

PITKÄNIEMEN ALUEEN ASEMAKAAVAMUUTOS OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

HANKE

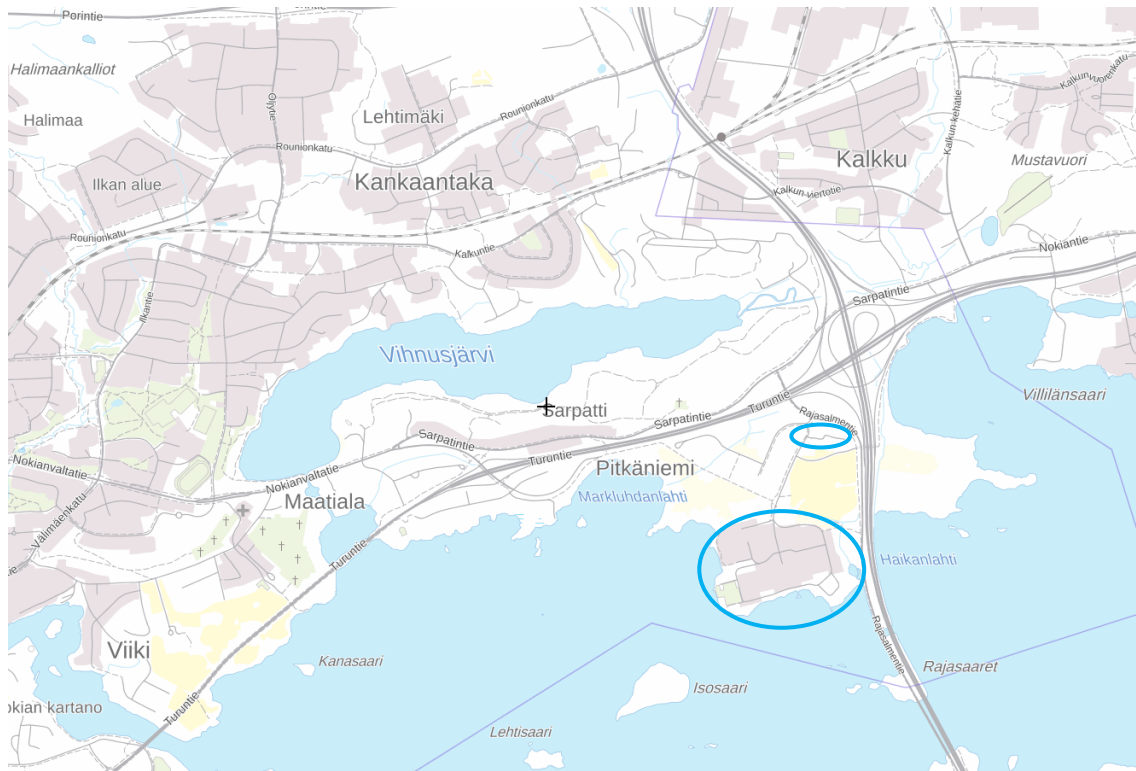
Asemakaavan muutos koskee Nokian kaupungin 10. kaupunginosan, Maatialan, korttelia 25 ja osaa kortteleista 26 ja 27 (kiinteistöt 536-10-26-4 ja 536-10-27-1) sekä katu-, vesi- ja erityisaluetta.

ALOITE

Kaavamuutos on käynnistetty Pirkanmaan sairaanhoitopiirin aloitteesta.

SUUNNITTELUALUE

Suunnittelualue sijaitsee Pitkäniemessä Pyhäjärven rannalla, valtatie 3:n länsipuolella ja valtatie 12:n eteläpuolella, noin 4 km Nokian keskustasta itään. Kaava-alue käsittää koko sairaala-alueen sekä alueita Pitkäniementien pohjoispäästä.



Kaava-alueen sijainti ympyröitynä kartalla (Maanmittauslaitos, taustakartta, 15.4.2020).



Kaava-alueen sijainti (Maanmittauslaitos, maastokartta, 16.4.2020).

LÄHTOTIEDOT JA SUUNNITTELUALUE

MAANOMISTUS

Suurimman osan suunnittelualueen maasta omistaa Pirkanmaan sairaanhoitopiiri. Lisäksi alueella on Nokian kaupungin ja Kiinteistö Oy Pitkänieniemen R15:n omistamia alueita. Kaavamuutoksesta laaditaan maankäyttösopimus.

