

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

HANKE

Asemakaava ja asemakaavan muutos. Asemakaava koskee ennestään kaavoittamatonta vesi- ja liikennealuetta. Asemakaavan muutos koskee Nokian kaupungin 10. kaupunginosan, Maatialan, korttelia 25 ja osaa kortteleista 26 ja 27 (kiinteistöt 536-10-26-4 ja 536-10-27-1) sekä erityis-, maisemapelto, vesi- ja katualuetta.

ALOITE

Kaavamuutos on käynnistetty Pirkanmaan sairaanhoitopiirin aloitteesta.

SUUNNITTELUALUE

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

Kaava-alueen yhteenlaskettu pinta-ala on noin 35,5 hehtaaria, josta asemakaavamuutoksen ala on noin 30,5 hehtaaria ja ennestään kaavoittamatonta vesialuetta noin 5 hehtaaria.



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



Kuva 2. Kaava-alueen sijainti ja likimääräinen rajaus kartalla (Maanmittauslaitos, maastokartta, 16.4.2020).

LÄHTOTIEDOT JA SUUNNITTELUALUE

MAANOMISTUS

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

VALTAKUNNALLISET ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEET

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

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

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

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

MAAKUNTAKAAVA

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

Suunnittelualue on maakuntakaavassa osoitettu palvelujen alueeksi (P). Merkinällä osoitetaan maakunnallisesti merkittävät keskustatoimintojen alueiden ulkopuoliset julkisen tai yksityisen palvelu- ja tutkimustoiminnan keskittymät, joihin voi sisältyä myös sen ydintoimintaan liittyvää asumista ja muita tukitoimintoja. Suunnittelumääräyksenä todetaan, että taajamarakenteessa sijaitsevien palvelualueiden suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota alueen saavutettavuuteen kävellen ja pyöräillen sekä joukkoliikenteellä. Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota kulttuuriympäristön, maiseman ja luontoarvojen säilymiseen.

Maakuntakaava osoittaa Pitkäniemen osaksi kaupunkiseudun läntistä yritysalueiden 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 suunnittelualueen itäpuolella kulkee valtatie 3, jonka alueella tulee kiinnittää erityistä huomiota uuden maankäytön yhteensovittamiseen viheryhteyksien ja virkistyskäytön kanssa.

