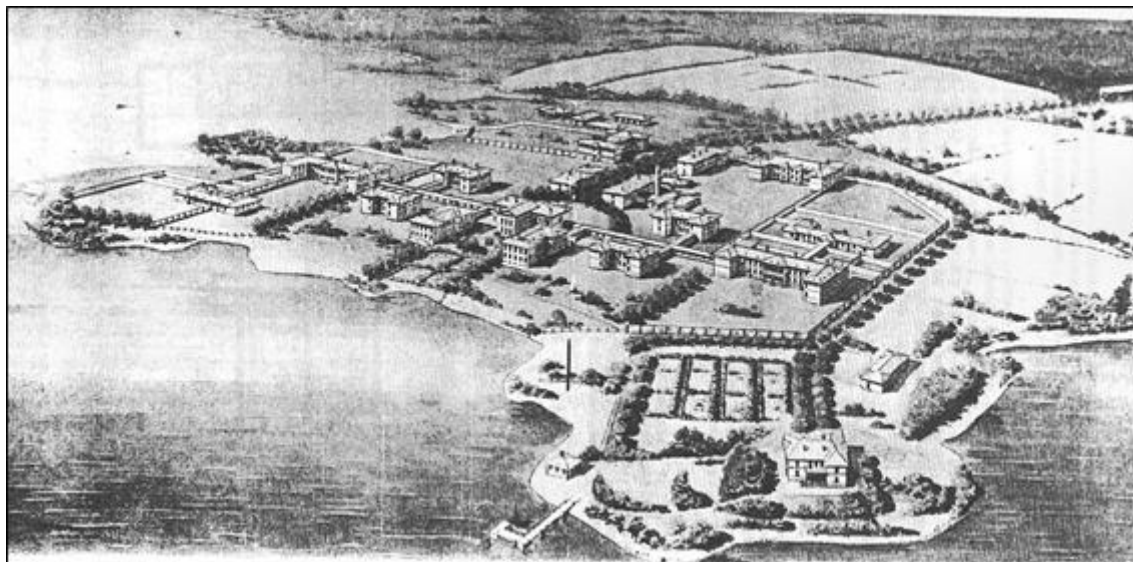
Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Nokianvirran rantojen ohella Pitkänieni on ollut yksi seudun pisimpään asutuista alueista. Vuonna 2001 valmistuneessa Nokian kulttuuriympäristöohjelmassa on esitetty Pitkänien alueella olevan kolme kivikautista muinaisjäännöstä. Löydöt kertovat, että Pitkänienessä on ollut asukkaita kampakeraamisella ajalla noin viisi tuhatta vuotta sitten.

Kaavamuutosalue sijaitsee Pitkänien sairaala-alueen valtakunnallisesti arvokkaassa kulttuuriympäristössä.



Pitkänien sairaalan rakentaminen on ollut yksi valtion suurisuuntaisimmista rakennushankkeista 1800-luvun viimeisinä vuosina. Sairaalan pihaan johtaa peltoaukean ympäröimä koivukuja ja sairaalan rakennukset sijoittuvat niemelle sisäänajotien molemmin puolin. Alueen keskipisteenä on hallintorakennus, jonka ympärille sairaalapaviljongit sekä asuin- ja talousrakennukset ryhmittyvät.



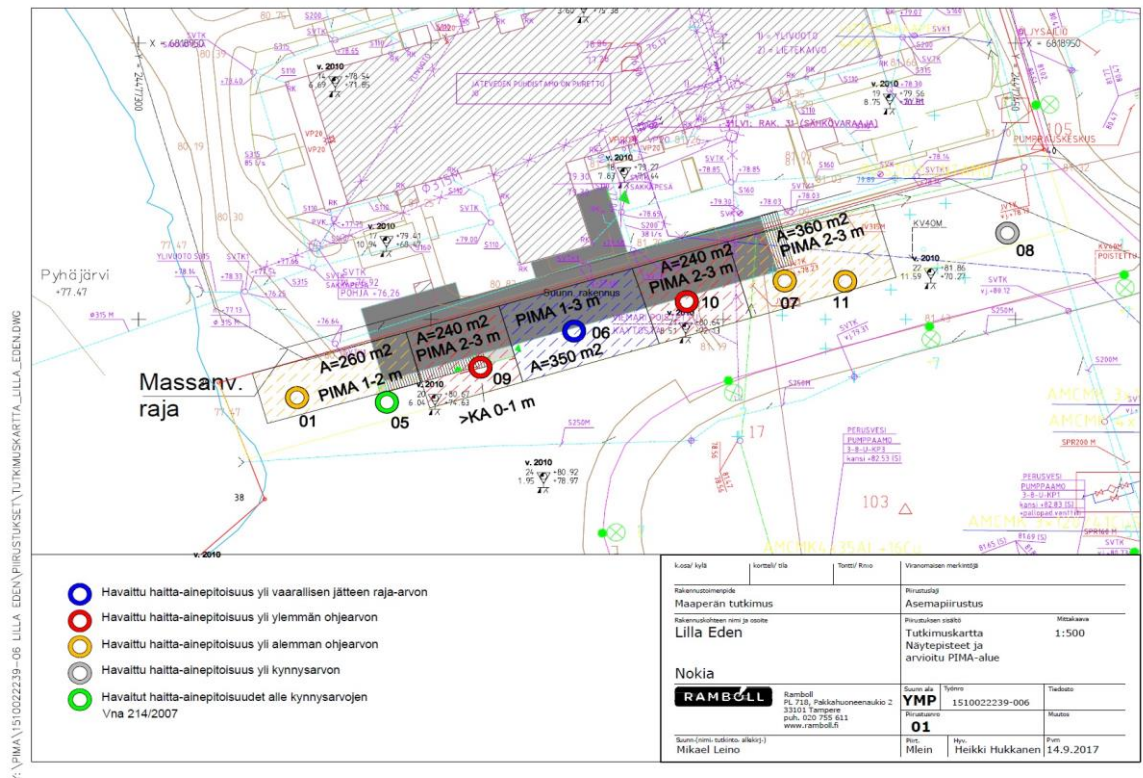


Liikenne

Ajoyhteys kaavamuutosalueelta Pitkäniementielle järjestetään naapuritontin (kiinteistö 536-10-25-1) kautta. Pysäköinti osoitetaan muualle kuin rakennuksen eteläpuolelle, rakennuksen ja puiston väliin.

Ympäristöhäiriöt

Kaavamuutosalueen pohjoispuolella on sijainnut jätevedenpuhdistamo, joka on purettu toukokuussa 2010. Suunnittelualueella on syksyllä 2017 tehdyissä maaperän tutkimuksissa todettu haitta-ainepitoisuuksia. Havainnot haitta-aineista vaihtelevat kynnysarvot alittavista yli vaarallisen jätteen raja-arvoon.



3.1.3 Maanomistus

Alueen maat omistaa Pirkanmaan sairaanhoitopiirin kuntayhtymä.



3.2 Suunnittelutilanne

Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset:

Maakuntakaava

Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040 (maakuntavaltuusto 27.3.2017) Pitkänien alue on palvelujen aluetta (P). Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti merkittävät keskusta-toimintojen alueiden ulkopuoliset julkisen tai yksityisen palvelu- ja tutkimustoiminnan kes-kittymät. Alue voi sisältää myös sen ydintoimintaan liittyvää asumista ja muita tukitoimin-toja. Alueen suunnittelumääräys on: Taajamarakenteessa sijaitsevien palvelualueiden suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota alueen saavutettavuuteen kävellen ja pyöräillen sekä joukkoliikenteellä. Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota kulttuuriympäristön, maiseman ja luontoarvojen säilymiseen.

Pitkänien alue on merkitty kaavaan myös valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi, jonka suunnittelumääräys on: Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti mer-kittävät kulttuuriympäristöjen arvot säilyvät. Uusi rakentaminen on sopeutettava alueen kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin ja ajalliseen kerroksellisuuteen.