VALTAKUNNALLISET ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEET

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Tavoitteilla varmistetaan, että valtakunnallisesti merkittävät asiat huomioidaan kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet jakautuvat viiteen kokonaisuuteen:

1. Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
2. Tehokas liikennejärjestelmä
3. Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
4. Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
5. Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Valtioneuvoston valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita koskeva 14.12.2017 tehty päätös tuli voimaan 1.4.2018. Päätös edellyttää, että valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot, kohteiden alueellinen monimuotoisuus ja ajallinen kerroksisuus turvataan maakuntien suunnittelussa ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaan suomalaisen kulttuuriympäristön kokonaisuus perustuu viranomaisten laatimiin valtakunnallisiin inventointeihin, jotka koskevat valtakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita, valtakunnallisesti merkittäviä rakennettuja kulttuuriympäristöjä (RKY) ja valtakunnallisesti merkittäviä arkeologisia kohteita.

Koko kaava-alue on osoitettu RKY-alueeksi. RKY on Museoviraston laatima inventointi, joka on valtioneuvoston päätöksellä otettu maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuvien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamaksi inventoinniksi rakennetun kulttuuriympäristön osalta 1.1.2010 alkaen.

MAAKUNTAKAAVA

Alueella on voimassa Pirkanmaan maakuntakaava 2040, jonka Pirkanmaan maakuntavaltuusto on hyväksynyt 27.3.2017. Maakuntakaava tuli voimaan kuulutuksella 8.6.2017. Korkein hallinto-oikeus on käsitellyt hyväksymispäätöstä koskeneet valitukset ja 24.4.2019 antamallaan päätöksellään pitänyt Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 voimassa sellaisenaan, kuin siitä päätettiin maakuntavaltuustossa.

Suunnittelualue on maakuntakaavassa osoitettu palvelujen alueeksi (P). Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti merkittävät keskustatoimintojen alueiden ulkopuoliset julkisen tai yksityisen palvelu- ja tutkimustoiminnan keskittymät, joihin voi sisältyä myös sen ydintoimintaan liittyvää asumista ja muita tukitoimintoja. Suunnittelumääräyksenä todetaan, että 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.

Maakuntakaava osoittaa Pitkäniemen osaksi kaupunkiseudun läntistä yritysalueiden kehittämissuunnitelmaa, jolla osoitetaan Tampereen ydinkaupunkiseudun länsi-eteläsuuntainen yritysaluevyöhyke. Suunnittelussa ja toteutuksessa tulee ottaa huomioon eheä yhdyskuntarakenne ja alueiden tarkoituksenmukainen toteutusjärjestys sekä kehän suuntainen joukkoliikenne. Välittömästi suunnittelualan itäpuolella kulkee valtatie 3, jonka alueella tulee kiinnittää erityistä huomiota uuden maankäytön yhteensovittamiseen viheralueiden ja virkistyskäytön kanssa.

Pitkäniemen alue kuuluu Pyhäjärven ympäristön kehittämissuunnitelmaan, jolla osoitetaan järveen kytkeytyvä kaupunkimaisen asumisen ja virkistyskäytön laatualue. Kehittämissuunnitelmana on edistää järvinäkymiä hyödyntäviä ratkaisuja ja laadukasta rakentamista, yleisessä käytössä olevan rantavyöhykkeen säilymistä ja toteutumista sekä sujuvaa ja esteetöntä liikkumista alueella. Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota kulttuuriympäristön arvojen säilymiseen.

