

PITKÄNIEMI

historiallinen mahdollisuus

*Upea 1900-luvun alun
sairaala-alue – uusi elämä
ainutlaatuiselle miljöölle*

1 HISTORIAALLINEN SAIRAALA-ALUE NOKIALLA PYHÄJÄRVEN RANNALLA , TAMPEREEN KUPEESSA

KOHTEEN YDIN

Tarjolla on äärimmäisen harvinainen kehityskohde: historiallinen, pääosin 1900-luvun alussa rakennettu sairaala-alue omalla niemellään Pyhäjärven rannalla. Kokonaisuus koostuu noin 15 paviljonkimaisesta sairaalarakennuksesta ja kartanomaisesta päärakennuksesta, joita ympäröi laaja puisto ja ranta-alue. Alueella on uusi voimassa oleva asemakaava, joka mahdollistaa rakennusten muuntamisen korkeatasoisiksi asuin- ja palvelu- ja palvelukäyttöön. Asemakaava mahdollistaa lisäksi yli 20 000 m² uudisrakentamisen. Kyseessä on valmis kehitysalusta, jonka arvo perustuu sijainnin, historian ja asemakaavan yhdistelmään.

SIJAINTI JA SAAVUTETTAVUUS

Pyhäjärven rannalla, omalla vehreällä niemellä Tampereen keskusta n. 10 km sekä Nokian, Ylöjärven ja Pirkkalan palveluista n. 5 km. Hyvä saavutettavuus autolla, pyörällä ja bussilla. Nopeat yhteydet eri ilmansuuntiin viereisen kehätien ansiosta. Tampere–Pirkkalan lentokenttä n. 15 min päässä.

Sijainti yhdistää harvinaisella tavalla luonnonrauhan, veden läheisyyden ja kaupunkielämän.

KEHITYSKONSEPTI

ASUMINEN
Entiset sairaalarakennukset (1 000–2 200 m² / rakennus) soveltuvat loft-henkisiin, pieniin ja suuriin sekä premium-tason asuntoihin. Korkea huonekorkeus, isot ikkunat ja massiivinen runkorakenne. Vanhat rakennukset valmiissa ympäristössä. Historiallinen miljöö luoo selkeän arvoalueen.

Uudisrakennukset vanhojen viereen. Lähes 30 000 m² uutta asuin- ja liiketilaa.

PÄÄRAKENNUS – ALUEEN SYDÄN
Mahdolliset käyttötarkoitukset:
Boutique-hotelli tai matkailutoiminnot
Kokous- ja juhlatilat
Kulttuuri- ja elämystoiminta
Toimisto- ja edustustilat

PALVELUT JA LIIKETILAT (AL-KAAVA)
Kahvilat ja ravintolat
Pienpanimo tai elämykselliset palvelut
Galleriat, studiot tai erikoisliikkeet

KILPAILUETU SIJOITTAJALLE

- ✓ Historiallinen ja näyttävä kokonaisuus, jota ei voi kopioida
- ✓ Valmis kaava vähentää kehitysriskiä alkuvaiheessa
- ✓ Järvisijainti ja puistomaisema luovat poikkeuksellisen asumis- ja matkailuarvon
- ✓ Skaalautuva toteutus: vaiheistettavissa rakennuskohtaisesti
- ✓ Vetovoima sekä asumiselle että matkailulle
- ✓ Uudisrakentamisen volyymi luo erilaisia mahdollisuuksia

ARVONLUONTI JA POTENTIALI

Kohde soveltuu: pitkäjänteiselle kiinteistösijoittajalle kehittäjälle, joka etsii premium-tason käyttökohdetta konseptitoimijalle (asuminen + matkailu + palvelut)

Historiallinen ympäristö, erinomainen sijainti ja monikäyttöinen kaava luovat vahvan perustan pitkäaikaiselle arvonnousulle ja erinomaiselle riskikorjatulle tuotolle.

YHTEENVETO

Tämä ei ole pelkkä kiinteistöhanke, vaan valmis tarina, paikka ja identiteetti, josta voidaan kehittää kestävä, arvokasta ja ajattomasti kiinnostavaa asuin- ja toimintaympäristöä. Historiallinen sairaala-alue Pyhäjärven rannalla tarjoaa sijoittajalle jotakin, mitä markkinoille tulee äärimmäisen harvoin.



2 TIIVISTELMÄ

HISTORIALLINEN MAHDOLLISUUS

Myytävänä on poikkeuksellinen ja harvoin tarjolla oleva historiallinen kokonaisuus: Pääosin 1900-luvun vaihteessa rakennettu sairaala-alue, joka koostuu n. 15 paviljonkimaisesta sairaalarakennuksesta ja suuresta kartanomaisesta päärakennuksesta, joita ympäröi vehreä puistomiljöö ja Pyhäjärvi.

