

PITKÄNIEMEN ASEMAKAAVAN MUUTOS

SELOSTUS



Kuva 1. Kaava-alueen likimääräinen rajausta kartalla (Maanmittauslaitos, taustakartta, 15.4.2020).

SUUNNITTELUVAIHEET

ALOITUS	vireilletulokuulutus 17.6.2020
VALMISTELU	Kaupunkikehityslautakunta 23.11.2021 § 321
HYVÄKSYNTÄ	Kaupunginhallitus __.__.2024 §__
	Kaupunginvaltuusto __.__.2024 §__
VALMIS	Voimaantulokuulutus __.__.2024

NOKIAN KAUPUNKI
KAAVOITUSYKSIKKÖ
tweb: NOK/582/2020

TÄÄLLÄ SYNTYY  TTA.

SISÄLTÖ

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	4
1.1	Tunnistetiedot	4
1.2	Kaava-alueen sijainti	4
1.3	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	4
1.4	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	4
2	TIIVISTELMÄ.....	5
3	LÄHTÖKOHDAT	6
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	6
3.1.1	Suunnittelualueen yleiskuvaus	6
3.1.2	Luonnonympäristö.....	7
3.1.3	Rakennettu ympäristö ja yhdyskuntarakenne.....	17
3.1.4	Maanomistus	35
3.2	Suunnittelutilanne	35
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	35
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	44
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve.....	44
4.2	Osallistuminen ja yhteistyö.....	44
4.2.1	Osalliset	44
4.2.2	Vireilletulo	44
4.2.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt, viranomaisyhteistyö	44
4.3	Asemakaavan tavoitteet	45
4.3.1	Yleiskuvaus kaavan tavoitteista	45
4.3.2	Kaupungin asettamat lähtökohdat ja edellytykset asemakaavoitukselle	45
4.4	Asemakaavaluonnokset.....	48
4.5	Asemakaavaehdotus.....	55
4.6	Hyväksyminen	59
4.7	Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset.....	59
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	60
5.1	Kaavan rakenne	60
5.2	Mitoitus.....	62
5.3	Aluevaraukset.....	63
5.3.1	Yleismääräykset	63
5.3.2	Korttelialueet.....	65
5.3.3	Muut alueet	69

5.4	Kaavan vaikutukset.....	71
5.4.1	Yleiskaavalliset vaikutukset	71
5.4.2	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.....	71
5.4.3	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon.....	72
5.4.4	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin.....	72
5.4.5	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen.....	73
5.4.6	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	74
5.4.7	Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.....	74
5.5	Yleiskaavallinen tarkastelu.....	75
5.5.1	Maakuntakaavan huomioon ottaminen	75
5.5.2	Yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys	76
5.5.3	Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö	76
5.5.4	Asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus.....	76
5.5.5	Mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä ener-gia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla	77
5.5.6	Mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön.....	77
5.5.7	Kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset.....	77
5.5.8	Ympäristöhaittojen vähentäminen	77
5.5.9	Rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen	78
5.5.10	Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.....	78
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	79

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kaavaselostus koskee 23.10.2023 päivättyä asemakaavaa ja asemakaavan muutosta.

Asemakaava koskee ennestään kaavoittamatonta vesialuetta sekä ennestään kaavoittamatonta maantien aluetta. Asemakaavan muutos koskee Nokian kaupungin 10. kaupunginosan (Maatiala) korttelia 25, korttelin 26 tonttia 4, korttelin 27 tonttia 1 sekä viher-, erityis-, maisemapelto-, vesi- ja katualuetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu Nokian kaupungin 10. kaupunginosan (Maatiala) korttelin 26 tontti 5, korttelit 32-34 sekä viher-, erityis-, maisemapelto-, vesi- ja katualuetta. Korttelin 27 tontti 1 on muodostunut aiemmalla kaavalla.

Kortteleihin 26 sekä 32-34 muodostetaan sitovat tonttijaot. Korttelin 27 tontti 1 säilyy ennallaan.

Asemakaavoituksen vireilletulosta on ilmoitettu kuulutuksella 17.6.2020.

Kaavan laatija: Ramboll Finland Oy; projektipäällikkö ja kaavan laatija arkkitehti Kirsikka Siik (YSK 476), suunnittelija ins. AMK Petteri Laamanen (YSK 699).

Kaavoittava viranomainen: Nokian kaupunki; yhteystaho kaupungin organisaatiossa: kaupunki-kehityspalvelut, kaavoitusyksikkö, kaavoitusarkkitehti Johanna Fingerroos.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaavoitettavana alueena on Pitkäniemen sairaalan toiminnoilta vapautumassa oleva alue Nokian Pitkäniemessä. Pitkäniemen alue sijaitsee Nokian kaupungin itäosassa Pyhäjärven rannalla valtatie 3:n ja valtatie 12:n risteysalueen lounaispuolella. Alueelta on matkaa Nokian keskustaan noin neljä ja Tampereen keskustaan noin kymmenen kilometriä.

1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päivitetty 2.10.2023)

1.4 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Kaavatyön aikana tehdyt selvitykset

- Pitkäniemen luontoselvitys (Ramboll Finland Oy, 2021)
- Luontotietoja täydentävä maastokäynti (Nokian kaupunki, 2023; ei erillistä raporttia tms. julkaistua asiakirjaa, kuvakaappaukset Ville Selosen maastohavaintokartoista esitettyinä tässä selostuksessa)

- Rakennushistoriaselvityksen täydennys: Nokian Pitkäniemen sairaala-alueen pohjois-osan rakennusten inventointi (Ramboll Finland Oy, 2020)
- Meluselvitys (Ramboll Finland Oy, 2020, päivitys 2023)
- Tärinä- ja runkomeluselvitys (Ramboll Finland Oy, 2020)
- Liikenne-ennuste (Ramboll Finland Oy, 2020, päivitys 2023)
- Kaavaratkaisua havainnollistava 3D-mallinnus (Ramboll Finland Oy, 2021, päivitys 2023; ei erillistä julkaistua asiakirjaa, kuvaotteita mallista esitettynä tässä selostuksessa)
- Tarkastelu olemassa olevien rakennusten ullakko- ja kellaritilojen rakennusoikeudesta (Ramboll Finland Oy, 2021; ei erillistä julkaistua asiakirjaa, tarkastelun tulokset raportoitu tässä selostuksessa)
- Katu- ja kunnallistekniikan yleissuunnitelma (Ramboll Finland Oy, 2022, päivitys 2023)
- Pilaantuneen maaperän riskikartoitus (Ramboll Finland Oy, 2022)
- Rakentamistapaohje (Ramboll Finland Oy, 2023)

Aiemmat kaava-aluetta koskevat selvitykset

- Liukuslahden ja Pitkäniemen arkeologinen osainventointi (Tampereen museot, 2000)
- Nokian kaupungin Pitkäniemen luontoselvitys (Tmi Mira Ranta 2006)
- Pitkäniemen kulttuurimaisemaselvitys 05.02.2007 (Samuli Alppi ja Sanna Iltanen, TTY Yhdyskuntasuunnittelu, 2007)
- Ympäristömeluselvitys (Ramboll Finland Oy, 2007)
- Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (Museovirasto, 2009; www.rky.fi)
- Pitkäniemen sairaala-alueen kulttuuriympäristöselvitys (Anna Lyyra-Seppänen, 2011)
- Pitkäniemi Masterplan 13.6.2012 (Arkkitehtitoimisto Tähti-Set Oy, 2012)
- Pirkanmaan maakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden päivitys inventointi. Ehdotus maakunnallisiksi maisema-alueiksi (Pirkanmaan liitto, 2013)
- Pitkäniemen sairaalan kehittäminen 2.12.2013 (Arkkitehtitoimisto Harris-Kjisik Oy, Helander-Leiviskä, Maisemasuunnittelu Hemgård ja Trafix Oy, 2013)
- Pitkäniemen sairaala-alueen rakentamistapa ja ympäristöohje 28.2.2014 (Arkkitehtitoimisto Harris-Kjisik Oy, Helander-Leiviskä, Maisemasuunnittelu Hemgård ja Trafix Oy, 2014)
- Pitkäniemen sairaalan kehittäminen, maankäyttöluonnos asemakaavatyön pohjaksi 28.2.2014 (Arkkitehtitoimisto Harris-Kjisik Oy, Helander-Leiviskä, Maisemasuunnittelu Hemgård ja Trafix Oy, 2014)
- Rakennushistoriallinen selvitys ja vanhojen rakennusten uudelleenkäyttöluonnoksia 18.3.2014 (Arkkitehtitoimisto Harris-Kjisik Oy, Helander-Leiviskä, Maisemasuunnittelu Hemgård ja Trafix Oy, 2014)
- Tampereen läntinen ratayhteys. Selvitys maakuntakaavaehdotusta varten (Liikennevirasto, 2016)
- Pitkäniemen Masterplanin päivitys 27.01.2020 (Arkkitehtitoimisto Harris-Kjisik Oy, 2020)

2 TIIVISTELMÄ

Asemakaava-alueeseen kuuluu kaksi osa-aluetta Nokian Pitkäniemessä sekä nämä yhdistävä, ennestään asemakaavoittamaton liikennealue. Kaavoitushanke on käynnistetty Pirkanmaan sairaanhoitopiirin aloitteesta.

Kaavamuutoksen tavoitteena on aikaansaada Pitkäniemeen uusi asemakaava, joka mahdollistaa arvokkaan miljöön 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 mahdollistamaan alueen muutos sairaala-alueesta asuinalueeksi ja nostamaan positiivisella tavalla esiin alueen historiaa ja muita arvoja. Alueen kehittäminen sen erityispiirteitä vaalien arvioidaan olevan välttämätöntä alueen elinvoimaisuuden turvaamiseksi.

Alueelle tavoitellaan toiminnoiltaan sekoittunutta rakennetta, jossa alueelle jäävät toiminnot ja uudet palvelut ja asuminen muodostavat yhtenäisen, toinen toistaan tukevan, kokonaisuuden.

Asemakaavaa koskevat tavoitteet on määritetty yksityiskohtaisemmin Pirkanmaan sairaanhoitopiirin kuntayhtymän ja Nokian kaupungin välisessä kaavoituksen käynnistämistä koskevassa sopimuksessa. (Kaupungin yksityiskohtaiset tavoitteet hankkeelle on kuvattu selostuksen luvussa 4.3 Asemakaavan tavoitteet.)

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Suunnittelualueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Pyhäjärven rannalla Nokian Pitkäniemessä, joka on valtateiden liikennealueiden, peltojen ja vesialueiden rajaama niemi noin neljä kilometriä Nokian keskustasta itään. Alue sijaitsee aivan Nokian kaupungin itärajalla lähellä sekä Pirkkalan että Tampereen kuntarajoja, mutta maakunnallisessa yhdyskuntarakenteessa keskeisesti.

Asemakaavamuutoksen likimääräinen aluerajaus on osoitettu oheisessa kuvassa sinisellä rajauksella. Kaava-alueen yhteenlaskettu pinta-ala on noin 39,1 hehtaaria, josta asemakaavamuutoksen ala on noin 29,2 hehtaaria ja ennestään kaavoittamattomia alueita seuraavasti: vesialuetta noin 7,4 hehtaaria ja maantien aluetta noin 2,4 hehtaaria.

Kaava-alue rajautuu etelässä ja eteläosan länsisivulla Pyhäjärveen, idässä Pyhäjärventiehen (Vt3, E12) sekä sen länsipuolella samansuuntaisena kulkevaan Rajasalmentiehen ja kaava-alueen keskiosassa avoimiin peltoalueisiin sekä pariin pieneen metsäsaarekkeeseen.

Suunnittelualue on lähes kokonaisuudessaan ihmisen voimakkaasti muokkaamaa ympäristöä eikä alueella ole juurikaan luonnontilaisen kaltaisia kohteita. Pitkäniemen eteläosassa on Pitkäniemen sairaala-alue, joka on vapautumassa sairaalatoiminnoilta muuhun käyttöön, ja alueen pohjoisosassa sijaitsee mm. sairaalatoimintoihin liittyneitä käytöstä poistettuja asuinrakennuksia ja näiden ympärillä ja etenkin Lääkärinkujan pohjoispuolella metsäsaarekkeen muodostavaa puustoa. Kaava-alueen etelä- ja pohjoisosia yhdistää Rajasalmentien maantiealueen osa, joka on tarkoitus osoittaa tällä kaavamuutoksella kaava-alueen kohdalla kaupungin kaduksi.



Kuva 2. Pitkänien alue ilmakuvassa. Kaava-alueen likimääräinen raja on osoitettu kuvassa sinisellä viivalla. (Taustakartan lähde: MML.)

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisemarakenne, maisemakuva

Alueelta on laadittu *Pitkänien kulttuurimaisemaselvitys* vuonna 2007 (TTY Yhdyskuntasuunnittelu / Samuli Alppi, Sanna Iltanen, 2007). Selvitys laadittiin osana valmisteilla ollutta Pitkänien pohjoisen osan asemakaavamuutosta, mutta sen tarkastelualue koski koko niemen aluetta. Selvityksen kuvaus alueen maisematyypeistä, -rakenteesta ja -kuvasta on kattava:

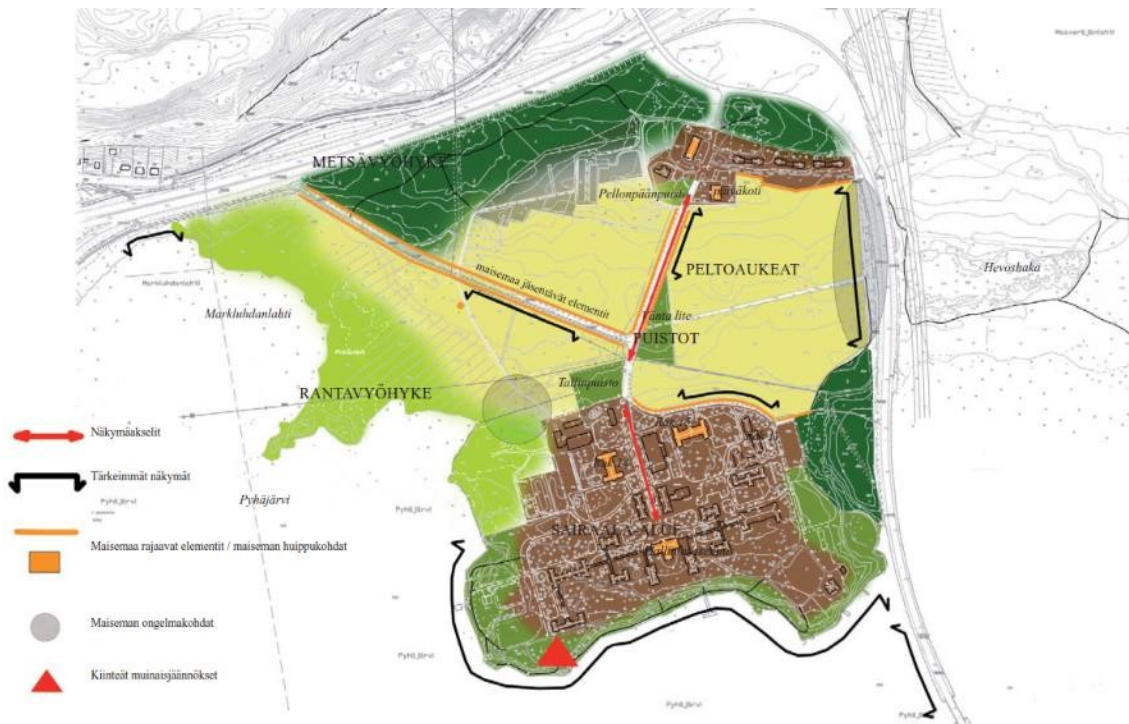
"Selvitysalue kuuluu valtakunnallisessa maisemamaakuntajaossa Hämeen viljely- ja järvimahaan ja tarkemmin Keski-Hämeen viljely- ja järviseluun. Näillä alueilla ovat tyypillisiä laajat ja viljavat viljelyalueet sekä suuret järvaltaat ja reittivesistöt. Monet vesireitit ovat syntyneet verraten tasaisen kallioperän ruhjelaaksoihin. Kallioperän peittävät tavallisesti erilaiset pohjamoreenikerrostumat, maisemamaakunnan etelä- ja keski-osassa on lisäksi jonkin verran kumpuoreeneja ja drumliineja. Koko alueella, mutta erityisesti etelässä ja keskiosissa on runsaasti maisemallisestikin erottuvia harju- ja reuna muodostumia. Lisäksi näillä alueilla on kulttuurimaisemaa leimaavia laajoja ja viljavuutta alueita.

Suhteessa suurmaiseman hallitseviin muotoihin Pitkäniemen tekee erikoiseksi sen sijainti ylänköalueen ja harjuvyöhykkeen eteläreunasta työntyvällä laajahkolla ja suhteellisen tasaisella niemellä. Pyhäjärven maisemassa Pitkäniemen alue on sijainnut erittäin hallitsevalla paikalla, mutta vuonna 1973 rakennettu Rajasalmensilta penkereineen on heikentänyt alueen maisemallista merkitystä.”

Suunnittelualue on osa maakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta: Pyhäjärven - Nokianvirran - Kuloveden kulttuurimaisemaa. Pitkäniemen maisemapiirteet muodostavat kulttuurimaisemaselvityksen mukaan paikallisen erikoisuuden jo luonnonhistoriallisten ominaisuuksiensa puolesta. Niemen kärjissä olevat kalliopaljastumat ja maaperän moreeni tekevät siitä poikkeaman harjujonoa myötäilevästä rantaviivasta. Pitkäniemen alueen keskiosaan jää alavampi allas, johon on kerääntynyt liejusavea muodostaen pohjan viljelyalueelle.

Pitkäniemessä on kulttuurimaisemaselvityksen mukaan useita yhtenäisiä arvokkaita kokonaisuuksia, joiden luonne tulisi huomioida mahdollisessa rakentamisessa. Selvityksessä kuvataan:

”Heti nykyistä pääreittiä alueelle saavuttaessa muodostavat maisemallisesti oman kylmäisen ryhmänsä vanhat sairaalan rakennuksiin kuuluvat puurakenteiset paviljongit sekä 1960-luvulla rakennetut rivitalot. Rivitaloissa on asuntojen lisäksi nykyisin myös eläinlääkäriasema, toisessa puurakennuksista toimii päiväkotit, lisäksi toisessa paviljongissa on asuntoja ja terapiatoimintaa. Yhdessä mäntyvaltaisen puuston kanssa rakennusryhmä muodostaa tärkeän episodin alueen pääkulkureitillä. Jo 1600-luvun lopun maakirjakartassa on merkitty erilliset palstat tälle alueelle.”



Kuva 3. Pitkäniemen kulttuurimaisemaselvityksen koostekartta maisemarakenteesta. (Lähde: Pitkäniemen kulttuurimaisemaselvitys, TTY Yhdyskuntasuunnittelu / Samuli Alppi ja Sanna Iltanen, 2007)

Avoin itä-länsisuuntainen maisematila on ehkä merkittävin tekijä alueen maisematilan kannalta. Sitä halkoo sairaalalle johtava koivukujanne ja se kuroutuu lähes umpeen ”Väntä liten” ja Tallinpuiston välissä, missä kujanne ja peltoaukea kohtaavat. Erityisesti kujanteen itäpuolella oleva viljelymaisema on säilyttänyt ominaispiirteensä varsin pitkään. Se on myös tärkeä näkymä valtatie kolmen suunnasta, vaikka alueen näkyvyys tien uudelle linjaukselle on heikentynyt melues-teiden rakentamisen myötä (2006). Reunapuusto on maisemassa hyvin kehittynyttä ja sen takana kohoavat rakennukset tärkeinä kiintopisteinä. Avointila on kehittynyt vähitellen ojavarsien niityistä viljellyiksi pelloiksi, varsinaisina peltoina nykyistä viljelyksessä olevaa aluetta on alettu merkitä 1800- ja 1900-lukujen taitteen kartoissa ja asemapiirroksissa.¹

Alueen pääkujanne on vanhimpia maisemassa säilyneitä rakenteita. Se merkitty tienä jo 1600-luvun lopun maakirjakarttaan. Myös toinen Nokian suuntaan lähtevä kujanne kuuluu varhaisimpiin rakenteisiin, ensimmäinen karttamerkintä tästä löytyy kuninkaan kartastosta. Molemmat kujanteet ovat tärkeitä maisemaa jäsentäviä akseleita. Peltoaukeiden läpi kulkevan koivukujanteen päätteenä on pieni havupuumetsikkö. Kujanteen linja taittuu varsinaiselle sairaala-alueelle ja kujanteen puut vaihtuvat vaahteroiksi, taitteen jälkeen näkymän päätteenä on hallintorakennuksen sisäänkäynti ja kupoli.²

Alueen rakennuskantaa ja sen merkitystä kulttuuriympäristöön käsitellään selostuksessa tuonempana rakennetun ympäristön kuvauksen yhteydessä.

Lähimaiseman ominaisuuksia on analysoitu myös Pitkäniemen sairaala-alueen kehittämisestä laaditun maankäyttöluonnoksen yhteydessä (Arkkitehtitoimisto Harris-Kjisik, Helander-Leiviskä, Maisemasuunnittelu Hemgård & Trafix, 2014) sekä silmämääräisin havainnoin maastossa tämän kaavatyon yhteydessä.

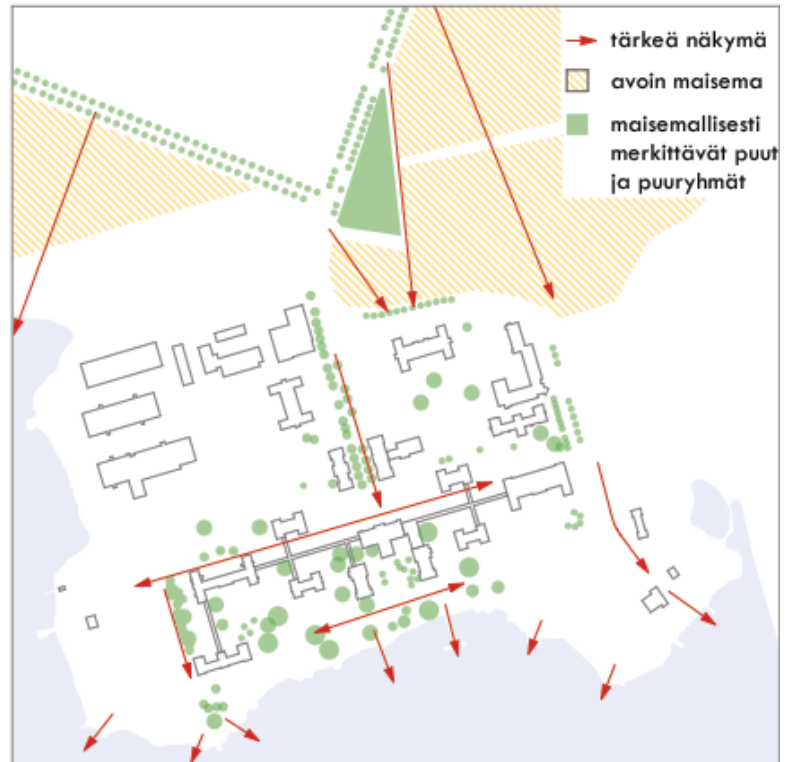
Vaikka kulttuurimaisemaselvityksen laatimisesta on aikaa, sen kuvaukset alueen ominaispiirteistä ja arvoista pitävät edelleen varsin hyvin paikkansa: alue ei ole juurikaan muuttunut, eikä uudempi analyysi siten tuo varsinaisesti lisätietoa, ellei sellaiseksi lueta maisemallisesti merkit-täväksi arvioitujen puiden ja puuryhmien osoittamista kartalla.

Yhteenvedona maisemaselvityksistä voidaan todeta, että pellot ja ranta-alueet muodostavat alueen keskeiset avoimet maisematilat. Puusto rajaa paikoin voimakkaastikin näkymiä valtatie 12:n suunnasta kaavoittaville alueille. Samalla se muodostaa rajat myös avointen peltoalueiden maisematilalle, ja siksi se tulisi etenkin peltoalueiden laidoilla pyrkiä mahdollisuuksien mukaan säilyttämään.

Kaava-alueen eteläisemmän osan (sairaala-alueen) sisällä maisemakuvaa hallitsevat ja näkymä-suuntia rajaavat rakennusten ja niitä yhdistävien yhdyskäytävien akselimainen sijoittelu ja muu-toin ympäristön puistomaisuus. Puurivit alueen tärkeimpien kulkuyhteyksien varsilla rajaavat ja jäsentävät osaltaan tilaa sekä eteläisemmällä kaava-alueella että kaava-alueiden välillä.

¹ Alppi & Iltanen 2007

² Alppi & Iltanen 2007



Kuva 4. Maankäyttöluonnoksessa esitetyt Pitkäniemen "maiseman huippukohdat". (Lähde: Pitkäniemen sairaalan kehittäminen, maankäyttöluonnos asemakaavatyön pohjaksi. Arkkitehtitoimisto Harris-Kjisik ym., 2014)

Luonnonolot

Maastonmuodoiltaan alue on varsin tasainen. Koko Pitkäniemen niemessä maan pinnankorkeus vaihtelee Pyhäjärven pinnan tason noin 78 metristä 84 metriin, nousten loivasti kohti koillista. Maasto on ihmisen muokkaamaa. Sairaala-alueella maanpinnan korkeus on lähes kaikkien rakennusten kohdalla yli 81 metriä, mutta peltoaukeiden ja sairaala-alueen välisessä notkossa korkeudet ovat +78 m tasoa. Pitkäniemen pohjoispuolella maisemaa rajaa luode-kaakkoisuuntainen harjumuodostelma Maatialanharju, joka jatkuu suurempana kokonaisuutena Hämeenkanalta Pyykinharjun kautta edelleen Salpausselkään asti. Maatialanharjun korkein kohta sijaitsee n. +119 m merenpinnan yläpuolella.³

Suunnittelualueen maaperä on pääosin kartoittamatonta. Suunnittelualueella on lisäksi liejusavea ja täytemaata. Lännen puolen ranta-alueella on myös täyttömaata, joka on osin maisemoitunut ja osin muodostaa epämääräistä vyöhykettä peltoaukeiden ja rannan välille. Alueen pohjoisosassa on hiekkaa ja kaakkoisosassa hiekkamoreenia.

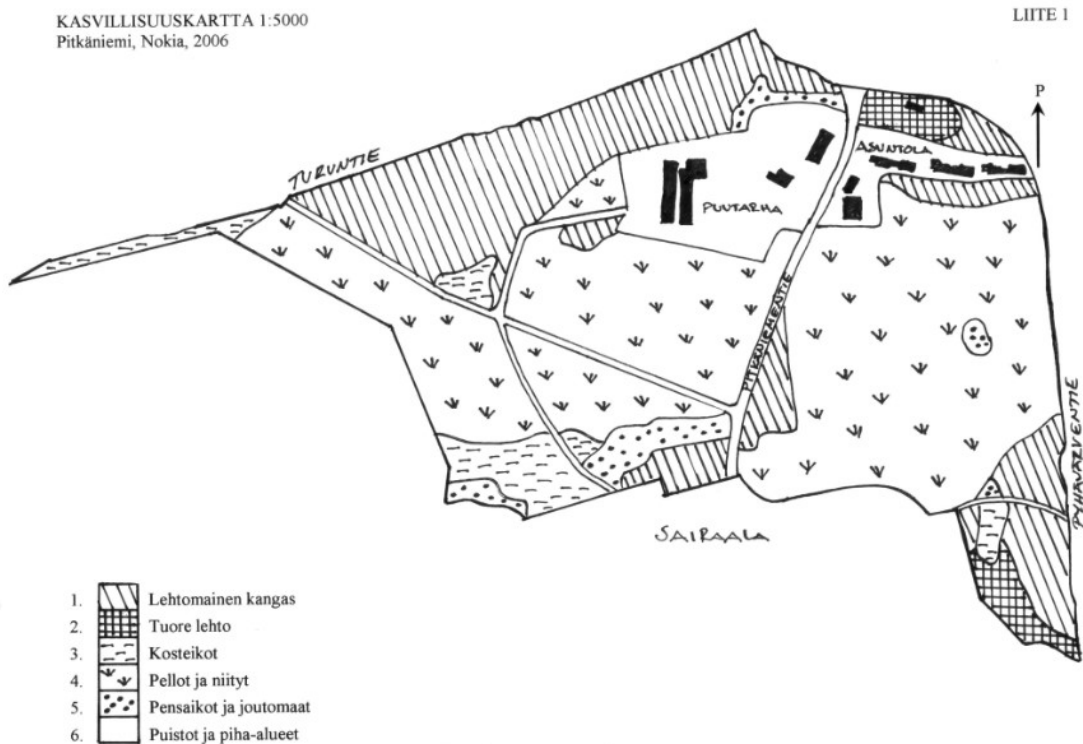
Kulttuurimaisemaselvityksen mukaan vuonna 1957 rakennuksen 11 perustamista varten tehdyissä kairauksissa todettiin maaperän olevan varsin löyhää ja sisältävän mm. ylimpänä savea, sitten hietaa, hiesuista hietaa ja alimpana kiviä moreenimuodostumana.⁴

³ Alppi & Iltanen, 2007; tietoja ei ole tähän selostukseen tarkistettu, mutta ei ole syytä olettaa niiden ainakaan merkittävämmiin muuttuneen.

⁴ Alppi & Iltanen, 2007;



Kuva 5. Maaperäkartta suunnittelualueelta ja lähiympäristöstä, oikealla kartan selitteet. (Lähde: GTK/Maankamara 2020).



Kuva 6. Vuoden 2006 luontoselvityksen liitekartalla esitetyt kasvillisuusmuutokset Pitkänienellä pohjoisosasta. (Lähde: Nokian kaupungin Pitkänienellä luontoselvitys, M. Ranta 2006)

Nokian alue sisältyy Etelä-Suomen ja Pirkkalan lehtokeskusten alueelle. Lehdot ja lehtomaiset kankaat ovat pääosin uhanalaisia luontotyyppisiä.

Alueelle on laadittu luontoselvitys 2006 (Tmi Mira Ranta) alueen silloisista kehittämistarpeista liikkeelle lähteneen asemakaavoitustyön taustaselvityksenä. Luontoselvityksen aluerajaus kattoi tuolloin Pitkänien pohjoisosan jättäen ulkopuolelle varsinaisen sairaalan alueen, eli eteläosan, sekä Markluhdanlahden ranta-alueen.

Tämän kaavoitustyön yhteydessä on laadittu uusi, aiemman selvityksen havaintojen ajantasaisuuden tarkistava ja aiempaa selvitystä täydentävä selvitys 2020-2021 (Ramboll Finland Oy, 2021). Uusi selvitys kattaa kartoittamatta jääneet alueet. Uudessa selvityksessä tarkistettiin aiemman luontoselvityksen ajantasaisuus ja täydennystarpeet sekä selvitettiin täydennyksinä EU:n luontodirektiivin liitteen IV-lajeista liito-oravan, viitasammakon ja täplä- sekä lummelampikorenon esiintyminen.

Lisäksi on Nokian kaupungin ympäristönsuojelusuunnittelija tarkistanut kesän 2022 aikana alueen liito-oravatilanteen sekä kynäjalavien esiintymisen.

Kasvillisuuden osalta todettiin Rambollin selvityksessä aiemman, vuonna 2006 laaditun alueen luontoselvityksen (Nokian kaupungin Pitkänien luontoselvitys, Tmi Mira Ranta, 2006) kuvointi ja johtopäätökset edelleen ajantasaisiksi.

Luontoselvityksen yhteenvedona kuvataan alueen luonnonympäristön olevan hyvin kulttuurivaihteista ja koostuvan pääosin hoidetuista piha-alueista. Metsäisiä alueita sijoittuu selvitysalueen itä- ja pohjoisosaan. Metsäalueet ovat luontotyyppiltään lehtoa tai lehtomaista kangasta. Selvitysten yhteydessä ei havaittu lain suojaa nauttavia luontotyyppisiä tai huomionarvoisten kasvilajien esiintymiä.