Alue on myös osa arvokasta maisema-aluetta, jonka suunnittelumääräys on: Alueen yksi-tyiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot säilyvät. Avointen maisematilojen säilymiseen ja uusien rakennuspaikkojen sijaintiin on kiinnitettävä erityistä huomiota. Maisema-alueiden kanssa päällekkäiset maakunnalli-sesti arvokkaat kulttuurimaisemat on esitetty kaavaselostuksen liitekartalla ”Kulttuurimai-semat”.

Pitkänien alueen poikki on merkitty viheryhteys.

Pitkänien alue kuuluu myös Pyhäjärven ympäristön kehittämisvyöhykkeeseen (kk4). Merkinnällä osoitetaan Tampereen ydinkaupunkiseudulla Pyhäjärveä kiertävä kaupunki-maisen asumisen ja virkistykseen laatuviyöhyke. Kehittämissuositus on: Alueen suunnitte-lussa ja toteutuksessa tulee edistää järvinäkymiä hyödyntäviä ratkaisuja ja laadukasta ra-kentamista, yleisessä käytössä olevan rantavyöhykkeen säilymistä ja toteutumista sekä sujuvaa ja esteetöntä liikkumista alueella. Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota kulttuuriympäristön arvojen säilymiseen. Alueen maankäyttöä tulee kehittää yh-tenäisenä kokonaisuutena tiiviissä yhteistyössä kuntien ja muiden viranomaisten kanssa.





NOKIAN KAUPUNKI

Alueella on voimassa seuraavat asemakaavat:

Arkistotunnus

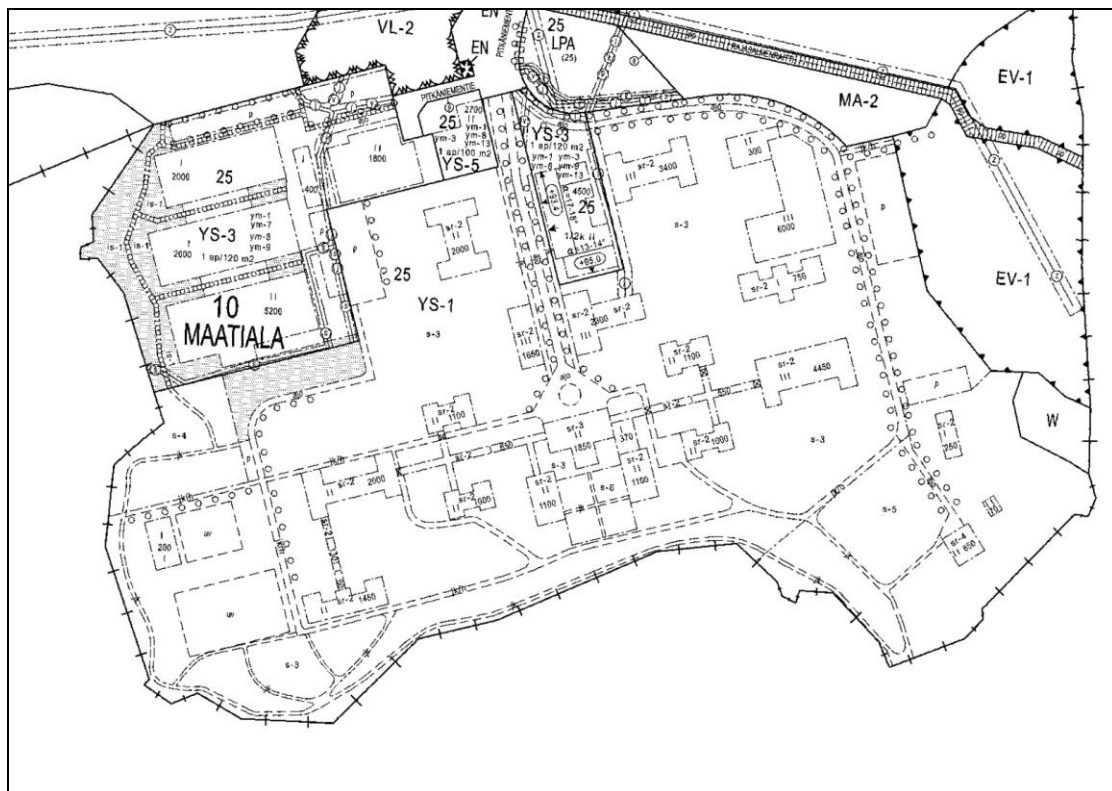
10 : 18

Hyväksymis- tai vahvistuspäivä

16.1.1997

Suunnittelualueella on voimassa 16.1.1997 hyväksytty asemakaava, jossa alue on osoitettu osittain istutettavaksi alueen osaksi sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueella (YS-1). Korttelin kerrosalasta saa käyttää enintään 30 % muiden julkisten ja yksityisten palveluiden sekä asuin-, liike- ja toimistotilojen kerrosalaksi. Tontin jokaista sellaista rakennusalaan kohden, jonka rakennus-oikeus on vähintään 2000 m², saa rakentaa yhden, enintään 30 m² suuruisen talous-rakennuksen rakennusalan ulkopuolelle. Uudisrakentamisessa ja olemassa olevien rakennusten korjaustoimenpiteissä on noudatettava vanhaan rakennuskantaan sopeutuvaa rakennustapaa. Suunnittelualue on myös osittain luonnonmukaisena säilytettävää alueen osaa, jota on hoidettava siten, että maiseman luonne ei olennaisesti muutu (s-4).

Suunnittelualueen pohjoispuolella on voimassa 18.6.2012 hyväksytty asemakaava, jossa alue on osoitettu sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten sekä yksityisten palveluiden korttelialueeksi (YS-3).



Nokian kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty valtuustossa 22.10.2001.

Pohjakarttana on kaupungin kaupunkimittauksen ylläpitämä pohjakartta.



ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muutoksen laatimisen tavoitteena on mahdollistaa lisärakennuksen rakentaminen ohjaus- ja terapiapalveluita varten nykyisen vuonna 2014 valmistuneen kehitysvammahuollon vaativan hoidon yksikön rakennuksen yhteyteen arvokas ympäristö huomioiden.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 Osalliset

Osallisia ovat kohdealueen ja naapurikiinteistöjen omistajat ja asukkaat, ELY-keskus, Pirkanmaan maakuntamuseo sekä kaikki, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa.

4.2.2 Vireilletulo

Asemakaavoituksen vireilletulosta on ilmoitettu kuulutuksella 28.6.2017.

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 28.6. - 11.8.2017.

4.3 Asemakaavan suunnittelun aikaiset tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteita tarkennetaan tarvittaessa saadun palautteen perusteella.

4.3.1 Viitesuunnitelma





Alueelle luonnostelluissa vaihtoehtoisissa on tutkittu terapiatalon toteuttamista vaiheistettuna ja eri laajuksena usealle eri rakennuspaikalle. Psykiatrisen toiminnan siirtyessä pois alueelta, on tarkoituksenmukaista toteuttaa terapiarakennus olemassa olevan rakennuksen jatkoksi. Terapiarakennus muodostaa muurimaisen rajauksen puistoaluetta vasten. Rakennukseen on sisäyhteys nykyisestä Kehitysvammahuollon rakennuksesta.