Uusi voimassa oleva asemakaava mahdollistaa rakennuksien muutoksen korkeatasoisiksi asuin- ja liikerakennuksiksi. Päärakennus avaa vastaavasti mahdollisuuksia matkailuun, hotelli- ja kokoustoimintaan, toimistoihin sekä muihin alueen vetovoimaa vahvistaviin palveluihin. Kokonaisuus tarjoaa monipuolisen ja skaalautuvan kehityspotentiaalin.

SIJAINTI

Alue sijaitsee omalla vehreällä niemellään Pyhäjärven rannalla. Sijainti yhdistää harvinaisella tavalla luonnonläheisyyden ja kaupunkielämän saavutettavuuden. Keskustan palvelut sekä useat kaupalliset keskittymät Tampereella, Nokialla, Ylöjärvellä ja Pirkkalassa ovat vain noin viiden kilometrin päässä. Alueelle on hyvät kulkuyhteydet niin autolla, pyörällä kuin julkisella liikenteellä. Tampereen-Pirkkalan lentokenttä on n. 15 min automatkan päässä.

Luonto, vesi ja maisemat ovat jatkuvasti läsnä. Niemi muodostaa selkeän ja eheän kokonaisuuden, jonka tunnelma on rauhallinen ja arvokas.

HISTORIA JA IDENTITEETTI

Alue on rakennettu 1900-luvun alussa sairaalakäyttöön. Aikakaudelle tyypillinen arkkitehtuuri, mittakaava ja materiaalit luovat rakennuksille vahvan identiteetin. Pitkä historia antaa alueelle sielun ja tarinan, jota voidaan vaalia ja hyödyntää osana uutta käyttöä.

Vanhat sairaalarakennukset edustavat aikaa, jolloin rakentamisessa panostettiin kestävyyteen, mittasuhteisiin ja ympäristöön sopivaan ilmeeseen. Tämä tekee niistä erinomaisen lähtökohdan uuteen, korkeatasoiseen asumiseen ja palvelukäyttöön.

ALUEEN KOKONAISUUS

Kokonaisuus muodostuu:

- n. 15 entisestä sairaalarakennuksesta
- Kartanomaisesta päärakennuksesta
- Laajasta historiallisesta piha- ja puistoalueesta
- Järven ympäröimästä niemestä
- Rakennettavista uudisrakennuksista
-

Rakennukset sijoittuvat väljästi puistomaisemaan. Puusto, nurmikat ja vanhat pihakokonaisuudet luovat arvokkaan ja rauhallisen ympäristön, jossa jokaisella rakennuksella on tilaa hengittää.

RAKENNUKSET JA ASUINPOTENTIAALI

Sairaalakäyttöön rakennettujen talojen kerrosalat ovat 1000 ja 2200 m2 välillä . Rakennuksissa on tyypillisesti:

- korkea huonekorkeus
- suuret ikkunat ja runsaasti luonnonvaloa
- selkeä runkorakenne paksuilla seinillä
- kellaritilat ja ullakko mahdollistavat tarvittavat tekniset- ja aputilat

Rakennukset soveltuvat erinomaisesti muutettaviksi upeiksi asuin-kohteiksi: loft-henkiseksi kodeiksi, suuriksi perheasunnoiksi tai uniikeiksi huoneistokokonaisuuksiksi. Lopputuloksena voi syntyä erittäin harvinaista ja laadukasta asumista historiallisessa miljöössä.

PÄÄRAKENNUS – ALUEEN SYDÄN

Alueen keskellä sijaitseva kartanomainen päärakennus on kokonaisuuden maamerkki ja sydän. Se tarjoaa erinomaiset puitteet matkailua ja aluetta palveleville toiminnoille, kuten:

- hotellina tai boutique-hotellina
- kokous- ja juhlatiloina
- teatterina
- toimisto- ja edustustiloina
- liiketilana
- kirkkona

Päärakennus voi toimia koko alueen identiteettiä ja elävyyttä luovana keskuksena.

LIIKETILAT JA PALVELUT

Alueelle on mahdollista sijoittaa AL-kaavan mukaisesti muuallekin liike- ja toimitiloja.

Tämä mahdollistaa:

- kahvilat ja pienet ravintolatoiminnot, panimotoiminta
- palvelu- ja työtilat
- galleriat, studiot tai erikoisliikkeet
-

Liiketilat tukevat alueen omaa elinvoimaa ja lisäävät viihtyisyyttä niin asukkaille kuin vierailijoille.