Pitkänien kulttuurimaisemaselvityksessä alueen kasvillisuutta kuvataan näin:

”Pitkänien alueen kasvillisuus on monipuolista sekä luonnon- että kulttuurikasvillisuuden osalta. Lajistoon kuuluu monia harvinaisuuksia, mm. käärmeukuusi, marjakuusi, hevoscastanja ja punasaarni. Sairaala-alueella on puiston ohessa ylläpidetty hyötypuutarhaa, jossa on kasvatettu myös lääkekasveja. Hyötypuutarha perustettiin sairaalan ensimmäisen ylilääkärin Emil Hougbergin toimesta, myöhemmin myös muut ylilääkärit olivat kasveista kiinnostuneita ja kehittivät hyötypuutarhaa. Harvinaiset kasvit keskittyvät ylilääkärin, ns. Linnan, ympäristöön, joukossa on sekä luonnonvaraisia että siirrännäisharvinaisuuksia. Jääkauden jälkeisen lämpöaallon jäännelajia kynäjalavaa esiintyy Markluhdan lahden rannalla. Kynäjalava on rauhoitettu ja sitä löytyy enää lähinnä Pyhäjärven ja Vanajaveden rannoilta. Markluhdan lahden kasvillisuus on myös muilta osin erityislaatuista ja se on tällä hetkellä suojeltu.

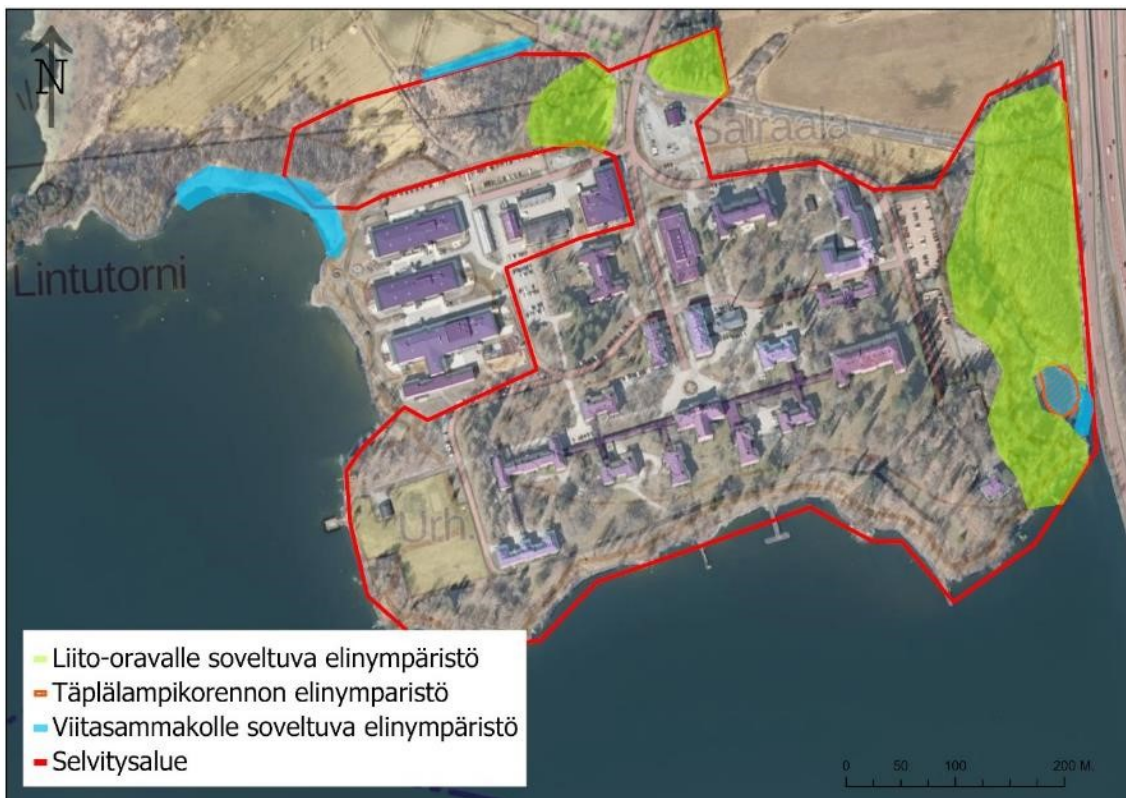
[...]

Myös itse sairaala-alueen ulkopuolella olevissa puistoissa on monipuolista kasvillisuutta ja monet istutetut ryhmät sekä mm. puukujanteet muodostavat tärkeitä maisemallisia elementtejä. Suunnittelualueella tärkeimmät tällaiset elementit ovat puukujanteet; koilliseen johtava koivukujanne ja luoteeseen johtava hopeapajukujanne. Pääkujanteen 1946 istutetut koivut ovat ikääntyneitä ja suhteellisen huonossa kunnossa. Kujanteen maisemallisen arvon säilyttämiseksi niitä tulisi vähitellen uudistaa. Myös alueen pohjoisosan hiekkamaalla sijaitsevat männyt ovat tärkeitä maiseman kokonaisuuden ja erityisesti alueen sisäntulon kannalta. Tallin puisto, Väntä lite ja Pellonpään puisto muodostavat omat puistosaarekkeensa ja rajaavat maisemaa keskeisiltä osin. Näissä erityisesti aluskasvillisuuden osalta on tapahtunut umpeenkasvua, joka heikentää puistojen

maisemallista arvoa. Pitkäniemen maisemalle tyypillisiä ovat myös rakennusten ja kasvillisuuden yhdessä muodostamat rajapinnat, yksi näistä on rakennus 15:sta edustalta kohti rakennus 11:sta jatkuva tietä reunustava metsävaahterarivistö. Se on myös tärkeä osa ohi kulkevan paikallistien tiemaisemaa.”

Eläimistöä selvitettiin Rambollin uudessa luontoselvityksessä EU:n luontodirektiivissä mainittujen sudenkorentojen, liito-oravan, viitasammakon esiintyminen. Tutkituista lajeista selvitysalueen kaakkoiskulmasta havaittiin täplälampikorentoa lajille soveltuvasta elinympäristöstä. Liito-oravan tai viitasammakon esiintymisestä ei tässä tarkastelussa havaittu merkkejä, mutta alueelle todettiin sijoittuvan lajeille soveltuvia elinympäristöjä.

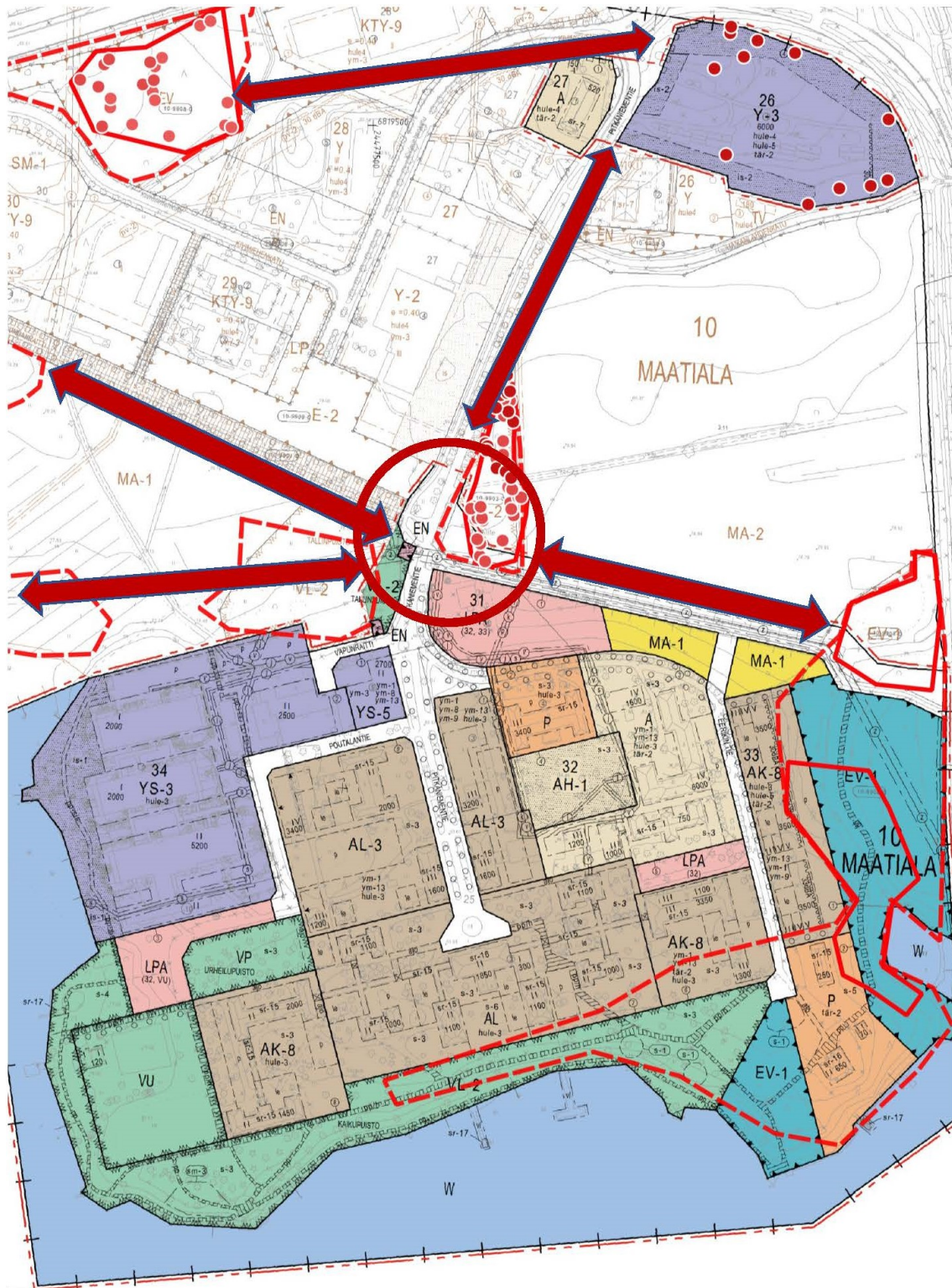
EU:n luontodirektiivin lajin lisäksi uuden luontoselvityksen yhteydessä tarkasteltiin alueen pesimälinnustoa. Havaitut lintulajit koostuivat yleisistä pihojen- ja rehevien metsien lajeista. Linnuston kannalta oleellisimmiksi ympäristöiksi arvioitiin alueen länsiosan luhtainen ranta ja itäosan lehtometsä. Kaavaluonnoksesta saadussa mielipiteessä mainittiin samat alueet linnuston kannalta oleellisimpina ja tuotiin lisäksi täydentävänä tietona esiin, että huomionarvoisista lintulajeista alueella esiintyvät ainakin pikku- ja harmaapäätikka, tuulihaukka ja sarvipöllö. Talvisin puutarhan ja peltojen talventörröttäjillä ruokailee useita siemensyöjälajeja, kuten tikkejä, urpiaisia, vihervarpusia ja uhanalaisia viherpeippoja.



Kuva 7. Täplälampikorenon elinympäristön ja viitasammakolle sekä liito-oravalle soveltuvien elinympäristöjen sijoittuminen selvitysalueelle. (Lähde: Pitkäniemen luontoselvitys, Ramboll 2021)

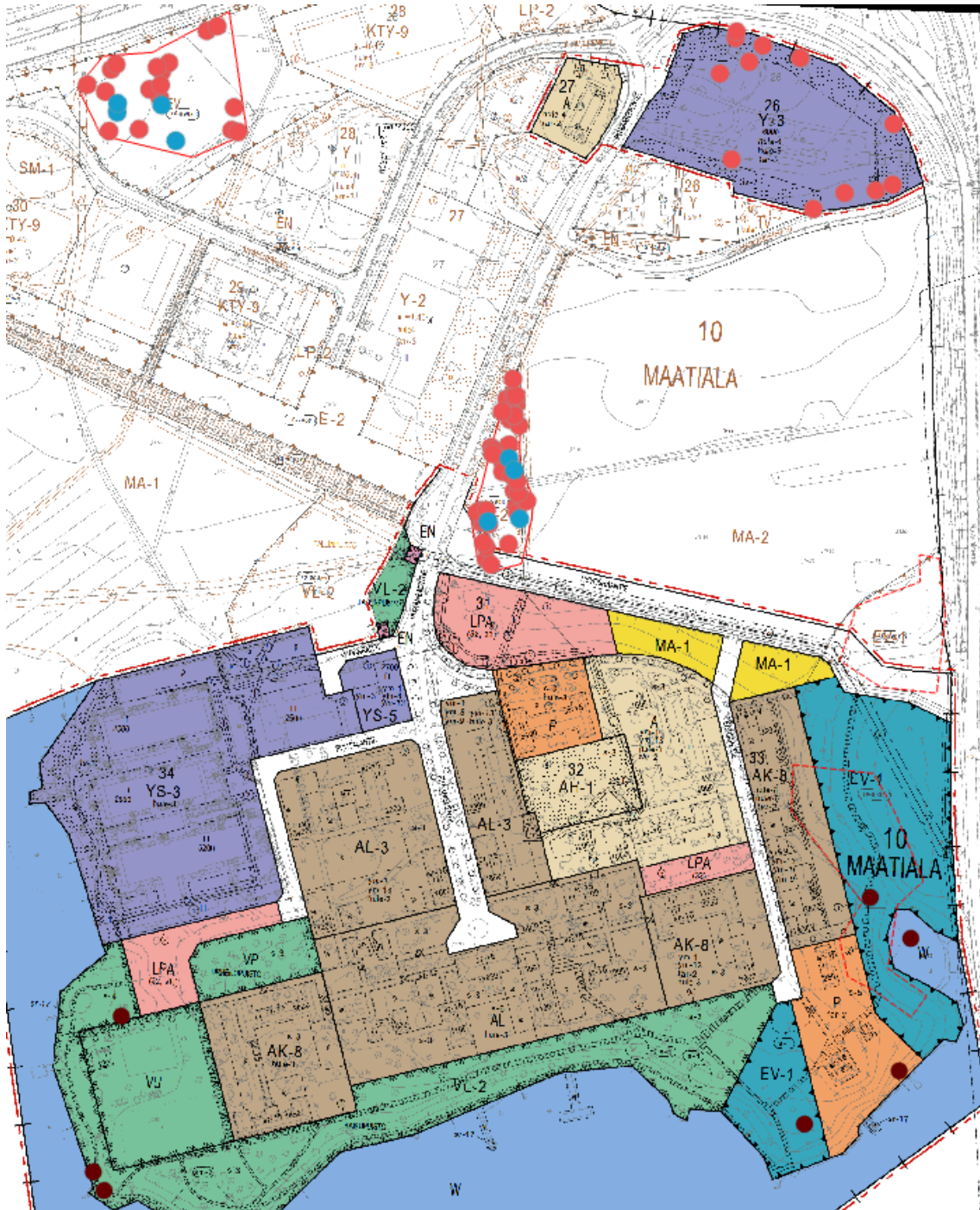
Nokian kaupungin kesällä 2022 tekemässä liito-oravakartoituksessa todettiin Pitkäniemen pohjoisosan olevan liito-oravan elinympäristöä. *Kuvassa 8* on esitetty kartoituksen liito-oravahavainnot kaavaluonnoksen kartalla sekä liito-oravan elinympäristön turvaamiseksi esitetyt puustoiset yhteydet. Kuvaan on osoitettu ympyrällä ongelmallinen risteysalue. Sen puolella ja toisella

säilytettävän ja istutettavan puuston tulee olla kookasta, yli 10 m korkuista, jotta liito-orava pääsee riittävän korkealle liittääkseen katualueen yli.



Kuva 8. Nokian kaupungin ympäristösuojelusuunnittelija Ville Selosen laatima kartta liito-orava-vaivoista ja niiden huomioimisen tarpeista kesällä 2022. (Maastossa tehdyt havainnot on merkattu senhetkisen suunnittelutilanteen mukaisen asemakaavakartan päälle. Kaavaratkaisuun on sittemmin tullut pieniä muutoksia.)

TÄÄLLÄ SYNTYY  TTA.



Kuva 9. Ville Selosen tarkentava kartta liito-orava- ja kynäjalavatiedoista syksyllä 2022. (Maastossa tehdyt havainnot on merkattu senhetkisen suunnittelutilanteen mukaisen asemakaavakartan päälle. Kaavaratkaisuun on sittemmin tullut pieniä muutoksia.)

Syksyllä 2022 kartoituksen laatinut suunnittelija on tarkentanut tietoja uudella kartalla (*kuva 9*), jossa on osoitettu sinisin pistein liito-oravan pesäpuut ja punaisin pistein ruokailupuut. Tummanpunaisin pistemerkinnöin on osoitettu muiden rauhoitettujen lajien todetut esiintymät (lammessa täplälampikorento, muut jalavia). Punainen viivarajaus kuvassa osoittaa liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja, jotka pitää lain mukaan säilyttää. Punainen katkoviiva taas

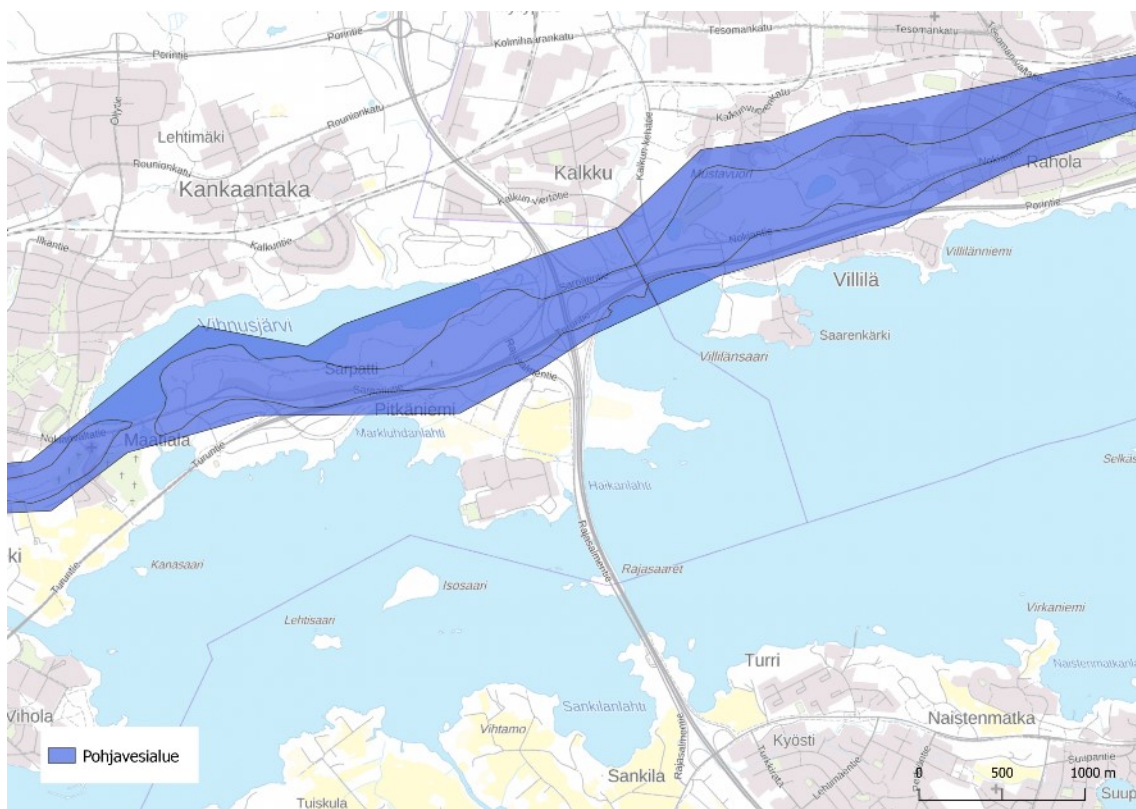
TÄÄLLÄ SYNTYY  TTA.

osoittaa liito-oravalle potentiaalisia alueita, jota tulisi säästää niin paljon kuin mahdollista, jotta lisääntymis- ja levähdyspaikkoja ei heikennettäisi.

Täpläkorennon elinympäristöksi todetun lammen osalta suositellaan kaavaan merkattavaksi luo-merkintä, jolla alue osoitetaan luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeänä alueena. Alueella todetaan kuitenkin sallittavan hoitotoimenpiteet.

Alueella kasvaa rauhoitettua kynäjalavaa. Pyhäjärven, Nokianvirran ja Kuloveden kynäjalavaesiintymät on selvitetty 2016-2017 ja julkaistu vuonna 2017 Suomen Luonnonsuojeluliiton Pirkanmaanpiiri ry:n toimesta. Selvityksen mukaan Pitkäniemen kynäjalavaesiintymien alkuperää on vaikea arvioida, sillä rakennusvaiheessa rantaa pengerrettiin täyttömaalla, mikä on helposti silmämääräisestikin edelleen todettavissa. Selvityksen mukaan Pitkäniemestä on kynäjalavan museonäytteitä jo vuosilta 1875 ja 1879, mutta osa näistä puista on todennäköisesti pengerryksissä tuhoutunut. Rantavyöhykkeelle on myöhemmin istutettu kynäjalavaa. SLL:n julkaiseman selvityksen yhteydessä havaittiin selvitysalueelta Pitkäniemen eteläisellä rantavyöhykkeen kaakkois- ja lounaisosista 11 kynäjalavaa, joista suurimmat ovat 20 m/194 cm ja 25 m /161 cm kokoisia. Muutamat näistä puista kasvavat pengerretyn rannan ulkopuolisella rantaosuudella, ja niiden on arvioitu olevan alkuperäisiä. Nokian kaupungin ympäristösuojelusuunnittelijan kesällä 2022 tekemät kynäjalavahavainnot ilmenevät kuvasta 9.

Vesistöt ja vesitalous



Kuva 10. Pohjavesialue suunnittelualan pohjoispuolella. (Lähde: SYKE, taustakartta MML)

Suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitseva Maatialanharju (ja edelleen Epilänharju-Villilä) on merkittävä pohjaveden muodostumisalue. Suunnittelualueella rajautuu pohjoisosassa pohjavesialueeseen (Epilänharju-Villilä ja Maatialanharju), mutta alue jää niukasti kaava-alueen ulkopuolelle.

Eteläisempää kaava-alueetta ympäröivät vesialueet länsi- ja etelä, osin itäpuolellakin. Vesiyhteys oli aikoinaan merkittävä tekijä Pitkäniemen sairaalan sijoituspaikan valinnassa. Erityisesti Pyhäjärven kautta kulkeva liikenne oli tärkeässä asemassa, koska maanteiden kunto oli monin paikoin huono. Heti vuonna 1900 Pitkäniemen sairaalalle hankittiin oma höyrylaiva, joka liikennöi kahdesti viikossa Tampereelle. Tampereelta Pitkäniemen kautta Maatialaan liikennöivät myös höyryalukset Sampo ja Viikinsaari 2. Säännöllinen laivaliikenne päättyi kuitenkin 1920-luvun puolivälissä, kun linja-autoliikenne alkoi. Nykyiset sairaalan puiston ranta-alueen kiveykset ja laiturit on kuitenkin rakennettu vasta laivaliikenteen päättymisen jälkeen 1930-luvulla. Säännöllisen laivaliikenteen laituri sijaitsi niemen kaakkoiskulmassa yllääärin asunnon lähetyvillä.⁵

Maa- ja metsätalous

Alueella on harjoitettu pitkään maataloutta- Aiemmin maatalous liittyi suoraan sairaalan toimintaan alueella, mutta sittemmin näiden yhteys on katkennut. Maisemapelloista ja niiden merkityksestä alueen maisemaan on mainittu tarkemmin jo edellä kulttuurimaiseman kuvauksen yhteydessä. Metsätaloutta alueella ei harjoiteta.

Luonnonsuojelu

Suunnittelualueella tai sen välittömässä lähiympäristössä ei sijaitse luonnonsuojelu- eikä Natura-alueita. Lähimmät luonnonsuojelualueet sijaitsevat valtatie 3 itäpuolella sekä Turuntien pohjoispuolella.

Kuten edellä mainittu, kaava-alueella tavattiin EU:n direktiivilajeista liito-orava ja täplälampikorento ja tunnistettiin näille lajeille sekä viitasammakolle soveltuvaa elinympäristöä. Tunnistettujen elinympäristöjen heikentäminen ja hävittäminen on luonnonsuojelulain mukaan kiellettyä.⁶ Alueella kasvaa myös rauhoitettua kynäjalavaa.

3.1.3 Rakennettu ympäristö ja yhdyskuntarakenne

Alueen rakentumisen historia

Pitkäniemen alueella on ollut asutusta jo kivikaudelta lähtien. Ensimmäiset kirjalliset tiedot alueen asutuksesta ovat vuodelta 1439, pysyvämmäksi se muuttui 1500-luvulla, jolloin kylässä oli kolme taloa. Tiloista tuli myöhemmin kruunun omaisuutta.⁷ Alue on saanut nimensä ensimmäisen tunnetun asukkaan, Joonas Pyktaniemen eli Juho Pitkäniemen mukaan.⁸

⁵ Alppi & Iltanen, 2007

⁶ Pitkäniemen luontoselvitys, Ramboll 2021

⁷ Alppi & Iltanen, 2007

⁸ Kaarninen & Kaarninen 1990, s. 14.

Pitkäniemen kornetin virkatalo perustettiin 1698, kun ruotujakolaitosta järjestettiin. Virkatolossa ei kuitenkaan tiettävästi asunut upseeria, vaan entiset kruunun talonpojat ryhtyivät viljelemään tilaa lampuoteina.⁹

Pitkäniemen sairaala sijoitettiin vuodesta 1698 toimineeseen kornetin virkatoloon sekä Maatilan tilan alueille. Sairaalarakennuksista vastaavaksi suunnittelijaksi nimettiin arkkitehti Magnus Schjerfbeck, jonka suunnitelmat käsittivät yhteensä 29 rakennusta.¹⁰

Sairaala-alueen ensimmäiset rakennusvaiheet ajoittuvat vuosiin 1895-1899. 1800-luvun lopulla rakennettiin sairaala-alueen lisäksi sen pohjoispuolelle kaksi puurakenteista rakennusta, joista toinen toimi ulkotöitä tekevien potilaiden asuntolana ja toinen epidemiaparakkina. Lisäksi pohjoisosaan sijoitettiin perunakellari.¹¹

Sairaala-alueen rakennustöiden valmistuessa siirtyi myös itse virkatalo sairaalan ylilääkärin valvontaan. Virkatalon hoidosta määrättiin vastaamaan laitoksen taloudenhoitaja, jonka tuli huolehtia siitä, että hoito tuli mahdollisimman huokeaksi ja yksinkertaiseksi sekä töiden järjestämisestä niin kevyiksi, että myös potilaat saattoivat osallistua niihin. Peltoalueita laajennettiin 1800-luvun aikana ja sairaalan valmistuttua sen pohjoispuolelle melko tarkkaan nykyisin peltoina oleville alueille. Lisäksi viljelypalstoja oli sairaalan itäpuolella nykyisellä pysäköintialueella sekä edelleen niemen koilliskulmassa nykyisen Vt12 liittymäalueella. Maatilalla viljeltiin 1920-luvulla keskuslaitoksen käyttöön mm. ruista, kauraa, hernettä, perunaa, turnipsia, heinää, vihantarehua ja sokerijuurikasta.¹²

Sairaala-alue laajeni ja täydentyi 1950-1970-lukujen aikana. Lisäksi muutamia uudisrakennuksia sairaala-alueella on myös 2000-luvun puolelta. Sairaala-aluetta reunustavat pellot olivat 1980-luvun lopulle asti Pitkäniemen maatilan omassa viljelyksessä ja maatilalla oli lisäksi eläimiä. Maatila tuotti osan sairaalan tarvitsemista elintarvikkeista ja toisaalta potilaiden työskentely maatilalla töissä sekä puutarhassa oli osa heidän hoitoaan. Potilaiden työpanos oli merkittävä vielä 1960-luvulle asti, kunnes lehmistä luovuttiin. Myös muista eläimistä luovuttiin vähitellen 1970-luvun kuluessa. Samaan aikaan myös viljeltävien hehtaarien määrä väheni, ollen 22,6 ha viljelytoiminnan loppuessa 1987. Tämän jälkeen pelloista jäi huolehtimaan sopimusviljelijä.¹³

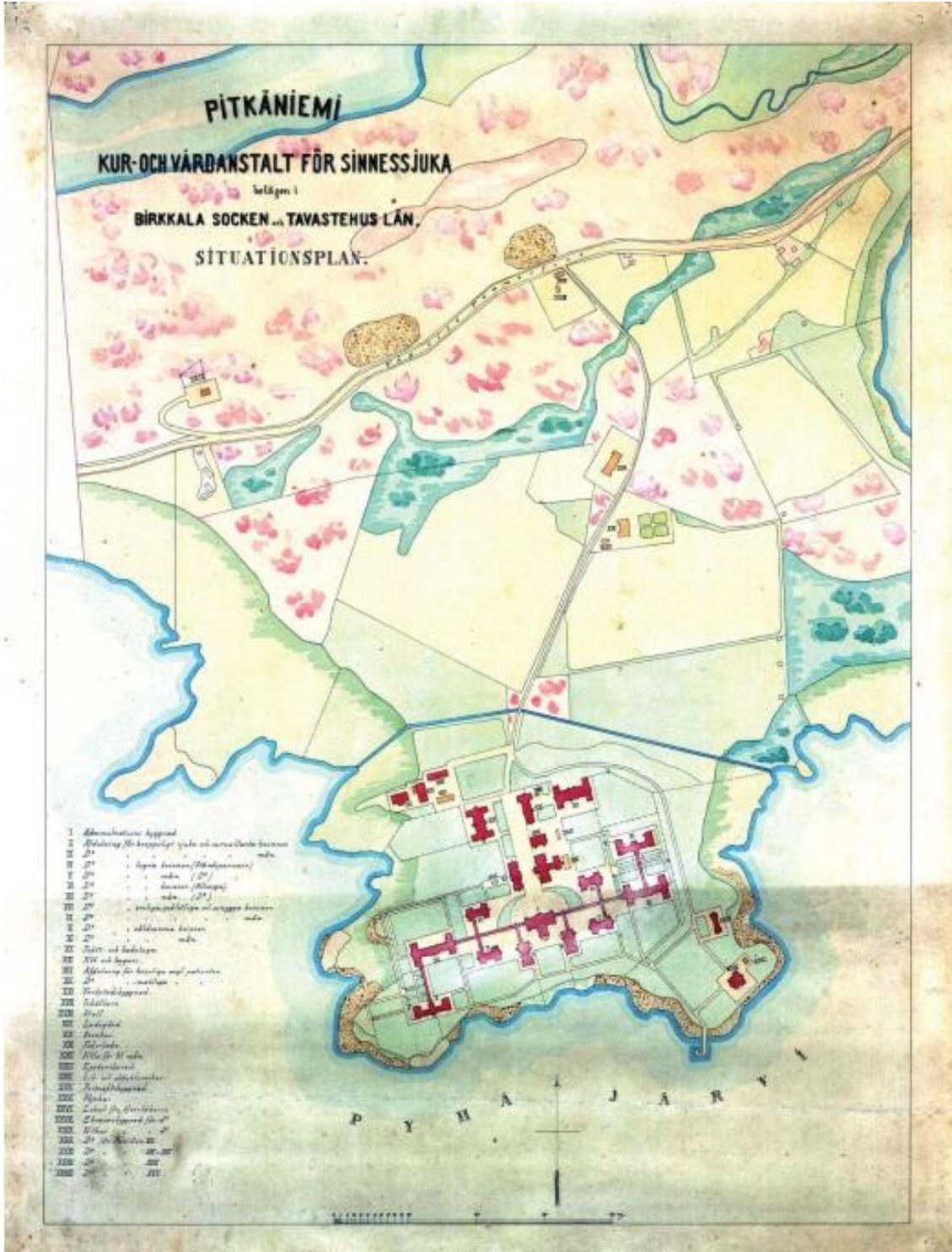
⁹ Alppi & Iltanen, 2007

¹⁰ Lyyra-Seppänen 2011, s. 6.