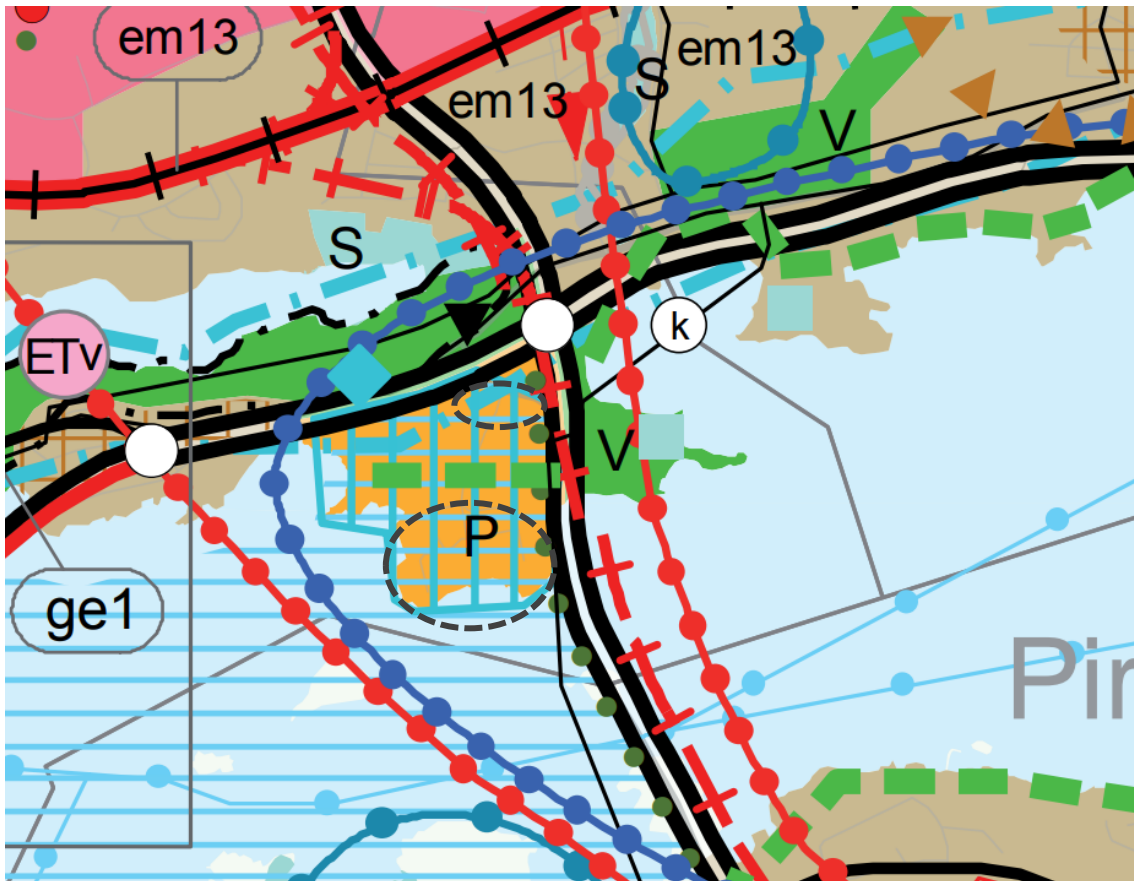
Maakuntakaavassa on osoitettu valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön raja. Koko kaava-alue kuuluu tähän RKY-alueeseen. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnitte-

lussa, rakentamisessa ja käytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen arvot säilyvät. Uusi rakentaminen on sopeutettava alueen kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin ja ajalliseen kerroksellisuuteen.

Asemakaava-alue on osoitettu lisäksi maakunnallisesti avokkaaksi maisema-alueeksi. Pitkäniemi on osa Pyhäjärven-Nokianvirran-Kuloveden kulttuurimaisemaa. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot säilyvät. Avointen maisematilojen säilymiseen ja uusien rakennuspaikkojen sijaintiin on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Maakuntakaavassa esitetään uutena liikenneyhteytenä Tampereen läntinen ratayhteys, joka sijoittuu nykyisen kehätien itäpuolelle Pitkäniemen vanhan sairaala-alueen kohdalla. Ratayhteys vaihtaa puolta kehätien länsipuolelle lääkäritalojen kohdalla ja sijoittuu kehätietä huomattavasti korkeammalle vanhan sairaala-alueen kohdalla. Uusi ratayhteys pitää ottaa huomioon lähialueiden maankäytössä. Pitkäniemen maankäytön suunnittelussa liikennemelu on otettava huomioon.

Asemakaava-alueiden välissä kulkee viheryhteysmerkintä ja alueen itäpuolella ulkoilureittimerkintä.