Pirkanmaan maakuntamuseo, ennakkolausunto, 2.3.2017:

Pirkanmaan maakuntamuseolta pyydetään ennakkolausuntoa Pitkänien sairaala-alueelle suunnitellun kehitysvammahuollon terapiarakennuksesta, Pirkanmaan maakuntamuseo on tutustunut sille toimitettuun aineistoon ja toteaa seuraavaa. Suunnittelualue on valtakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä, jonka keskeisimmät arvot liittyvät sairaalan asemakaavalliseen ratkaisuun, rakennuskantaan, puistoon ja vesistöön, Alueella on myös arkeologista kulttuuriperintöä. Maakuntamuseo on aiemmin seurannut ja ottanut kantaa terapiatalosuunnitelmiin, joissa uudisrakennus osoitettiin vanhan ravintokeskuksen paikalle. Sittemmin jo hyväksytty suunnitelma hylättiin ja uusi esitys sijoittaisi terapiatalon kehitysvammahuollon yhteyteen rantaan. Alustavien suunnitelmien mukainen suhteellisen pelkistetty ja kapearunkoinen uudisrakennus sijoittuisi eteläisimmän hoitorakennuksen kylkeen viheralueella. Alue on merkitty asemakaavassa osittain s-4 alueeksi joka tulee säilyttää luonnonmukaisena. Osa alueesta on myös merkitty istutettavaksi alueen osaksi. Kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti arvokkain ja autenttisin kokonaisuus on päärakennuksen edustan katuvarressa sekä rannassa alueen eteläosassa. Käsillä oleva suunnittelualue on välivaiheesta suurimittakaavaisen kehitysvammahuollon rakennuskannan ja vanhimman sairaalamiljöön välissä. Maisemallinen yhteys järvelle on myös tärkeä ja tulee säilyttää. Maakuntamuseo katsoo, että suunnitelman mukainen rakentaminen on mahdollista, mikäli rakennuksen mittakaava säilyy esitetyllä tasolla ja ympäristö toteutetaan laadukkaasti sekä istutuksin nivelletään vanhaan puistoon. Ko. paikalla oleva pysäköinti tulee siirtää uudisrakennusten yhteyteen tai yleiselle pysäköintialueelle, terapiatalon viherympäristöä ei saa ottaa pysäköintikäyttöön, tarvittavia yksittäisiä invapysäköintipaikkoja lukuun ottamatta. Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta maakuntamuseolla ei ole huomautettavaa hankkeesta.

4.3.1 Asemakaavaluonnos

Kaavaluonnos oli laatimisvaiheen mielipiteiden kuulemista varten nähtävillä kaupungin virastotalon ilmoitustaululla ja Internetissä kaupungin kotisivulla 22.9. - 23.10.2017.

Kaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot rakennus- ja ympäristölautakunnalta ja Pirkanmaan ELY-keskukselta.

Rakennus- ja ympäristölautakunnan lausunto 18.10.2017:

Kaavoitettavan alueen maaperän pilaantuneisuus tulee selvittää ja alue tulee tarvittaessa puhdistaa ennen alueen rakentamista ja muuta jatkokäyttöä.

Vastine:

Alueella on tehty maaperäselvitykset syksyllä 2017.

ELY-keskus, 27.10.2017:

Kyseisestä kaavasta järjestettiin työneuvottelu 27.9.2017. Neuvottelussa ELY-keskus edellytti maaperän pilaantuneisuuden selvittämistä kaavoitettavalla alueella. Alueen kunnostamista koskevan kaavamääräyksen tulee perustua ajantasaiseen tietoon alueen maaperän tilasta. Kaavatyössä on tarpeen ottaa huomioon myös viereisillä alueilla tehdyt maaperän puhdistustyöt ja Pirkanmaan ELY-keskuksen niistä antamat päätökset ja lausunnot (mm. kunnostustyön hyväksymisestä annettu lausunto 28.9.2016 PIRELY/1016/07.00/2010).



Suunnittelualueen sijoituessa valtakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön ja arvokkaalle maisema-alueelle on kaavamuutoksen vaikutukset maisemakuvaan kuvattava riittävällä tarkkuudella. Suunnitelmissa esitettävän pitkänomaisen rakennuksen kattomuodolla on erityistä merkitystä muodostuvaan maisemakuvaan ja ympäristöön soveltuva ratkaisu on tarpeen arvioida eri vaihtoehtojen ja viitesuunnitelmien avulla. Kaavamääräyksiin tulisi lisätä rakennuksen korkeus ja materiaalit.

Lisäksi on selvitettävä ajoyhteyksien ja paikoituksen järjestämisen mahdollisuudet.

Asemakaavaehdotus pyydetään toimittamaan ELY-keskukselle mahdollista lausuntoa varten.

Vastine:

Alueella on tehty maaperäselvitykset syksyllä 2017. Kaavamääräyksiin on lisätty määräyksiä rakennuksen korkeudesta ja materiaaleista.

4.3.2 Asemakaavaehdotus

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä kaupungin virastotalon ilmoitustaululla ja Internetissä kaupungin kotisivulla 3.11. - 4.12.2017.

Kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot rakennus- ja ympäristölautakunnalta, perusturvalautakunnalta sekä Pirkanmaan ELY-keskukselta, Pirkanmaan Liitolta ja Pirkanmaan Maakuntamuseolta. Rakennus- ja ympäristölautakunta eli lausu asiasta.

Perusturvalautakunnan lausunto, 28.11.2017:

Liitteenä olevassa kaavaseloitteessa olevassa Pirkanmaan maakuntamuseon ennakolausunnossa on jo tuotu esille melko kattavasti asemakaavan muutoksessa huomioitavia asioita.

Myös perusturvalautakunta näkee tärkeänä, että Pitkäniemen alueen kulttuurihistoriallinen tärkeys huomioidaan asemakaavamuutoksessa eikä kaavamuuotos saa vaarantaa ko. alueen luonnonmaisemaa.

Pirkanmaan liitto, 4.12.2017:

Pirkanmaan liitto ei jätä lausuntoa 10. kaupunginosan korttelin 25 tontin 10 asemakaavan muutoksen ehdotuksesta.

Pirkanmaan maakuntamuseo, 15.12.2017:

Maakuntamuseo otti aiemmin kantaa ko. hankkeen valmisteluun ja totesi, että hanke on mahdollinen, mikäli uudisrakennus sopeutetaan ympäristön arvokkaisiin piirteisiin sekä arkkitehtuurin että piha-alueen jäsentelyn osalta. Asemakaava ohjaa hanketta oikeaan suuntaan. Maakuntamuseo painottaa vielä, että rakennuslupavaiheessa tulee huolehtia, että suunnittelussa otetaan em. ympäristöön liittyvät tavoitteet huomioon ja lisäksi huolehditaan, että terapiatalon vaatima pysäköinti järjestetään asianmukaisesti pysäköintialueilla, jotka eivät sijoitu arvokkaaseen puistoon.

ELY-keskus, 18.12.2017:

Kaava-alueen maaperän pilaantuneisuutta on selvitetty syksyllä 2017. Kaavaselostuksen mukaan havainnot haitta-aineista vaihtelevat kynnysarvot alittavista yli vaarallisen jätteen raja-arvon. Turvallisuuden ja terveellisuuden varmistamiseksi on kaavassa annettava määräykset alueen puhdistamisesta ympäristöviranomaisten hyväksymällä tavalla. Alueen puhdistamista koskevat toimenpiteet ja puhdistettavan alueen laajuus määritellään ympäristönsuojelulain mukaisessa menettelyssä eikä kaavassa ole perus-



teltua antaa määräyksiä näiltä osin. ELY-keskus esittää kaavamääräykseksi seuraavaa:

Alueen maaperä on kunnostettava ja jätteet poistettava ympäristöviranomaisten hyväksymällä tavalla ennen rakennus- tai muiden töiden aloittamista.

Suunnittelualueen sijoituessa valtakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön ja arvokkaalle maisema-alueelle on kaavamuutoksen vaikutukset maisemakuvaan kuvattava riittävällä tarkkuudella. Kaavaehdotuksessa on otettu huomioon rakennuksen sopeuttaminen ympäristöönsä julkisivuja, mittakaavaa, tyyliä ja materiaaleja sekä korkeutta koskein määräyksiin. ELY-keskuksella ei ole annettuihin määräyksiin huomioitavaa.

Vastine:

Kaavamääräyksiä on muutettu niin, että kaavamääräys alueen puhdistamisesta on; Alueen maaperä on kunnostettava ja jätteet poistettava ympäristöviranomaisten hyväksymällä tavalla ennen rakennus- tai muiden töiden aloittamista.

4.4 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

20.6.2017 kaupunkikehityslautakunta päätti asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville.

19.9.2017 kaupunkikehityslautakunta päätti asettaa kaavaluonnoksen nähtäville.

22.9. - 23.10.2017 kaavaluonnos oli laatimisvaiheen mielipiteiden kuulemista varten nähtävillä kaupungin virastotalon ilmoitustaululla ja Internetissä kaupungin kotisivulla.