¹¹ Nokian Pitkäniemen sairaala-alueen pohjoisosan rakennusten inventointi, Ramboll 2021

¹² Alppi & Iltanen, 2007

¹³ Alppi & Iltanen, 2007



Kuva 11. Asemapiirros Pitkänieniemen alueesta viime vuosisadan alussa. (Lähde: Pitkänieniemen kulttuurimaisemaselvitys, Alppi & Iltanen 2007; alkuperäinen lähde Pitkänieniemen sairaala)

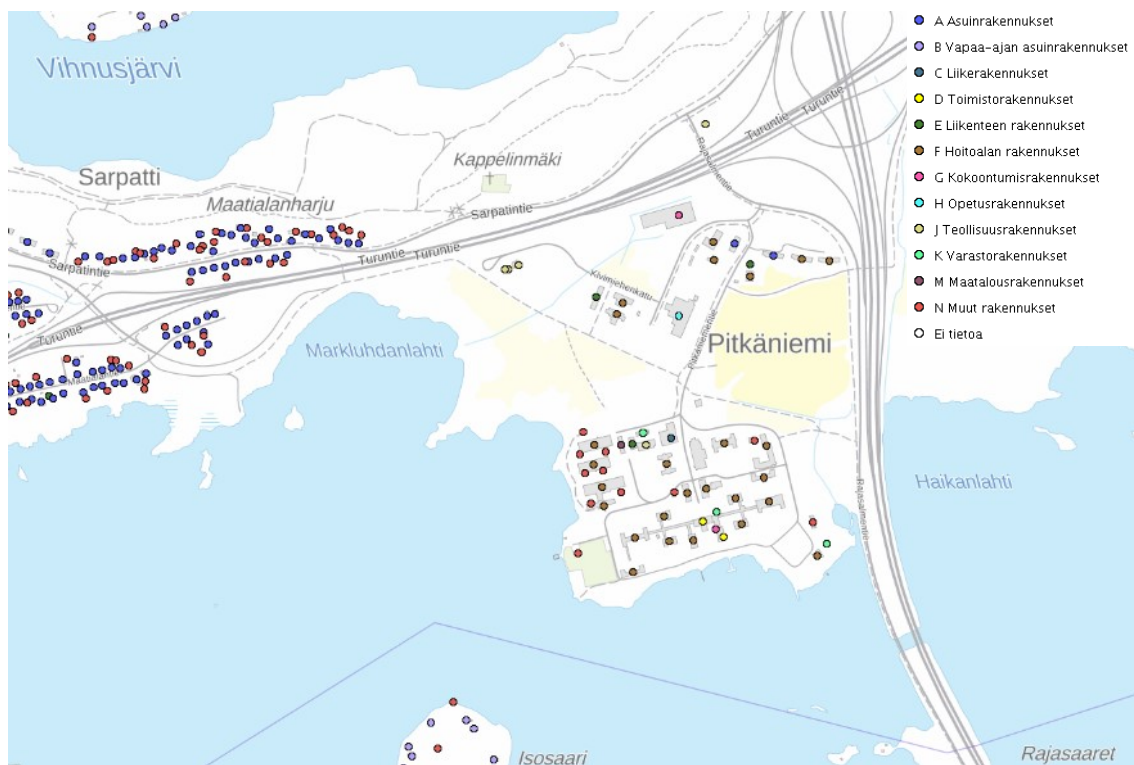
Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Alue on väistynyt sairaala-alue, jossa säilyvät vuodesta 2010 alueella toiminut Esperin Caren Villa Niemi (77 asukkaan ympärivuorokautinen palveluasuminen) ja kehitysvammaisille tarkoitettujen toimintojen. Entiseen epidemiaosaston rakennukseen alueen pohjoisosassa varsinaisen sairaala-alueen pohjoispuolella on remontoitu asuntoja ja terapiatiloja. Muutoin alueella ei ole lähtötilanteissa olevia vakituisia asukkaita kuin esimerkiksi palveluiden asukkaita.

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue sijoittuu periaatteessa keskeisesti pirkanmaalaisessa yhdyskuntarakenteessa: kolmen lähes yhteen kasvaneen kunnan rajalle ja vain noin 5 km päähän Nokian ja 10 km päähän Tampereen keskustasta. Kahden valtatie (Vt3 / E12 / Pyhäjärventie sekä Vt12 / Turuntie) risteyksen tuntumassa se on liikenteellisesti erittäin hyvin saavutettavissa autolla, mutta samalla teiden ja järven erottamana muusta yhdyskuntarakenteesta, kuin itsenäisenä saarena.

Alueen eteläosassa on Pitkäniemen sairaala-alue. Kaava-alueen pohjoisosassa on 1960-luvulla lääkärin asunnoiksi rakennettuja paritaloja, jotka nykyisin ovat tyhjiillään.



Kuva 12. Suunnittelualueen ja lähiympäristön rakennukset. Suunnittelualueella on mm. erilaisia hoitoalan rakennuksia ja toimistorakennuksia. Lähin varsinainen asuinalue sijaitsee alle kilometrin päässä alueelta luoteeseen, Turuntien pohjoispuolella. (Lähde: Liiteri-karttapalvelu (RHR), taustakartta MML).

Kaupunki-/ taajamakuva

Alueen kaupunkikuvallisen ilmeen kannalta merkittävä rakenne ja rytmi muodostuu paviljonkimaisista rakennuksista puistossa, veden äärellä. Rakennukset edustavat klassismia ja alueelle on ominaista keveys, pienipiirteinen mittakaava, selkeät massat, aluehierarkia, symmetria ja keskusaksi. Pitkänien sairaalaympäristö on säilynyt pääosin alkuperäisessä asussaan lukuun ottamatta vähäistä lisärakentamista.

Palvelut

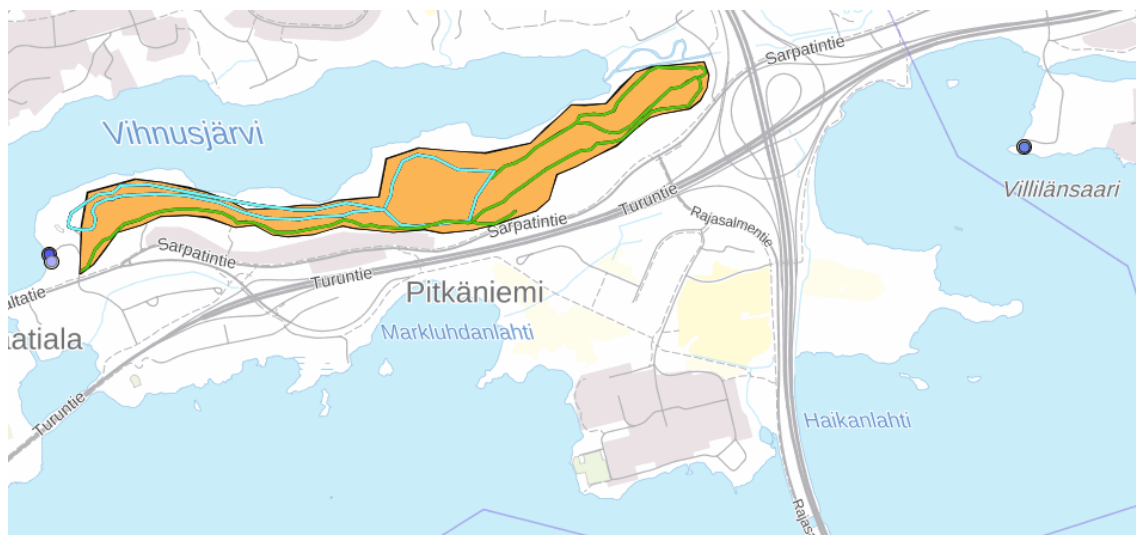
Välittömästi pohjoisemman kaava-alueen eteläpuolella sijaitsevassa sairaalatoimintoihin liittyneessä vanhassa puurakennuksessa toimii päiväkotia. Alueella toimii sairaala, palveluasumista ja kehitysvamma palveluita tarjoavia toimijoita sekä edellisiin liittyen kahvio- ja lounasravintolapalveluita. Päivittäistavarakaupan palveluita tai muitakaan kaupan palveluita ei ole, vaan nämä palvelut on haettava esimerkiksi Nokian keskustasta.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Pitkänieni sairaalatoiminnoissaan yksi Nokian merkittävimmistä työpaikkakeskittymistä ja yksi suurimmista työllistäjistä. Sairaalatoimintojen tulevan siirtymisen myötä alueen työpaikkamäärä tulee laskemaan, ellei alueelle luoda yritystoiminnan tai julkishallinnon kautta uusia työpaikkoja.

Virkistys

Suunnittelun alueen läheisyydessä on erinomaiset virkistysmahdollisuudet. Suunnittelun alueen ranta-alueella kulkee ulkoilureitti ja Markluhdanlahden rannalla on lintutorni. Alueen ja valtatie 12 pohjoispuolella on laajat virkistysalueet Maatialanharjun ympäristössä (mm. luontopolut, kuntoradat).



Kuva 13. Suunnittelun alueen läheiset virkistysalueet, -reitit ja -kohteet. Oranssina alueena Sarpatin suunnitusalue, vihreällä viivalla Maatialanharjun luontopolku, vaaleansinisellä Sarpatin yhdyslatu, tummansinisinä pisteinä uimarannat (Kennonokan ja Saarenkärjen rannat) ja violetina pisteinä Vihnuksen lentopallokenttä. (Lähde: Liiteri-karttapalvelu, taustakartta MML)

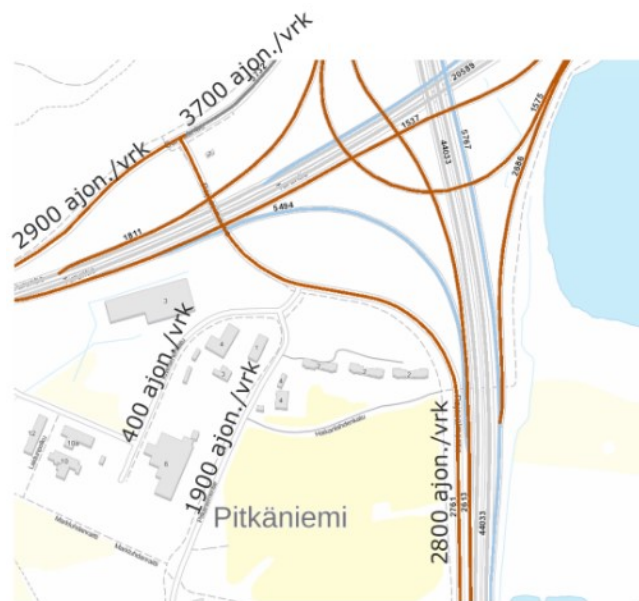
Liikenne

Suunnittelualue on hyvin saavutettavissa henkilöautolla. Ajoneuvoliikenteen kulku alueelle tapahtuu Rajasalmentien ja Pitkäniementien kautta.

Kaava-alueella on kaksi nimettyä katua: pohjoisesta Rajasalmentieltä pohjoisempien kaava-alueiden välistä eteläisemmälle kaava-alueelle johtava Pitkäniementie ja alueen pohjoisosan Lääkärintie, jonka varressa sijaitsevat 1960-luvulla lääkärin asuintaloiksi rakennetut kolme paritaloa. Varsinaisen sairaala-alueen sisäisiä katumaisia kulkualueita ei lueta katuverkkoon eikä siten ole erikseen nimetty.

Alueen sisäinen ajoneuvoliikenne on vähäistä. Pitkäniementien ja Kivimiehenkadun nykytilan liikennemääriä ei ole laskettu, mutta liikennemääräksi arvioitiin liikennemallin tunnettujen tietojen perusteella noin 2300 ajoneuvoa vuorokaudessa, josta asiantuntija-arvion mukaan noin 1900 ajoneuvon vuorokaudessa oletetaan ajavan Pitkäniementietä etelään ja 400 ajoneuvon Kivimiehentietä eli kaava-alueen ulkopuolella.

Myös Rajasalmentien liikennemäärä on verraten vähäinen, noin 2800 ajoneuvo vuorokaudessa.



Kuva 14. Liikennemäärät kaava-alueella ja sen läheisyydessä nykytilanteessa. (Lähde: Ramboll 2020/2023)

Koska Pitkäniemen alue on katuverkoltaan täysin suljettu läpikululta, ei sen sovittaminen osaksi bussilinjojen reittejä sen paremmin kuin aikataulukakaan ole lähtökohtaisesti luontevaa. Joukkoliikenteen osalta alueen saavutettavuus onkin nykytilassaan melko huono: alueelle kulkee vain yksi bussilinja, 29A, jonka toinen päätepiste on sairaala-alueella ja jolla pääsee Pitkäniemestä Raholan kautta Tampereen keskustaan ja edelleen Rissoon. Lisäksi Rajasalmentietä alueen ohi kulkee Nokian keskustasta Pirkkalan kautta Hervantaan kulkeva linja 65.

Pysäköinti tapahtuu alueella lukuisilla eri pysäköintialueilla, joita on eri puolilla sairaala-aluetta sekä kehitysvammahuollon toimintojen yhteydessä. Rakenteellista pysäköintiä tai katettuja autopaikkoja ei alueella ole.

Kaava-alueiden välisten peltoalueiden kautta kaakkois-luoteissuunnassa kulkee merkittävä ulkoilun, jalankulun ja pyöräilyn reitti, joka niemeä ympäröivien vesialueiden mukaan on nimetty Pitkäniementien itäpuolella Rajasalmenraitiksi ja Pitkäniementien länsipuolella Markluhdanraitiksi.

Kaavahankkeen yhteydessä on laadittu liikenne-ennuste, joka päivitettiin kaavan ehdotusvaiheeseen kaavaehdotuksen rakennusoikeuksien mukaisin asukas- ja työpaikkamääriin perustuvien tiedoin sekä oletuksella uuden Hevoshaantien katuyhteyden toteutumisesta.



Kuva 15. Liikennemäärien ennuste vuoden 2040 tilanteessa ja uuden Hevoshaantien katuyhteyden toteuduttua. (Lähde: Ramboll 2023)

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Muinaismuistot

Alueen muinaismuistot on inventoitu vuonna 2000 (Jouko Pukkila: Liukuslahden ja Pitkäniemen arkeologinen osainventointi. Tampereen museot, 2001). Alueelta tunnetaan yksi kiinteä muinaisjäännös: kivikautinen asuinpaikka (Pitkäniemi 2, 536010046) niemen lounaisrannalla. Asuinpaikka sijaitsee Pitkäniemen sairaalan lounaispuolella, Pyhäjärven pohjoisrannalla, pienen niemekkeen kärjessä, terassin reunassa. Paikka on vanhaa peltoa ja puutarhaa.

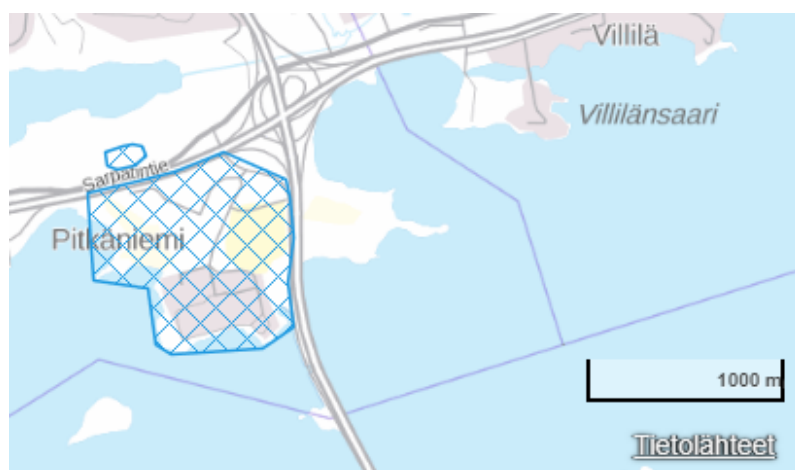
Lisäksi alueelta on paikannettu kaksi muuta huomioon otettavaa kohdetta niemen kaakkoisosassa (Pitkäniemi 1 ja 4). Kohteet ovat historialliselta ajalta ja ne ovat tulkittavissa arkeologisiksi kulttuuriperintökohteiksi.



Kuva 16. Muinaismuistot kaava-alueella. Muinaisjäännosalue (Pitkäniemi 2) sijaitsee Pitkäniemen lounaisrannalla ja arkeologiset kulttuuriperintökohteet alueen kaakkoisosassa (Pitkäniemi 1 kohteista vasemmanpuoleinen ja Pitkäniemi 4 oikeanpuoleinen). (Lähde: Museoviraston suojeluaineisto ja Liukuslahden ja Pitkäniemen arkeologinen osainventointi 2000, taustakartta MML).

Rakennettu kulttuuriympäristö

Koko Pitkäniemen alue kuuluu valtakunnallisesti merkittäväksi arvoitettuihin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin (RKY).



Kuva 17. RKY-alueen rajaus Museoviraston karttapalvelussa. (Lähde: www.rky.fi)

Museoviraston RKY-sivuston¹⁴ kohdekuvauksessa kuvataan sairaalan rakentamisen olleen yksi valtion suurimmista rakennushankkeista 1800-luvun viimeisinä vuosina ja sairaalaympäristön säilyneen alkuperäisessä asussaan lukuun ottamatta vähäistä lisärakentamista. Lisäksi kerrotaan Pitkäniemen olleen yksi seudun pisimpään asutuista alueista. Itse sairaala-alueita kuvataan seuraavasti:

”Pitkäniemen paviljonkityyppinen sairaala on 1800-luvun lopulla Pyhäjärveen pistävälle niemelle rakennettu laaja, toistakymmentä rakennusta käsittävä mielisairaala. Sairaalan pihaan johtaa peltoaukean ympäröimä koivukuja. Sairaalan rakennukset sijoittuvat niemelle sisäänajotien molemmin puolin. Alueen keskipisteenä on hallintorakennus, jonka ympärille sairaalapaviljongit sekä asuin- ja talousrakennukset ryhmittyvät. Matalat katetut käytävät yhdistävät valkoiseksi rapattuja kaksi- ja kolmikerroksisia tiilirakennuksia.

Sairaalan ympäristö on istutettu puistoksi, missä on kiveyksiin reunustettuja ulkoilureittejä sekä sairaalarakennusten pohjoispuolella kauppapuutarha. Sairaalan nyt jo käytöstä poistunut hautausmaa sijaitsee etäämpänä Nokian ja Tampereen välisen maantien luoteispuolella.”

Sairaala-alueesta on laadittu kulttuuriympäristöselvitys vuonna 2011 (Anna Lyyra-Seppänen: Pitkäniemen sairaala-alueen kulttuuriympäristöselvitys) ja sitä täydentävä uusi selvitys tämän kaavahankkeen yhteydessä (Verna Hahtola ja Kirsikka Siik: Nokian Pitkäniemen alueen pohjoisosan rakennusinventointi. Ramboll, 2021). Lisäksi sairaala-alueen rakennuksista on laadittu rakennushistoriallinen selvitys alueen viitesuunnitelmien laatimisen yhteydessä vuonna 2014 (Vilhelm Helander ja Jaakko Penttilä: Rakennushistoriallinen selvitys ja vanhojen rakennusten uudelleenkäyttöluonnoksia 18.3.2014. Arkkitehtitoimisto Vilhelm Helander, Juha Leiviskä, arkkitehdit SAFA, 2014)

Sairaala-alue sinänsä on oma huomattava kokonaisuutensa, joka on suhteellisen lyhyessä ajassa ja aikanaan laajana kokonaisuutena rakentunut, mikä on vaikuttanut merkittäväällä tavalla alueen yhtenäisyyteen. Alueen rakennukset on suunnitellut arkkitehti Magnus Schjerfbeck ja niiden luonteenomaisiin piirteisiin kuuluvat pelkistetty klassinen ikkunajako ja loivat aumakatot pitkin avoimine räystäineen. Lisäksi alueen tilarakenteen kannalta tärkeitä ovat rakennusten väliset yhdyskäytävät, jotka muodostavat suojaisia lähitiloja rakennusten väliin.¹⁵

Alueen keskipisteenä toimii hallintorakennus, jonka ympärille ryhmittyvät niin sairaalapaviljongit kuin asuin- ja talousrakennuksetkin. Sairaalan rakennukset ovat pääosin yksi- ja kaksikerroksisia, H:n mallisia rakennuksia, joiden asuinhuoneet oli suunnattu etelän suuntaan. Pitkäniemen paviljonkimaisen sairaalan alue on säilynyt hyvin alkuperäisessä asussaan lukuun ottamatta vähäistä lisärakentamista.¹⁶

¹⁴ www.rky.fi (sivustolinkin toimivuus tarkistettu 19.1.2021)

¹⁵ Alppi & Iltanen, 2007

¹⁶ RKY-sivusto, Pitkäniemen sairaala.



Kuva 18. Sairaala-alueen rakennuskaudet. Inventointialue jää karttakuvan ulkopuolelle. (Kuva Pitkänien sairaala-alueen kulttuuriympäristöselvityksestä. Kuvan alkuperäinen lähde: Arkkitehtitoimisto Tähti-Set Oy.)

<i>Kulttuurihistorialliset</i>	Alue viestii lääketieteen ja psykiatrisen sairaanhoidon historiasta, yhteiskuntakehityksestä ja rakentamisen päämääristä 1800-luvun lopulta nykypäivään.
<i>Sosiaalishistorialliset</i>	Pitkänien sairaalayhteisön kehitys sekä muutokset psykiatrisen huollon ja yhteiskunnan vuorovaikutuksessa.
<i>Paikallishistorialliset</i>	Aikansa tärkeä rakennushanke. Pitkänien yhteisö ollut rakennuspuu paikalliselle identiteetille. Paikan tunnettuus ja symbolinen merkitys.
<i>Rakennustaiteelliset</i>	Pohjoismaisen uusklassismin hienovarainen toteutus huvilatyyllisin painotuksin. Rakennuskannan ja vihreän tilan vuoropuhelu.
<i>Rakennushistorialliset</i>	Paviljonkijärjestelmän kokonaisvaltainen toteutus.
<i>Ympäristöarvot</i>	Rakennettu vihreä tila. Järvi- ja puistomaisema sairaalarakennusten kehityksessä. Inhimillinen mittakaava. Hoitava ympäristö.
<i>Säilyneisyys</i>	Erinomainen sekä yksityiskohtien että alueen kokonaisuuden tasolla.
<i>Autenttisuus</i>	Kertova ja tyypillinen esimerkki 1900-luvun vaihteen julkisesta hoitolaitos- ja sairaalarakentamisesta.

Kuva 19. Kulttuuriympäristöselvityksessä esitetty taulukko RKY-alueen keskeisistä arvoulottuvuuksista. (Lähde: Lyyra-Seppänen: Pitkänien sairaala-alueen kulttuuriympäristöselvitys, 2011.)

Kulttuuriympäristöselvityksen (Lyyra-Seppänen, 2011) johtopäätöksissä todetaan mm. seuraavasti:

”Pitkäniemen sairaala-alueen kulttuuriympäristö on ainutlaatuinen, hyvin säilynyt kulttuuriperinnön osa. Rakennuskanta edustaa 1900-luvun vaihteen hoitolaitosrakentamista parhaimmillaan. Yhtenäisyyden vuoksi keskeiset arvopiirteet ovat selkeästi hahmotettavissa. Maisemalla on historiallista jatkuvuutta. Kulttuurihistoriallisesti alue kytkeytyy paikalliseen yhteisöön ja moniin yhteiskunnallisiin muutoksiin.

Valtakunnallisen RKY-arvoluokituksen mukaisesti Pitkäniemen sairaala-alueen kulttuuriympäristön arvot ovat monitasoinen kokonaisuus. Taulukkoesityksessä alueen keskeiset arvoulottuvuudet.

Selvityksen mukaan Pitkäniemen kulttuuriympäristöön kohdistuu uudistamisen ja uudisrakentamisen tarpeita. Uutta kerrostumaa suunniteltaessa alueen vahva historiallisuus on huomioitava perusteellisesti. Rakennuskantaa, asemakaavarakennetta ja maisemallisia tekijöitä tulee selvityksen mukaan tarkastella kokonaisuutena. Yhden osatekijän heikentämisen todetaan supistavan väistämättä koko Pitkäniemen arvoa.

Kulttuuriympäristöselvityksessä todetut suositukset on eritelty selvityksessä kolmen keskeisen kokonaisuuden ja tavoitteen (A, B, C) kautta seuraavasti:

A. Suositukset aluekokonaisuuden yhtenäisyyden säilyttämiseksi

1. Alkuperäisen sairaalarakennusten ryhmän (rakennukset 1-10, 12-15, 17, 27) säilyttäminen.
2. Merkittävimmän modernin rakennuksen, rakennus 11:n säilyttäminen.
3. Paviljonkirakenteen ja yhdyskäytävien säilyttäminen ja ylläpito.
4. Symmetriseen keskusakseliin perustuvan sommittelun säilyttäminen.
5. Mahdollisten uudisrakennusten sijoittuminen alueen laidalle.
6. Paviljonkimaisen rakennustavan jatkaminen uudisrakentamisessa. Korkeuden, runkosyvyyden, kattokulman ja julkisivumateriaalien sovittaminen vanhojen sairaalarakennusten arkkitehtuuriin. Raskaiden suuryksiköiden välttäminen.

B. Suositukset rakennuskannan arvon säilyttämiseksi

1. Paviljonkirakennusten julkisivujen yhtenäistäminen ja mahdollinen palauttaminen alkuperäiseen. Seuraavat piirteet:
 - Harmaa graniittisokkeli ja portaat
 - Sileä, vaaleaksi maalattu rappauspinta (kalkkivärit)
 - Ikkunamuoto 6-ruutuinen vaakajakoikkuna, väri seinäpintaa tummempi
 - Ikkunoiden yläpuoliset palkkiaiheet kipsikonsoleineen
 - Symmetriset peiliovet (tummat); kevyet metalliset taitekatokset pääovien päällä
 - Loiva aumakatto galvanoitua, saumattua peltiä (tumma), kolmiomalliset kattoikkunat, pyöreät syöksytörvet
2. Rakennuksen 11 ikkunamuotojen, porrashuoneiden, sisäänkäyntien ja sisäänkäyntikatosten säilyttäminen
3. Rakennuksen 9 peruskorjaus siten, että julkisivuissa ja tilajaossa säilyvät sekä vuosisadanvaihteen paviljonkiajan että 1950-luvun laajennusvaiheen piirteet.
4. Rakennuksen 27 (Linna) tilajaon säilyttäminen.
5. Rakennuksen 27b:n (Kanala) ottaminen aktiiviseen käyttöön.
6. Ulkoilmarakennusten (huvimajat, oleskelukatokset ym. vastaavat) sijoittuminen erilleen rakennuksista.

C. *Suosituksset maiseman ja puiston ominaispiirteiden säilyttämiseksi*

1. *Alueelle johtava koivukuja sekä avoin peltomaisema alueen edustalla säilytettävä.*
2. *Alueen sisällä avarat poikittaisnäkyvät ja näköyhteys järvelle säilytettävä.*
3. *Alkuperäiset (1900-luvun alun ja 1960-luvun) rantapuistoon kuuluvat kivilaiturit ja uimahuoneet säilytettävä ja kunnostettava.*
4. *Puiston hoidossa vaalittava alkuperäistä lajistoa ja perustamisajankohdan tyyliä.*
5. *Ulkoilmarakennuksissa ilmava muoto ja kevytrakenteisuus.*
6. *Metsäisen suojavyöhykkeen säilyminen Pitkäniemen itälaidalla, ei suositella rakennuspaikaksi.*

Ullakko- ja kellaritilojen rakennusoikeus

Kaavan luonnosvaiheessa on selvitetty alueesta aiemmissa Masterplan-suunnitteluvaiheissa, kulttuuriympäristöselvityksessä koottuja piirustuksia ja tietoja sekä kaavatyön yhteydessä maastossa tehtyjä silmämääräisiä havaintoja ja otettuja valokuvia hyväksi käyttäen olemassa olevan rakennuskannan ullakko- ja kellaritilojen käytettävyyttä rakennusoikeuteen mukaan laskettavina tiloina.

Tarkastelun perusteella on todettu, että ullakkotilat ovat matalia ja muutoinkin ratkaisuiltaan asuinkäyttöön soveltumattomia. Myös rakennusten korottaminen suojeltuun ilmeeseen nähdessä mahdotonta. Samoin kellaritilat ovat pääosin ikkunattomia ja ikkunallisissakin kivijaloissa aukot hyvin pieniä. Tilojen ottaminen asuinkäyttöön ei siis ole mahdollista ilman luonnonvalon saannin merkittävää lisäämistä. Tukevien kivijalkojen aukottaminen laajemmin vaatisi sekä ”valohautojen” kaivamista rakennusten vierille että merkittäviä muutoksia rakennusten ulkoasuun.

Konsultin tarkastelusta esittämänä johtopäätöksenä on, etteivät ullakko- ja kellaritiloja voida hyödyntää kiinteistöjä yhteisesti palvelevina tiloina, kuten varastotiloina. Käyttö rakennusten pääkäyttötarkoituksen mukaiseen käyttötarkoitukseen asuin- ja liiketiloina ei sen sijaan ole realistista, eikä olemassa olevien rakennusten ullakko- ja kellaritiloihin siten oleteta sijoittuvan tulevaisuudessa tilanteessa rakennusoikeuteen laskettavaa ja sitä kautta esimerkiksi pysäköintitarpeen mitoittamiseen vaikuttava tilaa.

Tekninen huolto

Alueelle johtaa seuraavaa teknistä verkostoa: vesi- ja jätevesiverkko (Nokian Vesi Oy), kaukolämpöverkko (Adven), sähköverkko (Elenia Oy) sekä tietoliikenneverkko (eri toimijoita). Ax-Suunnittelu Oy on koonnut Pirkanmaan Sairaanhoidopiirin kaavan taustatiedoksi toimittamat verkostokartat sairaala-alueen sisällä kulkevista johtolinjoista, lukuun ottamatta tietoliikenneverkkoa.

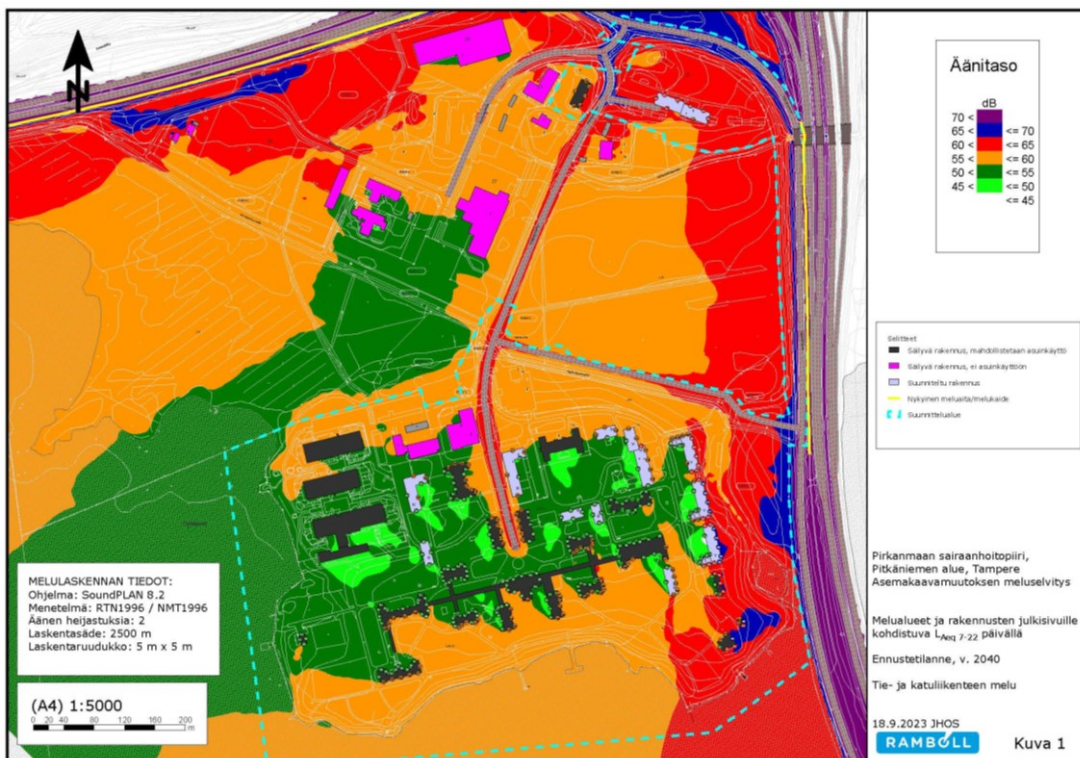
Koska sairaala-alue on ollut pitkään kokonaisuudessaan yhden toimijan omistuksessa, on rakennukset kytketty monin osin yhteiseen tekniseen verkostoon. Johtolinjoja risteilee alueella siellä täällä, sitä ei ole keskitetty yksinomaan kulkuteille. Kaavan toteutuessa on tekniset verkostot tarkoitus uusia ja keskittää tuleville katualueille.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

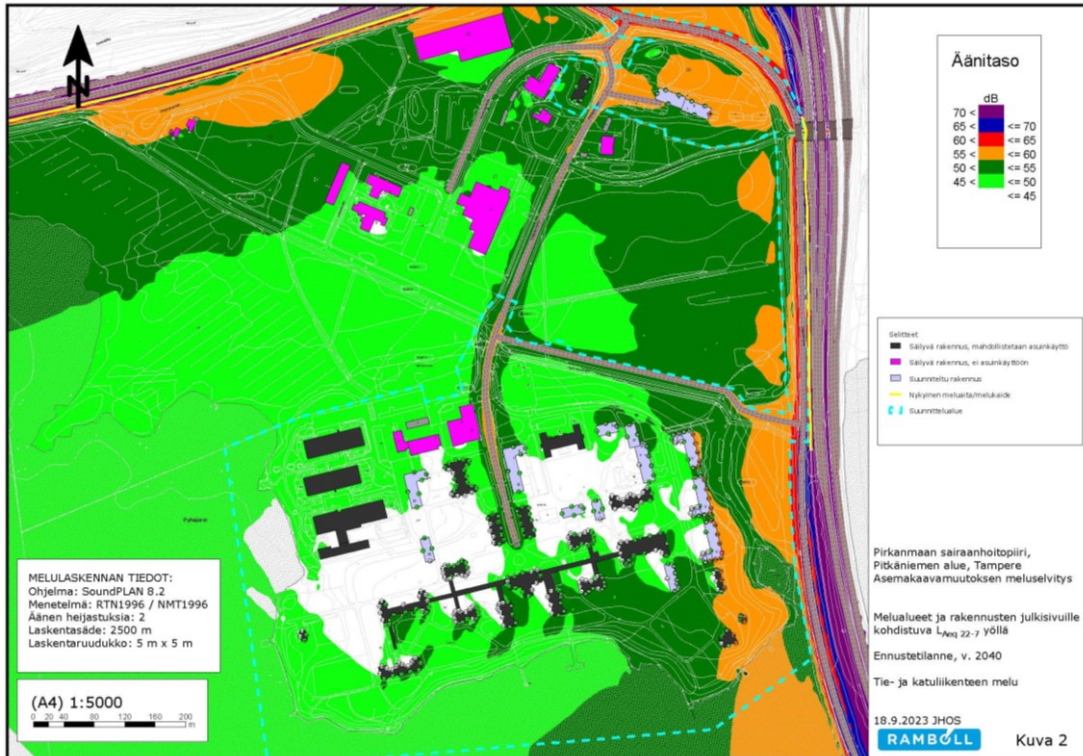
Melu

Kaavoitusta varten on laadittu meluselvitys, jonka ennustetilanteessa on otettu huomioon liikenne-ennusteiden lisäksi myös maakuntakaavassa esitetyn mahdollisen oikoradan toteutessaan alueelle aiheuttama melu. Lisäksi on tutkittu radan länsipuolelle Pitkäniemen alueen kohdalle 1,3 kilometrin pituudella sijoitettavan kolmen metrin korkuisen meluaidan suojausvaikutusta.