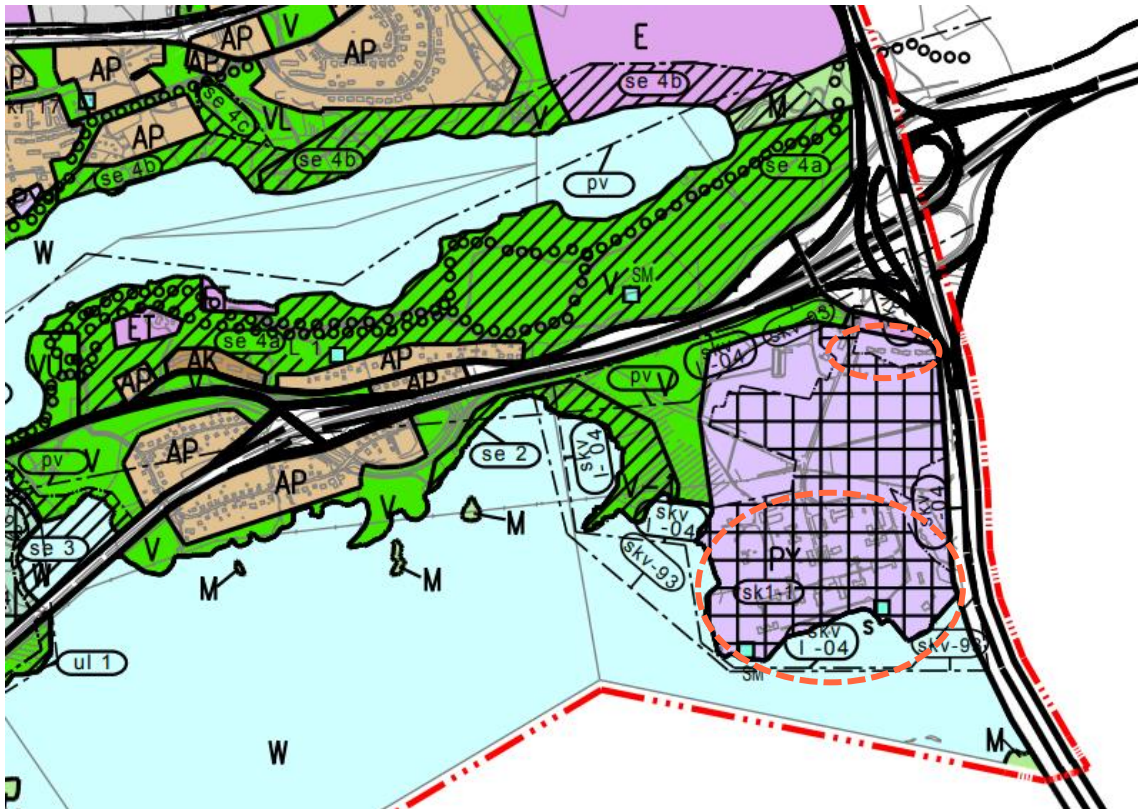


Kuva: Ote Pirkanmaan maakuntakaava 2040:stä. Suunnittelualue esitetty harmailla katkoviivoilla.

YLEISKAAVA

Pitkäniemen alue on merkitty Nokian keskustaajaman osayleiskaava 2010:ssa (kv 29.11.2004) julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY). Lisäksi Pitkäniemen alue kuuluu kaupunkikuvallisesti ja kulttuurihistoriallisesti merkittävään alueeseen (sk-1), jonka arvot ja suojelu tulee ottaa huomioon asemakaavoituksessa. Alueella ei saa suorittaa ilman maisematyölupaa maisemaa muuttavaa rakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä.

Pitkäniemen alue kuuluu valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön rajaukseen (skv-93 ja skv I -04). Alueella on muinaismuistokohde (SM), joka on muinaismuistolain rauhoittama kiinteä muinaisjäännös. Lisäksi alueelle sijoittuu suojeltavaksi rakenteeksi (s) merkitty asutushistoriallinen muistomerkki.



Kuva: Ote keskustaajaman osayleiskaava 2010:stä. Suunnittelualueen raja-
us esitetty oransseilla katkovi-
voilla.

ASEMAKAAVA

Suunnittelualueella on voimassa seuraavat asemakaavat:

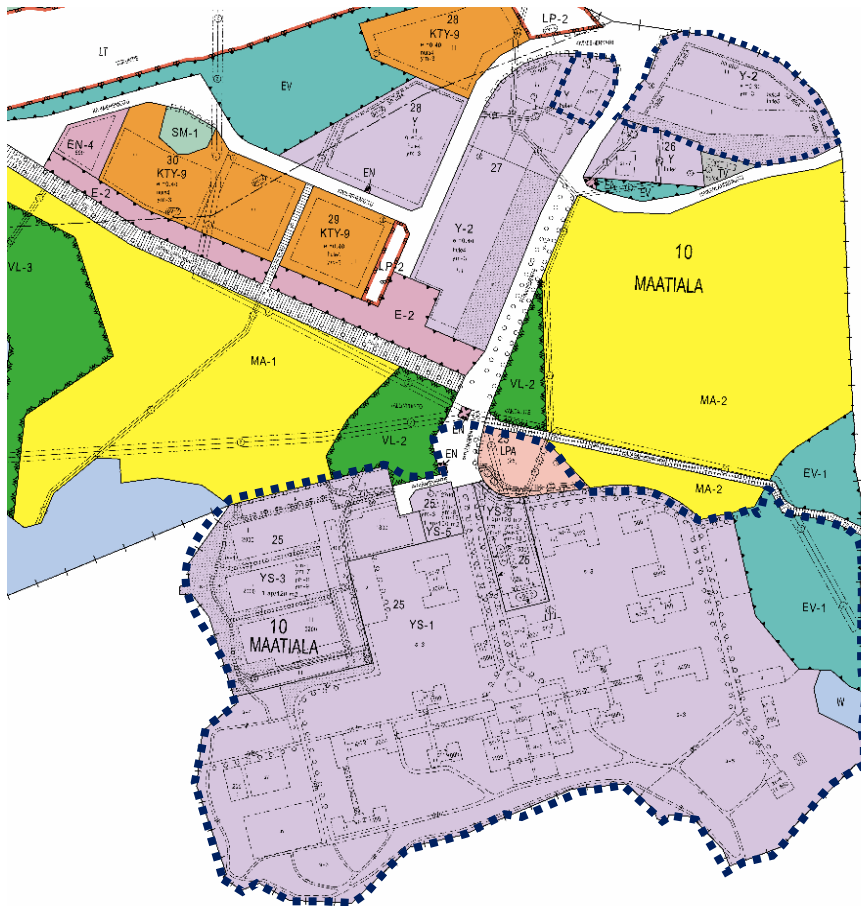
- 10:18 (vanha sairaala-alue, hyväksytty kv 29.8.1996)
- 10:22 (uusi sairaala-alue, hyväksytty kv 18.6.2012)
- 10:23 (paikoitusalue, hyväksytty kv 29.4.2013)
- 10:24 (vanha ja uusi ravintokeskus, hyväksytty kv 14.9.2015)
- 10:21 (alueen itäosa ja sisääntulotien alue, hyväksytty kv 14.9.2015)
- 10:26 (uusi sairaala-alue, hyväksytty kv 12.2.2018)

Suunnittelualue on suurelta osin sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YS-1). Korttelin kerrosalasta saa käyttää enintään 30% muiden julkisten ja yksityisten palveluiden sekä asuin-, liike- ja toimistotilojen kerrosalaksi. Kaavassa kaikki alueen rakennukset ovat jollakin tavoin suojeltuja paitsi rakennus 11, kirjastolaajennus, rantasauna Poutala sekä Linnan varasto.