31.10.2017 kaupunkikehityslautakunta päätti asettaa kaavaehdotuksen nähtäville.

3.11. - 4.12.2017 kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä.

9.1.2018 kaupunkikehityslautakunta

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Aluevaraukset

Kaavaluonnoksessa on sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten sekä yksityisten palveluiden korttelialue (YS-3).

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Tarkempi rakentamisaikataulu ei ole kaavamuutosta tehtäessä tiedossa.

Nokiolla 18.12.2017

Johanna Fingerroos, kaavoitusarkkitehti

**Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto**

Kunta	536 Nokia	Täyttämispvm	18.12.2017
Kaavan nimi	Nokian kaupungin 10. (Maatila) kaupunginosan korttelin tontti 10		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	18.12.2017
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	28.06.2017
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,2205	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,2205

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,2205	100,0	0		0,0000	0
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä	0,2205	100,0	0		0,0000	0
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

**Alamerkinnot**

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	0,2205	100,0	0		0,0000	0
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä	0,2205	100,0	0		0,0000	0
YS	0,2205	100,0	0		0,0000	0
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



10-KAUPUNGINOSA

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

HANKE Nokian kaupunki, asemakaavan muutos

Asemakaavan muutos koskee Nokian kaupungin 10. kaupunginosan korttelin 25 osaa. (Dnro 647/2017).

ALOITE Kaava on laitettu vireille Pirkanmaan sairaanhoitopiirin kuntayhtymän aloitteesta.

SUUNNITTELUALUE

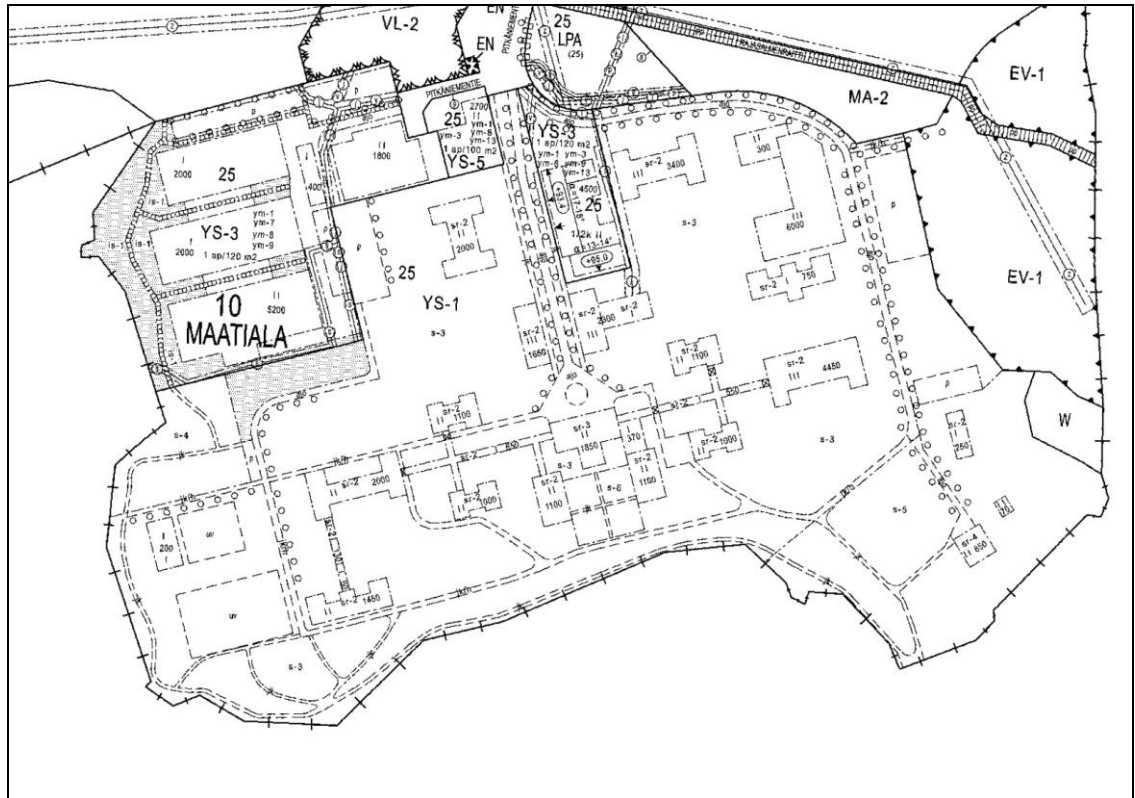


Kaava-alue sijaitsee Pitkäniemen alueella noin 3 km Pirkkalaistorilta itään.

LÄHTÖTIEDOT JA NYKYTILANNE

MAANOMISTUS

Alueen maat omistaa Pirkanmaan sairaanhoitopiirin kuntayhtymä.



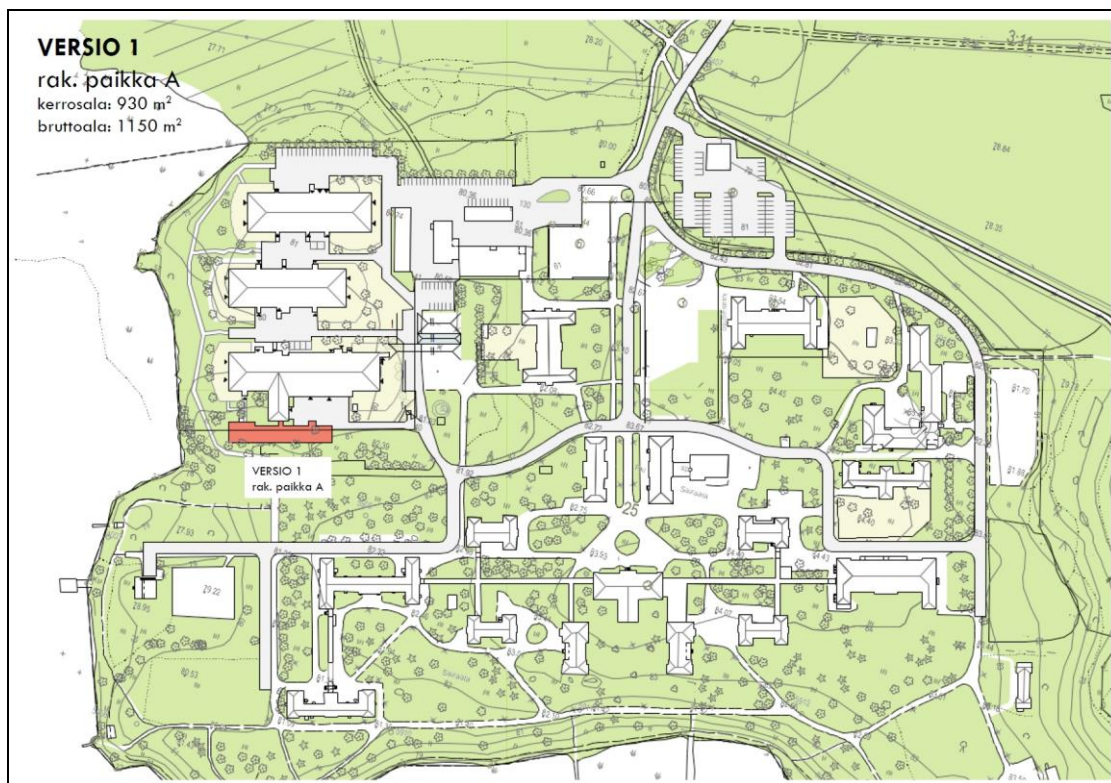
Suunnittelalueen pohjoisosassa on voimassa 18.6.2012 hyväksytty asemakaava, jossa alue on osoitettu sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten sekä yksityisten palveluiden korttelialueeksi (YS-3).