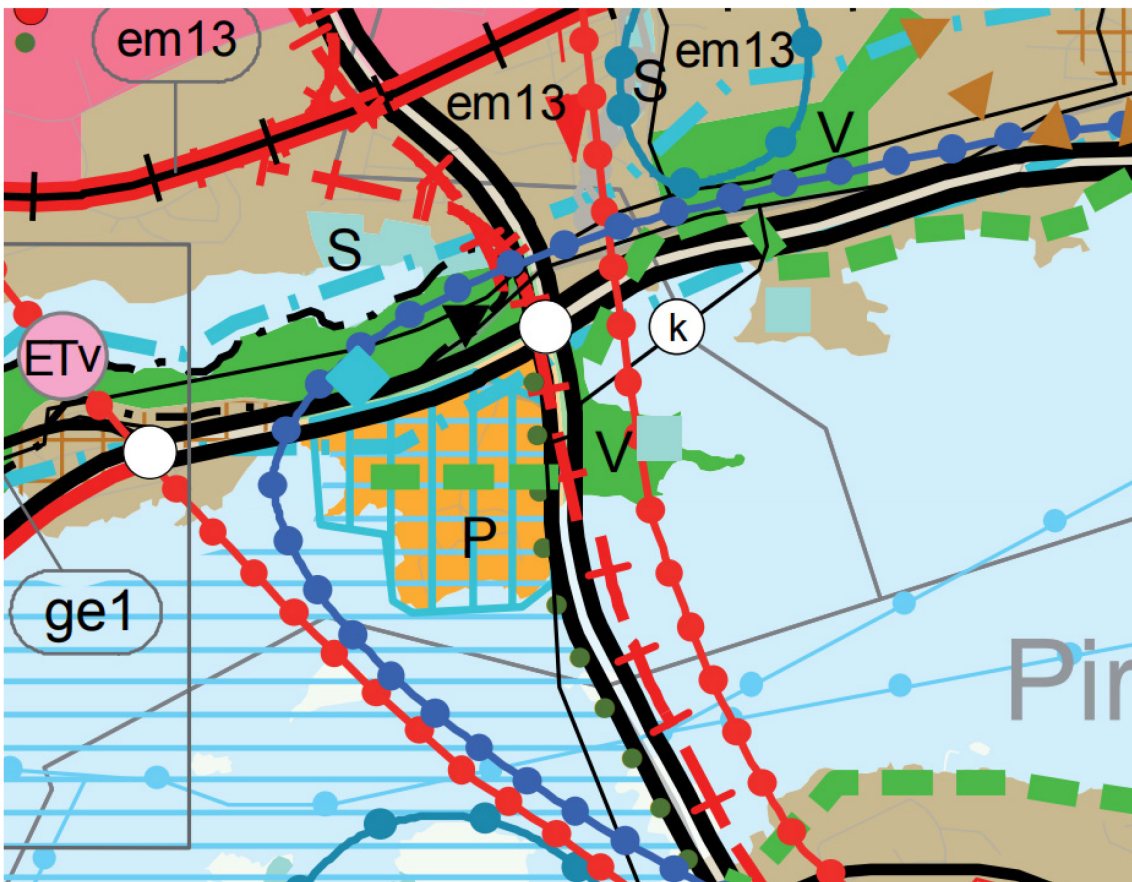
Pitkäniemen alue kuuluu Pyhäjärven ympäristön kehittämisvyöhykkeeseen, jolla osoitetaan järveen kytkeytyvä kaupunkimaisen asumisen ja virkistyksen laatuviöhyke. Kehittämissuosituksenä on edistää järvinäkymiä hyödyntäviä ratkaisuja ja laadukasta rakentamista, yleisessä käytössä olevan rantavyöhykkeen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

Maakuntakaavassa on osoitettu valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön raja-alue. Koko kaava-alue kuuluu tähän RKY-alueeseen. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen arvot säilyvät. Uusi rakentaminen on sopeutettava alueen kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin ja ajalliseen kerroksellisuuteen.

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

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

Asemakaava-alueiden välissä kulkee viheryhteysmerkintä ja alueen itäpuolella ulkoilureittimerkintä.