Pitkäniementien eteläpäässä sijaitseva kortteli on osoitettu sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YS-5), jolle sijoittuu uusi ravintokeskuksen tontti. Vanhan käytöstä poistetun ravintokeskuksen sekä kehitysvammahuollon tontit on merkitty YS-3 merkinnällä, joka tarkoittaa sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten sekä yksityisten palveluiden korttelialuetta. Vanhan ravintokeskuksen tontin pohjoispuolelle sijoittuu autopaikkojen korttelialue (LPA).

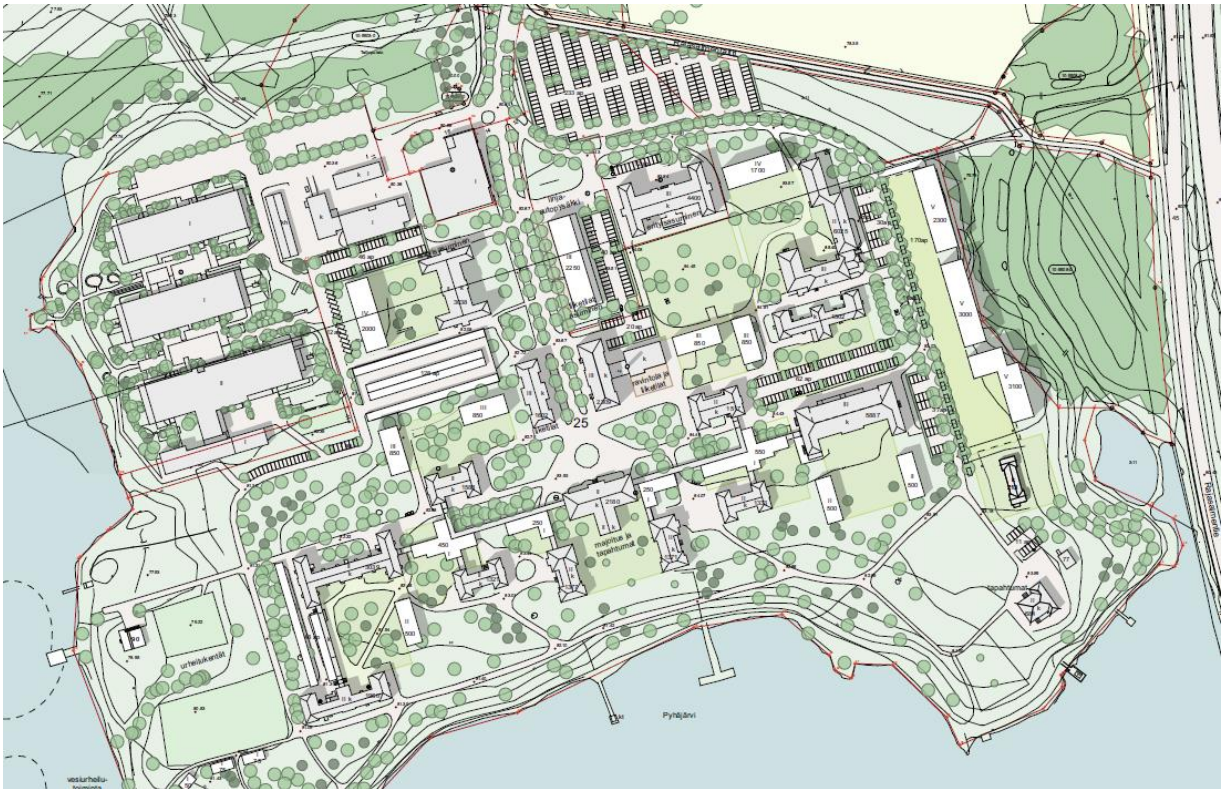
Sairaala-alueen itäpuoli on asemakaavassa osoitettu suojaviheralueeksi (EV-1) sekä vesialueeksi (W).