LUONTO, PUUSTO JA ULKOILU

Ympäriällä oleva laaja vanha puisto, järvinäkymät ja rantaviiva luovat poikkeukselliset ulkoilu- ja virkistysmahdollisuudet. Alue kutsuu liikkumaan, oleskelemaan ja nauttimaan luonnosta kaikkina vuodenaikoina. Läheltä löytyvät upeat pyöräilyreitit, Mustavuoren laskettelurinne ja alamäkipyöräilyradat.

Luonto ja puistokokonaisuus ovat olennainen osa alueen identiteettiä ja asumiskokemusta.

KEHITYSPOTENTIAALI

Kohde tarjoaa harvinaisen mahdollisuuden kehittää:

- korkeatasoista asumista
- matkailu- ja majoitustoimintaa
- palveluja ja liiketilaa
- arvoaan kasvava kokonaisuus

Historiallinen ympäristö, luonnonläheisyys ja sijainti lähellä kaupunkia muodostavat kilpailuedun, jota on vaikea kopioida.

YHTEENVETO

Tämä kokonaisuus on enemmän kuin pelkät rakennukset – se on valmis ympäristö uuden luomiselle, historialliselle mahdollisuudelle.

Upea sairaala-alue järvinäkymien äärellä tarjoaa ainutlaatuisen mahdollisuuden luoda jotakin kestävää, arvokasta ja ajattoman kiinnostavaa.



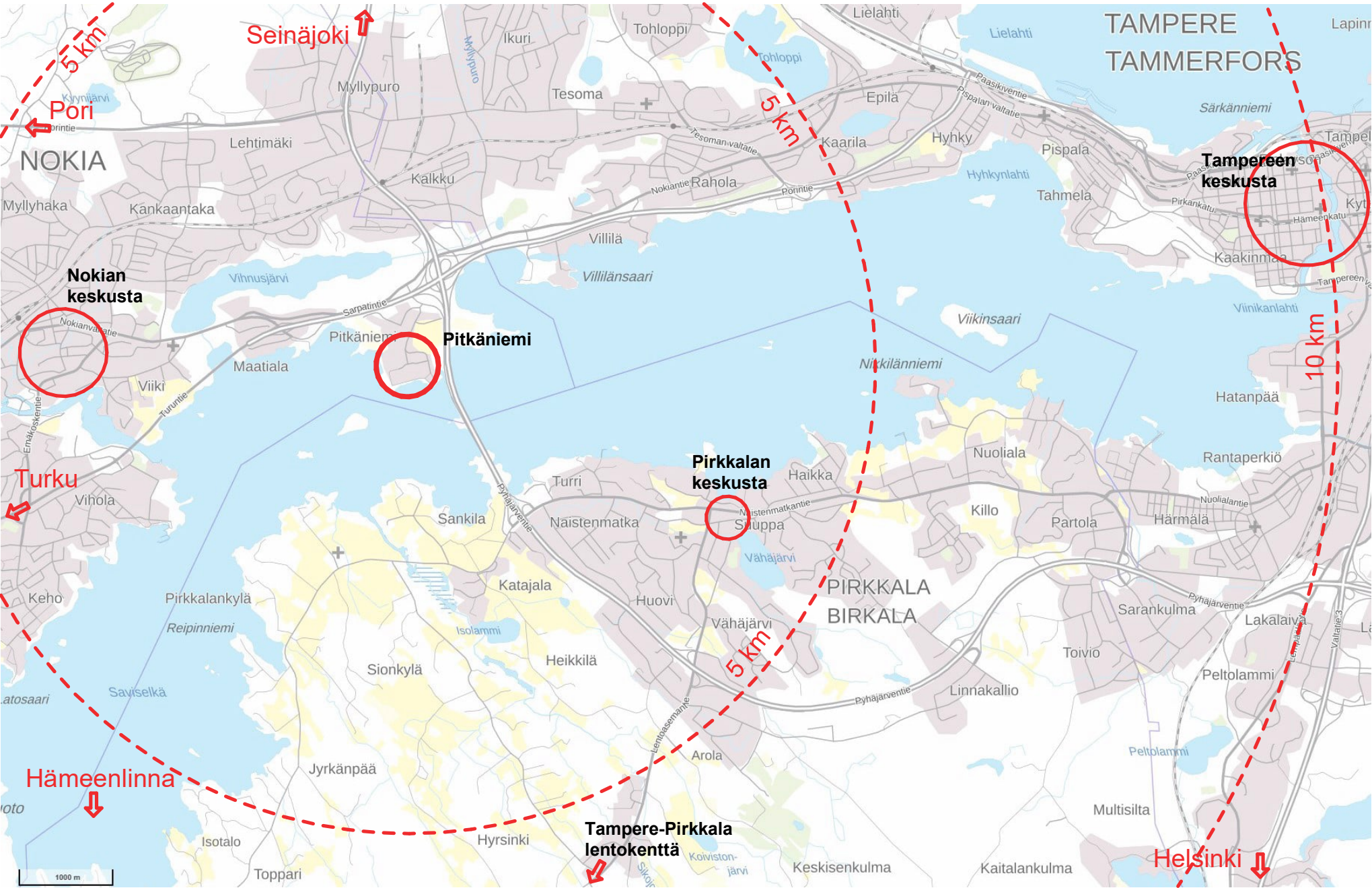
3 SIJAINTI JA YHTEYDET



Ilmakuva kaakosta.
Taustalla Nokian keskusta.