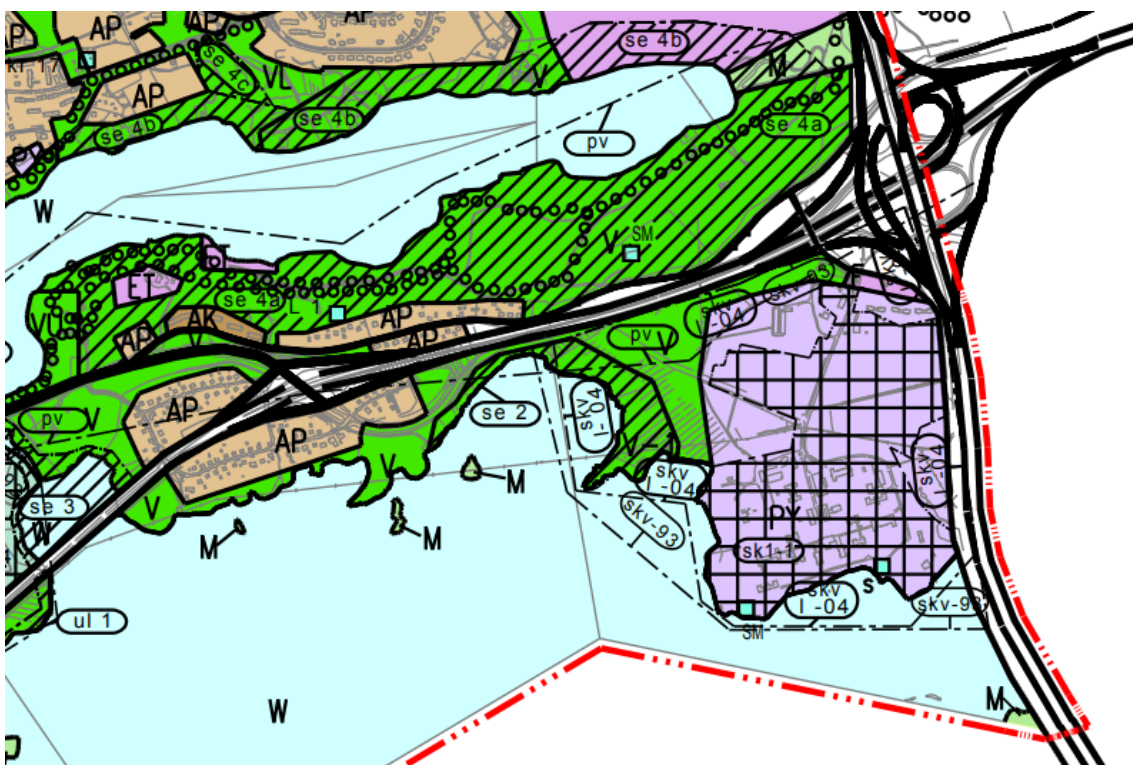


KUVA 3. Kuva: Ote Pirkanmaan maakuntakaava 2040:stä.

YLEISKAAVA

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

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



Kuva 4. Kuva: Ote keskustaajaman osayleiskaava 2010:stä.

ASEMAKAAVA

Suunnittelualueella on voimassa seuraavat asemakaavat:

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

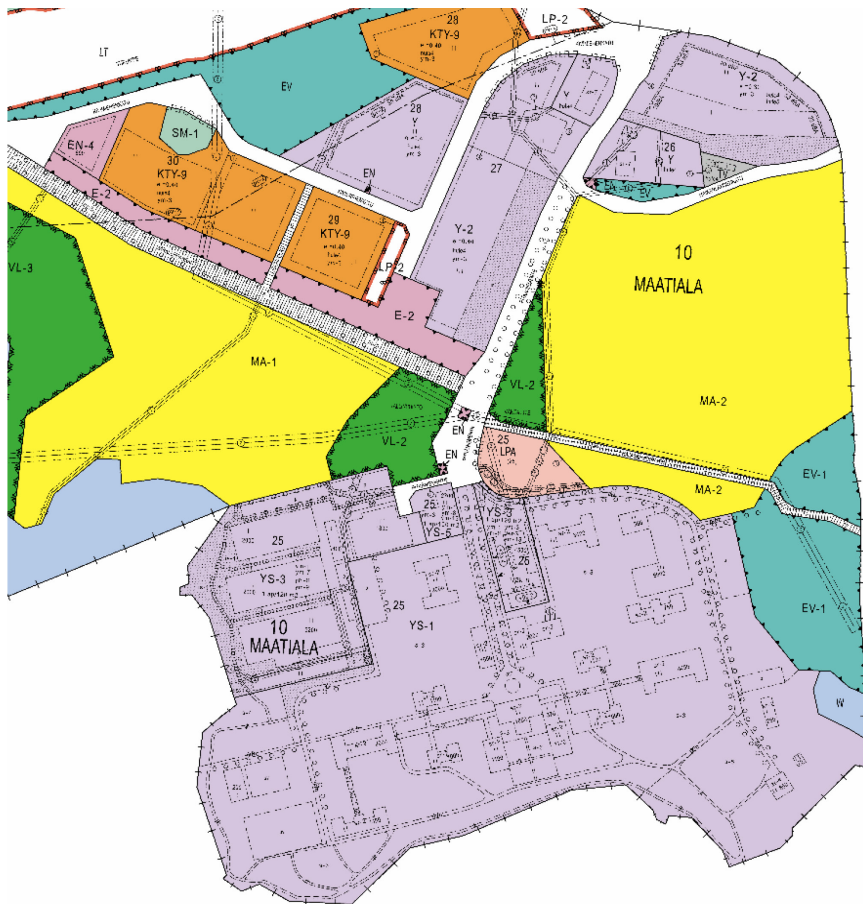
Lisäksi suunnittelualueeseen kuuluu ennestään kaavoittamattomia vesi- ja tiealueita.