Suunnittelualueen pohjoisempi osa on yleisten rakennusten korttelialuetta. Puisen asuinrakennuksen tontti on merkitty Y-merkinnällä ja se on suojeltu kaavassa. Lääkäreiden rivitalojen tontti on merkitty Y-2-merkinnällä, jonka mukaisesti tontin rakennusoikeudesta saadaan käyttää enintään 10 % myymälä- ja ravintolatiloja varten. Tontilla sijaitsee käytöstä poistettuja rivitaloja. Tontin rakennusoikeus on 5 965 k-m² ja tehokkuusluku 0,3. Kaavan mukaan uudisrakennus voidaan toteuttaa tontin pohjoisosassa kaksikerroksisena ja eteläosassa yksikerroksisena.

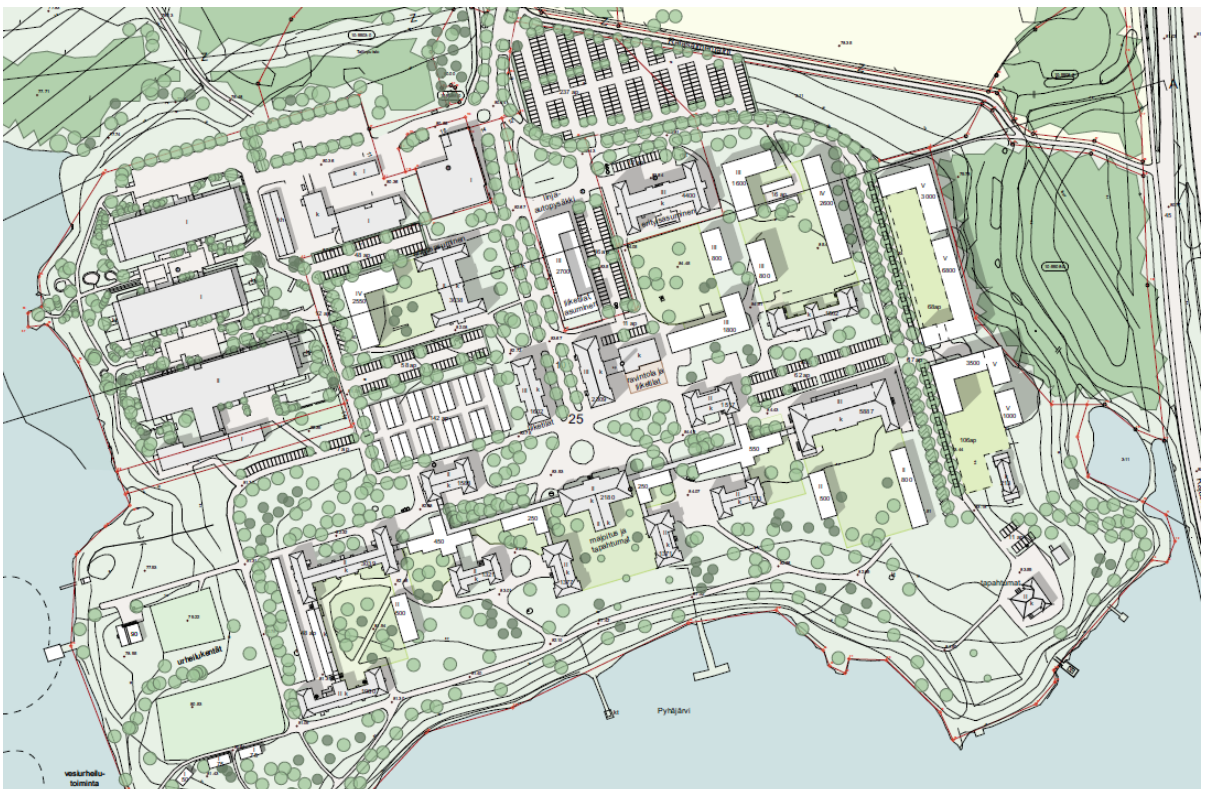


Kuva: Ote ajantasa-asemakaavasta.

VIITESUNNITELMA



Kuva: VAIHTOEHTO 1 Pitkänien Masterplanin päivitys, 23.01.2020, Arkkitehtitoimisto Harris Kjsik Oy



Kuva: VAIHTOEHTO 2 Pitkänien Masterplanin päivitys, 23.01.2020, Arkkitehtitoimisto Harris Kjsik Oy



Kuva: Alustava suunnitelma alueen pohjoisosaan. Pitkäniemen Masterplanin päivitys, 23.01.2020, Arkkitehtitoimisto Harris Kjisik Oy

KAAVAAN LIITTYVÄT SELVITYKSET

AIEMPIÄ SELVITYKSIÄ

- Arkeologinen inventointi, Tampereen museot, 2000
- Pitkäniemen luontoselvitys 2006; Tmi Mira Ranta
- Pitkäniemen kulttuurimaisemaselvitys 05.02.2007; Samuli Alppi, Sanna Iltanen, TTY Yhdyskuntasuunnittelu
- Ympäristömeluselvitys 1.8.2007; Ramboll Finland Oy
- Valtakunnallinen inventointi, Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt, 2009, Museovirasto (www.rky.fi)
- Pitkäniemen sairaala-alueen kulttuuriympäristöselvitys; Anna Lyyra-Seppänen 2011
- Pitkäniemi Masterplan 13.6.2012, Arkkitehtitoimisto Tähti-Set Oy
- Pirkanmaan maakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden päivitysinventointi: Ehdotus maakunnallisiksi maisema-alueiksi 2013, Pirkanmaan liitto
- Pitkäniemen sairaalan kehittäminen 2.12.2013; Arkkitehtitoimisto Harris-Kjisik Oy, Helander-Leiviskä, Maisemasuunnittelu Hemgård, Trafix
- Pitkäniemen sairaala-alueen rakentamistapa ja ympäristöohje 28.2.2014; Arkkitehtitoimisto Harris-Kjisik Oy, Helander-Leiviskä, Maisemasuunnittelu Hemgård, Trafix
- Pitkäniemen sairaalan kehittäminen, maankäyttöluonnos asemakaavatyön pohjaksi 28.2.2014; Arkkitehtitoimisto Harris-Kjisik Oy, Helander-Leiviskä, Maisemasuunnittelu Hemgård, Trafix

- Rakennushistoriallinen selvitys ja vanhojen rakennusten uudelleenkäyttöluonnoksia 18.3.2014; Arkkitehtitoimisto Harris-Kjsik Oy, Helander-Leiviskä, Maisemasuunnittelu Hemgård, Trafix
- Tampereen läntinen ratayhteys, Selvitys maakuntakaavaehdotusta varten, Liikennevirasto 2016
- Pitkäniemen Masterplanin päivitys 27.01.2020, Arkkitehtitoimisto Harris-Kjsik Oy

KAAVATYÖN AIKANA TEHTÄVÄT SELVITYKSET

- Luontoselvityksen päivitys
- Rakennushistoriaselvityksen täydennys
- Meluselvitys
- Tärinäselvitys
- Liikenneselvitys