Pitkäniemen sairaala-alue



SIJAINTI

Alue sijaitsee omalla vehreällä niemellään Pyhäjärven rannalla. Sijainti yhdistää harvinaisella tavalla luonnonläheisyyden ja kaupunkielämän saavutettavuuden. Keskustan palvelut sekä useat kaupalliset keskittymät Tampereella, Nokialla, Ylöjärvellä ja Pirkkalassa ovat vain noin viiden kilometrin päässä, ja alueelle on hyvät kulkuyhteydet niin autolla, pyörällä kuin julkisella liikenteellä. Tampereen-Pirkkalan lentokenttä on n. 15 min automatkan päässä.

Luonto, vesi ja maisemat ovat jatkuvasti läsnä. Niemi muodostaa selkeän ja eheän kokonaisuuden, jonka tunnelma on rauhallinen ja arvokas.

Pitkäniemen sairaala-alue sijaitsee Nokialla Tampereen ohitustien ja Pyhäjärven kupeessa.

Pitkäniemestä on maanteitse alle 10 km matka Pirkkalan, Tampereen ja Nokian kauppa- ja liikekeskittymiin. Alueelle rakennetaan uusi liittymä vanhalle Rajasalmentielle, joka sujuvoittaa liikennettä Pirkkalan suuntaan sekä ohitustielle. Sujuvat yhteydet myös koko maahan maanteitse sekä Pirkkalan lentokentän läheisyys tuovat koko maailman lähelle.

Pyhäjärvellä kulkee kesäisin vakituinen laivavuoro Tampereelta aina Hämeenlinnaan asti.

4 HISTORIA JA IDENTITEETTI

Aluella on vuosituhantinen tarina taustanaan, jota voi hyödyntää alueen markkinoinnissa. Pitkäniemessä on ollut asutusta jo kivikaudella yli 5000 vuotta sitten. Kampakeraaminen asuinpaikka sijaitsee niemen kärjen lounaiskulmassa tasaisella maalla lähellä nykyistä rakennusta nro 10. Muinaisjäännös on osittain puutarhan alueella. Kivikaudella Pyhäjärven vedenpinta oli pari metriä korkeammalla kuin nykyään, joten asuinpaikka sijaitsi melkein veden rajassa. Kampakeraamisella ajalla Pitkäniemen kärjessä asuneet ihmiset keräsivät metsän antimia, kalastivat ja metsästäivät eläimiä ruuaksi. Koko saaliseläin hyödynnettiin vaatteiksi ja työvälineiksi, esimerkiksi eläimen luista tehtiin kalastuskoukkuja.

Alue on rakennettu 1900-luvun vaihteessa sairaalakäyttöön. Aikakaudelle tyypillinen arkkitehtuuri, mittakaava ja materiaalit luovat rakennuksille vahvan identiteetin. Pitkä historia antaa alueelle sielun ja tarinan, jota voidaan vaalia ja hyödyntää osana uutta käyttöä.

Vanhat sairaalarakennukset edustavat aikaa, jolloin rakentamisessa panostettiin kestävyyteen, mittasuhteisiin ja ympäristöön sopivaan ilmeeseen. Tämä tekee niistä erinomaisen lähtökohdan uuteen, korkeatasoiseen asumiseen ja palvelukäyttöön.

Pitkäniemen sairaala rakennettiin 1800-luvun lopussa sotilasvirkatalon maille niemen kärkeen. Alueelle nousi 29 Magnus Schjerfbeckin suunnittelemaa sairaalarakennusta, jotka ovat nykyään suojeltuja asemakaavalla. Psykiatrisen sairaalan toiminta oli pitkälle 1900-luvun puoliväliin saakka omavarainen ja rakennusten lämmittämiseen tarvittiin puuta, jota saatiin sairaalan omasta metsästä. Halkoja ja muita raskaita kuormia tuotiin sairaalaan vesistöä pitkin laivalla. Sairaalan laiturilta johti pienrautatiekiskot ja niitä pitkin kuljetettiin raskaita kuormia ja puuhalkoja rakennuksiin.