Suunnittelalueen eteläosassa on voimassa 16.1.1997 hyväksytty asemakaava, jossa alue on osoitettu osittain istutettavaksi alueen osaksi sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueella (YS-1). Korttelin kerrosalasta saa käyttää enintään 30 % muiden julkisten ja yksityisten palveluiden sekä asuin-, liike- ja toimistotilojen kerrosalaksi. Tontin jokaista sellaista rakennusalaan kohden, jonka rakennusoikeus on vähintään 2000 m², saa rakentaa yhden, enintään 30 m² suuruisen talousrakennuksen rakennusalan ulkopuolelle. Uudisrakentamisessa ja olemassa olevien rakennusten korjaustoimenpiteissä on noudatettava vanhaan rakennuskantaan sopeuttavaa rakennustapaa. Suunnittelualue on myös osittain luonnonmukaisena säilytettävää alueen osaa, jota on hoidettava siten, että maiseman luonne ei olennaisesti muutu (s-4).



TAVOITTEET

Asemakaavan muutoksen laatimisen tavoitteena on mahdollistaa lisärakennuksen rakentaminen ohjaus- ja terapiapalveluita varten nykyisen vuonna 2014 valmistuneen kehitysvammahuollon vaativan hoidon yksikön rakennuksen yhteyteen arvokas ympäristö huomioiden.



Suunnitelma luonnos

OSALLISET

Osallisia ovat kohdealueen ja naapurikiinteistöjen omistajat ja asukkaat, ELY-keskus, Pirkanmaan maakuntamuseo sekä kaikki, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa.

Pirkanmaan maakuntamuseon ennakkolausunto 2.3.2017:

Pirkanmaan maakuntamuseolta pyydetään ennakkolausuntoa Pitkäniemen sairaala-alueelle suunnitellun kehitysvammahuollon terapiarakennuksesta. Pirkanmaan maakuntamuseo on tutustunut sille toimitettuun aineistoon ja toteaa seuraavaa.

Suunnittelualue on valtakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä, jonka keskeisimmät arvot liittyvät sairaalan asemakaavalliseen ratkaisuun, rakennuskantaan, puistoon ja vesistöön. Alueella on myös arkeologista kulttuuriperintöä. Maakuntamuseo on aiemmin seurannut ja ottanut kantaa terapiatalosuunnitelmiin, joissa uudisrakennus osoitettiin vanhan ravintokeskuksen paikalle. Sittenmin jo hyväksytty suunnitelma hylättiin ja uusi esitys sijoittaisi terapiatalon kehitysvammahuollon yhteyteen rantaan. Alustavien suunnitelmien mukainen suhteellisen pelkistetty ja kapearunkoinen uudisrakennus sijoituisi eteläisimmän hoitorakennuksen kylkeen viheralueella. Alue on merkitty asemakaavassa osittain s-4 alueeksi joka tulee säilyttää luonnonmukaisena. Osa alueesta on myös merkitty istutettavaksi alueen osaksi. Kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti arvokkain ja autenttisin kokonaisuus on päärakennuksen edustan katuvarressa sekä rannassa alueen eteläosassa. Käsillä oleva suunnittelualue on välivyöhykettä suurimittakaavaisen ke-



NOKIAN KAUPUNKI

hitysvammahuollon rakennuskannan ja vanhimman sairaalamiljöön välissä. Maisemallinen yhteys järvelle on myös tärkeä ja tulee säilyttää.

Maakuntamuseo katsoo, että suunnitelmanmukainen rakentaminen on mahdollista, mikäli rakennuksen mittakaava säilyy esitetyntylaisena ja ympäristö toteutetaan laadukkaasti sekä istutuksin nivelletään vanhaan puistoon. Ko. paikalla oleva pysäköinti tulee siirtää uudisrakennusten yhteyteen tai yleiselle pysäköintialueelle, terapiatalon viherympäristöä ei saa ottaa pysäköintikäyttöön, tarvittavia yksittäisiä invapysäköintipaikkoja lukuun ottamatta. Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta maakuntamuseolla ei ole huomautettavaa hankkeesta.

OSALLISTUMISEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

Asemakaavoituksen vireilletulosta ilmoitetaan kuulutuksella osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisen yhteydessä.

Kaavaluonnos pidetään laatimisvaiheen mielipiteiden kuulemista varten nähtävillä kaupungin virastotalon ilmoitustaululla ja Internetissä kaupungin kotisivulla. Asiasta kuulutetaan Nokian Uutisissa. Kaavaluonnoksesta pyydetään lausunnot Pirkanmaan ELY-keskukselta, Pirkanmaan maakuntamuseolta ja muilta tarvittavilta tahoilta.

Lausuntojen pohjalta laaditaan asemakaavaehdotus, joka asetetaan julkisesti nähtäville kaupungin virastotalon ilmoitustaululle ja Internetiin kaupungin kotisivulle. Asiasta kuulutetaan Nokian Uutisissa. Kaupunginhallituksen päätös, josta ilmenee kaupungin perusteltu kannanotto mahdollisiin muistutuksiin, lähetetään sellaisille osallisille, jotka ovat muistutuksensa yhteydessä jättäneet yhteystietonsa.

Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan, ja päätöksestä ilmoitetaan kuulutuksella kaupungin virastotalon ilmoitustaululla ja Nokian Uutisissa. Kaupunginvaltuuston päätökseen voi valittamalla hakea muutosta 30 päivän kuluessa.

VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Kaavan vaikutuksia selvittäessä otetaan huomioon asemakaavan tarkoitus, tehdyt selvitykset sekä muut selvitysten tarpeellisuuteen vaikuttavat seikat.

KÄSITTELYAIKATAULU

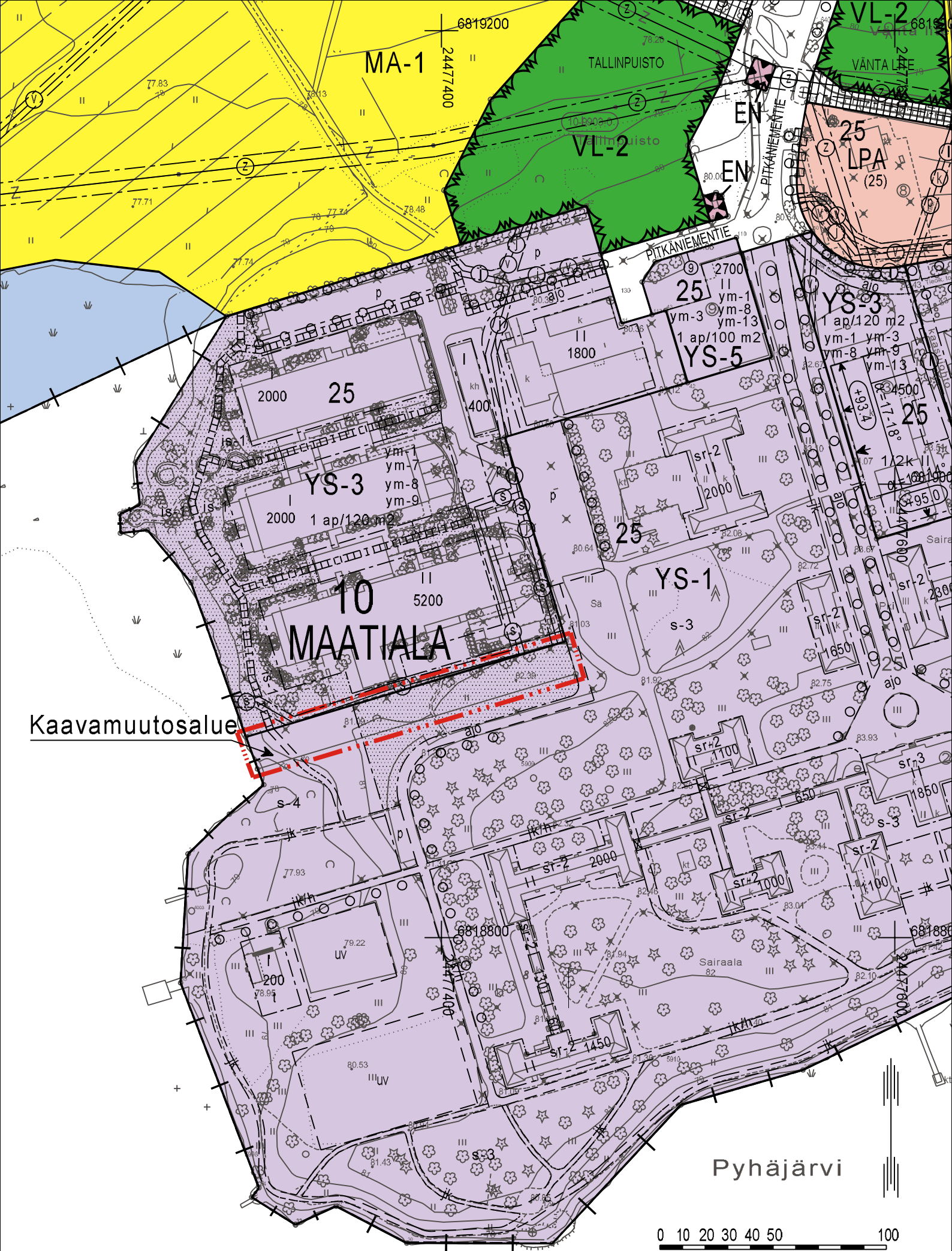
Tavoitteena on hyväksyä asemakaava vuoden 2018 alussa.