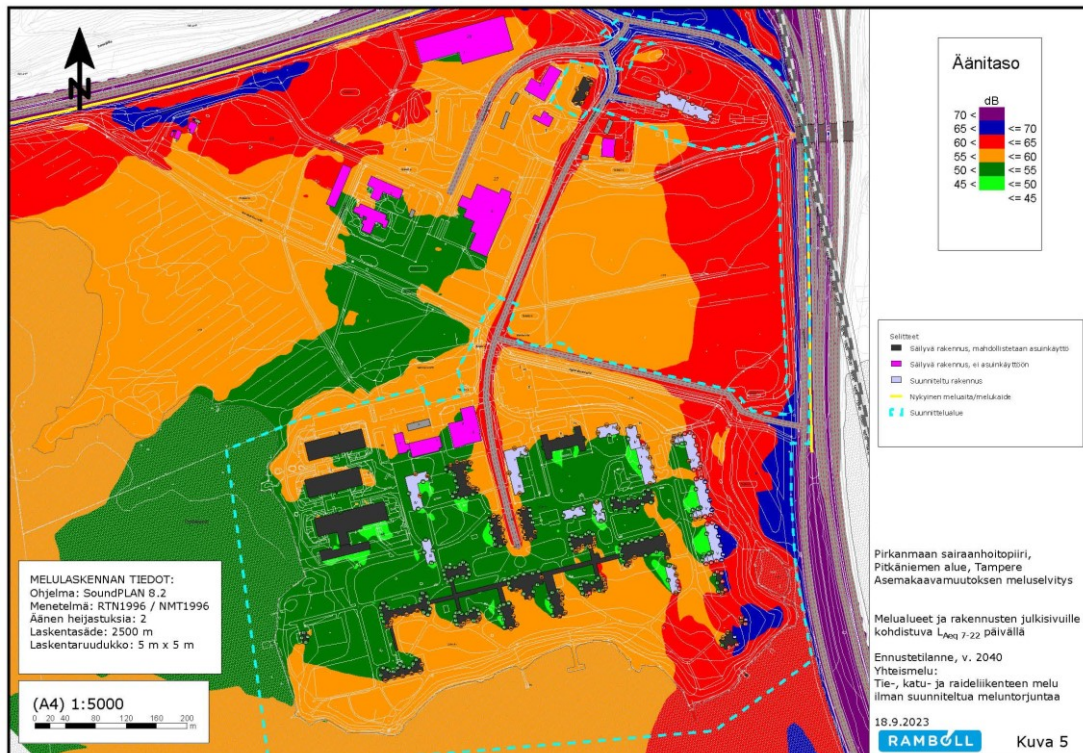
Selvityksen johtopäätöksenä voidaan todeta, että melu aiheuttaa merkittäviä rajoitteita alueen käytölle erityisesti alueen pohjoisosassa. Myös eteläisemmän alueen itäosaan uudisrakentamista sijoitettaessa on mahdollisten asuntojen oltava läpitalonasuntoja. Meluaita parantaa jonkin verran tilannetta, muttei poista edellä mainittuja rajoitteita. Radan toteutuessa on rata-alueelle toteutettava melusuojaus.



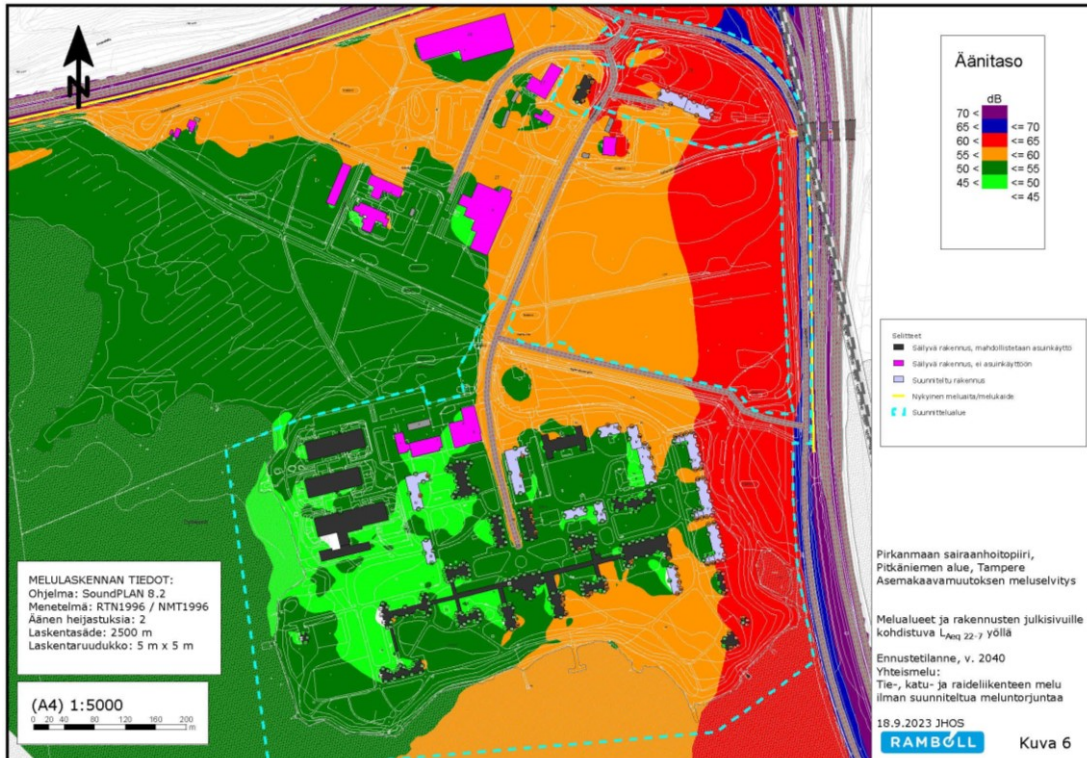
Kuva 20. Melualueet ja rakennusten julkisivulle kohdistuva melu päivällä. Ennustetilanne vuonna 2040 tilanteessa, jossa rataa ja melusuojausta ei ole toteutettu. (Lähde: Ramboll 2023)



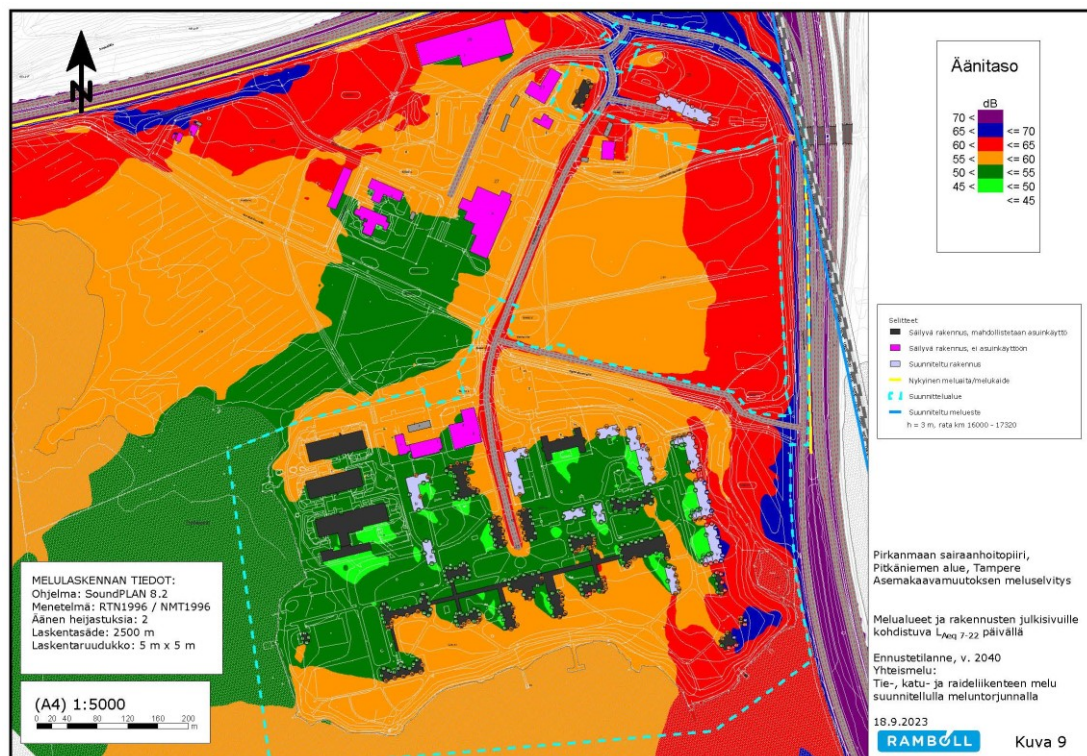
Kuva 21. Melualueet ja rakennusten julkisivulle kohdistuva melu yöllä. Ennustetilanne vuonna 2040 tilanteessa, jossa rataa ja melusuojausta ei ole toteutettu. (Lähde: Ramboll 2023)



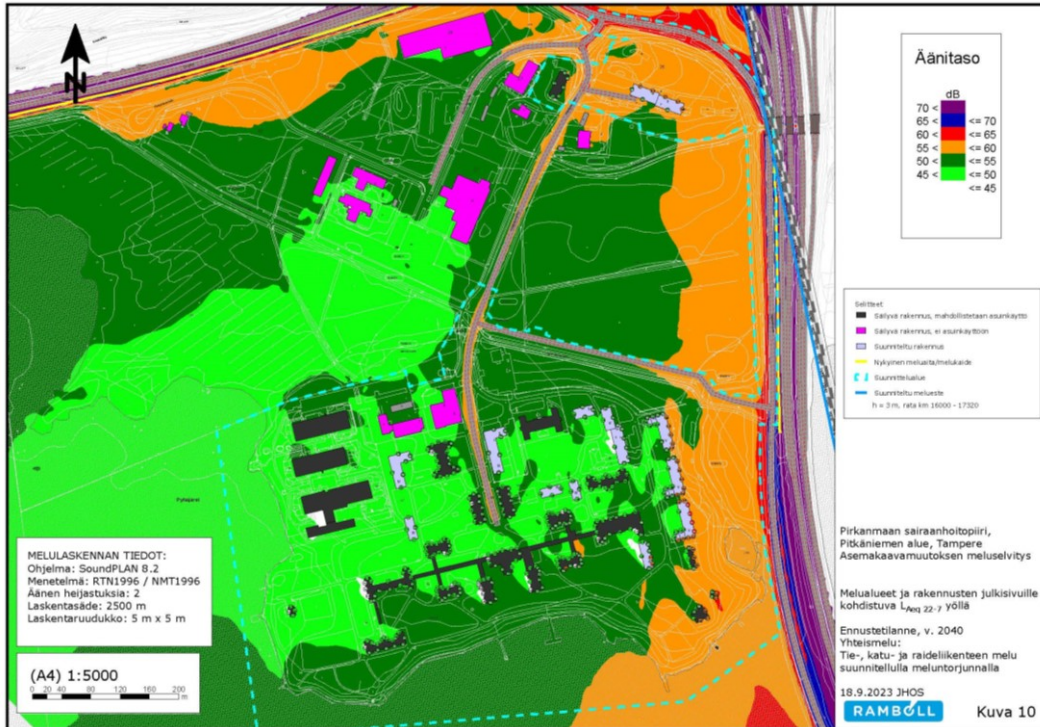
Kuva 22. Melualueet ja rakennusten julkisivulle kohdistuva melu päivällä. Ennustetilanne vuonna 2040 tilanteessa, jossa rata on toteutettu, mutta melusuojausta ei. (Lähde: Ramboll, 2023)



Kuva 23. Melualueet ja rakennusten julkisivuille kohdistuva melu yöllä. Ennustetilanne vuonna 2040 tilanteessa, jossa rata on toteutettu, mutta melusuojausta ei. (Lähde: Ramboll, 2023)



Kuva 24. Melualueet ja rakennusten julkisivuille kohdistuva melu päivällä. Ennustetilanne vuonna 2040 tilanteessa, jossa rata ja sen varteen sijoitettu 3 metrin korkuinen meluaita on toteutettu. (Lähde: Ramboll, 2023)

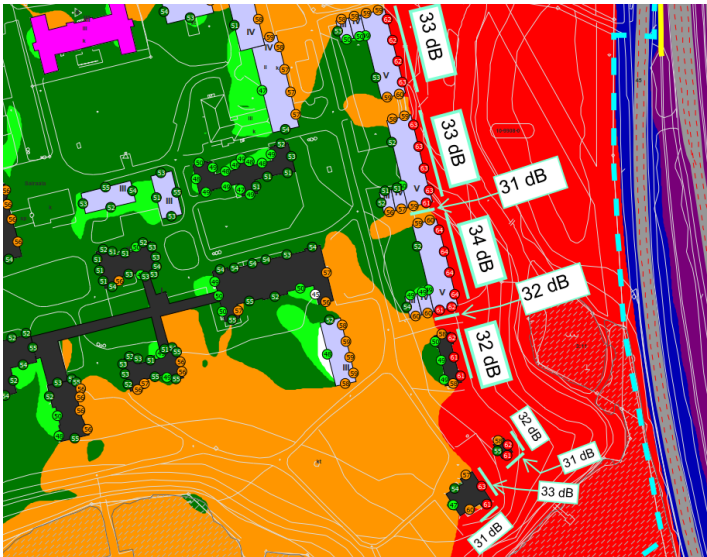


Kuva 25. Meluelueet ja rakennusten julkisivulle kohdistuva melu yöllä. Ennustetilanne vuonna 2040 tilanteessa, jossa rata ja sen varteen sijoitettu 3 metrin korkuinen meluaita on toteutettu. (Lähde: Ramboll, 2023)



Kuva 26. Havainnekuva melumallinnuksessa radan varteen sijoitettavaksi tutkitun n. 1,3 km pitkän meluaidan sijainnista ja pituudesta. Tutkittua meluaitaa merkkää kuvassa sininen ohut viiva tulevan radan länsipuolella. Meluaita ei sijoitu kaava-alueelle eikä sen toteutuksesta päätetä mitään tähän kaavaprosessiin liittyen, vaan vasta radan mahdollisen tarkemman suunnittelun ja toteutuksen yhteydessä. (Lähde: Ramboll, 2023)

Meluselvityksen raportissa (raportin kuva 5.1, tämän kaavaselostuksen kuva 27) on merkitty ääneneristykseen tarpeet, joita on sairaala-alueen itäreunan uusissa kerrostaloissa moottoritien suuntaan, sekä niiden eteläpuolella oleviin rakennuksiin jos niihin on mahdollista sijoittaa asuimista, majoitusta tai hoitolaitoksia. (Tällaista ei ole suunniteltu, mutta palvelurakentamisen korttelialueen käyttötarkoituksimerkintä (P) mahdollistaa sinänsä hyvin moninaisten toimintojen toteutumisen.) Eristävyys määräytyy tie- ja ratamelun yhteisvaikutuksesta yöaikana $L_{Aeq22-7}$ (ilman ratamelun torjuntaa, eli pahin mahdollinen tilanne).



Kuva 27. Meluraportin kuva 5.1: Rakennusten äänieristykseen (äänitasoero) kaavamerkintäehdotus.

Ympäristöministeriön asetus rakennusten ääniympäristöstä 796/2017 (ja muutos 360/2019) sekä siitä annettu ympäristöministeriön ohje edellyttävät, että ulkovaipan eristävyys tulee olla vähintään 30 dB, kun rakennus sijaitsee melualueella. Käytännössä se tarkoittaa niitä asuinrakennusten julkisivuja, joille ei muutoin tulisi kaavamääräystä. Tämä on varmistettava rakennuslupamenettelyssä.

Melutaso vaikuttaa myös asuntojen suuntaukseen. Asuntojen ei tulisi suuntautua pelkästään suuntaan, jossa melutaso ylittää 65 dB. Tämä on suositeltavaa ottaa asuntojen tarkemmassa suunnittelussa huomioon.

Tärinä ja runkomelu

Alueesta on laadittu kaavoitusta varten myös liikennetärinä- ja runkomeluselvitys (Ramboll, 2020). Selvitys perustuu suojaetäisyystarkasteluun ja laskennallisiin tarkasteluihin. Selvityksen johtopäätöksenä todetaan, että alue on osaksi pehmeikköä, jolla liikennetärinä voi levitä melko tehokkaasti. Merkittävin tärinän lähde on mahdollisesti toteutettavan Tampereen läntisen rautayhteyden raskas tavarajunaliikenne. Sen sijaan tie- ja katuliikenteen aiheuttama tärinä jää raja-arvon alle, ja voidaan käytännössä hallita normaalilla kunnossapidolla ja tarkoituksellisten epätasaisuuksien välttämällä.

Laskelmien perusteella raideliikenne voi aiheuttaa huomattavaa tärinää koko suunnittelualueella, mukaan lukien alueen nykyinen rakennuskanta. Tärinä aiheuttaisi huomattavaa muka-
vuushaittaa, sekä voisi hyvin lähellä rataa sijaitseville huonokuntoisille tai rakenteellisesti hauraille rakennuksille aiheuttaa myös rakenteellisia vaurioita. Teoriassa tärinän raja-arvo saattaa ylittyä jopa satojen metrien etäisyydellä radasta, jos mitään tärinänvaimennustoimenpiteitä ei tehdä.

Rataliikenteestä aiheutuva tärinä tulee huomioida lähtökohtaisesti radan suunnittelussa (RaS+RS). Tärinän hallitseminen sen lähteessä (radassa) on tyypillisesti tehokkainta. Koska raideliikenteen aiheuttama tärinä voi olla voimakasta ja pehmeiköllä taajuudeltaan lähellä rakennusten luontaisia ominaistajuuksia, joudutaan tärinä kuitenkin ottamaan huomioon myös uusien rakennusten suunnittelussa. Resonanssi-ilmiön todennäköisyyttä voidaan vähentää myös kasvattamalla rakennusten kerroslukua vähintään viisikerroksiseksi. Tämä laskee rakennusrungon ominaistajuuksia todennäköisesti alle pehmeikön ominaistajuuden. Rakennusten värähtelysuunnittelu pitää joka tapauksessa tehdä hankekohtaisesti tarkennetuin lähtötiedoin, mukaan lukien tarkennetut arviot junaliikenteen aiheuttamasta tärinästä (radan suunnittelun edetessä), tarkennetut arviot pehmeikön värähtelyn hallitsevista taajuuksista (mallintamalla tai mahdollisesti mittaamalla, koeherätettä käyttäen), sekä rakennusten rakennedynaamiset mallinnukset.

Selvityksessä annetaan suosituksia tärinää koskevista kaavamääräyksistä.

Myös runkomelun osalta junaliikenne on merkittävin ympäristöhäiriön aiheuttaja. Katuliikenne ei käytännössä voi aiheuttaa runkomeluhaittaa. Sovellettava runkomelutason ohjearvosuositus asuinrakennuksilla on 35 dBA, paitsi kortteleilla 26 ja 33 käytetään arvoa 30 dBA. Selvityksessä annetaan suositus myös runkomelua koskevasta yleismääräyksestä.

Runkomelu jää pehmeikköalueilla tyypillisesti ”toissijaiseksi” värähtelyongelmaksi. Käytännössä tärinän huomioinnilla voidaan torjua myös runkomeluilmiön esiintymistä.

Maaperän pilaantuneisuus



Kuva 28. Pilaantuneiden maiden MATTI-järjestelmän kohteet suunnittelualueella ja lähiympäristössä. (Lähde: Ympäristökarttapalvelu Karpalo 17.9.2020)

Kaavoitettavalla alueella sijaitsee kaksi maaperän tilan tietojärjestelmän (MATTI) kohdetta. Järjestelmä sisältää tietoja maa-alueista, joilla nykyisin tai aikaisemmin harjoitetusta toiminnasta on saattanut päästä maaperään haitallisia aineita.

Järjestelmä ei sisällä tietoja sellaisista aiemmin tutkituista ja sittemmin puhdistetuista kohteista, joiden maaperän on puhdistuksen jälkeen todettu täyttävän turvallisuudelle asetetut ohjearvot. Pitkäniemen alueella tällaisia jo puhdistettuja kohteita ovat vanhan kasvihuoneen alue, Hevoshaan aiempi PCB:n läjitysalue, jotka eivät siis siten näy kohdepisteinä oheisessa karttakuvassa.

Kaavoitusprosessin kuluessa aluetta koskien on laadittu myös pilaantuneen maaperän riskikartoitus (Ramboll 2022). Kartoituksessa on käyty läpi alueen aiemmat toiminnot, tunnistetut maaperän pilaantuneisuuden kohteet sekä tehdyt toimet. Johtopäätöksenä on arvioitu riskit ja esitetty maankäytön muutosten yhteydessä tarvittavat lisäselvitykset.

Selvityksen johtopäätöksenä todetaan, että vanhan jätevedenpuhdistamon ja sikalan alueen sekä rivitalon lämpökeskuksen maaperä on tutkittu ja kunnostettu. Kunnostusten yhteydessä maaperään on jäänyt lievästi tai voimakkaasti sinkillä, PAH-yhdisteillä tai öljyhiilivedyillä pilaantuneita maa-alueita. Päälaitoksen vanhalla öljysäiliöalueella on todettu öljyhiilivedyillä pilaantunutta maa-ainesta. Riskinarvioiden mukaan alueelle jääneistä pilaantuneista alueista ei ole ekologista tai terveydellistä riskiä tai riski on pieni. Pilaantuneet alueet sijaitsevat pääasiassa asemakaavaluonnoksen liikennöinti-, pysäköinti- tai puistoalueella. Lämpökeskusten alueen öljypilaantumaiset sijaitsevat yleisten rakennusten korttelialueella (rivitalolaitos) tai asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueen ohjeellisella pysäköimispaikalla (päälaitos). Tarkastellun aineiston perusteella on mahdollista, että länsi- ja itäpuolen tutkimattomilla rantatäyttöalueilla esiintyy jätteitä tai/ja pilaantunutta maata.

Kaavan toteutuksen yhteydessä tehtäviä tarkentavia tutkimuksia esitetään kohdennettavaksi erityisesti rannan täyttöalueille, kairapisteyden (01, 11, PBH11 ja PBH7) lähiympäristöön, vanhojen pilaantuneeksi jääneiden kunnostusseinämien/-luiskien (JN7, luiska 5, luiska 1 ja RES_SE) lähiympäristöön ja kynnysarvomaa-alueelle (luiska 11).

3.1.4 Maanomistus

Suurimman osan suunnittelualueen maasta omistaa Pirkanmaan sairaanhoitopiiri. Lisäksi alueella on Nokian kaupungin ja Kiinteistö Oy Pitkäniemen R15:n omistamia alueita. Rajasalmentien maantiealueen omistaa valtio.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

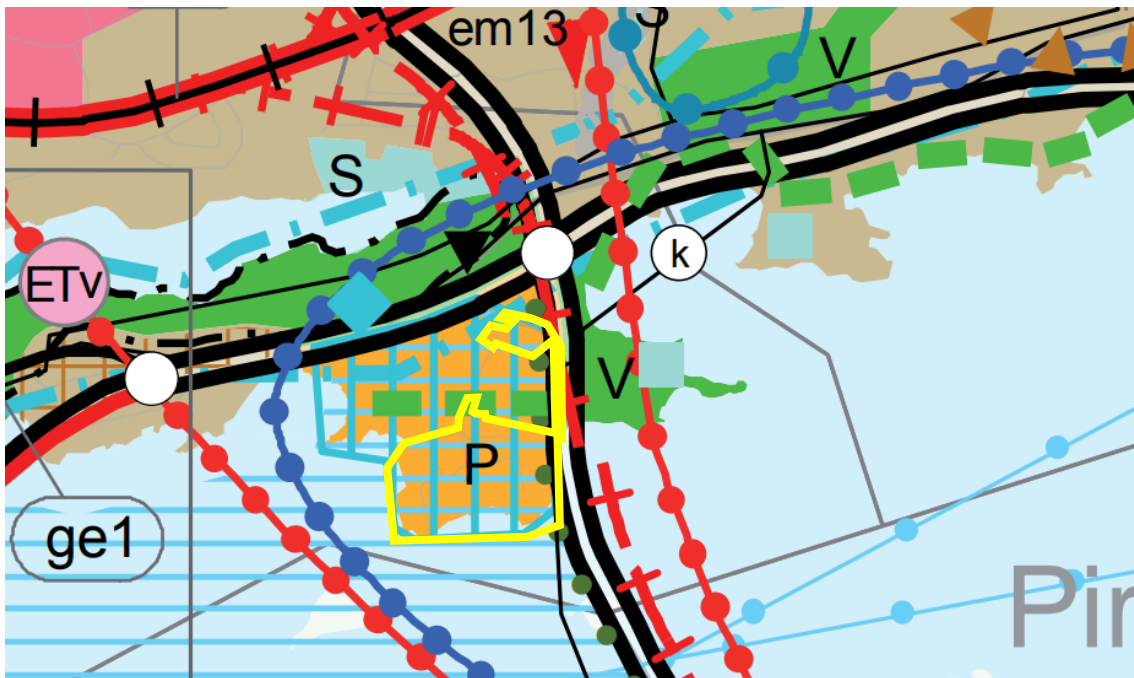
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Tavoitteilla varmistetaan, että valtakunnallisesti merkittävät asiat huomioidaan kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet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



Kuva 29. Ote Pirkanmaan maakuntakaava 2040:sta. Suunnittelualan suurpiirteinen sijainti esitetty karttaotteeseen keltaisella viivalla.

Voimassa olevassa maakuntakaavassa (Pirkanmaan maakuntakaava 2040) suunnittelualaue merkitty palvelujen alueeksi (P). Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti merkittävät keskusta-toimintojen 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 Pitkänien osaksi kaupunkiseudun läntistä yritysalueiden kehittämisvyöhykettä, 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 viheryhteyksien ja virkistyskäytön kanssa.

Maakuntakaavassa on osoitettu Pitkänien alueen RKY-status rajauksineen. Alueen kaavoissa osoitetut ja osoitettavat rakennusten ja alueiden suojelumääräykset tulee huomioida kaikessa alueen ja rakennusten korjaamisessa ja uudisrakentamisessa.

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

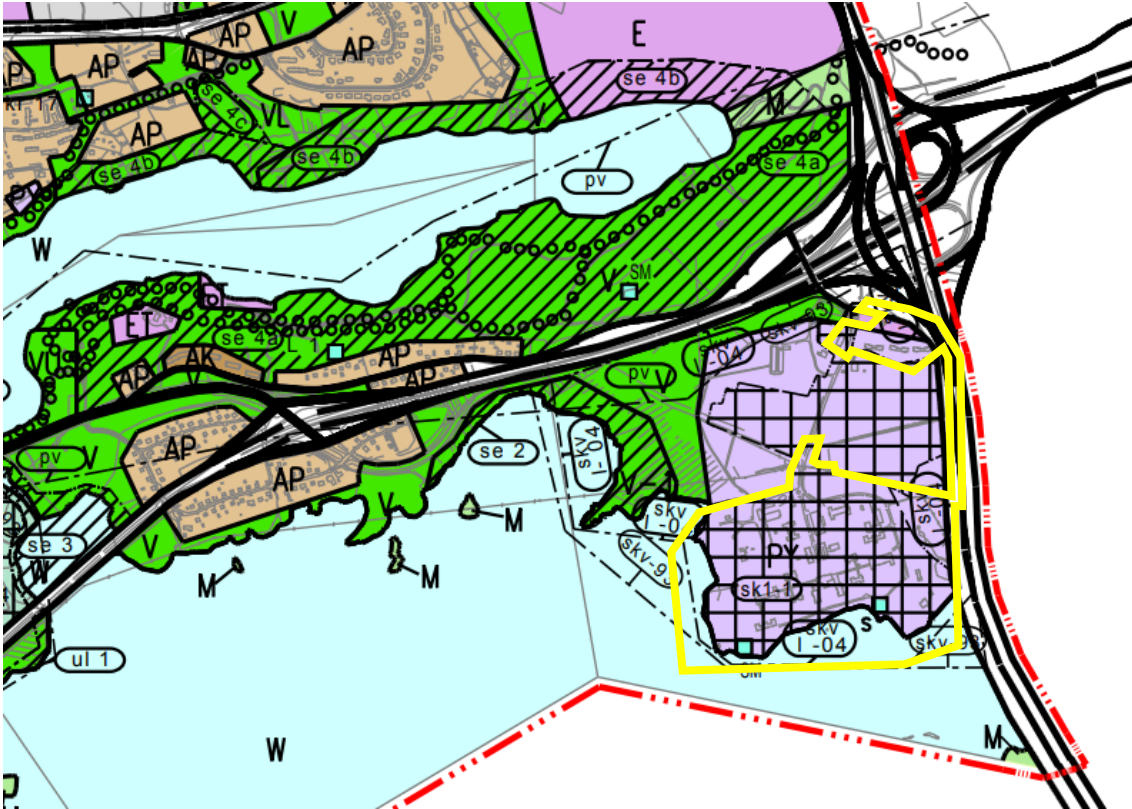
Pitkänien alue kuuluu Pyhäjärven ympäristön kehittämisvyöhykkeeseen, jolla osoitetaan järveen kytkeytyvä kaupunkimaisen asumisen ja virkistyskäytön laatualue. Kehittämissuosituksenä on edistää järvinäkymiä hyödyntäviä ratkaisuja ja laadukasta rakentamista, yleisessä käytössä olevan rantavyöhykkeen säilymistä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

Yleiskaava

Nokian keskustaajaman osayleiskaava 2010:ssä (kv 29.11.2004) Pitkänien alue on osoitettu julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY). 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.

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

Nokiassa laaditaan koko kaupungin strategista yleiskaavaa, jonka tavoitevuosi on 2040. Strategiasta yleiskaavasta on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma.