Pitkäniemen sairaalan puisto on perustettu neljä vuotta sairaalan avaamisen jälkeen. Puisto oli pitkään hoitamattomana kuntainliiton aikana, mutta 2000-luvulla puistoa sekä muita viheralueita on kehitetty sekä kunnostettu.

MIELISAIRAALAA RAKENNETAAN

Sairaalan rakentaminen aloitettiin vuonna 1895. Rakennusurakkaa varten tarvittiin noin 10 miljoonaa tiiltä. Muurausurakkaa helpottamaan Pitkäniemeen rakennettiin oma tiilitehdas, jossa oli yhdeksän uunia. Tämä ei riittänyt tiilien valmistamiseen, joten lisäksi vuokrattiin Hatanpään tiilitehdas. Rakentamisessa tarvittavaa puutavaraa varten ostettiin metsää ja vuokrattiin Partolan saha. Sairaalan päärakennusta rakennettaessa tulevan rakennuksen paikalta löydettiin rahakätkö 1600-luvulta.

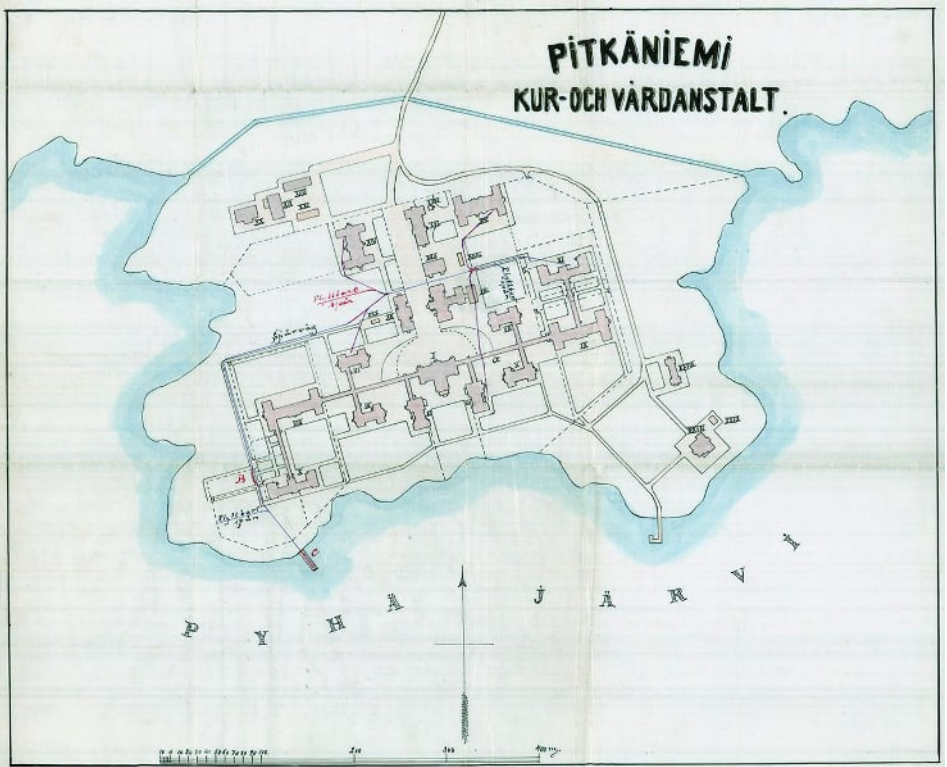
HOHTAVAN VAALEAT SAIRAALARAKENNUKSET

Pitkäniemeen oli valmistunut 1899 uusklassisistista 29 matalaa rakennusta, jotka sijoitettiin alueelle väljästi. Saelan suosi samoja periaatteita Pitkäniemessä ja Niuvanniemessä: taloudellisinta ja tarkoituksenmukaisinta oli jakaa laitos kahteen osastoon, joista toinen oli tarkoitettu kroonisille ja toinen akuuteille potilaille. Sairaalarakennuksien huonejako suunniteltiin siten, että ensimmäisessä kerroksessa oli yhteistiloja ja toisessa kerroksessa oli makuusalit. Säätyläisen ajattelun mukaan tilojen toiminnallinen eriyttäminen oli terveellisen asumisen perusta, vaikka rahvas oli saattanut tottua nukkumaan sekä työskentelemään yhdessä asuinhuoneessa.

Pitkäniemen sairaalan asemakaava on säilynyt lähes alkuperäisenä arkkitehtonisena kokonaisuutena, vaikka alueella on tehty vuosikymmenten saatossa lisärakentamista.