TAVOITTEET

Pirkanmaan sairaanhoitopiiri on siirtämässä vaiheittain Pitkäniemen sairaalaan sijoittuvia toimintojaan pois alueelta ja tämän seurauksena merkittävä osa Pitkäniemen sairaala-alueesta tyhjenee. Tavoitteena on aikaansaada Pitkäniemeen uusi asemakaava, joka mahdollistaa arvokkaan miljöö ja suojeltujen rakennusten säilymisen sekä alueelle jäävien vaativan hoidon yksiköiden asettumisen osaksi uudistunutta ja viihtyisää asumisen ja palveluiden kaupunginosaa. Vanhaa ja uutta yhdistävällä asemakaavalla pyritään hälventämään alueen historian aiheuttamaa stigmaa ja ehkäisemään alueen hiljentyminen. Alueen kehittäminen sen erityispiirteitä vaalien arvioidaan olevan välttämätöntä alueen elinvoimaisuuden turvaamiseksi. Alueelle tavoitellaan toimintoiltaan sekoittunutta rakennetta, jossa alueelle jäävät toiminnot ja uudet palvelut ja asuminen muodostavat yhtenäisen, toinen toistaan tukevan, kokonaisuuden.

Pitkäniemen historiallisen sairaala-alueen rakenne perustuu ajatukseen rakennuksista paviljonkeina puistossa. Alueen ainutlaatuinen vahvuus muodostuu puistomaisen miljöö, historiallisten rakennusten sekä järven ja ranta-alueiden kokonaisuudesta. Asemakaavan tavoitteena on säilyttää alueen identiteetti ja ominaispiirteet maankäyttöä kehittämällä. Suojeltujen rakennusten, puistomaisen miljöö ja arvokkaiden näkymien säilymisen turvaaminen ovat suunnittelun lähtökohtia. Rakennuksille ja alueelle etsitään niille soveltuvaa käyttöä, joka mahdollistaa alueen ylläpidon taloudellisesti kestäväällä tavalla. Asemakaavamuutoksella tutkitaan alueen täydennysrakentamisen mahdollisuuksia ja uudisrakentamisen sopeutumista alueen arvoihin. Uudisrakentamisen ja historiallisten rakennusten uuden käytön yhdistelmällä alueesta voidaan luoda nykyisiin vahvuuksiin nojautuva uusi, omaleimainen asuinalue, jolle palvelutoiminnot antavat oman erityispiirteensä.

OSALLISET

Osallisia ovat Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan Maakuntamuseo, Pirkanmaan liitto, Väylävirasto, Pirkanmaan pelastuslaitos, Nokian kaupungin rakennus- ja ympäristö-, perusturva- ja sivistyslautakunnat, Kehitysvammaisten Tukiliitto ry, kaava-alueen ja siihen rajoittuvan alueen maanomistajat tai vuokraoikeudenhaltijat sekä kaikki, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa.

OSALLISTUMISEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

Asemakaavoituksen vireilletulosta kuulutetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävileasettamisen yhteydessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidetään nähtävillä koko kaavaprosessin ajan. Aloitusvaiheessa järjestetään viranomaisneuvottelu.

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. Luonnosvaiheessa järjestetään viranomaisneuvottelu sekä kaavan esittelytilaisuus (toteutetaan mahdollisesti videoyhteydellä).

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. Ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu järjestetään tarpeen mukaan.

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. Kaavamuutoksen vaikutuksia arvioidaan:

- 1) ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön;
- 2) maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon;
- 3) kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin;
- 4) alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen;
- 5) kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön;
- 6) elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.

Koska asemakaavamuutoksella tavoiteltava maankäyttö poikkeaa yleiskaavassa osoitetusta alueen pääkäyttötarkoituksesta, laaditaan asemakaavatyön yhteydessä yleiskaavallinen tarkastelu.

KÄSITTELYAIKATAULU

Tavoitteena on valmistella kaavaluonnos loppuvuoden 2020 aikana ja hyväksyä kaava kesällä/syksyllä 2021.

VALMISTELU

Kaavamuutos valmistellaan konsulttityönä Ramboll Finland Oy:n Tampereen toimipisteessä. Projektipäällikkönä ja vastuullisena suunnittelijana toimii arkkitehti Kalle Rautavuori.

Kaavamuutosta ohjaa Nokian kaupungin kaavoitusyksikkö. Ohjauksesta vastaa kaavoitusarkkitehti Johanna Fingerroos (p. 040 133 4235), jolta saa tarvittaessa lisätietoja kaavahankkeesta. Osoite: Nokian kaupunki, kaavoitusyksikkö, PL 2, 37101 Nokia. Sähköpostiosoite: etunimi.sukunimi@nokiankaupunki.fi

Nokialla 2.6.2020

Kari Stenlund
Maankäyttöjohtaja