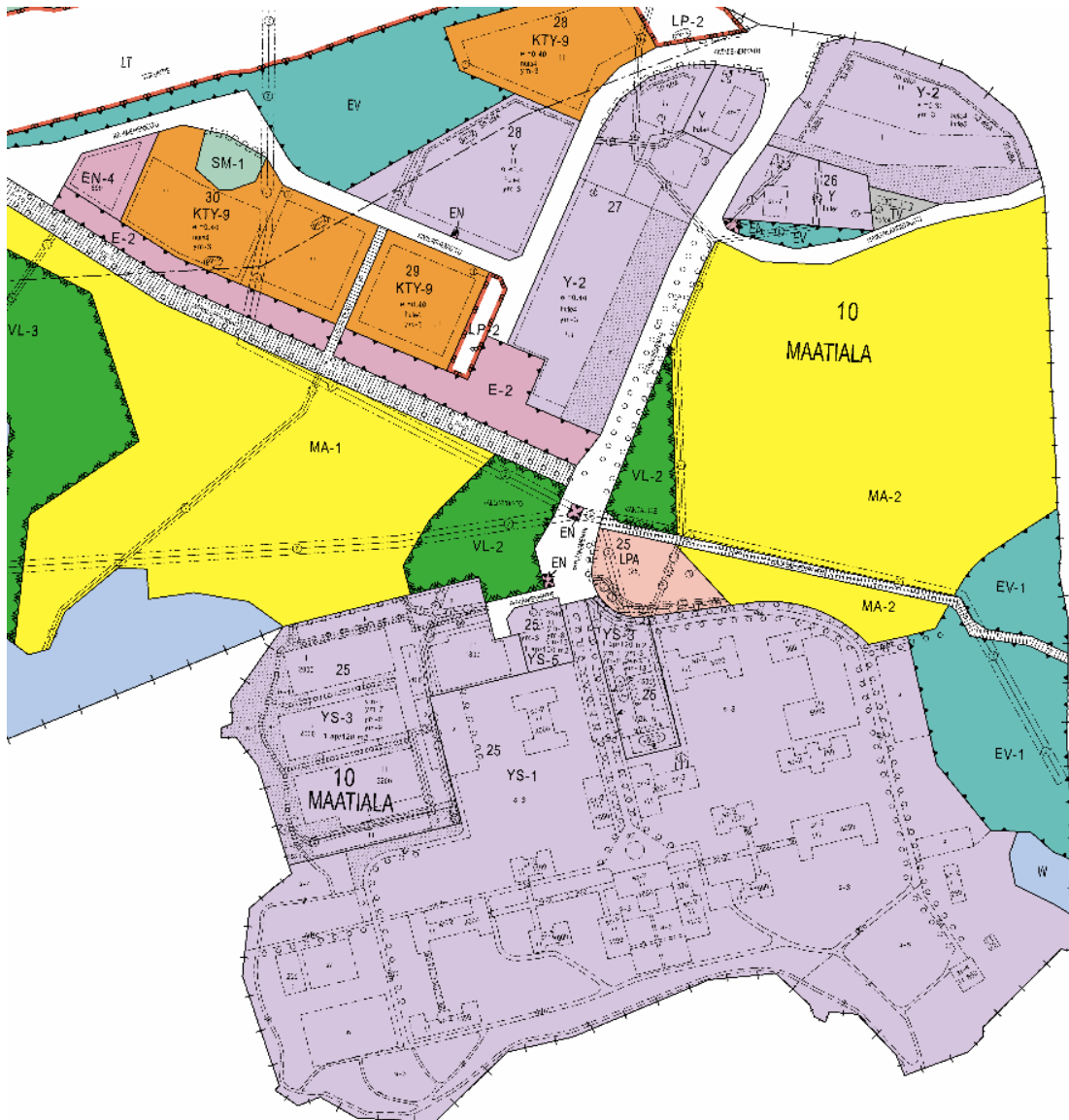
Kuva 30. Ote keskustaajaman osayleiskaava 2010:stä. Suunnittelualueen suurpiirteinen rajausta esitetty karttaotteeseen keltaisella viivalla.

Asemakaava

Suunnittelualueella ovat lähtötilanteessa 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 asemakaavassa 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, ranta-sauna Poutala sekä Linnan varasto.



Kuva 31. Ote Nokian kaupungin ajantasa-asemakaavayhdistelmästä Pitkänien alueen kohdalta.

Pitkänientien eteläpäässä sijaitseva kortteli on osoitettu sosiaalitointa ja terveydenhuoltoon 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 terveydenhuoltoon palvelevien rakennusten sekä yksityisten palveluiden korttelialuetta. Vanhan ravintokeskuksen tontin pohjoispuolelle sijoittuu autopaikkojen korttelialue (LPA), maisemapeltoa (MA-2), viheraluetta (VL-2), katualuetta sekä kaksi pientä teknisen huollon korttelialuetta (EN).

Sairaala-alueen itäpuoli on asemakaavassa osoitettu suojaviheralueeksi (EV-1) sekä vesialueeksi (W). Sairaala-alueen etelä- ja länsipuoliset vesialueet ovat ennestään asemakaavoittamattomia alueita.

Suunnittelualan pohjoisempi osa on yleisten rakennusten korttelialuetta ja katualuetta. Pui-
sen asuinrakennuksen tontti on merkitty yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y) ja se on suo-
jeltu kaavassa. Lääkäreiden asuintalojen tontti on merkitty Y-2-merkinnällä. Tontin rakennusoi-
keudesta saadaan käyttää enintään 10 % myymälä- ja ravintolatiloja varten. Tontilla sijaitsee
käytöstä poistettuja paritaloja. Tontin rakennusoikeus on 5 965 k-m² ja tehokkuusluku e=0,3.
Kaavan mukaan uudisrakennus voidaan toteuttaa tontin pohjoisosassa kaksikerroksisena ja ete-
läosassa yksikerroksisena.

Rakennusjärjestys ja pohjakartta

Nokian kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty valtuustossa 22.10.2001.

Pohjakarttana on kaupungin kaupunkimittauksen ylläpitämä pohjakartta. Pohjakartta on päivi-
tetty kaavan ehdotusvaiheeseen 6.10.2023 poistamalla kartalta alueen pohjoisosassa aiemmin
sijainnut, kaavahankkeen kuluessa tulipalossa tuhoutunut rakennus.

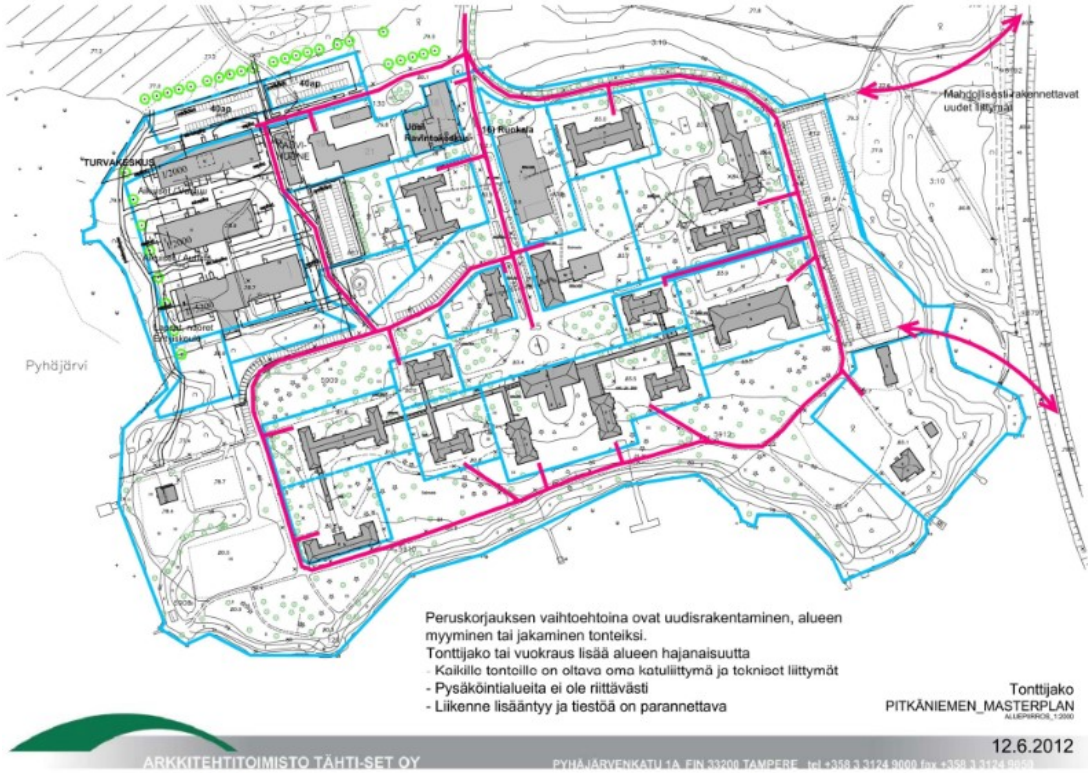
Muita aluetta koskevia suunnitelmia

Masterplan 2012

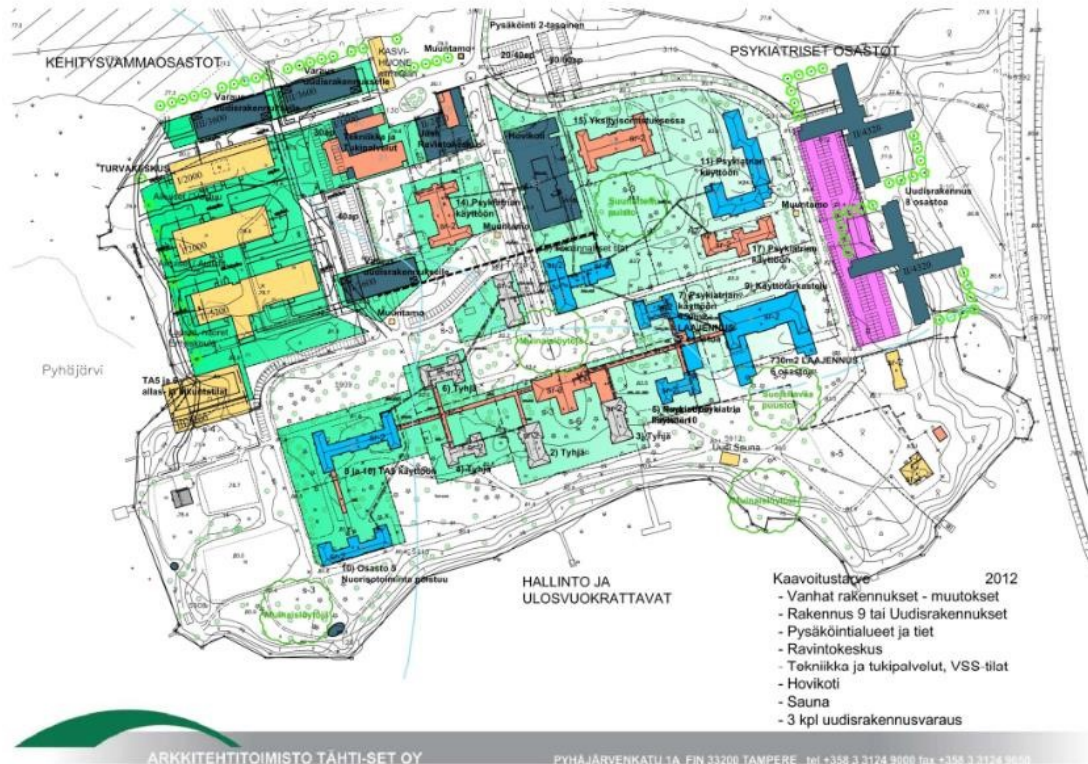
Arkkitehtitoimisto Tähti-Set Oy on laatinut Pitkäniemen alueelle *masterplan* -suunnitelman ase-
makaavamuutoksen pohjaksi vuonna 2012. Masterplan-suunnitelmassa esitetyn rakentamisen
kerrotaan perustuvan alueelta laadittuun kulttuuriympäristöselvitykseen 2011. Suunnitelmassa
on tarkasteltu sairaalan rakennusten käyttöä ja tilaratkaisuja, alueen ympäristöriskejä, infra-
struktuurin liittyviä ja sijoitusta, rakennuksen 9 eri käyttövaihtoehtoja, toiminnallista sijoitte-
lua, uudisrakentamisen laajuutta, mahdollista tonttijakoa ja katuverkkoa.



Kuva 32. Uudisrakennusvaihtoehdot vuoden 2012 masterplanissa (Lähde: Pitkäniemen masterplan, Arkkitehtitoimisto Tähti-Set Oy 2012)



Kuva 33. Tonttijako vuoden 2012 masterplanissa (Lähde: Pitkänien masterplan, Arkkitehtitoimisto Tähti-Set Oy 2012)



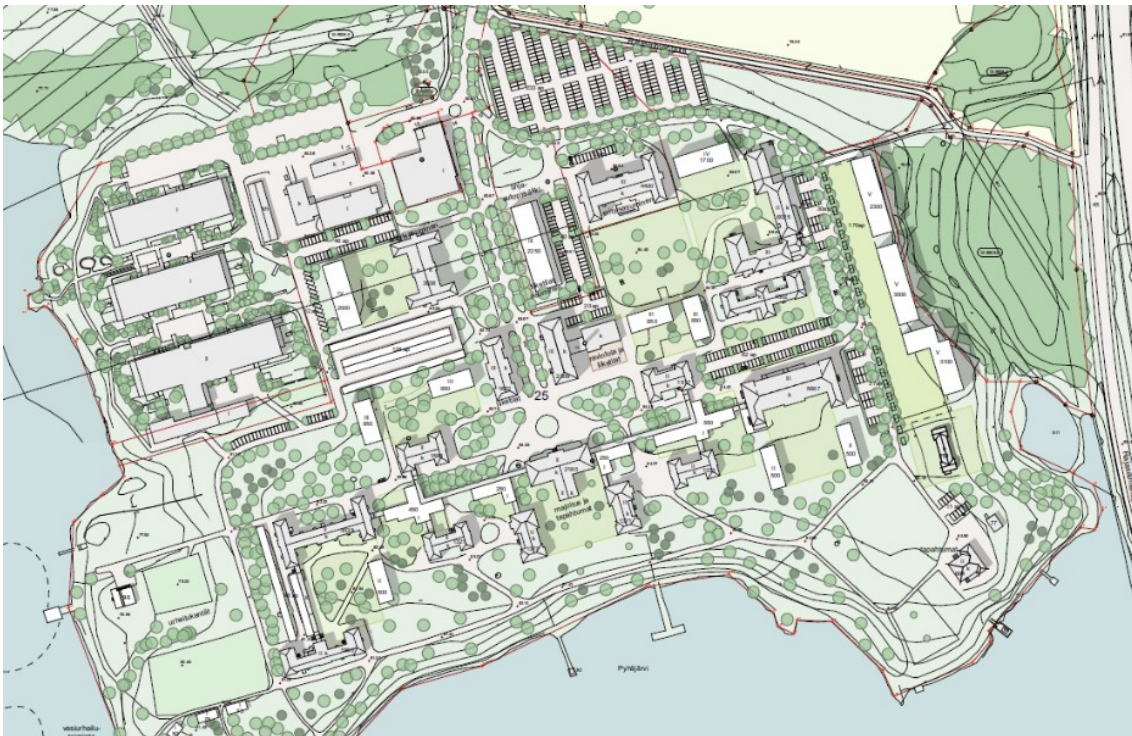
Kuva 34. Kaavoitustarpeet vuoden 2012 Masterplanissa (Lähde: Pitkänien masterplan, Arkkitehtitoimisto Tähti-Set Oy 2012)

Pitkäniemen Masterplanin päivitys 2020

Arkkitehtitoimisto Harris-Kjisik Oy on laatinut Pitkäniemen alueelle *masterplanin päivityksen* asemakaavamuutoksen pohjaksi vuonna 2020. Uudessa suunnitelmassa alueelle on laadittu kaksi vaihtoehtoista maankäytön ratkaisua. Molempien ratkaisujen lähtökohtana on ranta-alueen jättäminen puistoalueeksi ja keskiosan osoittaminen palvelujen ja liiketilojen alueeksi. Uudisrakentaminen sijoittuu vanhan rakennuskannan lomaan painottuen alueen itäreunaan. Itäreunan korkeampi rakentaminen toimii samalla melusuojausten ohitustien melua vastaan. Muilta osin rakentamisen korkomaailma mukailee vanhojen rakennusten korkoja. Alueelle on jäämässä nykyistä toimintaa n. 18 300 k-m² ja vanhoille rakennuksille on osoitettu uusiokäyttöä n. 34 500 – 40 000 k-m²:n osalta. Maankäyttövaihtoehdoista VE1 on väljempi ja siinä on osoitettu uudisrakentamista n. 20 750 k-m² ja tiiviimmässä VE2:ssa uutta rakentamista on n. 30 500 k-m².

Alueen pohjoisosassa sijaitsevat lääkärin asunnot on tarkoitus purkaa ja korvata uudella samanhenkisellä rakentamisella.

Kaavaa laadittaessa suunnittelua jatketaan tästä aiemmasta viitesuunnitelmasta. Tässä kuvatut aiemmat Masterplan-suunnitelmat eivät siis ole kaavan viitesuunnitelmia tms. havainneaineistoa. Aiemmat suunnitelmat antavat lisätietoa, mutta eivät sido kaavaprosessin aikaista suunnittelua, rakentamisen määrää tai kaavaratkaisua muiltakaan osin.



Kuva 35. Maankäytön ratkaisu, vaihtoehto 1, (Lähde: Pitkäniemen Masterplanin päivitys, 23.01.2020, Arkkitehtitoimisto Harris Kjisik Oy)



Kuva 36. Maankäytön ratkaisu, vaihtoehto 2, (Lähde: Pitkäniemen Masterplanin päivitys, 23.01.2020, Arkkitehtitoimisto Harris Kjisik Oy)



Kuva 37. Alustava suunnitelma alueen pohjoisosaan. (Lähde: Pitkäniemen Masterplanin päivitys, 23.01.2020, Arkkitehtitoimisto Harris Kjisik Oy)

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Pirkanmaan sairaanhoitopiiri on siirtämässä vaiheittain Pitkäniemen sairaalaan sijoituvia toimintojaan pois alueelta, ja tämän seurauksena merkittävä osa Pitkäniemen sairaala-alueesta tyhjenee. On syntynyt tarve mahdollistaa uusien käyttötarkoitusten ja käyttäjien sijoittuminen alueelle.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 Osalliset

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

4.2.2 Vireilletulo

Asemakaavamuutos on laitettu vireille Pirkanmaan sairaanhoitopiirin aloitteesta. Asemakaavoituksen vireilletulosta on ilmoitettu kuulutuksella Nokian Uutisissa 17.6.2020.

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt, viranomaisyhteistyö

Asemakaavoituksen vireilletulosta on kuulutettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä asettamisen yhteydessä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidetään nähtävillä koko kaavaprosessin ajan. Sitä päivitetään tarpeen mukaan.

Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin 2.6.2020. Lisäksi pidettiin viranomaisten työneuvottelu kaavaluonnosta ja selvityksiä valmistellessa 4.11.2020. Osa viranomaisista tutustui kaavakohteeseen myös paikan päällä Pitkäniemessä ennen viranomaistyöneuvottelua 3.11.2020 pidetyllä maastokäynnillä. Kaavaratkaisua on työstetty viranomaisten neuvotteluissa antaman ohjauksen perustella.

Asemakaavaluonnos oli julkisesti nähtävillä 2.12.-23.12.2021 ja 3.1.-11.1.2022 kaupunkikehityspalveluiden ilmoitustaululla sekä internetissä kaupungin kotisivulla. Osallisilla oli oikeus jättää mielipide luonnoksesta nähtävilläolon aikana. Nähtävilläolosta tiedotettiin lehtikuulutuksella Nokian Uutisissa. Lisäksi asiasta ilmoitettiin kirjeitse kohdealueen naapurikiinteistöjen omistajille. Kaavaluonnoksesta pyydettiin viranomaisilta lausunnot. Kaavaluonnosaineisto esiteltiin kuntalaisille avoimessa yleisötilaisuudessa, joka järjestettiin verkkotapahtumana keskiviikkona 15.12.2021. Lisäksi kaupunki järjesti kevään 2022 aikana ELY-keskuksen kanssa työneuvottelun ja kuuli joukkoliikennetoimistoa sähköpostiviestinvaihdossa.

Luonnoksesta saatu palaute ja siihen annetut kaavoittajan vastineet ilmenevät tarkemmin erillisestä palauteraportista. Palaute on huomioitu asemakaavan ehdotusta valmisteltaessa selostuksen kohdassa 4.5 kuvatusti.

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.

Valmiin asemakaavamuutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto. Tehdystä hyväksymispäätöksestä ilmoitetaan kuulutuksella kaupungin internet-sivuilla ja virallisella ilmoitustaululla. Kaupunginvaltuuston päätökseen voi hakea muutosta valittamalla 30 päivän kuluessa hallinto-oikeuteen.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

4.3.1 Yleiskuvaus kaavan tavoitteista

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa sairaalatoiminnoilta vapautuvan alueen uusi käyttö ja alueen kehittäminen vastaamaan tulevaisuuden tarpeita. Alueelle tavoitellaan toiminnoiltaan 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, veden äärellä. Asemakaavan tavoitteena on säilyttää alueen identiteetti ja ominaispiirteet maankäyttöä kehittämällä. Suojeltujen rakennusten, puistomaisen miljöö ja arvokaiden 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.

Kaavamuutoksen 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 mahdollistamaan alueen muutos sairaala-alueesta asuinalueeksi ja nostamaan positiivisella tavalla esiin alueen historiaa ja muita arvoja. Alueen kehittäminen sen erityispiirteitä vaalien arvioidaan olevan välttämätöntä alueen elinvoimaisuuden turvaamiseksi.

4.3.2 Kaupungin asettamat lähtökohdat ja edellytykset asemakaavoitukselle

Asemakaavaa koskevat tavoitteet on määritetty Pirkanmaan sairaanhoitopiirin kuntayhtymän ja Nokian kaupungin välisessä kaavoituksen käynnistämistä koskevassa sopimuksessa. Sopimustekstissä kaupungin tavoitteet kaavalla on kuvattu seuraavasti:

"Kaupungin tavoitteena on, että alueelle lisätään rakennusoikeutta niin paljon, että siitä maksettava maankäyttökorvaus kattaa kaikki kaupungin vastattavaksi tulevat velvoitteet:

- *liikenteen yleissuunnitelman laatiminen, uusien teiden ja katujen rakentaminen ja vanhojen katujen peruskorjaukset, kevyenliikenteen väylien rakentaminen ja kunnostaminen (kun alueen tiet ja väylät ovat valmiit ne luovutetaan vastikkeetta kaupungille),*
- *vesihuoltosuunnitelman laatiminen, uusien vesi- ja viemäriverkostojen rakentaminen ja vanhojen vesi- ja viemäriverkostojen uusiminen (kun alueen vesi- ja viemäriverkosto on valmis, ne luovutetaan vastikkeetta Nokian vesi Oy:lle),*
- *viheralue- ja puistosuunnitelman laatiminen ja rakentaminen, historiallisten puistojen kunnostaminen, viherreittien ja suojelualueiden tarvitsemat kulkuväylät ja rakenteet (kunnostetut puistot luovutetaan vastikkeetta kaupungille),*
- *ranta-alueiden kunnostaminen ja ranta- ja satamarakentaminen sekä rakennuttaminen (yleiseen käyttöön tulevat ranta- ja satama-alueet luovutetaan vastikkeetta kaupungille),*
- *alueen asukkaiden tarvitsemat kaupungin tuottamien palvelujen rakennukset (mikäli tässä yhteydessä toteutetaan palvelurakennuksia osana maankäyttömaksua ja ne luovutetaan vastikkeetta kaupungille),*
- *mikäli kaupungin vastuulle tulee peruskorjattavia rakennuksia niin niiden kunnostaminen,*
- *kaikkiin edellä mainittuihin sisältyy myös kyseisten töiden suunnittelu ja rakennuttaminen kaupungin ja Nokian vesi Oy:n edellyttämään laatutason.*

Mikäli Pirkanmaan sairaanhoitopiiri vastaa edellä mainituista kuluista tai osasta niistä, niin se osuus vähennetään maankäyttömaksusta.

Uuden rakennusoikeuden käyttö tulee kytkeä historiallisten rakennusten kunnostamiseen niin, että uutta rakennetaan sitä mukaa, kun vanhaa rakennuskantaa korjataan, ja että uuden rakennusoikeuden myymisellä voidaan tarvittaessa kompensoida vanhan kunnostamista. Kaupungin tavoitteena on, että alueelle kaavoitetaan uutta rakennusoikeutta niin paljon, että alueesta tulee elävä kaupunginosa, joka ylläpitää alueella tarvittavat palvelut. Alueelle rakennetaan ensisijaisesti vapaarahoitteista asuntotuotantoa. Valtion tukemaa kohtuuhintaista asuntotuotantoa voidaan rakentaa, mikäli kaupunki puoltaa hanketta.

Vanhaa ja uutta yhdistävällä asemakaavalla pyritään hälventämään alueen historian aiheuttamaa stigmaa ja ehkäisemään alueen hiljentyminen. Kaupungin näemyksen mukaan alueen kehittäminen sen erityispiirteitä vaalien ja uutta luoden on välttämätöntä alueen elinvoimaisuuden turvaamiseksi.

Uuden rakennusoikeuden tulee muodostaa vanhaa rakennuskantaa kehystävää uutta arvokasta kaupunkirakennetta. Uuden rakentamisen tulee olla arkkitehtonisesti korkeatasoista ja rakentamisen laadukasta. Erityistä huomiota on kiinnitettävä arvokortteleiden sisälle suunniteltavaan uuteen rakennuskantaan, jonka tulee

sopia kaupunkikuvaltaan ja arkkitehtuuriltaan historiallisten rakennusten muodostamaan arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön.

*Alueen uudisrakennusten rakennuttajat veloitetaan toteuttamaan alueelle taidetta. Kaupunki hyväksyy taiteen toteutussuunnitelmat kaavaprosessin yhteydessä. Asiasta sovitaan lopullisesti myöhemmin laadittavassa maankäyttö- ja luovutusso-
pimuksessa.*

*Autopaikkoja tulee rakentaa asumiselle 1 ap / 60 k-m², sosiaaliselle ja senioriasu-
miselle sekä liike- ja toimistorakentamiselle 1 ap / 90 k-m², opiskelija-, palvelu- ja eri-
tyisasumiselle sekä sairaanhoitolaitoksille 1 ap / 120 k-m². Autopaikkojen tulee si-
joittua pääsääntöisesti tarvitsijan omalle maalle, ei katualueelle. Auto- ja pyöräpai-
koilta tulee olla lyhyt matka asuntoihin, joita ne palvelevat.*

*Mikäli alueella toteutetaan yhteiskäyttöautoja, saadaan rakennettavia autopaik-
koja vähentää kolme jokaista yhteiskäyttöautoa kohti. Yhteiskäyttöautoilla voidaan
vähentää autopaikkoja enintään 15%. Jokaista vähennettävää autopaikkaa kohti
tulee osoittaa 25 m² piha-aluetta, jolle tarpeen ilmetessä rakennusvalvonta voi vel-
voittaa paikat rakennettaviksi. Rivi- ja pientaloasunnoissa autopaikkoja ei tarvitse
rakentaa enempää kuin 1,5 autopaikkaa asuntoa kohti.*

*Autopaikoista tulee tonttikohtaisesti osoittaa hyvin saavutettavissa oleviksi asiain-
tipaikoiksi huolto- ja palveluliikennettä varten yksi jokaista alkavaa 1000 k-m² kohti.
Polkupyöräpaikkoja alueelle tulee osoittaa kaksi jokaista autopaikkaa kohti, paitsi
palvelu- ja erityisasumiselle puolet siitä. Pääsääntöisesti puolet toteutettavista pol-
kupyöräpaikoista tulee olla sisätiloissa.*

*Alueen ympäri tulee osoittaa yleinen virkistysreitti. Alueen puistojen tulee olla kaik-
kien asukkaiden käytettävissä. Mikäli historiallisten rakennusten pihosta muodos-
tetaan asunto- tai kiinteistöosakeyhtiöiden omistamia yhteispihoja, tulee yleinen
liikkuminen osassa niiden aluetta olla sallittua.*

*Tampereen kaupungin Hevoshaan alueen maankäytössä huomioidaan alueelle pe-
rustettu luonnonsuojelualue. Markluhdanlahden alueen maankäytössä huomioi-
daan alueen luontoarvot. Lisäksi kaavoituksessa huomioidaan maakuntakaavassa
osoitettu ratavaraus.*

*Alueelle muodostetaan uuden asumisen ja turvallisuuden edellyttämät katuyhtey-
det Nokian keskustaan ja Pirkkalan suuntaan. Alueen sisälle muodostetaan sellai-
nen katuverkko, että toteutuksen kannalta järkevä kiinteistöjaotus on mahdollinen.
Samassa yhteydessä kaupunki voi kaavoittaa muita kaavoituksen yhteydessä ilme-
neviä kaupungin tarpeita kuten viereiset luonnonsuojelualueet.*

*Alueen vesi- ja viemäriverkosto on selvitettävä ja kartoitettava. Kaupunki pitää läh-
tökohtana, että alueen vesi- ja viemäriverkosto tulee rakentaa kokonaan uudeksi
Nokian vesi Oy:n ohjaamana ja valvomana. Mikäli sairaanhoitopiiri kartoittaa kus-
tannuksellaan alueen vesi- ja viemäriverkoston ja selvittää sen kunnon ja korjaus-
tarpeet, ja todetaan, että vähäinen osa verkostosta ei ole vielä käyttöikänsä päässä,
niin sekin uusitaan. Mikäli merkittävä osa verkostosta on käyttökelpoista, niin*

maankäyttökorvauksena maksetaan tästä osasta kaupungin kautta Nokian vedelle laskennallinen kulumisen osuus rahana tai vaihtoehtoisesti uusitaan koko verkosto.

Sairaanhoitopiiri vastaa omistamiensa kiinteistöjen osalta kustannuksellaan tarvittavien selvitysten teettämisestä sekä mahdollisen pilaantuneen maaperän puhdistamisesta. Nokian kaupungin maapoliittisen ohjelman (Kv 18.6.2018 § 52) mukaan alueella mahdollisesti oleva ja havaittava pilaantunut maa-aines tulee puhdistaa alle valtioneuvoston asetuksen 214/2007 mukaisen alemman ohjearvon. Sairaanhoitopiiri vastaa omalla kustannuksellaan omalla maallaan tarvittavista, ympäristölupaviranomaisten edellyttämistä maaperän puhdistamistoimenpiteistä sekä korttelialueilla että yleisillä alueilla. Mikäli sairaanhoitopiirin alueelta löytyy myöhemmin rakentamisen tai alueen muun käytön yhteydessä pilaantuneita (saastuneita) maa-alueita, niiden tutkimisesta, maaperän kunnostamisesta sekä jo toteutuneille rakennuksille ja rakenteille saastuneesta maaperästä aiheutuvasta vahingosta tai kolmansille aiheutuneista vahingoista vastaa sairaanhoitopiiri omalla kustannuksellaan.

Kaupunki voi halutessaan perustaa kiinteistöyhtiön tai käyttää olemassa olevaa yhtiötä, joka toteuttaa alueella tarvittavat luvun 6 ensimmäisessä kappaleessa luetellut työt. Tällöin maankäyttömaksu ohjataan tälle kiinteistöyhtiölle.

Osapuolet ovat tietoisia siitä, että sairaanhoitopiirin esittämät tavoitteet eivät sido kaupunkia kaavoittajana, ja että kaupungin tavoitteet voivat kaavoituksen yhteydessä muuttua, ja että asemakaavan lopullinen sisältö ratkeaa asemakaavamuutoksen käsittelyn yhteydessä.”

4.4 Asemakaavaluonnokset

Luonnosvaiheessa asetettiin nähtäville kaksi vaihtoehtoista, mutta vain hieman toisistaan poikkeavaa kaavaratkaisua. Pääperiaatteiltaan ja rakentamisen ratkaisuiltaan kaavuluonnosvaihtoehdot olivat yhtenevät, mutta erosivat toisistaan eteläisemmän kaava-alueen pohjoisreunan kaatuverkon osalta.

Asemakaavaluonnoksissa esitetty ratkaisu (kummassakin vaihtoehdossa yhtenevästi esitetty pääperiaate) laadittiin alueen aiempien masterplan-suunnitelmien pohjalta, tarkentaen suunnittelua ja kaavan määräyksiä edelleen kaavaa varten laadittujen selvitysten tuomien tietojen ja viranomaisten ohjauksen perusteella. Alueen maankäyttöä ja uudisrakennusmassojen mitoitusta ja sijoittumista suhteessa vanhaan rakennuskantaan ja miljööseen tutkittiin mm. viitteellisen 3D-työmallinnuksen avulla.