Uusklassisistisiin 1800-luvun lopulla valmistuneisiin sairaalarakennuksiin tehtiin 1960–1970-luvuilla maltillisia muutoksia ja osa rakennuksista korotettiin. Vaaleat sairaalarakennukset on sijoitettu alueelle varsin väljästi ja symmetrisesti. Pitkäniemen sairaala on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö ja vanhimmat rakennukset ovat suojeltuja asemakaavalla.

Pitkäniemen sairaalan suunnittelu aloitettiin vuonna 1894 Yleisten rakennusten ylihallituksessa. Arkkitehti Magnus Schjerfbeck vastasi potilaspaviljonkien suunnittelusta ja työmaan valvontaa osallistui arkkitehti Ernst Kranck. Lääketieteellistä neuvoa antoi Lapinlahden sairaalan ylilääkäri Anders Saelan. Pitkäniemen sairaalan rakentaminen oli mittava työmaa, sillä alueelle rakennettiin 1896–1899 kaikkiaan 29 rakennusta. Alueelle rakennettiin potilaspaviljonkien lisäksi ylilääkärille asuinrakennus ja maatalousrakennuksia.



5. ALUEEN KOKONAISUUS



*Rakennukset, puisto ja järvi
muodostavat yhtenäisen miljöön*

5 ALUEEN KOKONAISUUS

Rakennukset, puisto ja järvi muodostavat yhtenäisen miljöö.

Kokonaisuus muodostuu:

- 12 entisestä sairaalarakennuksesta
- Kartanomaisesta päärakennuksesta
- Ympäriivästä laajasta historiallisesta puistosta
- Järven ympäröimästä niemestä
- Rakennettavista uudisrakennuksista

Rakennukset sijoittuvat väljästi puistomaisemaan. Puusto, nurmientät ja vanhat pihakokonaisuudet luovat arvokkaan ja rauhallisen ympäristön, jossa jokaisella rakennuksella on tilaa hengittää. Uudisrakennukset eheyttävät selkeää kokonaisuutta ja tuovat myös melusuojaa viereisen valtatie suunnasta.

Alueen rakenne on hyvin selkeä, jossa päärakennukselle vievä katu toimii keskeisakselina. Muut rakennukset sijoittuvat päärakennuksen ympärille symmetrisesti.

Alueen omaleimaisuutta lisäävät pihapiirejä rajaavat yhdyskäytävärakennukset, joihin voi sijoittaa aputiloja kuten yhteistiloja, työpajoja ja varastoja.



[illegible]

7 LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI

-  olemassa oleva väylä tai p-alue
-  rakennettava p-alue tai väylä



Pysäköintipaikat määräytyvät alueella seuraavasti:

- Asuinrakennusten korttelialueet: 1 ap / 60 k-m². Sr-merkinnällä suojeltujen asuinrakennusten osalta autopaikkamitoitus lasketaan kuitenkin huoneisto-alan 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 / 1000m².
- 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-aluetta, jolle tarpeen ilmetessä rakennusvalvonta voi velvoittaa paikat rakennettaviksi.

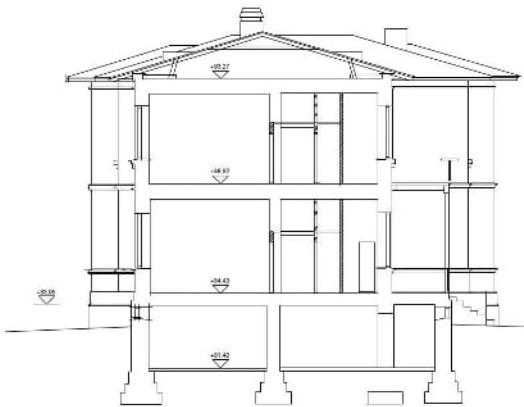
8 ASUINRAKENTAMINEN

VANHAT RAKENNUSTYYPIT

Arkkitehti Schjerfbeckin suunnitteleman paviljonkijärjestelmän aatetaustana oli psykiatrisen hoitoajatuksen muutos 1800-luvun lopulla, sillä uuden näkemyksen mukaan psykiatrisia potilaita pyrittiin parantamaan. Aiemmin hoitoajatus perustui säilyttämiseen ja elinolosuhteiden turvaamiseen. Järkeä ja säännönmukaisuutta symbolisoiva sairaala-arkkitehtuuri ajateltiin kuuluvan osana potilaiden paranemisprosessiin.