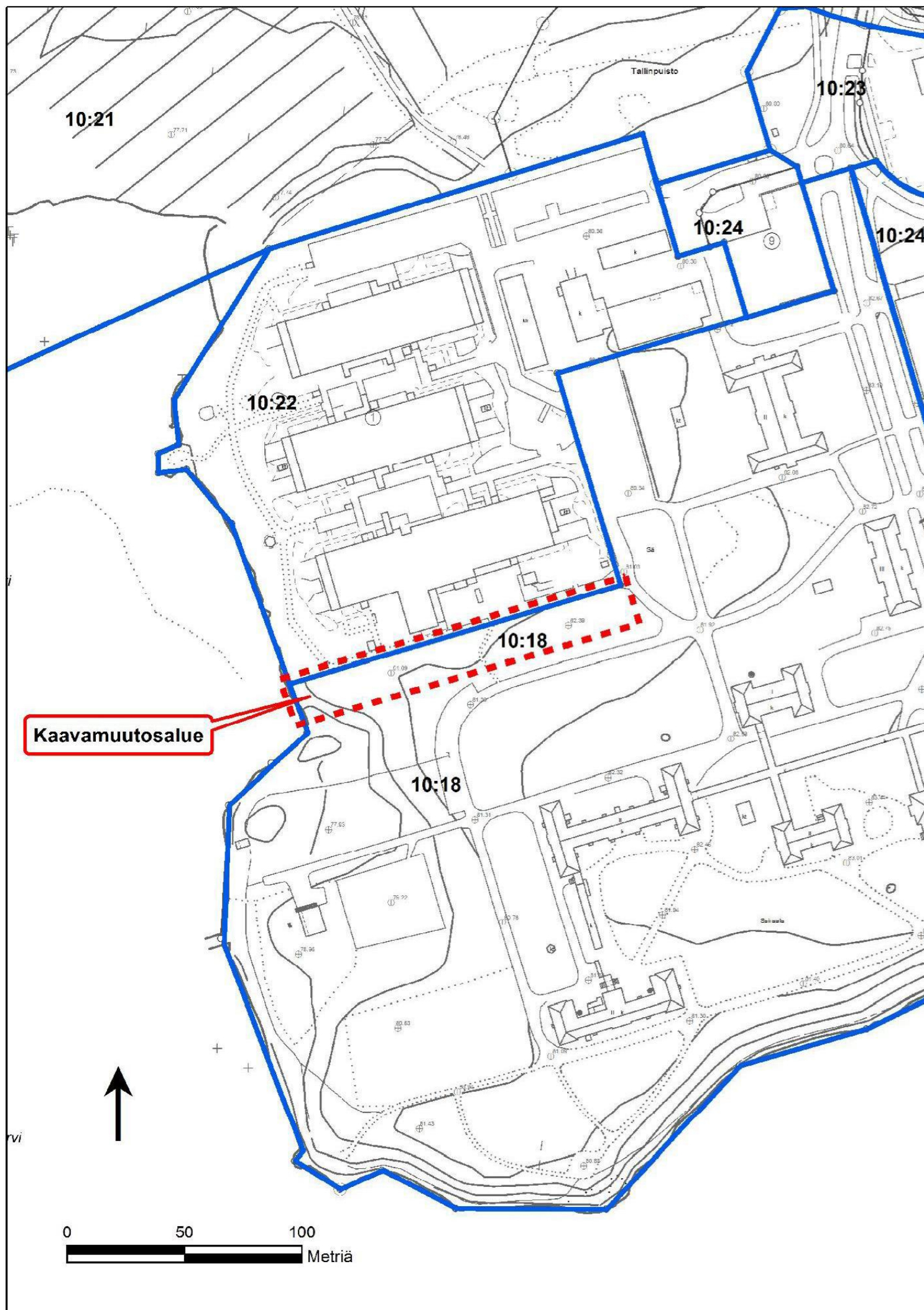
VALMISTELU

Kaava 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: johanna.fingerroos@nokiankaupunki.fi

Nokialla 5.6.2017

Johanna Fingerroos
kaavoitusarkkitehti





TERAPIATALON VAIHTOEHTOTARKASTELU Versio 1

PITKÄNIEMEN TERAPIATALOSTA KEHITYSVAMMAHUOLLON TERAPIA-
RAKENNUKSEKSI/ LUONNOS
31.1.2017

ARKKITEHTITOIMISTO
HARRIS - KJISIK
ARCHITECTS

VERSIO 1



Vaihe 1:

rak. paikka A

kerrosala: 930 m²

bruttoala: 1150 m²

Vaiheet 2-3:

1B

kerrosala: 2050 m²

bruttoala: 2700 m²

1C

kerrosala: 2140 m²

bruttoala: 2720 m²

1C+

kerrosala: n. 2300 m²

bruttoala: n. 2830 m²

Kertaalleen jo rakennusluvan saaneen Pitkäniemen Terapiatalon suunnittelu jatkuu uusissa merkeissä.

Sairaanhoitopiirin valtuusto teki 12.12.2016 kokouksessaan periaatepäätöksen siirtää aikuispsykiatria Kaupin kampukselle. PSHPn valtuusto on myös hyväksynyt taloussuunnitelman, jonka mukaan Terapiarakennus rakennetaan kehitysvammahuollon tarpeisiin. Psykiatrian siirtymisen vuoksi hankkeen toiminnallinen suunnitelma supistuu oleellisesti ja myös paikka on toivottu siirrettäväksi kehitysvammahuollon nykyisten rakennusten yhteyteen niin, että rakennusten väliin voidaan muodostaa sisäyhteys.

Keväällä 2016 alueelle luonnosteltiin useita vaihtoehtoisia ratkaisuja, jossa tutkittiin terapiatalon toteuttamista vaiheistettuna ja eri laajuisena usealle eri rakennuspaikalle. Näistä vaihteohtoista on edellämainituista päätöksistä ja toiminnallisista tarpeista johtuen valittu suunnittelun lähtökohdaksi Versio 1 / vaihe 1 toteutettuna rakennuspaikalle A. Muut rakennuspaikat ja vaiheet 2-3 eivät ole ajankohtaisia psykiatrisen toiminnan siirtyessä pois alueelta. Jäljempänä on esitetty tarkemmin vain valittu vaihtoehto.