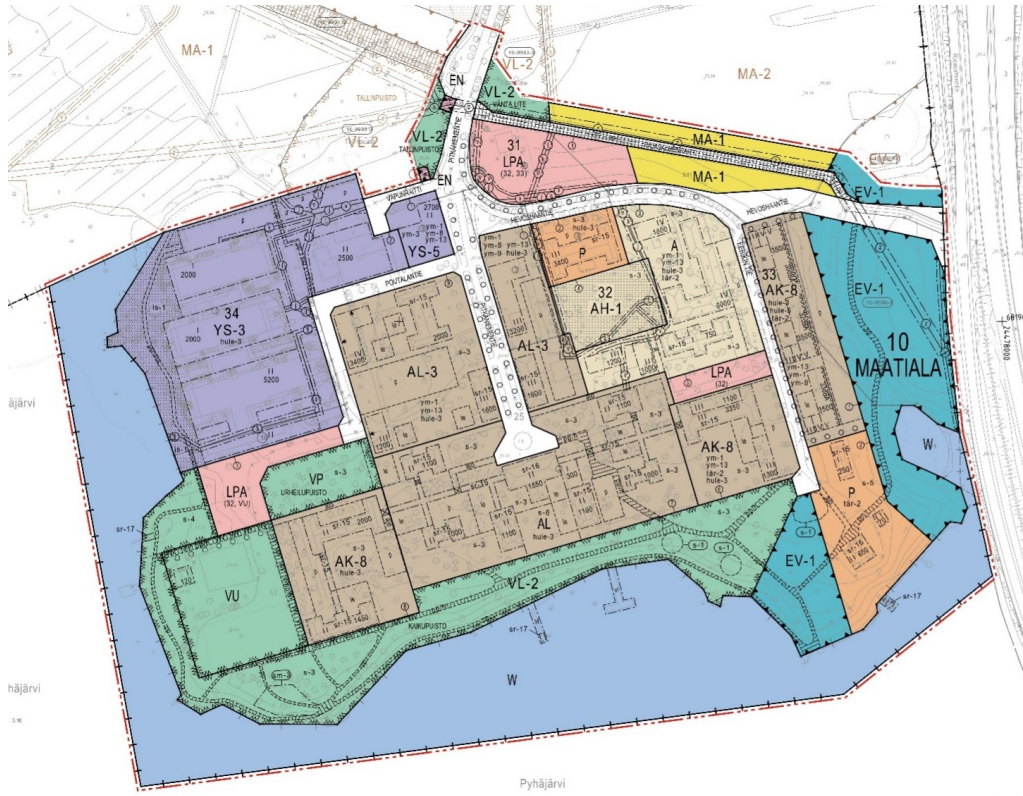
Alueen vanhoja sairaalarakennuksia yhdistävien käytävien varrelle suunnitelluista uudisrakennuksista ja osasta muistakin välivaiheen viitesuunnitelmissa hahmoteltuja rakennuksia luovutettiin suunnittelun edetessä.

Viranomaistyöneuvottelun yhteydessä marraskuussa 2020 syntyi idea uudesta, maisemapeltoalueen eteläpuolitse suoraan Rajasalmentielle johtavasta kadusta, joka mahdollistaisi alueelle saapumisen useampaa reittiä pitkin ja ennen kaikkea joukkoliikenteen reitin johtamisen alueen kautta. Tämä katuyhteys suunniteltiin vielä mukaan nähtäville asetettavaan kaavuluonnokseen

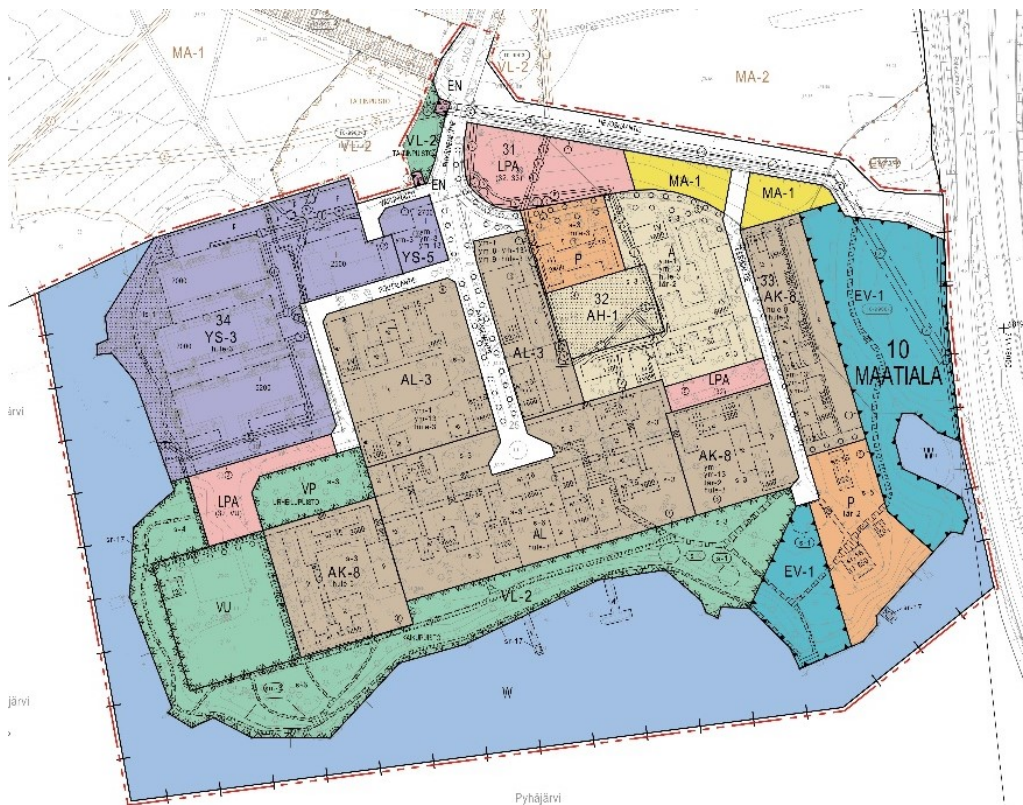
ja näin syntynyt kaavaratkaisu esitettiin kaavan luonnosvaihtoehtona 1 (kaavaluonnos 23.11.2021, VE 1).

Kaavan luonnosvaiheen aikana heräsi kaupungin taholta tarve tutkia kaavaa varten uuden katuyhteyden sijainnin ja linjauksen osalta myös vaihtoehtoisia ratkaisuja. Kaava-alueella ennestään olemassa olevat ajoneuvoliikenteelle mahdolliset kulkureitit ovat kapeita. Liikenteen, erityisesti alueen kautta kulkemaan toivottavan joukkoliikenteen, sujuvuuden vuoksi kaupunki katsoo alueen edellyttävän kaavoituksen myötä kaupungin katualueiksi siirtyvien kulkureittien merkittävää uudelleenrakentamista ja erityisesti joukkoliikenteen käyttämälle kadulle tarvittavan huomattavasti enemmän leveyttä kuin alueen nykyisillä reiteillä olevia puurivejä kaatamatta on mahdollista toteuttaa. Vaihtoehtona 2 (kaavaluonnos 23.11.2021, VE 2) tutkittiin siten uudelle kadulle vaihtoehtoista linjausta olemassa olevaa Rajasalmenraitin jalankulku- ja pyöräilyreittiä ja sähkölinjaa mukaillen.

Esitetyt kaksi luonnosvaihtoehtoa erosivat toisistaan katuyhteyden sijainnin ja sitä myötä myös katua ympäröivien kortteleiden tai käyttötarkoitusalueiden rajausten osalta, mutta rakentamisen määrät ja sijainnit eivät vaihtoehdoissa eronneet toisistaan. Katuratkaisun eroista johtuen kuitenkin eteläisemmän kaava-alueen pohjoisosan tonttiratkaisuissa ja tonttiliittymien sijainneissa oli eroja vaihtoehtojen välillä. Luonnosvaihtoehdossa 2 uuden kadun pohjoinen sijainti toi mahdollisuuden alueen nykyisen kulkutien sisällyttämisestä korttelin 32 tontteihin 2 ja 3. (Numeroinnissa korttelin 31 muodostava LPA-alue pidettiin luonnosratkaisuisissa numeroltaan omana korttelinaan, vaikka korttelit vaihtoehdossa VE2 käytännössä liittyvät yhdeksi kortteliksi. VE2 tultua sittemmin valituksi kaavan ehdotusvaiheen ratkaisun pohjaksi, on korttelien numerointi ehdotusvaiheeseen muutettu. Myös uuden kadun nimi on luonnosvaiheesta vaihtunut: kadulle aiottiin luonnosvaiheessa antaa nimeksi Hevoshaantie, mutta ehdotusvaiheessa ilmeni, että nimi voi helposti sekaantua toiseen lähes saman nimiseen katuun Nokian alueella, ja niin kadun nimi muutettiin kaavaehdotukseen Vapuntieksi)



Kuva 38. Ote luonnosvaiheen kaavakartasta, VE 1 (23.11.2021) eteläisemmän kaava-alue-rajauksen kohdalta. Ei mittakaavassa.



Kuva 39. Ote luonnosvaiheen kaavakartasta, VE 2 (23.11.2021) eteläisemmän kaava-alue-rajauksen kohdalta. Ei mittakaavassa.

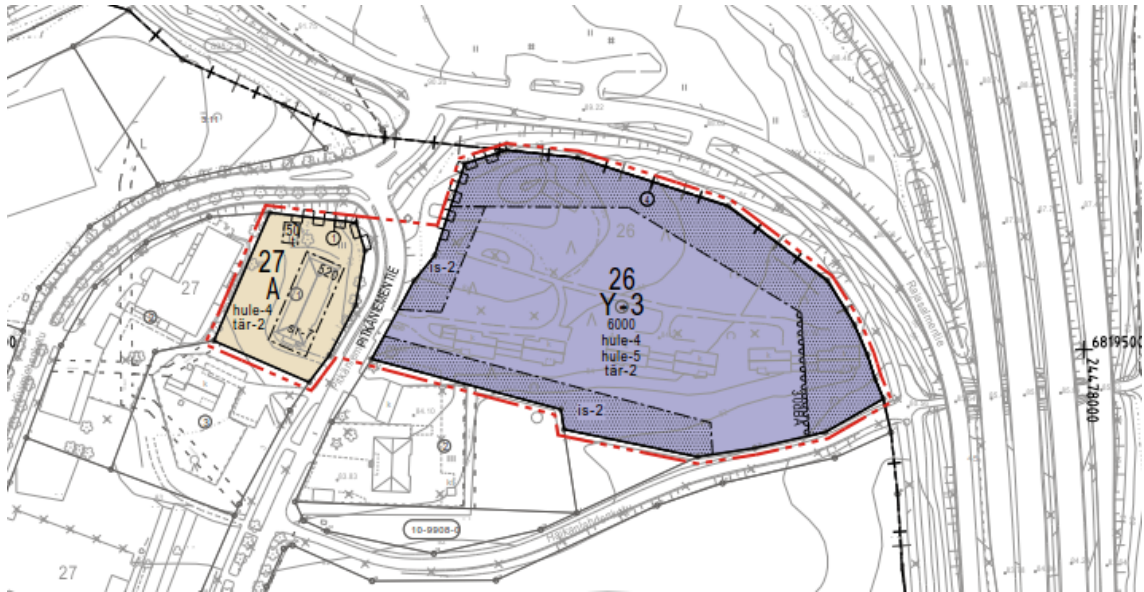
TÄÄLLÄ SYNTYY  TTA.



Kuva 40. Luonnosratkaisu VE 1, näkymä maankäyttösuunnitelman työmallista suoraan alueen yläpuolelta nähtynä. Säilyvät vanhat rakennukset on esitetty mallissa ruskein rakennusmassoin, säilyvät uudemmat rakennukset harmain rakennusmassoin ja alueelle hahmoteltu täydennysrakentaminen keltaisin rakennusmassoin. Heittovarjot osoittavat rakennusten korkeuden mukaisen varjostuksen auringon paistaessa lounaasta. Suunniteltu uusi katuysteys alueelta itään Rajasalmentielle on hahmoteltu malliin kulkemaan eteläisemmän kaava-alueen itäisimmän korttelin pohjoispuolitse. (Lähde: Ramboll, 2021)



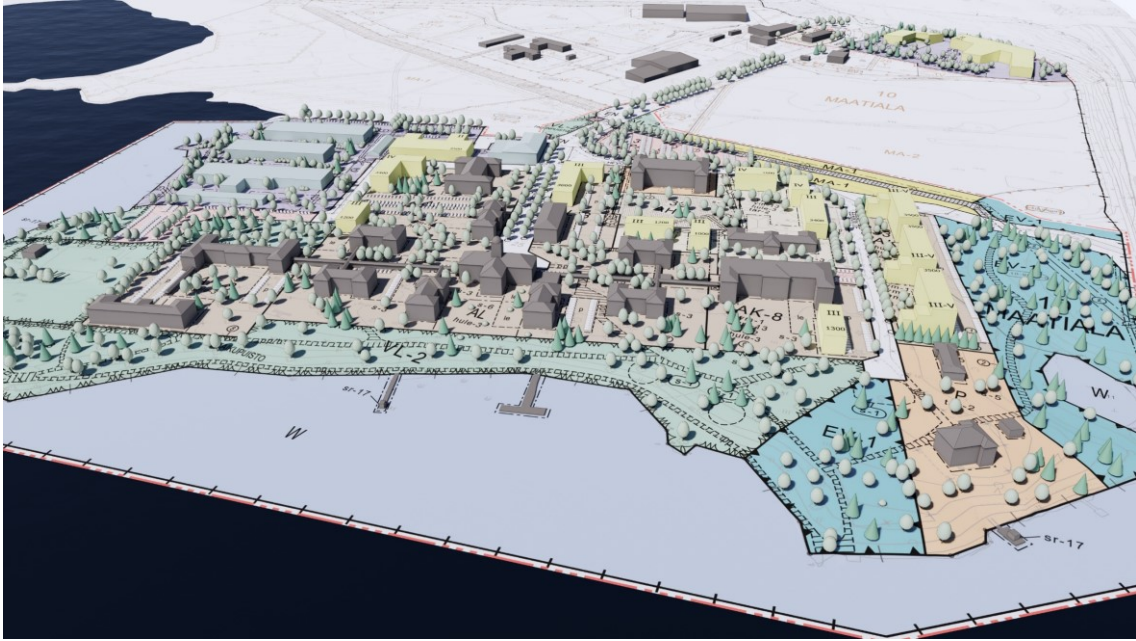
Kuva 41. Luonnosratkaisu VE 2. Näkymä maankäyttösuunnitelman työmallista vastaavasti kuin edellä. Uusi katuyhteys Rajasalmentien ja Pitkäniementien välillä kulkee maisemapeltoalueen poikki entisen sairaala-alueen pohjoispuolitse. (Lähde: Ramboll, 2021)



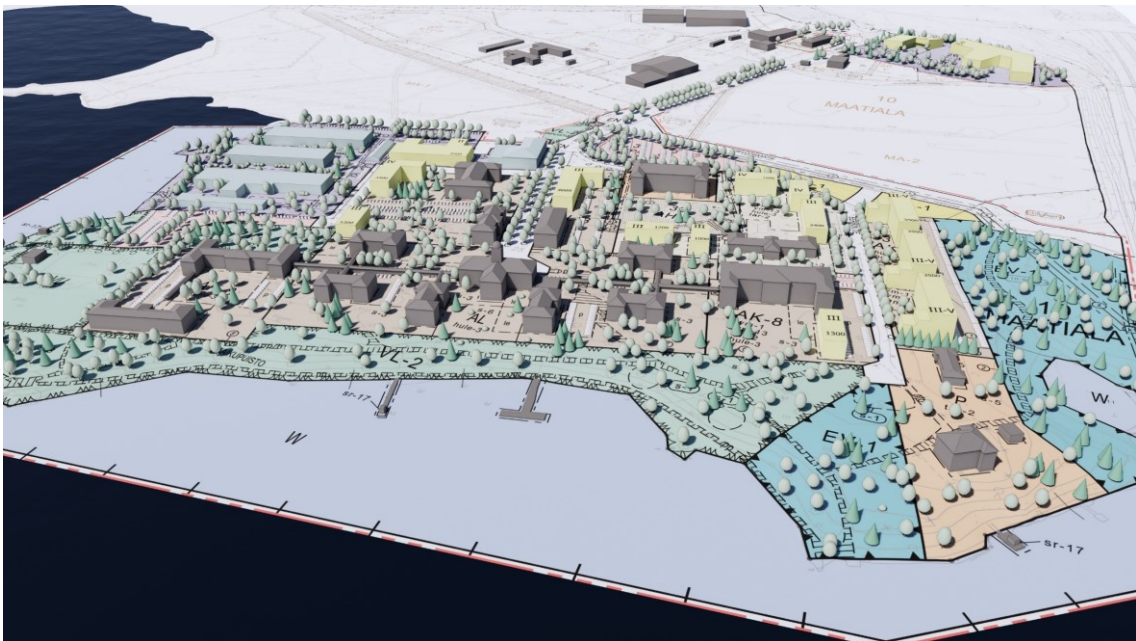
Kuva 42. Ote luonnosvaiheen kaavakartasta (VE 1 ja VE 2 23.11.2021) pohjoisempien kaava-alue-
jausten kohdalta. Ei mittakaavassa.



Kuva 43. Ote maankäyttösuunnitelman työmallista pohjoisosan kaava-alueiden kohdalta. Ratkaisu on tältä osin esitetty samana kummassakin vaihtoehtoluonnoksessa. Rakennusmassoista on pyritty muodostamaan hyvin muurimaisia tiealueiden melun suuntaan. Alueen porttina pääsaapumissuunnassa sijaitsevaan kortteliin on mahdollista sijoittaa esimerkiksi kaupungin julkisia toimintoja, hallinnollisia tiloja ja päivittäistavarakauppa. Korttelialueen eteläreunalla pyritään säilyttämään olemassa olevaa puustoa. (Lähde: Ramboll, 2021)



Kuva 44. Aluenäkymä maankäyttösuunnitelman työmallista etelästä katsottuna (VE 1). Uudisrakentamisen sijoittelu, suuntaus ja mittakaava noudattavat alueen aiemman rakentumisen periaatteita. Hieman korkeammat uudisrakennukset alueen itäreunassa ja näiden itäpuolella metsäisenä säilytettävä suoja-alue suojaavat osaltaan muuta aluetta tieliikenteen ja mahdollisen tulevan radan melulta. (Lähde: Ramboll, 2021)



Kuva 45. Aluenäkymä maankäyttösuunnitelman työmallista etelästä katsottuna (VE 2). Rakentamisen osalta luonnosvaiheen vaihtoehtoiset suunnitteluratkaisut eivät poikkea toisistaan. (Lähde: Ramboll, 2021)

Kaavan ehdotusvaiheen kuvauksen yhteydessä on kerrottu, miten kaavaa on edelleen muokattu luonnoksesta ehdotukseksi. Pääosin ratkaisu on kuitenkin säilynyt samana koko kaavan valmistelun ajan ja siten kaavan luonnosvaiheen ratkaisujen kuvaus myös oli vastaava kuin nyt käsiteltävän kaavaratkaisun, jonka tarkempi kuvaus löytyy selostuksen luvusta 5 Asemakaavan kuvaus.

4.5 Asemakaavaehdotus

Kaavaluonnosvaiheessa osallisten ja viranomaisten palautteena saatiin mm.

- kiitosta ympäristöarvojen huomioimisesta
- esitys ekologisten yhteyksien (erit. liito-orava) tarkistamisesta ja puuston säilyttämisestä vielä suuremmalta osin
- esitys kaava-alueen laajentamisesta ottamalla mukaan maantien alue kahden kaava-alueen väliltä ja ko. maantien osan muuttamisesta kaavan yhteydessä kaupungin kaduksi
- esitys yleiskaavallisen selvityksen laatimisesta
- pyyntö luonnosvaiheessa vain melukarttoina esitetyn meluselvitystiedon täydentämisestä erillisselvitysraportiksi
- pyyntö liikenneselvityksen päivittämiseksi sen osalta, miten vaihtoehdot eroavat toisistaan liikenteen näkökulmasta
- uudisrakentamista alueella vastustava palaute
- täydentäviä tietoja alueen luontoarvoista ja lajihavainnoista
- huolenilmaus puuston säilymisestä alueen rakennustöissä
- toiveita uudisrakentamista koskevasta havainnekuva-aineistosta
- Uutta katuyhteyttä (luonnosvaiheessa Hevoshaantie, ehdotuksessa Vapuntie) vastustava palaute
- esitys lepakkoselvityksen laatimisesta
- huolenilmaus lähialueen liikenteestä ja kysymys kulkuyhteyksistä Nokian keskusta suuntaan.

Saadun palautteen perusteella kaavaratkaisua selvityksineen täydennettiin ja muokattiin edelleen.

Asemakaavaehdotuksen laatimisen pohjaksi valittiin luonnosvaihtoehdon VE2 mukainen ratkaisu. Kaavalla Vapuntieksi ja Erik Anttisen tieksi nimettävien katualueiden linjauksia ja korttelialueiden rajauksia tarkistettiin katu- ja kunnallisteknisen yleissuunnitelman mukaisesti Erik Anttisen tien puurivien säilymisedellytysten parantamiseksi. Erik Anttisen tien eteläpään kääntöpaikka käännettiin luonnosvaiheessa esitetyn länsipuolen sijaan kadun itäpuolelle. Korttelin 33 ja sen itäpuolisen suojaviheralueen välistä rajausta tarkistettiin kadun linjauksen muutosta vastaavasti myös hieman itään päin.

Kaupungin kaduksi muutettava maantien osa liitettiin kaava-alueeseen, jolloin kaksi kaava-alueen erillistä osaa liittyivätkin kaavan ehdotusvaiheessa yhteen. Kaava-alueen rajausta tarkistettiin hieman myös uuden katuyhteyden pohjoisreunalla Väntä Liten metsäsaarekkeen puuston säilyttämiseksi vielä luonnosvaiheessa mahdollistettua suuremmalta osin. Kaava-alueen pohjoisosassa Y-korttelialuetta pienennettiin ja sen rakennusoikeutta vähennettiin vastaavasti. Kyseisen alueen reunamien liito-oravan kannaltakin merkittävät puustoiset alueet osoitettiin säilyttämään suojaviheralueena.

Vaikka kaava-alueen pinta-ala laajeni ehdotusvaiheeseen, rakennusoikeus ei lisääntynyt, vaan päinvastoin pieneni edellä mainitun Y-korttelialueen rakennusoikeuden supistumisen myötä. Muita muutoksia rakentamisen määrään alueella ei ehdotusvaiheeseen tehty.

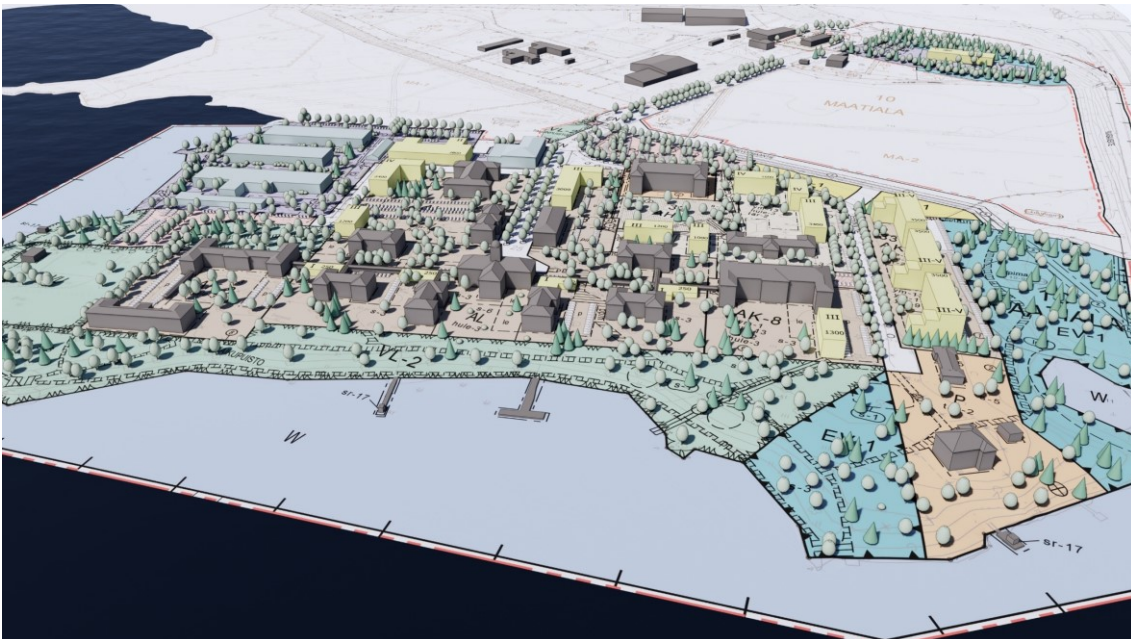


Kaavaehdotus. Näkymä maankäyttösuunnitelman karkeasta työmallista vastaavasti kuin edellä luonnosvaiheessa. Muutoksena aiempaan ovat kaava-alueen muuttunut rajausta, pohjoisosan korttelin aiempaa pienempi Y-korttelialue ja rakennusmassa sekä Erik Anttisen tien hieman siirtynyt linjaus ja toiselle puolen katua käännettyä kääntöpaikka. Kaava-alueen eteläosan rakentamisen volyymit ovat samat kuin luonnosvaiheessa. (Kuvälähde: Ramboll, karkean työmallin päivitys ehdotusvaiheen ratkaisun mukaisesti 2023)

TÄÄLLÄ SYNTYY  TTA.



Kuva 46. Viistonäkymäote maankäyttösuunnitelman työmallista kaava-alueen pohjoisosasta. Ehdotusvaiheeseen tarkentuneiden liito-oravatietojen perusteella rakentamiseen soveltuvaa aluetta on rajattu tiukemmin ja rakennusoikeutta supistettu vastaavasti. Korttelialuetta ympäröivät puustoiset alueet säilytetään ja osoitetaan kaavassa suojaviheralueeksi. (Kuvälähde: Ramboll, karkean työmallin päivitys ehdotusvaiheen ratkaisun mukaiseksi 2023)

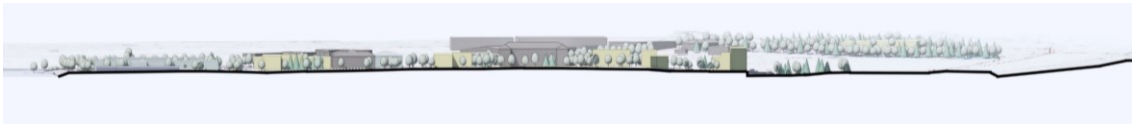


Kuva 47. Viistonäkymä maankäyttösuunnitelman työmallista etelästä katsottuna. Rakentamisen määrä on eteläosassa sama kuin luonnosvaiheessa esitetty. Korttelialueiden ja tonttien rajauksiin on tullut pieniä muutoksia luonnosratkaisuun verrattuna. (Kuvälähde: Ramboll, karkean työmallin päivitys ehdotusvaiheen ratkaisun mukaiseksi 2023)

Kaavan määräyksiä ja merkintöjä tarkennettiin luontoarvojen osalta ja muinaismuistolain perusteella rauhoitetun kohteen (merkintä sm-3) rajausta tarkistettiin Pirkanmaan maakuntamuseon lausunnossaan esittämän mukaisesti.

Pilaantuneen maaperän riskikartoituksessa suositettujen jatkotarkastelujen kohdealueet osoitettiin kartalle. Samoin kaavaehdotuskartalle osoitettiin alueella olemassa olevien johtojen muodostamat rasitteet, joista kuitenkin voidaan luopua heti kaavan mukaisten katualueiden ja niille sijoittuvan kunnallistekniikan ja kiinteistöjen sen mukaisesti toteuttamien uusien tonttiliittymien toteuduttua.

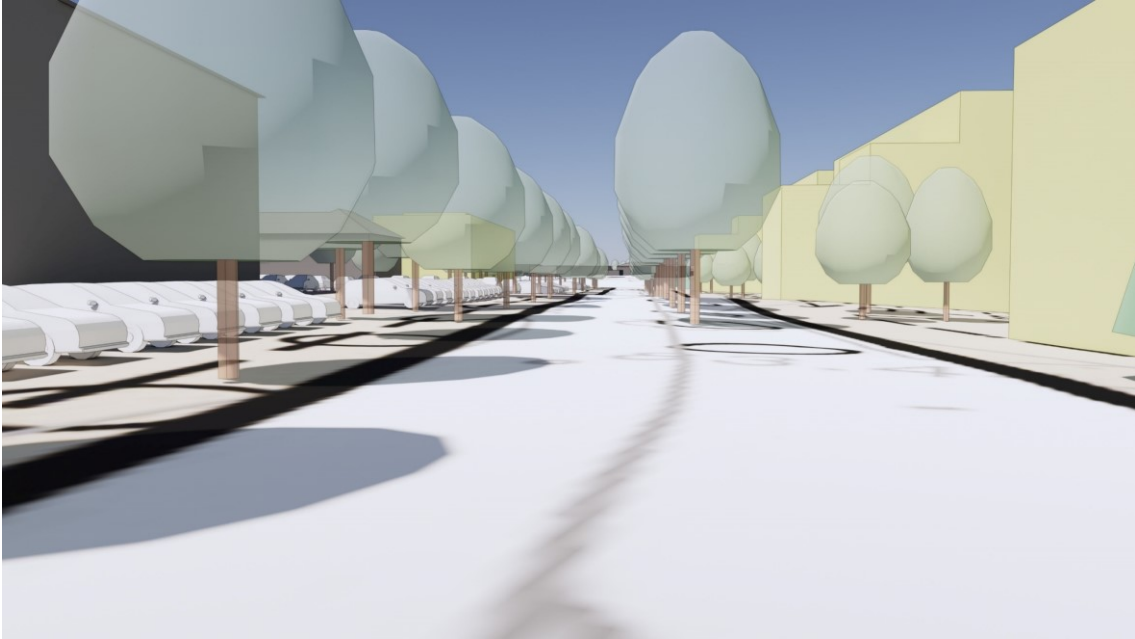
Kaavan selvityksiä täydennettiin rakentamistapaohjeella, katu- ja kunnallisteknisillä suunnitelmilla sekä melu- ja liikenneselvitysten täydennyksillä. Asemakaavaselistukseen lisättiin palautteissa ja viranomaisneuvottelun keskusteluissa pyydetyt alueleikkaus ja työmallista otettu katunäkymä Erik Anttisen tien katualueelta kävelijän näkömääräkorkeudelta, yleiskaavallinen tarkastelu ja täydentäviä luontotietoja, kuvaukset luonnosvaiheen palautteesta ja sen huomioimisesta sekä kaavaehdotuksen tiedot.



Kuva 48. Itä-länsi-suuntainen alueleikkaus viitesuunnitelman karkeasta työmallista korttelin 33 uudisrakennusten kohdalta, katselusuunta etelästä pohjoiseen. Uudisrakentaminen sovittuu alueen olemassa olevien rakennusten mittakaavaan. Koska uudisrakentamista ei ole kaavan yhteydessä tarkemmin suunniteltu, rakennukset on osoitettu työmallissa vain rakennusmassojen sijainnit, suuruusluokan ja mittasuhteet osoittavina keltaisina, detaljittomina ja tasakattoisina laatikoina. Kaavan määräysten mukaan uudisrakentamisessakin noudatettava kattomuoto tulee kuitenkin olla vanhojen rakennusten mukaisesti harja- tai aumakatto. (Kuvälähde: Ramboll, karkean työmallin päivitys ehdotusvaiheen ratkaisun mukaiseksi 2023)



Kuva 49. Suurennotte em. alueleikkauksesta korttelin 33 uudisrakennusten kohdalta. Erik Anttisen tien itäpuolen korkeimmillaan viisikerroksiset uudisrakennukset on porrastettu siten, että kadun puolelta rakennusmassat ovat vain kolmikerroksisia. Pysäköinti tontin itäreunalla sijoittuu notkelmaan ja on siten maastonmuotojen puolesta mahdollista toteuttaa osin kaksitasoratkaisuna. (Kuvälähde: Ramboll, karkean työmallin päivitys ehdotusvaiheen ratkaisun mukaiseksi 2023)



Kuva 50. Erik Anttisen tien katunäkymä työmallista korttelin 33 uudisrakennusten kohdalta. Kadun itäpuolen rakennusmassat porrastuvat ja hahmottuvat siksi kadulla kävelijän silmin kolmikerroksisina. Olemassa olevat puurit säilytetään ja puutteellisilta osin täydennetään. (Kuvälähde: Ramboll, karkean työmallin päivitys ehdotusvaiheen ratkaisun mukaiseksi 2023)

Kaavakartalla esitetyn ratkaisun tarkempi kuvaus mitoitustietoineen ilmenee selostuksen luvusta 5 Asemakaavan kuvaus.