Kaksikerroksiset potilaspaviljongit rakennettiin H-kirjaimen muotoisiksi, joka on tyypillinen muoto 1800-luvun loppupuolella suunnitelluille sairaala-rakennuksille. Epäsymmetrisessä paviljonkityypissä makuuhuonerivistöt olivat rakennuksen päädyssä ja yhteistilat keskiosassa. Symmetrisen paviljonkirakennuksen kaikissa osissa oli sivukäytävät ja huoneet niiden varrella. Arkkitehtuurissa kiinnitettiin huomiota hyvään ilmanvaihtoon sekä tilojen hygieniaan. Sairashuoneet sijoitettiin etelään, itään tai länteen, jotta huoneisiin tulisi riittävästi valoa.

Potilaspaviljongit sijoitettiin ruutukaavan mukaan Pitkäniemen alueelle väljästi, jotta tervehdyttävälle luonnolle jäisi tilaa. Paviljongit ovat yhdistetty toisiinsa kulkukäytävillä, joissa oli kamiinalämmitys ja ikkunat tuomassa valoa. Käytävät toimivat myös muureina erottaen osastojen piha-alueet toisistaan.



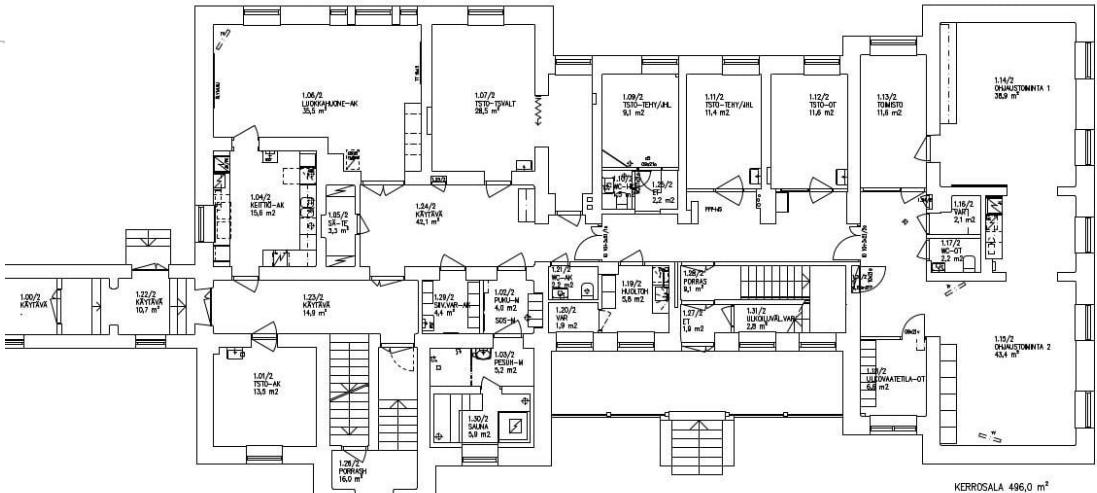
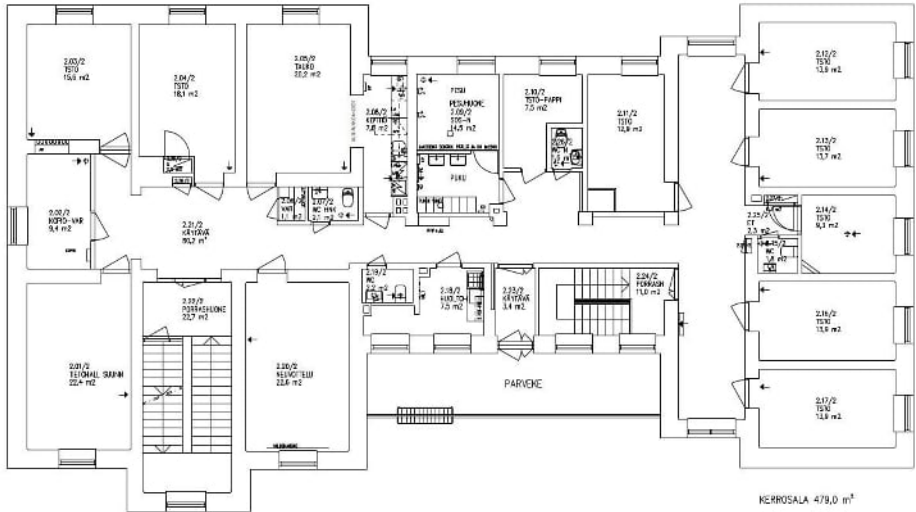
RAKENNUKSET JA ASUINPOTENTIAALI

Sairaalakäyttöön rakennettujen talojen kerrosalat ovat 1000-2000 m². Rakennuksissa on tyypillisesti:

- korkea huonekorkeus (n. 3,9 m)
- suuret ikkunat ja runsaasti luonnonvaloa
- selkeä runkorakenne paksuilla seinillä
- kellaritilat ja ullakko mahdollistavat teknisten- ja aputilojen sijoittamisen
- kauniit porrashuoneet
- säilytettäviä hienoja yksityiskohtia

Rakennukset soveltuvat erinomaisesti muutettaviksi upeiksi asuinkehteiksi: loft-henkisiksi kodeiksi, suuriksi perheasunnoiksi tai uniikeiksi huoneistokokonaisuuksiksi. Lopputuloksena voi syntyä erittäin harvinaista ja laadukasta asumista historiallisessa miljöössä.