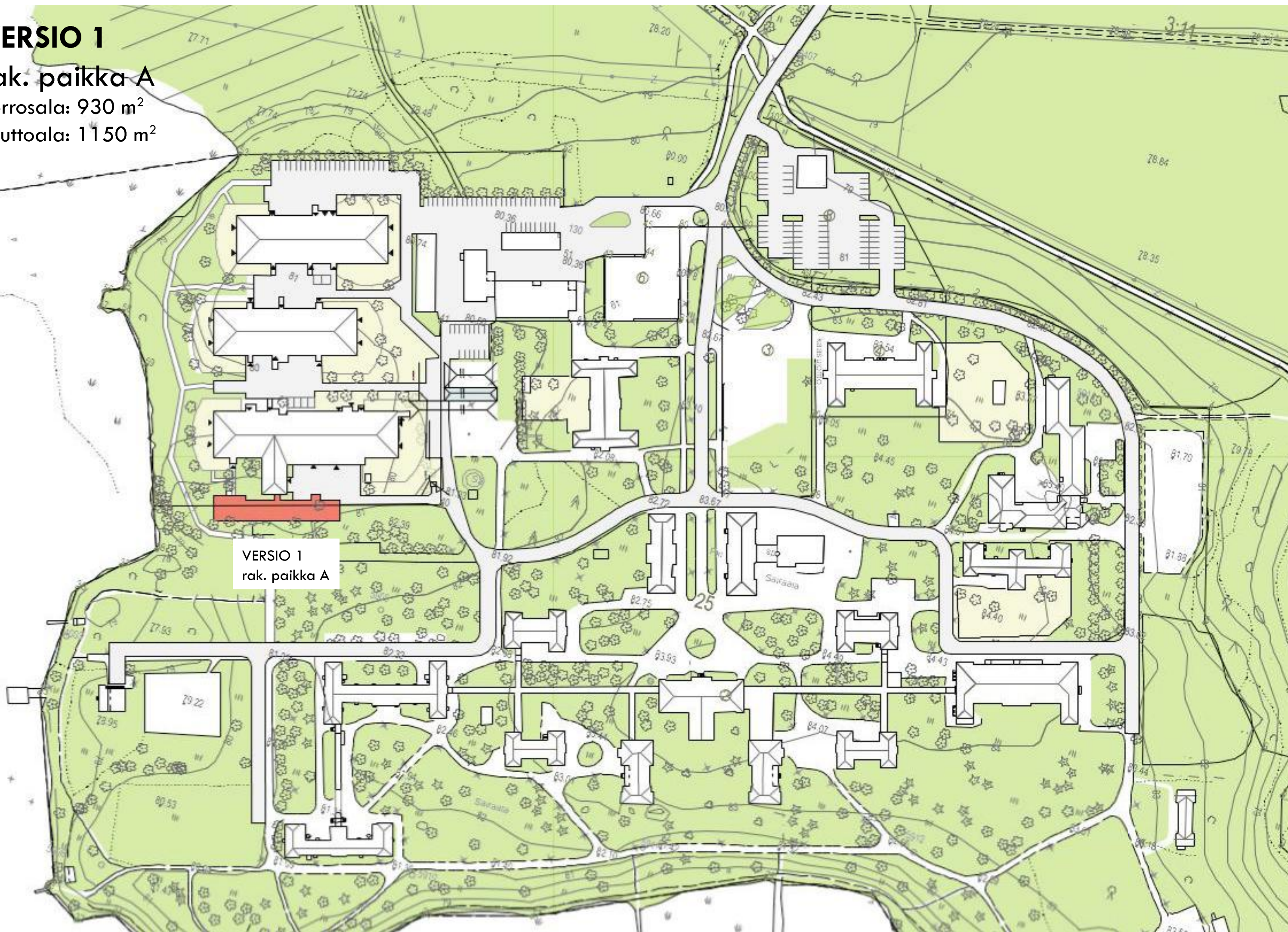
VERSIO 1

rak. paikka A

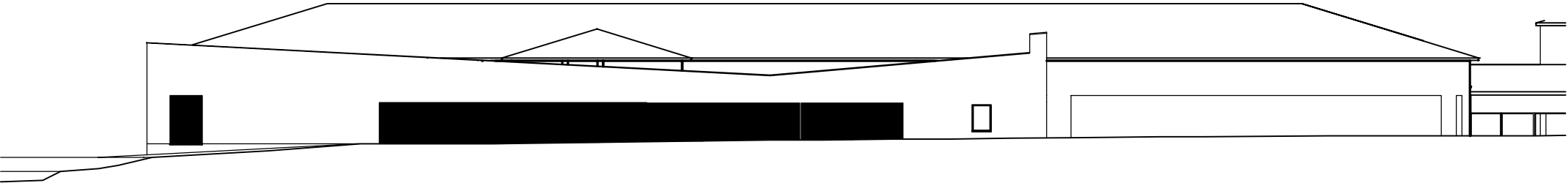
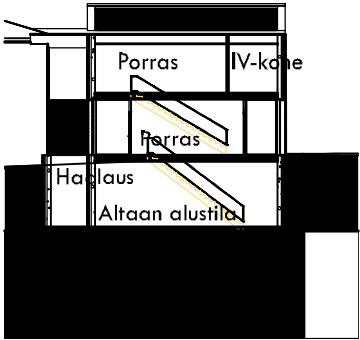
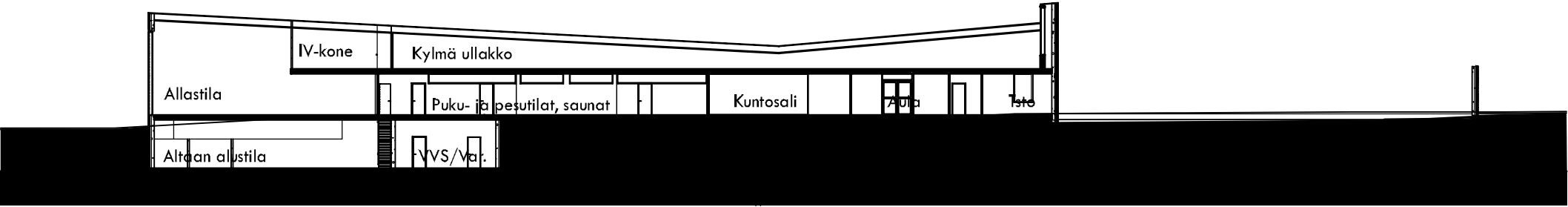
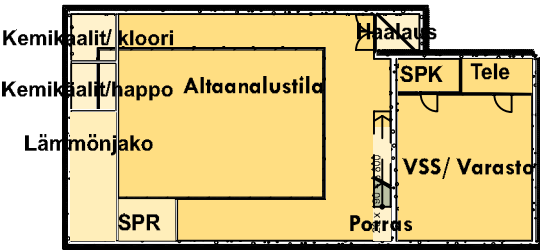
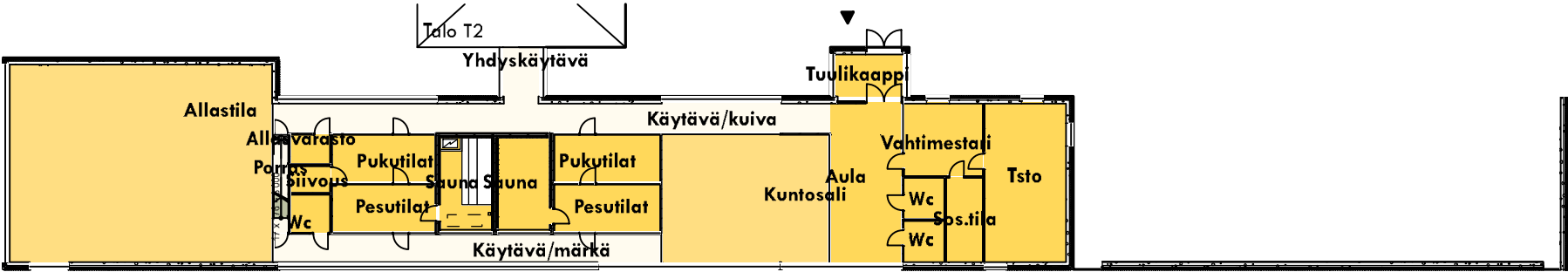
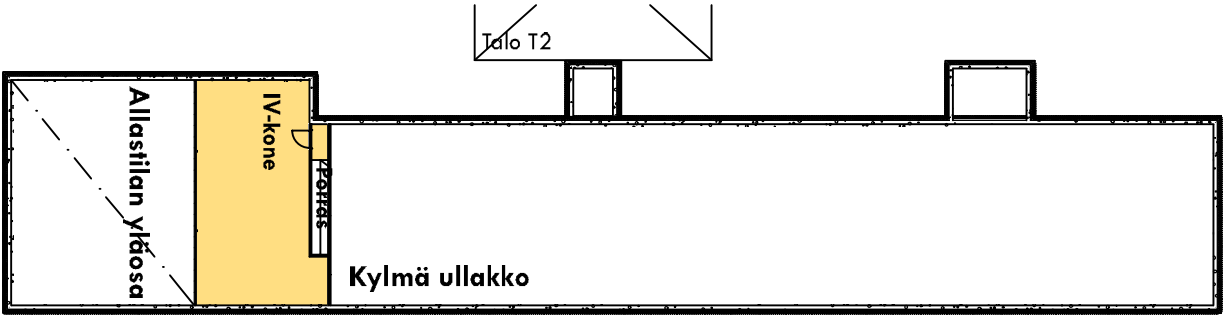
kerrosala: 930 m²