4.6 Hyväksyminen

[Tähän kohtaan täydennetään kaavan hyväksymisvaiheessa vielä kuvaus siitä, millaista palautetta kaavaehdotuksesta saatiin ja mitä mahdollisia teknisiä tarkistuksia sen perusteella hyväksymisaineistoon tehtiin.]

Asemakaavan muutoksen hyväksyminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

4.7 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Tätä asemakaavaa koskevassa prosessissa on käyty läpi seuraavat käsittelyt ja päätökset:

- 9.6.2020 kaupunkikehityslautakunta päätti asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville.
- 17.6.2020 julkaistiin kuulutus vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolosta.
- 23.11.2021 kaupunkikehityslautakunnan päätös kaavan nähtäville asettamisesta (luonnosvaihe).
- *[31.10.2023 kaupunkikehityslautakunnan päätös kaavan nähtäville asettamisesta (ehdotusvaihe).]*

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Alueen maankäytön suunnitelmassa on pyritty löytämään täydennysrakentamiseen soveltuvat alueet siten, että sairaalatoiminnalle tärkeät rakennusten väliset yhteydet toteutuvat ja olemassa olevan miljööön tärkeimmät arvot säilyvät. Alueen rakennusten sijoittelussa selkeästi ilmenevää aksiaalisuutta on pyritty vahvistamaan sijoittamalla ja suuntaamalla aluetta täydentävä rakentaminen alueella aiemmin toteutuneen periaatteen mukaisesti. Suurin osa uudesta rakennuskannasta sijoittuu sairaala-alueen laidolle siten, että historiallinen ydin säilyy pääosin ennallaan. Tärkeimmät viheralueet ja näkymät on myös säilytetty. Oleskelu- ja leikkialueille on osoitettu sijainnit melulta suojaisille piha-alueille.

Pääosa alueen vanhasta rakennuskannasta säilytetään ja suojellaan. Alueen keskellä sijaitsevalla lämpölaitoksella aiemmassa kaavassa ollut suojelumerkintä esitetään poistettavaksi, sillä rakennukselle ei ole tiedossa uutta käyttöä. Uutta rakentamista osoitetaan etenkin alueen itäreunalle, joka kestää uudistamista ja täydentämistä keskialueita paremmin.



Kuva 51. Ote ehdotusvaiheen kaavakartasta (23.10.2023). Ei mittakaavassa.

Pitkänientie osoitetaan jatkumaan voimassa olevan kaavan Y-korttelialueelle kääntymisen sijaan sairaala-alueen keskiakselina etelään. Alueen keskiosat sen molemmiin puolin varataan asuamisen (A, AK) ja asuin- ja liikerakentamisen (AL) alueiksi. Palveluasumisen toimintoja sisältävä Villa Niemen kiinteistö samassa korttelissa 32 osoitetaan palvelujen korttelialueeksi (P).

Vesialueita otetaan mukaan kaavaan sen verran, että sekä Villa Niemen kohdalla että lännempänä alueella sijaitsevat laiturirakenteet saadaan kaavassa osoitettua ja niillä sijaitsevat, alueen historiasta kertovat uimahuoneet suojeltua.

Tärkeimmät alueet sisäiset kulkuyhteydet osoitetaan kaavassa kaduiksi ja nimetään. Pitkänientieltä itään ja edelleen uutena katu-yhteytenä maantielle johtava katu saa nimen Vapuntie ja tältä edelleen etelään johtava katu nimen Erik Anttisen tie. Pitkänientieltä länteen johtavat pieni Kurosenkuja ja pidempi Poutalantie. Katualueiden nykyiset puurivit säilytetään.

Erik Anttisen tien itäpuolelle muodostetaan uusi asuinkerrostalojen korttelialue, jolle osoitetaan rakennusoikeutta kolmen uudisrakennuksen toteuttamiseen. Sen eteläpuolella sijaitsevat sairaalamuseona ja edustustiloina toimineet entisen johtavan lääkärin asunto ja sen ympäristön muut rakennukset säilytetään ja osoitetaan palvelutoimintoihin. Korttelialue osoitetaan ulottumaan rantaan asti, ja samalla sen poikki osoitetaan ohjeellisena julkinen kävelyn ja pyöräilyn yhteys.

Eteläisemmän kaava-alueen luoteisosan YS-korttelialueella on tarkoitus säilyttää nykyinen toiminta. Toteutuneen rakennusoikeuden lisäksi on osoitettu (kuten lähtötilanteessa voimassa olevassa kaavassakin) mahdollisuus toimintojen laajentamiselle.

Alueen länsirannalla sijaitseva pelikenttä on osoitettu VU-merkinnällä säilymään samassa käytössä. Urheilu- ja liikuntapalvelut palvelevat monipuolisesti sekä YS-korttelialueen että muun alueen asuinkortteleiden asukkaita ja toimijoita. Ranta-alueet on pelikenttää lukuun ottamatta osoitettu julkiseksi puistoalueeksi. Jalankulkuväylät ja -yhteydet on osoitettu kaavassa myös puistoalueille. Rakennusten eteläpuolitse rantapuistossa kulkeva jalankulkureitti toimii myös puiston huoltoyhteytenä ja eteläisimmän korttelin pelastustienä, mutta muutoin moottoriliikennettä tai kulkua tonteille ei sitä kautta sallita.

Alueen kerrosluvut vaihtelevat vanhojen rakennusten II:sta ja III:sta itäreunan uudisrakennusten V:een. Itäinen uusi kortteli muodostaa alueelle muurimaisen reunan, joka samalla osaltaan suojaaa aluetta liikennemelulta.

Pysäköinti sijoittuu alueella tonteille ja kolmelle kaavassa LPA-merkinnällä osoitetulle autopaikojen korttelialueelle.

Pitkänientien pohjoisempaan osaan, lääkäreiden asuintoimintojen paritalojen sijaan, osoitetaan yleisten rakennusten korttelialuetta, jolla mahdollistetaan vähäisessä määrin myös liikerakentaminen. Paikka on melun suhteen haastava, joten sitä ei ole mahdollista osoittaa enää alkuperäiseen asuinkäyttöön. Alueelle toivotaan sijoittuvan päivittäistavarakaupan, joko erilliseen rakennukseen tai julkisen rakennuksen maantasokerrokseen. Pitkänientien länsipuolella sijaitseva entisen epidemiaosaston rakennus suojellaan ja osoitetaan asuinkäyttöön.

Melunhallintaa ja pysäköintiä koskevat määräykset on annettu kaavan yleismääräyksissä.

5.2 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on 390862 m² eli noin 39 ha. Asemakaavamuutoksen pinta-ala on tästä alueesta 292216 m² eli noin 29 ha. Ennestään asemakaavoittamattomia vesi- ja liikennealueita on kaavan alueesta 98646 m² eli n. 10 ha.

Kaavaehdotuksen ja poistuvan kaavan tarkemmat mitoitus tiedot on esitetty tarkemmin oheisissa taulukoissa.

kaavaehdotus	pinta-ala m ²	rak. oik. k-m ²	tehokkuus e
A	18425	11375	0,62
AH-1	4815	-	-
AL	27066	8550	0,32
AL-3	21753	13000	0,60
AK-8	28573	19700	0,69
<i>A yhteensä</i>	<i>100632</i>	<i>52625</i>	<i>0,52</i>
P	13453	4370	0,32
<i>P yhteensä</i>	<i>13453</i>	<i>4370</i>	<i>0,32</i>
Y-3	9892	2000	0,20
YS-3	34682	11700	0,34
YS-5	2262	2700	1,19
<i>Y yhteensä</i>	<i>46836</i>	<i>16400</i>	<i>0,35</i>
MA-1	4590	-	-
<i>M yhteensä</i>	<i>4590</i>	<i>0</i>	<i>0,00</i>
EV-1	35107	-	-
EN	209	-	-
<i>E yhteensä</i>	<i>35316</i>	<i>0</i>	<i>0,00</i>
VL-2	31223	-	-
VP	4069	-	-
VU	10295	120	0,01
<i>V yhteensä</i>	<i>45588</i>	<i>120</i>	<i>0,00</i>
W	76544	-	-
<i>W yhteensä</i>	<i>76544</i>	<i>0</i>	<i>0,00</i>
LPA	12917	-	-
Katualue	54987	-	-
<i>L yhteensä</i>	<i>67904</i>	<i>0</i>	<i>0,00</i>
yht.	390862	73515	0,19

poistettava kaava	pinta-ala m ²	rak. oik. k-m ²	tehokkuus e
Y	3306	825	0,25
Y-2	19885	5965	0,30
YS-1	174880	35480	0,20
YS-3	40832	15900	0,39
YS-5	2262	2700	1,19
<i>Y yhteensä</i>	<i>241165</i>	<i>60870</i>	<i>0,25</i>
MA-2	10875	-	-
<i>M yhteensä</i>	<i>10875</i>	<i>0</i>	<i>0,00</i>
EV-1	20117	-	-
EN	210	-	-
<i>E yhteensä</i>	<i>20327</i>	<i>0</i>	<i>0,00</i>
VL-2	1096	-	-
<i>V yhteensä</i>	<i>1096</i>	<i>0</i>	<i>0,00</i>
W	2338	-	-
<i>W yhteensä</i>	<i>2338</i>	<i>0</i>	<i>0,00</i>
LPA	5546	-	-
jk-pp-katualue	3380	-	-
Katualue	7489	-	-
<i>L yhteensä</i>	<i>16415</i>	<i>0</i>	<i>0,00</i>
yht.	292216	60870	0,21

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Yleismääräykset

Kaavan kaikkia alueita koskevat seuraavat yleismääräykset:

Kaavamuutosalue on osa laajempaa, valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä. Alueen käytön suunnittelussa ja rakentamisessa tulee turvata alueen ympäristön kokonaisuuden, historiallisen rakennuskannan ja ympäristökuvallisen aseman arvot. Arvojen säilyttämisen ja turvaamisen vaatimus koskee myös alueen vanhoja rakennelmia ja rakenteita, kuten puistoalueiden kivettyjä portaikkoja ja uimahuoneita. Aluetta koskevista rakennus-, toimenpide- ja maisematyölupa-asioista tulee neuvotella museoviranomaisten kanssa.

*Rakentaminen on sovitettava ympäristöönsä rakennusten arkkitehtuurin, massoitte-
lun ja pihojen järjestelyjen osalta. Rakennusten julkisivujen tulee olla ympäristökuvallisesti korkealaatuisia ja arvokkaaseen kulttuuriympäristöön sopeutuvia.*

*Rakennusten pääasiallisena julkisivupinnoitteena tulee olla vaalea rappaus. Vesikat-
teena tulee olla tummanharmaa tai musta konesaumattu peltikate. Kattomuodon on
oltava harja- tai aumakatto. Korttelien 26 ja 33 uudisrakentamisessa voidaan sallia
myös alueen muusta rakentamisesta poikkeavat kattomuodot.*

*Sr-merkinnällä suojeltujen rakennusten kellari- ja ullakotiloihin saa sijoittaa ainoas-
taan kulloisenkin rakennuksen käyttöä palvelevia tiloja. Kellareihin toteutettavat tilat
eivät saa heikentää rakenteiden kosteusolosuhteita ja siten lisätä kosteusvaurioiden ris-
kiä.*

Alueen vanhoja rakennuksia uuteen käyttöön kunnostettaessa tulee varmistaa, ettei lepakoiden elinolosuhteita heikennetä tai tuhota.

Tonteilla tulee rakentaa liittymät katualueiden vesihuolto- ja hulevesiverkostoihin, kun katualueiden verkostot rakennetaan. Kyseisten liittymien rakentamisesta kustannuksiin vastaa kiinteistön omistaja.

Kaikki tonteille jäävät ja tulevat johdot ovat tontin omistajan kunnossapitovastuulla.

Jokaisella kiinteistöllä on oltava oma erillinen tonttivesijohto.

Rakennuslupavaiheessa tulee esittää suunnitelma tontin hulevesien käsittelystä.

Rakennusaikainen haitta puustolle tulee minimoida. Alueella säilytettävän ja alueelle istutettavan puuston tulee olla riittävän kookasta, jotta liito-oravan kulkuyhteydet turvataan. S-3-alueella kasvavat kynäjalavat säilytetään.

Ulko-oleskelualueet on sijoitettava ja suojattava siten, että niillä liikenteen aiheuttama melutaso on päivällä enintään 55 dBA ja yöllä enintään 50 dBA. Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä meluselvitys.

Uusien rakennusten osalta vaadittava tärinäluokka tulee olla C, $v/w_{,95} \leq 0,3$ mm/s.

Rakennusten runkomelutason raja-arvona on asuinrakennuksilla ja herkkyydeltään niihin verrattavilla rakennuksilla $L_{prm} \leq 35$ dBA. Kortteleissa 26 ja 33 raja-arvona on $L_{prm} \leq 30$ dBA.

Pysäköintipaikat määräytyvät alueella seuraavasti:

- *Asuinrakennusten korttelialueet: 1 ap / 60 k-m². Sr-merkinnällä suojeltujen asuinrakennusten osalta autopaikkamitoitus lasketaan kuitenkin huoneistoalan perusteella, ja tällöin mitoitus on 1 ap / 50 h-m². Sosiaalisen ja senioriasumisen kohteissa sekä liike- ja toimistorakentamiselle asumisen yhteydessä 1 ap / 90 k-m². Opiskelija- ja palveluasuntojen osalta 1 ap / 120 k-m².*
- *Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueet sekä yleisten rakennusten korttelialue: 1 ap / 120 k-m².*
- *Palvelu- ja liikerakennusten korttelialueet: 1 ap / 60 k-m².*
- *Urheilu- ja virkistyspalveluiden alue: 1 ap / 1000 m².*

Korttelialueiden autopaikkatarve voidaan kattaa myös LPA-tonttien autopaikoilla. Autopaikat voidaan sijoittaa tontin ulkopuolelle enintään 300 metrin etäisyydelle. Kadunvarsipysäköintiä ei alueella sallita. Autopaikoista tulee tonttikohtaisesti osoittaa hyvin saavutettavissa oleviksi asiointipaikoiksi huolto- ja palveluliikennettä varten 1 ap / 1000 k-m².

Mikäli hanke liittyy yhteiskäyttöjärjestelmään, voidaan autopaikkavelvoitetta vähentää 5 ap yhtä yhteiskäyttöautoa kohden. Yhteiskäyttöautoilla voidaan vähentää autopaikkoja enintään 15 % pysäköintinormista. Jokaista vähennettävää autopaikkaa kohti tulee osoittaa 25 m² piha-alueita, jolle tarpeen ilmetessä rakennusvalvonta voi velvoittaa paikat rakennettaviksi.

Polkupyöräpaikkoja alueelle tulee osoittaa palvelu- ja erityisasumisen kohteissa 1 pp jokaista autopaikkaa kohti ja muilla alueilla 2 pp jokaista autopaikkaa kohti. Puolet toteutettavista polkupyöräpaikoista tulee olla sisätiloissa.

Maaperään kajoavissa toimenpiteissä korttelialueella AL on otettava huomioon muinaismuistolain 14§:n vaatimukset. Lisäohjeet on pyydettävä alueelliselta vastuumuseolta (Pirkanmaan maakuntamuseo).

Kaavaan liittyy rakentamistapaohje, jota on noudatettava.

5.3.2 Korttelialueet

Pääkäyttötarkoitukseltaan asumiseen varatut korttelialueet (A, AK-8, AL, AL-3 sekä AH-1)

Sairaala-alueen vanhimmat osat osoitetaan lähes kauttaaltaan asuinpainotteisiin toimintoihin, Asumisen sekä asuin-, liike- ja toimistorakentamisen korttelialueet sijoittuvat kaava-alueen kortteleihin 27, 32 ja 33.

Asuinrakennusten vierille osoitetaan ohjeellisina aluevarauksina melulta suojaisat sijainnit leikki- ja oleskelualueille (le) sekä pysäköintiin (p).

Korttelin 27 tontti 1 alueen pohjoisosassa osoitetaan asuinrakentamisen korttelialueeksi (A). Tontin raja-alue ei muutu. Tontilla sijaitseva 1800-luvun sairaalakokonaisuuteen kuulunut entinen epidemiaparakki suojellaan merkinnällä sr-7, jonka merkintäselitys määräyksineen kuuluu:

Suojeltava rakennus. 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.

Suojellun rakennuksen lisäksi tontilla sijaitsevalle talousrakennukselle osoitetaan rakennusala ja sille rakennusoikeutta 50 k-m². Suojellun rakennuksen rakennusoikeus on 775 k-m².

Tonttia 27-1 koskevat myös määräykset hule-4 (Kestopäällystetyillä piha-alueilla hulevedet on kerättävä sadevesiviemäröinnillä, joka on varustettu suljettavilla öljyn- ja hiekanerotuskaivoilla. Öljynerottimien tulee täyttää EN-standardin 858 I-luokan vaatimukset. Hulevesien käsittelyssä voidaan käyttää myös ohivirtausjärjestelmää, joka täyttää edellä mainitut vaatimukset) ja tär-2 (Uusien rakennusten suunnittelussa tulee huomioida mahdollisesti toteutettavan läntisen ratayhteyden aiheuttama liikennetärinä. Uudet rakennukset tulee tarvittaessa varustaa tärinävaimennusrakentein. Uusille rakennuksille edellytetään hankekohtainen tärinäsuunnitelma, jossa huomioidaan kulloinkin saatavilla olevat tärinään liittyvät lähtötiedot. Tärinäsuunnittelussa tehdään tarvittavat analyysit ja rakenneratkaisut siten, että tärinän ja runkomelutason raja-arvoja rakenteissa ei ylitetä.)

Pitkäniementien päätteenä sijaitsevassa korttelissa 32 osoitetaan katua puolin ja toisin reunustavat tontit 1 ja 9 asuin, liike- ja toimistorakentamisen korttelialueeksi, jolla enintään 30% tontille sallitusta kerrosalasta saa käyttää liike- tai toimistotiloja varten (AL-3). Tonteilla sijaitsevat sairaala-alueen vanhimpaan rakennuskantaan kuuluvat rakennukset suojellaan merkinnällä sr-15, jonka merkintäselitys määräyksineen kuuluu:

Suojeltava rakennus. Kulttuurihistoriallisesti arvokas ja aluekokonaisuuden säilymistä kannalta tärkeä rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennuksen ulkoasussa suoritettavat korjaus- ja muutostyöt on tehtävä siten, että rakennuksen kulttuurihistoriallinen arvo ja aluekokonaisuuden yhtenäisyys säilyvät. Mahdolliset aiemmin tehdyt, tyyliin sopimattomat julkisivun muutokset on korjaus- ja muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan entistään. Erityisesti julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja.

Lisäksi em. tonteille osoitetaan rakennusalat ja -oikeudet III- ja IV-kerroksisia rakennuksia varten. Rakennuksen julkisivujen tulee olla ympäristökuvallisesti korkealaatuisia (ym-1). Rakennukset tulee myös mittakaavaltaan, tyyliään, väreiltään ja materiaaleiltaan huolellisesti sovittaa olevaan ympäristöön (ym-13). Lisäksi tonteilla tulee tehdä vettäläpäisemättömiltä pinnoilta tulevan huleveden viivyttämiseksi ja veden laadun parantamiseksi maanpäällisiä tai maanalaisia altaita, joiden vesitilavuuden tulee olla vähintään yksi kuutiometri sataa vettäläpäisemättömää pintaneliometriä kohti. Altaiden tulee tyhjäntä 12 tunnin kuluessa täyttymisestäään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. (hule-3)

Tonttia 32-1 koskevat edellisten lisäksi määräykset ym-8 (*rakennuslupaviranomaisen on ennen luvan ratkaisemista varattava alueelliselle maakuntamuseolle mahdollisuus antaa lausunto rakennussuunnitelmasta*) ja ym-9 (*alueen ominaispiirteet on otettava huomioon ympäristön hoidossa ja muutostöissä*). Tontin eteläosaan on merkinnällä "pima" osoitettu likimääräinen alue-rajaus, jota koskee pilaantuneen maaperän riskikartoituksen mukainen lisäselvitystarve.

Tontteja 32-2, -3, -4, -6, -7, -8 ja -9 koskee sairaalan puistomaisten piha-alueiden suojelunvelvoite (merkintä s-3), johon liittyvä määräys kuuluu:

Kulttuurihistoriallisesti arvokas alueen osa, jota on hoidettava siten, että sen arvo ja luonne säilyvät. Olemassa olevien erikoispuiden, puurivien ja erikoispensaiden poistaminen on sallittua vain tarpeellisena kasvillisuuden hoitotoimenpiteenä tai välttämättömien pihajärjestelyjen vuoksi.

Korttelin 32 tontti 3 osoitetaan asuinrakentamisen korttelialueeksi. Kaavaratkaisu mahdollistaa tontilla sijaitsevan 1950-luvulla rakennetun sairaalarakennuksen (rakennus 11) säilyttämisen, mutta rakennukselle ei ole esitetty suojelumerkintää, jolloin se on myös mahdollista korvata uudisrakennuksin. Tontin eteläreunalla sijaitseva alkuperäiseen sairaalarakennusten kokonaisuuteen kuuluva rakennus suojellaan (sr-15) ja lisäksi tontille osoitetaan rakennusalat ja -oikeudet kahdelle III- ja yhdelle IV-kerroksiselle uudelle rakennukselle. Tontille on osoitettu rasitteena sen kautta kulkevat alueen teknisen huollon verkoston johtolinjat. Tonttia koskevat edellä jo kuvatuista määräyksistä seuraavat: ym-1, ym-13, hule-3, tär-2 sekä s-3. Nykyinen alueen sisäinen ajorata osoitetaan kaavassa tontin kautta kulkeväksi jalankulkua ja pyöräilyä varten varattavaksi alueen osaksi. Tontille sijoittuvat nykyiset puurivit osoitetaan säilytettäväksi.

Korttelin tonttien 1, 2 ja 3 keskellä jäävä tontti 4 osoitetaan asumista palvelevaksi yhteiskäyttöisen korttelialueen merkinnällä (AH-1) korttelin yhteiseksi piha-alueeksi. Alue tulee säilyttää istutettuna ja luonteeltaan puistomaisena alueena. Myös tällä tontilla kulkee rasitteena joitakin teknisen huollon johtolinjoja. Tonttia koskee edellä kuvatuksi puistomaisten piha-alueiden suojelunvelvoite (s-3).

Korttelin tontti 7 osoitetaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). Pitkänientien päätteenä sijaitseva alueen hallintorakennus suojellaan myös tilajaon ja kiinteän sisustuksen kattavalla suojelumääräyksellä (merkintä sr-16, jonka merkintäselitys ja kaavamääräys kuuluu:

Suojeltava rakennus. Kulttuurihistoriallisesti arvokas ja aluekokonaisuuden säilymisen kannalta tärkeä rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennuksen ulkoasussa suoritettavat korjaus- ja muutostyöt on tehtävä siten, että rakennuksen kulttuurihistoriallinen arvo ja aluekokonaisuuden yhtenäisyys säilyvät. Mahdolliset aiemmin tehdyt, tyyliin sopimattomat julkisivun muutokset on korjaus- ja muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan entistään. Erityisesti julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Rakennuksen alkuperäinen kiinteä sisustus on pyrittävä säilyttämään. Rakennuksen alkuperäistä tilajakoa ja kiinteää sisustusta ei saa oleellisesti muuttaa.

Rakennuksen eteläpuolella on puistokokonaisuuden kannalta tärkeä omenatarha-alue (s-6).

Muut tontin rakennukset yhdyskäytävineen suojellaan edellä kuvatulla merkinällä sr-15. Tontille osoitetaan rasitteina julkinen jalankulun ja pyöräilyn yhteys, jolla myös huoltoajo on sallittu, ajo-yhteydet tontin sisäisille ohjeellisille pysäköintipaikoille (p) sekä korttelin tontille 5 osoitetulle korttelin yhteiselle autopaikkojen korttelialueelle (LPA) ja näiden yhteyksien kohdalle yhdyskäytäviin aukot (rakennusalalle sijoittuva ruksimerkintä). Tonttia koskevat myös hulevesimääräys hule-3 ja puistomaisten piha-alueiden suojelunelvoite s-3.

Korttelin 32 tontit 6 ja 8 osoitetaan asuinkerrostalojen korttelialueiksi, joihin saa rakentaa myös asukkaiden käyttöön tarkoitettuja autosäilytyspaikkatiloja, joita ei lasketa mukaan kokonaiskerrosalaan (AK-8). Vanhat rakennukset yhdyskäytävineen suojellaan (sr-15) ja tonteille osoitetaan ohjeelliset pysäköintipaikat, ajorasitteet ja niitä varten tarvittavat kulkuaukot kuten edellä. Tonttia 32-8 koskevat määräykset hule-3 ja s-3, tonttia 32-6 edellisten lisäksi määräykset ym-1, ym-13 ja tär-2.

Korttelin 33 tontti 1 osoitetaan samalla käyttötarkoituserkinnällä kuin edellä kuvatut tontit (AK-8). Tällä tontilla ei kuitenkaan sijaitse suojeltavia rakennuksia, vaan sille osoitetaan rakennusalat ja -oikeudet kolmea L-muotoista uudisrakennusta varten. Rakennusten kerrosalaksi osoitetaan III-V siten, että rakennusten pitkät osat ovat viisikerroksisia, mutta kerrosaluku madaltuu pienemmässä L-sakarassa portaittain katua kohti. Rakennusten pitkällä idänpuoleisilla julkisivuilla sekä kahden eteläisimmän rakennuksen eteläpäädyissä ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään merkinnän lukuarvolla rakennusalalla osoitetun dBA-luvun mukainen (rakennuksesta ja julkisivusta riippuen 31-34 dBA). Rakennusten itäpuolelle on osoitettu ohjeellinen pysäköintipaikkojen aluevara. Tontin kumpaankin päätyyn on istutettava puurivit. Tontin hulevesiä ei saa johtaa liikennealueen kuivatusjärjestelmään (hule-5). Tonttia koskevat lisäksi edellä kuvatut määräykset ym-1, ym-9, ym-13, hule-3 ja tär-2.

Tonteille on kaavassa osoitettu alueen nykyisen teknisen verkoston mukaiset johtoalueiden rasitteet, jotka voidaan myöhemmin purkaa kiinteistöjen toteutettua uudet liittymät katualueille sijoittuvaan uuteen teknisen huollon verkostoon.

Palvelurakennusten korttelialueet (P)

Palvelurakennusten korttelialuemerkinällä P on osoitettu kaavassa kaksi tonttia: palveluasuminen toiminnoissa säilyvä Villa Niemen tontti 32-2 sekä johtajalääkäriin asunnon tontti 33-2. Kummallakin tontilla vanhat rakennukset suojellaan (sr-15, entinen johtajan asuintalo myös sisätilojen osalta sr-16).

Johtajan asuintalon tontin itäosa on kulttuurihistoriallisesti sekä puuston ja harvinaisen kasvilajiston vuoksi arvokas alueen osa (s-5), jota on hoidettava siten, että sen arvo ja luonne säilyvät. Olemassa olevien erikoispuiden ja erikoispensaiden poistaminen on sallittua vain tarpeellisenä kasvillisuuden hoitotoimenpiteenä. Alueen osalle ei tule lisätä nurmialueita. Tontin poikki on osoitettu sijainniltaan ohjeellisena rasitteena julkinen jalankulun ja pyöräilyn yhteys. Tonttia koskee lisäksi määräys tär-2, ja sen lisäksi sille on osoitettu ajorasite ja ajoreitiltä rannan puistoalueelle johtavan ohjeellisen jalankulku- ja pyöräilyreitien osa. Lisäksi tontille ulottuu osin ”muun kulttuuriperintökohteen” aluerajaus (rajauksen osoittava katkoviiva ja kirjainmerkintä s-1), jonka alueella olevat historialliset rakenteet on säilytettävä ja suuremmista kohdista koskevista suunnitelmista tulee neuvotella alueellisen vastuumuseon kanssa. Kohteen rajaus ja laajuus ovat ohjeellisia. Tontin eteläosassa rannan tuntumassa kasvava kynäjalava on osoitettu erillisellä suojeltavan puun merkinnällä.

Tontilla 32-2 koskevat piha-alueita määräykset hule-3 sekä edellä kuvattu puistomaisten piha-alueiden suojeluvelvoite s-3. Nykyinen alueen sisäinen ajorata osoitetaan kaavassa tontin kautta kulkeväksi jalankulkua ja pyöräilyä varten varattavaksi alueen osaksi ja kulkutien varren nykyiset puurivit osoitetaan säilytettäväksi.

Mikäli entiseen johtajan asuintaloon eli Linna-rakennukseen sijoittuu tulevaisuudessa majoituspalvelua tms. asumiseen rinnastettavaa toimintaa harjoittava yritys tai toiminto, tulevat myös tätä rakennusta koskien voimaan kaavassa asetetut ääneneritysvaatimukset: rakennuksen idänpuoleisilla julkisivuilla ja pienellä osalla eteläjulkisivua on ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään merkinnän lukuarvolla rakennuslupaviranomaisen osoitetun dBA-luvun mukainen: itäisivulla 33 dBA ja eteläisivulla 31 dBA.

Yleisten rakennusten korttelialueet (Y-3, YS-3, YS-5)

Korttelin 26 tontti 5 kaava-alueen pohjoisosassa osoitetaan yleisten rakennusten korttelialueeksi, jolla tontin rakennusoikeudesta saa enintään 20% käyttää liike-, myymälä- ja ravintolatiloina varten. Tontin länsi- ja eteläreunoille osoitetaan pisterasterimerkinällä ja kirjainmerkinnällä is-2 istutettavat alueen osat, joilla maisemallisesti arvokas vanha puusto tulee säilyttää. Alueen puustoa on hoidettava siten, että maiseman luonne ei olennaisesti muutu. Korttelialuetta koskevat myös määräykset hule-4, hule-5 ja tär-2. Tontin länsiosaan osoitetaan ohjeellinen aluevaraus pysäköinnille (katkoviivalla rajattu alue ja kirjainmerkintä p) ja sen eteläpuolelle merkinnällä ”pima” osoitettu likimääräinen aluerajaus, jota koskee pilaantuneen maaperän riskikartoituksen mukainen lisäselvitystarve.

Eteläisemmän kaava-alueen luoteisosassa sijaitsevan korttelin 34 tontti 1 osoitetaan sosiaalitoimintaa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa sosiaalitoimintaa ja terveydenhuoltoa palvelevia aputiloja, kuten esimerkiksi keittiö-, ravintola- ja kokouksentiloja (YS-5). Tontin kerrosluku on II. Rakennuksen julkisivujen tulee olla ympäristökuvallisesti korkealaatuisia (ym-1), jätehuoltotilat tulee sijoittaa rakennuksen sisään tai aidattuun katokseen (ym-3) ja rakennuslupaviranomaisen on ennen luvan ratkaisemista varattava alueelliselle

maakuntamuseolle mahdollisuus antaa lausunto rakennussuunnitelmasta (ym-8). Lisäksi alueen ominaispiirteet on otettava huomioon ympäristön hoidossa ja muutostöissä ja rakennukset tulee mittakaavaltaan, tyyliään, väreiltään ja materiaaleiltaan huolellisesti sovittaa olevaan ympäristöön (ym-13).

Saman korttelin tontti 2 osoitetaan sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten sekä yksityisten palveluiden korttelialueeksi (YS-3). Tontille osoitetaan rakennusalat ja -oikeudet sen jo toteutuneille rakennuksille sekä vielä toteutumattomaa lisärakennusoikeutta varten. Kerroskuvina rakennusaloilla on I tai II. Tontin pohjoisosaan osoitetaan ohjeellinen pysäköintialue (p) ja tontille rasitteina sen alueella kulkevat teknisen huollon johtolinjat. Tontin osa rakennusaloista rantaan osoitetaan pisterasterimerkinnällä ja kirjaintunnuksella is-1 istutettavaksi alueen osaksi, joka tulee istuttaa ja hoitaa monilajisena maisemapuistona. Istutettavan ranta-alueen kautta kulkee myös ohjeellinen korttelialueen sisäiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, joka korttelialueen sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa käsittävän toiminnan luonteen merkittävästi muuttuessa tai toiminnan loputtua muuttuu julkisen jalankulun ja pyöräilyn käyttöön. Tontin poikki myös rakennusten itäpuolella kulkee etelä-pohjoissuunnassa ohjeellinen kävelylle ja pyöräilylle varattu reitti. Tontin eteläosassa on myös kolme kohtaa, joihin ulottuu merkinnällä ”pima” osoitettu likimääräinen aluerajaus, ja joita siten koskee pilaantuneen maaperän riskikartoituksen mukainen lisäselvitystarve.