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

Pitkänientien eteläpäässä sijaitseva kortteli on osoitettu sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YS-5), jolle sijoittuu uusi ravintokeskuksen tontti. Vanhan käytöstä poistetun ravintokeskuksen sekä kehitysvammahuollon tontit on merkitty YS-3 merkinnällä, joka tarkoittaa sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten sekä yksityisten palveluiden korttelialuetta. Vanhan ravintokeskuksen tontin pohjoispuolelle sijoittuu autopaikkojen korttelialue (LPA), maisemapeltoa (MA-2), viheraluetta (VL-2), katualuetta sekä kaksi pientä teknisen huollon korttelialuetta (EN).

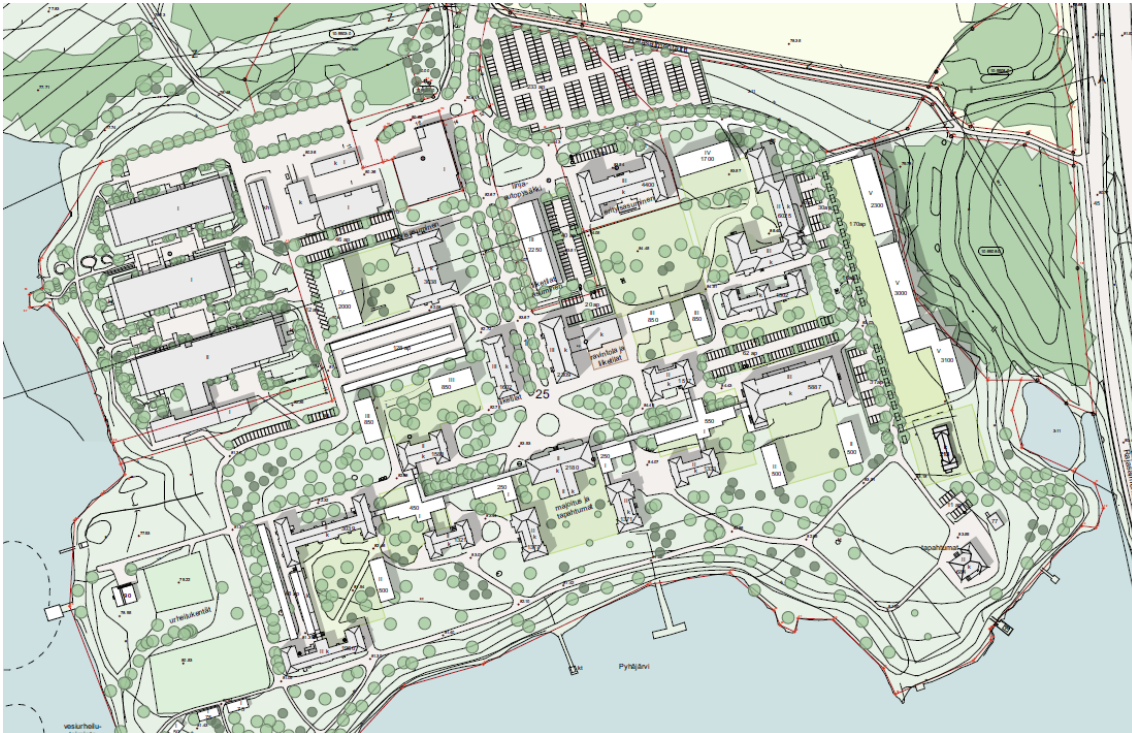
Sairaala-alueen itäpuoli on asemakaavassa osoitettu suojaviheralueeksi (EV-1) sekä vesialueeksi (W).