bruttoala: 1150 m²

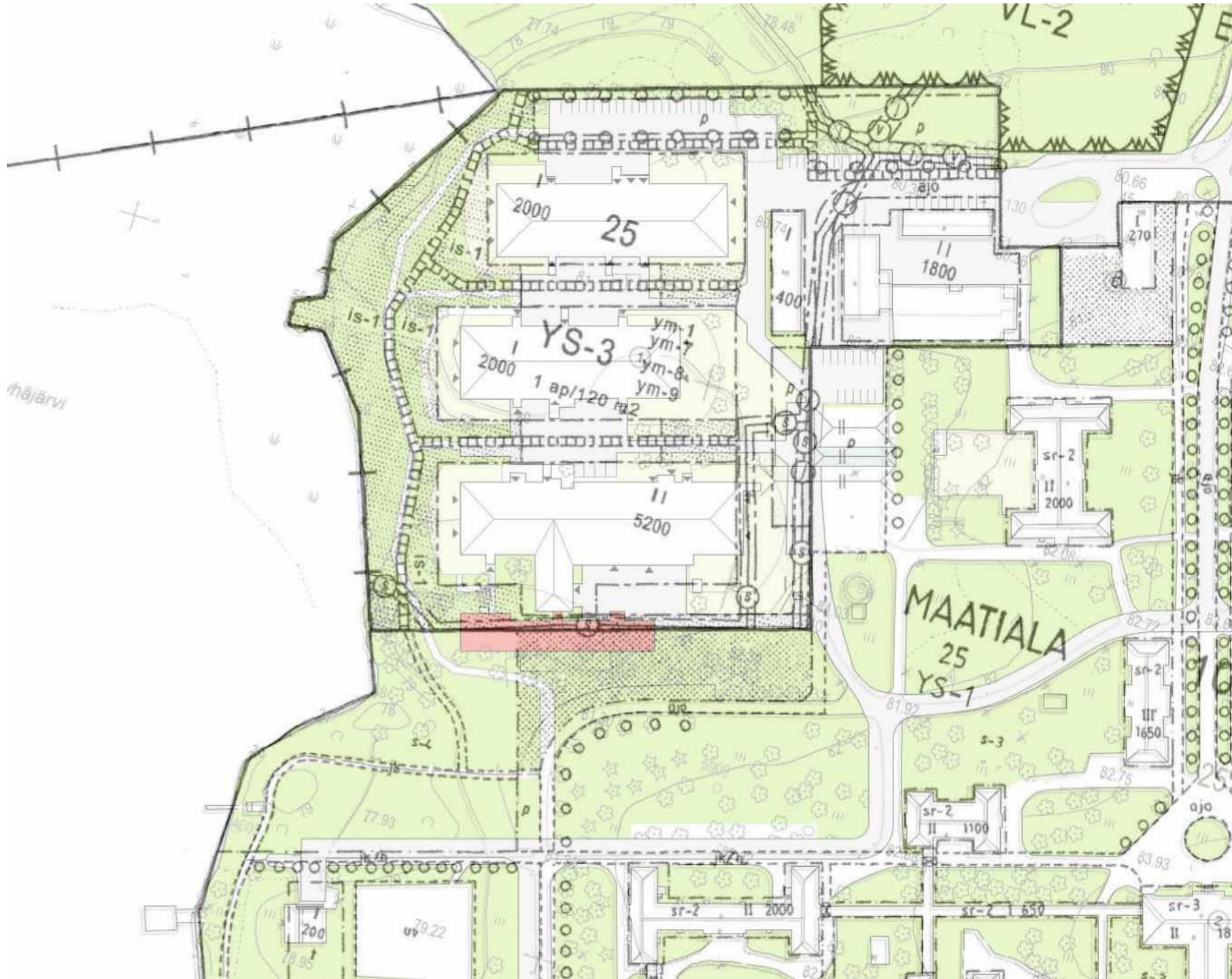
VERSIO 1
rak. paikka A



VERSIO 1,
 1:400







UUSI TERAPIARAKENNUS SIJAINNIN

Kerrosala: 930 m²

Bruttoala: 1150 m²

Rakennus merkitty punaisella sijaitsee nykyisen rakennuksen välittömässä yhteydessä.

OTE NOKIAN KAUPUNGIN AJANTASA-ASEMAKAAVASTA 29.4.2013

MERKINTÖJEN SELITYKSET JA ASEMAKAAVAMAARAYKSET

YS-1 Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue. Korttelin kerrosalasta saa käyttää enintään 30 % muiden julkisten ja yksityisten palveluiden sekä asuin-, liike ja toimistotilojen kerrosalaksi. Tontin jokaista sellaista rakennusala kohten, jonka rakennusoikeus on vähintään 2000 m², saa rakentaa yhden, enintään 30 m² suuruisen talousrakennuksen rakennusalan ulkopuolelle.

s-4 Luonnonmukaisena säilytettävä alueen osa, jota on hoidettava siten, että maiseman luonne ei olennaisesti muutu.

YS-3	Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten sekä yksityisten palveluiden korttelialue.
---	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
---	Kaupunginosan raja.
---	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
---	Osa-alueen raja.
10	Kaupunginosan numero.
MAA	Kaupunginosan nimi.
25	Korttelin numero.
2000	Rakennusoikeus kerrosalanelömetreinä.
I	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosalun.
---	Rakennusala.
---	Istutettava alueen osa.
---	Istutettava alueen osa. Alue tulee istuttaa ja hoitaa monilajisena maisemapuistona.
o o o o	Säilytettävä/istutettava puurivi.
---	Ajoyhteys.
---	Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.
---	Pysäköintipaikka.
---	Johtoa varten varattu alueen osa. j = jätevesi, s = sadevesi, v = vesi
1 ap/120 m ²	Merkintä osoittaa, kuinka monta kerrosalanelömetriä kohti on rakennettava yksi autopaikka.
ym-1	Rakennuksen julkisivujen tulee olla ympäristökuvallisesti korkealaatuisia.
ym-7	Rakennukset tulee mittakaavaltaan, tyyliltään ja materiaaleiltaan huolellisesti sovittaa olevaan ympäristöön.
ym-8	Rakennuslupaviranomaisen on ennen luvan ratkaisemista varattava alueellisesti maakuntamuseolle mahdollisuus antaa lausunto rakennussuunnitelmasta.
ym-9	Alueen ominaispiirteet on otettava huomioon ympäristön hoidossa ja muutostöissä.

Maaperä on pudistettava uusien rakennusten kohdalla ja vähintään viisi metriä niiden ulkopuolelta haitta-ainepitoisuuksiltaan sellaiseksi, että se soveltuu asumiseen.

Kattomuodon on oltava harja- tai aumakatto.



RAKENNUSPAIKKA A

Valokuvia nykytilanteesta 30.3.2016



Valokuvat: Johanna Vuorinen





Valokuvat: Gretel Hemgård 29.10.2013



VERSIO 1

Terapiarakennus muodostaa muurimaisen rajauksen puistoaluetta vasten. Rakennukseen on sisäyhteys nykyisestä Kehitysvammahuollon rakennuksesta 72. Allastila avautuu vesistöön.