Tonteille 34-1 ja -2 on kaavassa osoitettu alueen nykyisen teknisen verkoston mukaiset johto-alueiden rasitteet, jotka voidaan myöhemmin purkaa kiinteistöjen toteutettua uudet liittymät katualueille sijoittuvaan uuteen teknisen huollon verkostoon.

Autopaikkojen korttelialueet (LPA)

Autopaikkojen korttelialueita on kaavassa osoitettu kolme: tontit 32-10 (luonnosvaiheessa saman tontin numero 31-1), 32-5 ja 34-3. Korttelialueille on suluissa olevalla numerolla osoitettu ne korttelit, joiden autopaikkoja kullekin alueelle saa sijoittaa.

Tontilla 32-10 on osoitettu rasitteena sen kautta kulkevat teknisen huollon verkoston johtolinjat.

LPA-tontilta 34-3 osoitetaan autopaikat myös viereisen urheilu- ja virkistysalueen (VU) käyttäjille. Tonttia koskevat myös osaltaan edelläkin mainitut pilaantuneen maaperän riskikartoituksen mukaiset lisäselvitystarpeet.

5.3.3 Muut alueet

Viheralueet (VP, VU, VL-2)

Ranta-alueiden puistomaiset alueet osoitetaan kaavassa maisemallisesti ja kasvilajistoltaan merkittävä lähivirkistysalue, jolla sallitaan vain maisemanhoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet (VL-2). Alueen nykyiset puistokäytävät osoitetaan julkisiksi kävelyn ja pyöräilyn reiteiksi, joilla myös huoltoajo sallitaan. Ranta-alueella sijaitsevat muinaismuisto- ja muut kulttuuriympäristökohteet osoitetaan kaavassa (sm-3, s-1).

Myös VL-alueelle on osoitettu puistomaisen alueen säilyttämisen ja suojelun velvoite merkinnällä s-3, jonka merkintäselitys ja määräys kuuluu *Kulttuurihistoriallisesti arvokas alueen osa, jota on hoidettava siten, että sen arvo ja luonne säilyvät. Olemassa olevien erikoispuiden, puuri-*

vien ja erikoispensaiden poistaminen on sallittua vain tarpeellisena kasvillisuuden hoitotoimenpiteenä tai välttämättömien pihajärjestelyjen vuoksi. Niemen lounaisosan ranta-alueelle osoitetaan pieni rakennusala säilyvää uimahuonetta varten. Urheilukentän pohjoispuolinen alue on luonnonmukaisena säilytettävä osa, jota on hoidettava siten, että maiseman luonne ei olennaisesti muutu (s-4).

Alueella sijaitseva urheilukenttä osoitetaan säilymään nykyisessä käytössään (VU). Kentän laidalla sijaitsevan saunarakennuksen säilyminen niin ikään nykyisessä käytössään mahdollistetaan osoittamalla sille rakennusala- ja oikeus nykyisen rakennuksen mukaisesti.

Korttelin 32 länsipuolella sijaitseva puistoalue osoitetaan puistoksi (VP), jota alueen muiden puistomaisten viher- ja piha-alueiden tapaan koskee suojeluvuote s-3. Puiston läpi osoitetaan ajoyhteys tontille 32-8.

Kaava-alueella sijaitseva rakentamaton alueen osa, joka käytännössä on osa Tallinpuistoa, osoitetaan kaavassa samalla merkinnällä kuin Tallinpuisto, johon alue liittyy, eli maisemallisesti ja kasvillisuudeltaan merkittävä lähivirkistysalue, jolla sallitaan vain maisemanhoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet (VL-2).

Maisemallisesti arvokkaat peltoalueet (MA-1)

Kaksi avoimen peltoalueen osaa eteläisemmän kaava-alueen osan pohjoisreunassa osoitetaan maisemallisesti arvokkaaksi peltoalueeksi. Alue on säilytettävä avoimena peltoalueena, eikä sille saa sijoittaa rakennuksia tai rakennelmia.

Erityisalueet (EN, EV-1)

Tallinpuiston osaksi liitettävän VL-alueen etelä- ja koillisreunoille Pitkäniementien varteen osoitetaan kaksi pientä energihuollon aluetta (EN) aiemman kaavarakennuksen mukaisesti.

Kaava-alueelle on osoitettu myös kolme suojaviheraluetta (EV-1). Kaava-alueen eteläisemmässä osassa korttelin 33 ja Rajasalmentien välinen metsäinen alue sekä melun rasittama osa rannan puistomaisesta alueesta korttelin eteläosan länsipuolella osoitetaan suojaviheralueeksi, jolla olemassa olevan puuston kaataminen on sallittua vain tarpeellisena puuston hoitotoimenpiteenä (EV-1). Rajasalmentien puoleisella suojaviheralueella Pyhäjärven rannan tuntumassa sijaitseva lammen ympäristö osoitetaan luo-merkinnällä luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittäväksi alueen osaksi. Alueella esiintyy täplälampikorentoa, ja sen on tyyppiltään myös viitasammakolle soveltuvaa elinympäristöä, vaikka viitasammakon esiintymistä ei ole luontoselvitysten toteuttamisen ajankohdan vuoksi pystytty tarkemmin alueelta selvittämään.

Kaava-alueen pohjoisosassa Y-3-korttelialueen ympäristö osoitetaan myös suojaviheralueeksi, jotta liito-oravankin kannalta tärkeän puuston säilyminen voidaan kaavalla turvata.

Vesialue

Kaavan aluerajauksen sisälle jäävät vesialueet osoitetaan kaavassa vesialueeksi (W). Vesialueilla sijaitseville laiturirakenteille osoitetaan varaukset merkinnällä vl ja laitureilla sijaitsevat uimahuoneet suojellaan (sr-17; säilytettävä, kulttuurihistoriallisesti arvokas uimahuone). (Pyhäjärventien puoleisen suojaviheralueen yhteyteen sijoittuva lampi ja sen luo-merkintä on kuvattu edellä suojaviheralueen kuvauksen yhteydessä.)

Katualueet

Entisen sairaala-alueen pääkulkureitit osoitetaan kaavassa julkisiksi katualueiksi (Pitkäniementie, Kurosenkuja, Poutalantie, Erik Anttisen tie). Lisäksi kaavalla muodostetaan uusi katuyhteys (Vapuntie) eteläisemmän kaava-alueen osan pohjoisreunaan Rajasalmenraitin olemassa olevaa jalankulku- ja pyöräilyreittiä mukailleen.

Kaava-alueen kaduista Poutalantien katualuetta koskee kahdelta kohdalta pilaantuneen maaperän riskikartoituksen mukainen lisäselvitystarve.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Yleiskaavalliset vaikutukset

Kaavaratkaisu ei ole vuonna 2004 laaditun Nokian keskustaajaman osayleiskaava 2010:n mukainen, sillä yleiskaavassa koko kaava-alue on osoitettu julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY).

Maankäyttö- ja rakennuslain muutos vuonna 2017 mahdollistaa asemakaavan muuttamisen yleiskaavasta poiketen, mikäli yleiskaava on ilmeisen vanhentunut. Osayleiskaava voidaan nähdä vanhentuneena siltä osin, ettei yleiskaavan laadintavaiheessa ollut vielä tarvetta osoittaa Pitkäniemen alueelle uutta maankäyttöä vaan koko alue osoitettiin silloisen käyttötarkoituksen mukaisesti julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi. Sittemmin alueen maankäytön tarpeet ovat kuitenkin muuttuneet merkittävästi, sillä Pirkanmaan sairaanhoitopiiri on siirtämässä vaiheittain Pitkäniemen sairaalaan sijoituvia toimintojaan pois alueelta. Merkittävä osa Pitkäniemen sairaala-alueesta ja alueen rakennuskannasta tyhjenee siten jatkossa. Kaavamuutoksella mahdollistetaan alueen kehittäminen siten, että sekä alueen elinvoimaisuus että alueen erityispiirteet saadaan turvattua.

Uudisrakentamisen ja historiallisten rakennusten uuden käytön yhdistelmällä mahdollistetaan alueen nykyisiin vahvuuksiin nojautuvan uuden, omaleimaisen asuinalueen toteuttaminen. Alueen nykyiset ja alueelle mahdollistettavat uudet asuin-, liike- ja palvelutoiminnot antavat oman erityispiirteensä.

Kaavaratkaisu korostaa vanhan sairaala-alueen arvoja ja edesauttaa alueen arvojen säilymistä. Kaavamuutoksella varmistetaan alueen kaupunkikuvan laadun säilyminen sekä mahdollistetaan viihtyisän asuin- ja toimintaympäristön muodostuminen. Uudella korkeatasoisella asuinalueella, arvokkaassa kulttuuriympäristössä, on myös alueen vetovoimaa vahvistava vaikutus.

Koska esitetty kaavaratkaisu poikkeaa voimassa olevasta yleiskaavasta, on kaavaselostusta täydennetty ehdotusvaiheessa yleiskaavallisella tarkastelulla (selostuksen seuraava luku 5.5).

5.4.2 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaavalla mahdollistetaan toiminnoiltaan sekoittuneen rakenteen toteutuminen alueelle, jossa alueelle jäävät toiminnot ja uudet palvelut sekä asuminen muodostavat yhtenäisen ja kaupunkikuvallisesti hyvää ja viihtyisää asuin- ja toimintaympäristöä tarjoavan kokonaisuuden. Kaavalla

mahdollistetaan uusien asuin-, liike- ja toimistotilojen rakentuminen ja nykyisten rakennusten käyttäminen uusiin toimintoihin. Kaava mahdollistaa myös päivittäistavarakaupan tms. lähipalvelujen sijoittumisen alueelle.

Rakennusoikeuksien perusteella alueella voidaan arvioida sijoittuvan n. 1450 asukasta ja 300 työpaikkaa (palveluasumisen ja kehitysvammahuollon asuin- ja työpaikat mukaan lukien). Alueella asuvien ihmisten lukumäärä kasvaa, vaikka alueen käyttäjien määrä todennäköisesti kaavan toteutuessa todennäköisimmin laskee reilusti sairaala-alueen täyden toiminnan ajoista. Alueella toimiva yksityinen hoitolaitos jää alueelle jatkossakin.

Alueen länsiosassa sijaitseva urheilukenttä ja sen lähiympäristö tarjoaa alueen asukkaille ja muille toimijoille urheilu- ja virkistyspalveluja. Alueen rantapuistot ja piha-alueiden vehreät, puistomaiset osat säilyvät nykyisellään, sillä niitä koskee suojelu- ja säilyttämisvelvoite. Pyhäjärven rannassa kulkevat rantareitit pyritään säilyttämään kaavaratkaisulla osoittamalla ranta-alueen nykyiset kävely-yhteydet ohjeellisiksi alueen sisäiselle jalankululle varatuiksi alueen osiksi, joissa osassa on huoltoliikenne sallittu. Kaavalla ohjataan siten myös rantavyöhykkeen kävely-yhteyksien säilymistä jatkossakin.

Tieliikenteen ja mahdollisesti tulevaisuudessa aluetta sivuavan junaliikenteen melulta ei voida alueella täysin välttyä, vaikka asuinrakennusten tontit pystytäänkin muodostamaan siten, että melulta suojaista oleskelualueutta muodostuu vähintäänkin osalle tontista.

Alueen rakentamisen arvioidaan tapahtuvan vaihteittain hyvinkin pitkän aikavälin aikana. Rakentamisen aikaisena vaikutuksena ovat rakentamisesta aiheutuva melu ja raskas liikenne.

Elinympäristön turvallisuuteen kuuluu osaltaan myös saasteettomuus ja kemikaaliturvallisuus. Maaperän pilaantuneisuuden riskikartoituksessa osoitetut lisäselvitystarpeet huomioidaan ja mahdollisesti saastunut maaperä puhdistetaan.

5.4.3 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Alueen uusi rakentaminen muuttaa jossain määrin ennestään pinnoittamatonta aluetta rakentamisen ja mahdollisen piha-alueiden pinnoittamisen vuoksi nykyistä suuremmalta osin vettä läpäisemättömäksi. Pääosin rakentamiskäyttöön mahdollistettava alue on kuitenkin ennestäänkin ihmisen muokkaamaa, joten uusi rakentaminen ei merkittävästi vaikuta maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan tai ilmastoon.

Alueen hulevesien hallintaa ohjataan aihetta koskevin määräyksin.

Edellisessä kohdassakin mainitut mahdolliset maaperän pilaantuneisuuden lisäselvitystarpeet huomioidaan kaavakartalla osoitetusti.

5.4.4 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Ranta-alueelle osoitetulla s-4-merkinnällä varmistetaan, että alue säilyy luonnonmukaisena. Aluetta tulee kaavamääräyksen mukaisesti hoitaa siten, että maiseman luonne ei olennaisesti muutu.

Kaavalla varmistetaan maisemallisesti merkittävien puiden ja puuryhmien säilyminen alueella osoittamalla kulttuurihistoriallisesti arvokkaita alueen osia, joita on hoidettava siten, että sen arvo ja luonne säilyvät (s-3). Kaavamääräyksen mukaisesti olemassa olevien erikoispuiden, puurivien ja erikoispensaiden poistaminen on sallittua vain tarpeellisena kasvillisuuden hoitotoimenpiteenä tai välttämättömien pihajärjestelyjen vuoksi.

Alueen kaakkoisosaan osoitetaan s-5-alueita, jolla varmistetaan kulttuurihistoriallisesti ja puuston sekä harvinaisen kasvilajiston vuoksi arvokkaan alueen arvon ja luonteen säilyminen. Olemassa olevien erikoispuiden ja -pensaiden poistaminen on alueella sallittua vain tarpeellisena kasvillisuuden hoitotoimenpiteenä.

Kaavassa osoitetaan lisäksi säilytettäviä/istutettavia puurivejä. Yleismääräyksen edellytetään myös, että rakennusaikainen haitta puustolle tulee minimoida. Alueella säilytettävän ja alueelle istutettavan puuston tulee olla riittävän kookasta, jotta liito-oravan kulkuyhteydet turvataan. S-3-alueella kasvavat kynäjalavat säilytetään.

Uuden Vapuntien linjaus pienentää jonkin verran Väntä Liten puustoista aluetta, joka on todettu sekä maisemallisesti tärkeäksi lähivirkistysalueeksi että liito-oravalle soveltuvaksi elinympäristöksi. Vaikutusta on onnistuttu kaavan ehdotusvaiheeseen kuitenkin luonnosvaiheen ratkaisusta pienentämään muuttamalla bussipysäkillä varattua sijaintia.

5.4.5 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Kaavamuutos mahdollistaa alueen muuttamisen asuinalueeksi. Kaavan rakenteen ja kaavamääräysten suunnittelussa on keskeisenä lähtökohtana ollut rakentamisen sopeutuminen arvokkaan rakennettuun kulttuuriympäristöön. Kaavaratkaisu korostaa vanhan sairaala-alueen arvoja ja edesauttaa alueen arvojen säilymistä.

Kaavamuutos tehostaa olemassa olevan yhdyskuntarakenteen käyttöä. Kaavan mukainen rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan katuverkkoon ja kunnallistekniikkaan.

Vapuntien uusi katuyhteys Pitkäniemen alueelta Rajasalmentielle mahdollistaa joukkoliikenteelle aiempaa toimivamman reitistön ja siten useamman vuoron ajamisen alueen kautta aieman umpiperän sijaan. Linjaus myös mahdollistaa sujuvamman liikennöinnin.

Autopaikkojen sijoittuminen osin yhteisille LPA-alueille hieman omaa tonttia etäämmäs alueella kannustaa asukkaita joukkoliikenteen käyttöön. Joukkoliikenteen pysäkki tulee kuitenkin kestävä aluesuunnittelun periaatteiden vastaisesti sijoittumaan kauemmas alueen asunnoista, työpaikoista ja muista toiminnoista kuin kauimmatkaan toiminnoille osoitetut autopaikat.

Alueen sisäiset monipuoliset kävelyn ja pyöräilyn yhteydet sekä julkinen rantareitti kannustavat kestäväan liikkumiseen ja ulkoiluun.

5.4.6 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Pitkäniemen alueen alkuperäisrakennukset edustavat oman aikakautensa huippuarkkitehtuuria. Kaavaratkaisulla tuetaan merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön arvojen säilymistä. Asemakaavalla mahdollistetaan ja varmistetaan alueen arvokkaan miljöön sekä suojeltujen rakennusten säilyminen ja toisaalta mahdollistetaan arkkitehtonisesti ja kulttuurisesti laadukas uusi rakentaminen.

Suojelumääräyksillä ja suojelua koskevilla yleisillä kaavamääräyksillä varmistetaan valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön arvojen säilyminen jatkossakin. Alueen käytön suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kaavamääräysten mukaisesti turvata alueen ympäristön kokonaisuuden, historiallisen rakennuskannan ja ympäristökuvallisen aseman arvot. Aluetta koskevista rakennus-, toimenpide- ja maisematyölupa-asioista tulee neuvotella museoviranomaisten kanssa.

Kaavalla mahdollistetaan myös uuden rakentamisen muodostuminen luontevaksi osaksi olemassa olevaa merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön kokonaisuutta. Uusi rakentaminen on sovitettava ympäristöönsä rakennusten arkkitehtuurin, massoittelemuksen ja pihojen järjestelyjen osalta. Rakennusten julkisivujen tulee olla ympäristökuvallisesti korkealaatuisia ja arvokkaaseen kulttuuriympäristöön sopeutuvia.

Pääasiallisena julkisivupinnoitteena tulee olla vaalea rappaus. Vesikatteena tulee olla tummanharmaa konesaumattu peltikate. Kattomuodon on oltava harja- tai aumakatto. Korttelien 26 ja 33 uudisrakentamisessa voidaan sallia myös alueen muusta rakentamisesta poikkeavat kattomuodot.

Kaava mahdollistaa alueelle toteutuvan myös uuden ajallisen kerrostuman. Uudisrakentaminen osoitetaan alueen laidoilta tai kohtiin, jossa rakentaminen on katsottu haittavaikutuksiltaan vähäisimmäksi. Kun rakentaminen toteutetaan nykyiseen maisemaan ja historialliseen miljööseen hienovaraisesti sovittaen, säilyvät alueen kaupunkikuvan, maiseman, kulttuuriperinnön ja rakennetun ympäristön nykyiset arvot ja uuden rakentamisen vaikutukset arvoihin jäävät vähäisiksi.

Kaavalla varmistetaan alueella sijaitsevan muinaismuistolailla rauhoitetun kiinteän muinaisjäänneksen säilyminen osoittamalla muinaisjäännealueelle asianmukainen kaavamerkintä ja -määräys (sm-3). Kaava-alueella sijaitsevat kaksi muuta arkeologisessa inventoinnissa tunnistettua kohdetta on osoitettu kaavassa muiksi kulttuuriperintökohteiksi (aluerajaukseen liittyvä kirjainmerkintä s-1).

5.4.7 Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Kaava mahdollistaa nykyisten yritystoimintojen säilymisen alueella ja uusien sijoittumisen AL- ja Y-korttelialueille.

5.5 Yleiskaavallinen tarkastelu

Koska asemakaavaratkaisu poikkeaa periaatteeltaan merkittävästi voimassa olevasta yleiskaavasta, on osana asemakaavaprosessia tehtävä ns. yleiskaavallinen tarkastelu. Yleiskaavallisessa tarkastelussa todetaan, miten asemakaavaratkaisua laadittaessa on otettu huomioon MRL:n 39§ mukaiset yleiskaavan sisältövaatimukset. Pykälä kuuluu:

”Yleiskaavaa laadittaessa on maakuntakaava otettava huomioon siten kuin siitä edellä säädetään.

Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon:

- 1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys;
- 2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö;
- 3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus;
- 4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla;
- 5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;
- 6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;
- 7) ympäristöhaittojen vähentäminen;
- 8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; sekä
- 9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.

Edellä 2 momentissa tarkoitetut seikat on selvitettävä ja otettava huomioon siinä määrin kuin laadittavan yleiskaavan ohjaustavoite ja tarkkuus sitä edellyttävät.

Yleiskaava ei saa aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa.”

Seuraavassa on yleiskaavallinen tarkastelu jaettu em. lakipykälässä esitettyjen vaatimusten mukaisiin alaotsikoihin, jonka kunkin alla on esitetty aiheeseen liittyvät huomiot.

5.5.1 Maakuntakaavan huomioon ottaminen

Maakuntakaavan sisältö ja ohjaava vaikutus on kuvattu selostuksen kohdassa 3.2. *Suunnittelu-tilanne*. Maankuntakaavassa Pitkäniemen alue on merkitty 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. Asemakaavan ratkaisu on asuinpainotteisempi kuin maakuntakaavaa laadittaessa ehkä on ajateltu, mutta kaiken kaikkiaan asumisen ja palveluiden sijoittamisen alueelle voidaan katsoa olevan maakuntakaavan asettamien tavoitteiden mukainen ratkaisu. Maakuntakaavassa vielä todetaan erityisesti, että Pyhäjärven ympäristön kehittämisvyöhyke, johon Pitkäniemen aluekin kuuluu, on järveen kytkeytyvä kaupunkimaisen asumisen ja virkistykseen laatuviöhyke. Vyöhykkeen kehittämissuosituksena on edistää järvinäkymiä hyödyntäviä ratkaisuja ja laadukasta rakentamista, yleisessä käytössä olevan rantavyöhykkeen säilymistä ja toteutumista sekä sujuvaa ja esteetöntä liikkumista alueella. Kaikki nämä tavoitteet on otettu huomioon alueen suunnittelussa.

Maankuntakaavan määräysten mukaisesti alueen suunnittelussa on kiinnitetty erityistä huomiota myös kulttuuriympäristön, maiseman ja luontoarvojen säilymiseen. Lisäksi suunnittelussa ja kaavaa varten laadituissa selvityksissä on huomioitu maakuntakaavassa uutena liikenneyhteytenä osoitettu Tampereen läntinen ratayhteys.

5.5.2 Yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys

Asemakaavaratkaisun mukainen maankäyttö ja täydentävä rakentaminen sijoittuu ennestään asemakaavoitetulle alueelle. Alue sijaitsee yhdyskuntarakenteessa Nokian, Pirkkalan ja Tampereen keskustojen väliin jäävällä alueella, ja sen voi siten todeta olevan kiinteästi osana olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Alueelle jo ennestään toteutettu monipuoliset yhdyskuntatekniset verkostot ja joukkoliikenteen palvelua, joka kaavaratkaisun myötä on sujuvoitettavissa ja ohjattavissa kulkemaan alueelle päättymisen sijaan sen läpi.

Uuden yhdyskuntarakenteen ekologinen kestävyys ei ole aivan suoraan ja yksiselitteisesti todettavissa: alueen täydentävä rakentaminen on maltillista, olemassa olevat luontoarvot pystytään hyvin suurelta osin turvaamaan ja säilyvää vanhaa rakennuskantaa on paljon, mikä kaikki parantaa alueen ja sen toteutuksen ekologista kestävyttä. Sinänsä kuitenkin yhden toiminnon (sairaala) korvaamista toisella, todennäköisesti enemmän liikennettä alueelle aiheuttavalla toiminnolla (asuin- ja liiketoiminnot, jonkin verran julkisia palveluita) ei kuitenkaan voi pitää suoranaisesti yhdyskuntarakenteen ekologista kestävyttä edistävänä ratkaisuna. Maansiirtojen tarpeen, neitseellisten luontoalueiden säästymisen ja olemassa olevan infrastruktuurin hyödyntämisen näkökulmista ratkaisu on kuitenkin sekä taloudellinen että ekologinen. Taloudellisuutta heikentää hieman se, että alueen käyttötarkoituksen muutos edellyttää olemassa olevan rakennuskannan ja aluerakenteen hyödyntämisestä huolimatta jonkin verran katu- ja kunnallisteknisen huollon verkon uusimista.

5.5.3 Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö

Esitetyssä ratkaisussa säilytetään ja hyödynnetään merkittävässä määrin alueelle jo olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta: rakennuskantaa, kulkualueita kaduiksi, puistoja, pallokenttää jne.

5.5.4 Asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus

Ratkaisu lisää merkittävästi asuntojen ja jossakin määrin myös yritystilojen ja julkisten palvelujen toimitilojen tarjontaa Nokialla ja tuo samalla asuinalueiden valikoimaan aivan uudentyyppisen ja koko Suomen mittakaavassa harvinaisen kulttuurihistoria- ja maisema-arvoihin tukeutuvan asuinaluekokonaisuuden.

Välittömästi pohjoisemman kaava-alueen osan eteläpuolella sijaitsevassa sairaalatoimintoihin liittyneessä vanhassa puurakennuksessa toimii päiväkotitoiminta, joka tulee palvelemaan myös alueen uusia asukkaita. Alueella on myös palveluasumista ja kehitysvammaisuuspalveluita tarjoavia toimijoita sekä edellisiin liittyen kahvio- ja lounasravintolapalveluita. Kaava mahdollistaa pienen päivittäistavarakaupan sijoittumisen alueelle, mutta laajemmasta määrin lähipalveluita ei arvioida alueelle sijoittuvan, vaan alue tukeutuu palveluissa lähimpien asuinalueiden ja Nokian keskustan palveluihin.

5.5.5 Mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla

Maantieliikenteen ja mahdollisen tulevan junaradan estevaikutuksista johtuen tarkasteltavalta alueelta poistetaan lähinnä maantiemäiseen liikenneympäristöön ja vain kahden pääreitintä kautta: Pitkäniementietä pohjoiseen ja sitten länteen kohti Nokiaa tai itään kohti Tamperetta, tai uutta Vapuntietä alueen itäreunalle ja siitä edelleen etelään kohti Pirkkalaa. Kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiä on myös länteen ja alueen kauniita rantamaisemia kierrellen.

Alueen sisällä asuinkadut ovat päätyviä, joten läpiajoliikennettä ei alueelle voi syntyä. Uuden katu yhteyden myötä joukkoliikenteen reitti saadaan kuitenkin johdettua alueen läpi asuinkortteleiden pohjoispuolitse. Asuinkortteleiden välillä ja ympäristössä edellytykset kevyen liikenteen turvallisten ja toimivien reittien muodostamiseen hyvät ja monipuoliset. Mahdollisuudet liikenteen tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen kestäväällä tavalla ovat siis hyvät.

Energia- ja jätehuollon näkökulmista alue ei eroa kovin suurelta osin muista asuinalueista. Hie-man erillisenä omana kokonaisuutenaan se on kuitenkin selkeästi oma huollettava kokonaisuutensa. Vanha rakennuskanta ja sen arvojen huomioinen asettaa haasteita aurinkoenergian ja ilmalämpöpumppujen tapaisten energiaratkaisujen hyödyntämiselle. Alueen selkeä rakenne mahdollistaisi helposti esim. oman aluelämpöverkon muodostamisen.

5.5.6 Mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön

Alueelle kaavaillut toiminnot muodostavat alueesta esimerkiksi lapsiperheille ja vanhuksille sopivaa viihtyisää, turvallista ympäristöä. Alueen puistomaisuus säilyy, ja rantapuiston kautta kulkevat kävelyreitit yhdistyvät luontevasti laajempaan ulkoilureitistöön. Erityisesti henkilöille, jotka osaavat arvostaa asuinpaikan tai yrityksen sijoittumista erityisesti historiallisen sairaalaympäristön ja järvimaiseman ääreen, antaa kaavaratkaisu hyvät mahdollisuudet näiden elämäntavan ja toiveet täyttävän elinympäristön muodostumiseen. Pallokenttä ja puistomaiset piha-alueet mahdollistavat erilaiset alueella järjestettävät tapahtumat ja toiminnallisuudet.

5.5.7 Kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset

Ratkaisu mahdollistaa pienessä määrin uusien yritysten ja uudenlaisen elinkeinotoiminnan toteutumisen alueella, mutta sairaalatoiminnan päättymisen vähentää työpaikkamäärää kaiken kaikkiaan. Koko kaupungin mittakaavassa kaavaratkaisulla ei ole suurta (positiivista sen paremmin kuin negatiivistaakaan) merkitystä elinkeinoelämän edellytysten tai yritysvetovoiman näkökulmista.

5.5.8 Ympäristöhaittojen vähentäminen

Kaava-alueella itsessään ei ole ympäristöhaittoja synnyttävää tai vähentävää toimintaa. Viereen kaavailtu rata kuitenkin toteutuessaan lisää alueen melua ja tärinää. Alueen täydentävä rakentaminen on pyritty sijoittamaan ja massoittelemaan niin, että se suojaisi olemassa olevaa rakennuskantaa maantieliikenteen (ja mahdollisen tulevan radan) meluvaikutuksilta. Rakentamisen määrä on kuitenkin niin vähäinen ja kerrosluvut maltillisia, ettei suojavaikutus muodostu kovin merkittäväksi.

5.5.9 Rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen

Alue on kokonaisuudessaan vaalittavaa ja arvokasta rakennettua ympäristöä, jolla on tunnistettu myös maisema- ja luontoarvoja. Alueen aiempaa rakennetun kulttuuriympäristön inventointia on kaavahankkeen aikana täydennetty vielä puuttuneiden kohteiden osalta. Arvokkaiksi todetut rakennukset, maisemat, lajisto ja elinympäristö säilytetään ja suojellaan.

Aiottu maankäyttö ottaa huomioon alueen luonnonarvoista sekä liito-oravan elinympäristöjen säilymisen että arvokkaan puuston.

5.5.10 Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.

Puistomainen ympäristö ympäröivine vesialueineen tarjoaa erinomaiset mahdollisuudet virkistykseen. Ranta-alueiden melu toisaalta kuitenkin heikentää näitä alueen muutoin tarjoamia virkistyskäytön mahdollisuuksia. Kaavan toteutuminen lisää alueelle sijoittuvaa asukasmäärää eli virkistysalueiden käyttäjiä. Vaikka osa alueesta muodostuu asuintalojen piha-alueiksi, jää ympäristöön edelleen myös runsaasti virkistykseen soveltuvia alueita ja reitistöä. Virkistykseen soveltuvien alueiden määrä ja saavutettavuus arvioidaan riittäväksi suhteessa asukasmäärään.

5.6 Nimistö

Kaavalla osoitetaan alueelle uutta nimistöä neljälle katualueelle ja kolmelle viheralueelle. Nimi ehdotukset on saatu Nokian kaupungilta ja edelleen Nokia Seuran nimitoimikunnalta. Kaikki nimet viittaavat alueen historiaan.

Erik Anttisen tie

LKT Erik E. Anttinen toimi Pitkäniemen ylläkäärinä 1963-1973. Anttinen tuli valtakunnallisesti ja kansainvälisestikin tunnetuksi hoitomenetelmien kehittäjänä. Hän oli hyvin pidetty johtaja ja esimies. Anttinen kuoli 2009.

Vapuntie

Entisen hevoshaan alueelle johtava tie Pitkäniemessä pitkään palvelleen Vappu -nimisen hevosen mukaan.

Kurosenkuja

Nimi on annettu ylihoitaja Mirja Kurosen mukaan. Kuronen toimi Pitkäniemessä ylihoitajana 1988 – 2012.

Poutalantie

Poutalantien johtaa urheilukentälle ja rantasaunalle. Aikoinaan, kun rantasauna vihdoin alueelle rakennettiin, sille pidettiin nimikilpailu ja se sai nimen Poutala. Alue oli tärkeä ulkoilupaikka.

Tallinpuisto

Vapuntien päätteenä sijaitseva puisto. Vapuntien tavoin viittaus hevoshakaan ja alueen historiassa toimintanakin merkittävään hevosten hoitamiseen.

Urheilupuisto

Urheilupuiston nimi viittaa viereiseen pieneen urheilu- ja pelikenttään, joka edelleen säilyy alueella.

Kaikupuisto

Kaikupuistolla kunnioitetaan aikoinaan merkittävää työtä tehnyttä Potilasyhdistys Kaikua, joka järjesti potilaille virkistystä ja toimintaa. Yhdistys mm. julkaisi lehteä, jonka sisällön potilaat tekivät.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaava voidaan toteuttaa sen saatua lainvoiman.

Nokialla 23.10.2023

Kari Stenlund
Maankäyttöjohtaja