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

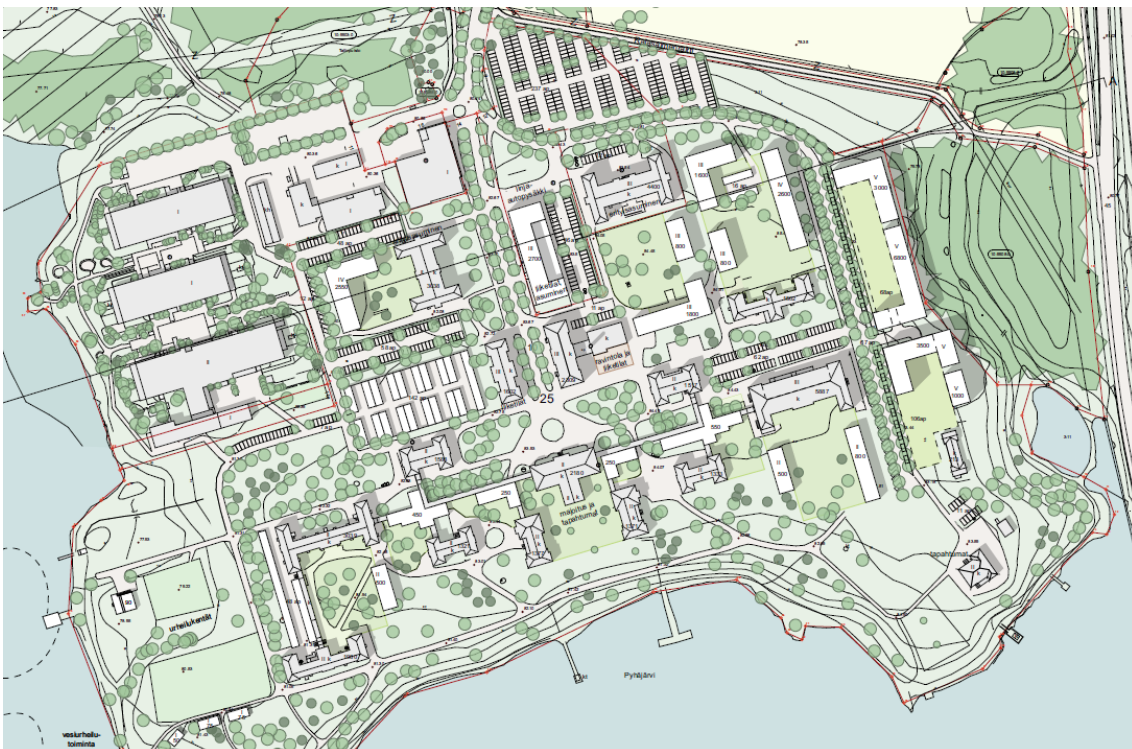


Kuva 5. Kuva: Ote ajantasa-asemakaavasta. Suunnittelualueen alustavat rajaukset lisätty tummansinisellä pisteviivalla.

VIITESUNNITELMA



Kuva 6. Kuva: VAIHTOEHTO 1 Pitkäniemen Masterplanin päivitys, 23.01.2020, Arkkitehtitoimisto Harris ja Kjisik Oy



Kuva 7. Kuva: VAIHTOEHTO 2 Pitkäniemen Masterplanin päivitys, 23.01.2020, Arkkitehtitoimisto Harris ja Kjisik Oy



Kuva 8. Kuva: Alustava suunnitelma alueen pohjoisosaan. Pitkämäen Masterplanin päivitys, 23.01.2020, Arkkitehtitoimisto Harris ja Kjisik Oy

KAAVAAN LIITTYVÄT SELVITYKSET

AIEMPIÄ SELVITYKSIÄ

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

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

KAAVATYÖN AIKANA TEHTÄVÄT SELVITYKSET

- Luontoselvityksen päivitys
- Rakennushistoriaselvityksen täydennys
- Meluselvitys
- Tärinäselvitys
- Liikenneselvitys
- Tarkastelu olemassa olevien rakennusten ullakko- ja kellaritilojen rakennusoikeudesta (raportoidaan kaavaselostuksessa)
- Alueen katujen yleissuunnitelma
- Alueen vesihuollon yleissuunnitelma
- Maaperän pilaantuneisuuden riskikartoitus
- Rakentamistapaohje

TAVOITTEET

Pirkanmaan sairaanhoitopiiri on siirtämässä vaiheittain Pitkäniemen sairaalaan sijoituvia toimintojaan pois alueelta ja tämän seurauksena merkittävä osa Pitkäniemen sairaala-alueesta tyhjenee. Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa 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. Asemakaavamutoksella tutkitaan alueen täydennysrakentamisen mahdollisuuksia ja uudisrakentamisen sopeutumista alueen arvoihin.

Kaupungin tavoitteena on, että alueelle lisätään rakennusoikeutta niin paljon, että siitä maksettava maankäyttökorvaus kattaa kaikki kaupungin vastattavaksi tulevat veloitteet.

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.

OSALLISTUMISEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

Asemakaavoituksen vireilletulosta kuulutetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisen yhteydessä.

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

Asemakaavaluonnos asetetaan nähtäville kaupunkikehityspalveluiden ilmoitustaululle ja internetiin kaupungin kotisivulle. Osallisilla on oikeus jättää mielipide luonnoksesta nähtävilläolon aikana. Nähtävilläolosta tiedotetaan lehtikuulutuksella Nokian Uutisissa. Lisäksi asiasta ilmoitetaan kirjeitse kohdealueen naapurikiinteistöjen omistajille. Kaavaluonnoksesta pyydetään tarvittavat lausunnot. Luonnoksesta saatu palaute huomioidaan asemakaavan ehdotusta valmisteltaessa. Luonnosvaiheessa järjestetään viranomaisneuvottelu sekä kaavan esittelytilaisuus (toteutetaan mahdollisesti videoyhteydellä).

Asemakaavaehdotus asetetaan nähtäville vähintään 30 päivän ajaksi. Osallisilla on oikeus jättää muistutus kaavaehdotuksesta nähtävilläolon aikana. Nähtävilläolosta tiedotetaan kaupungin internet-sivuilla ja virallisella ilmoitustaululla. Lisäksi kaavasta tiedotetaan kirjein muussa kunnassa asuvia maanomistajia. Kaavaehdotuksesta pyydetään tarvittavat lausunnot. Ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu järjestetään tarpeen mukaan.

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto. Päätöksestä ilmoitetaan kuulutuksella kaupungin internet-sivuilla ja virallisella ilmoitustaululla. Kaupunginvaltuuston päätökseen voi hakea muutosta valittamalla 30 päivän kuluessa.

KAAVAN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Asemakaavan vaikutukset arvioidaan MRL 9 §:n ja MRA 1 §:n edellyttämällä tavalla. Kaavamuutoksen vaikutuksia arvioidaan:

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

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

KÄSITTELYAIKATAULU

Kaavaluonnos valmisteltiin vuonna 2021. Tavoitteena on asettaa kaava ehdotuksena nähtäville vuoden 2023 lopulla ja viedä se hyväksymiskäsittelyyn alkuvuodesta 2024.

VALMISTELU

Kaavamuutoksen valmistelee konsulttityönä Ramboll Finland Oy, jossa hankkeen projektipäällikkönä ja kaavan laatijana toimii arkkitehti Kirsikka Siik.

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

Nokialla 2.10.2023

Kari Stenlund
Maankäyttöjohtaja