PERUSTYYPPI



8 RAKENNUKSET 2 JA 3

Etelässä päärakennuksen takana yhdyskäytävien päässä sijaitsevat epäsymmetriset potilaspaviljongit II ja III.

H-kirjaimen muotoiset rakennukset saneerattiin 1970-luvulla. Rakennus 2 kellarikerrokseen tehtiin terapiatiloja ja ryhmätyöhuone. Loppuaikoina rakennuksessa toimii kehitysvammahuollon hallinto, työtoiminta ja toimistoja.

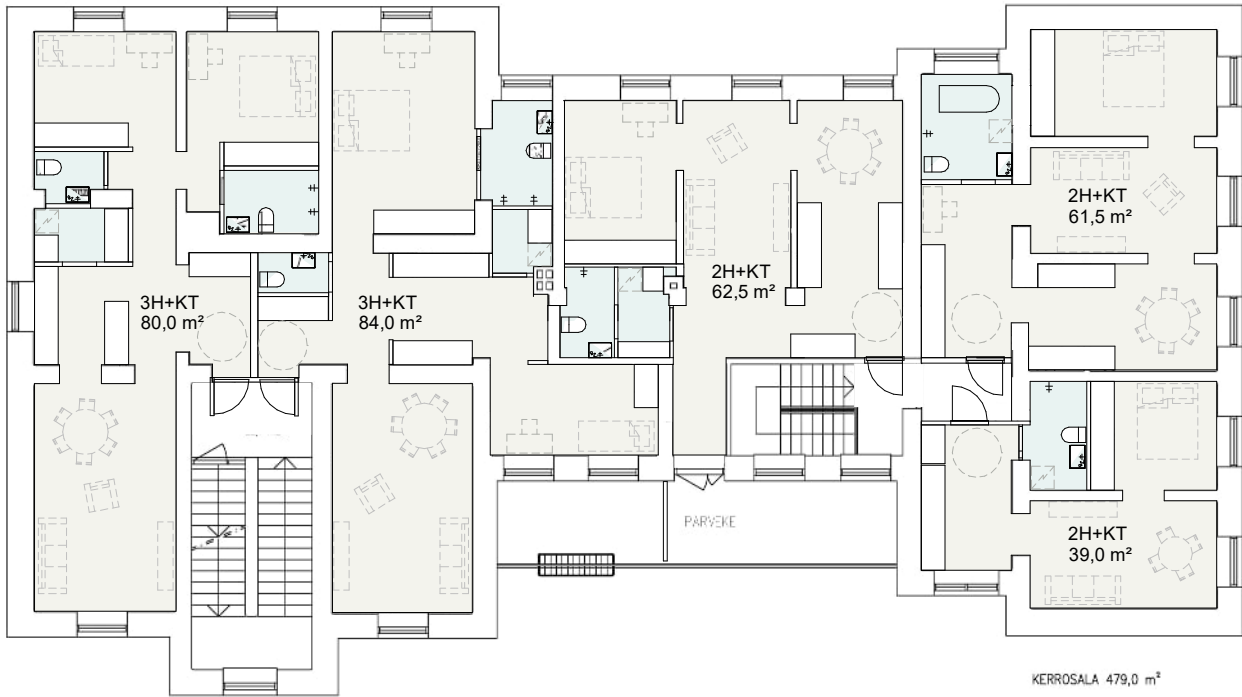
Arkkitehti Schjerfbeck suunnitteli rakennuksen 3:n keskiosaan yhteisen tilan ja eteläpäätyyn potilashuoneet. Rakennus saneerattiin 1970-luvulla lääkäreiden, psykologien, erikoislääkäreiden vastaanotto- ja työhuoneiksi. Toiseen kerrokseen, jossa aiemmin oli potilashuoneita, tehtiin ylläkäärin ja lääkäreiden työhuoneita. Loppuaikoina rakennus 3 oli toimistotilojen lisäksi oikeuspsykiatrian poliklinikka.

Rakennukseen on saneerattavissa eri kokoisia asuntoja ja yhteistiloja kuten saunatilat tms. Asemakaava mahdollistaa myös liike- ja toimitilojen sijoittamisen rakennukseen. Rakennukset 2 ja 3 voisivat toimia myös päärakennuksen yhteydessä majoitustiloina.

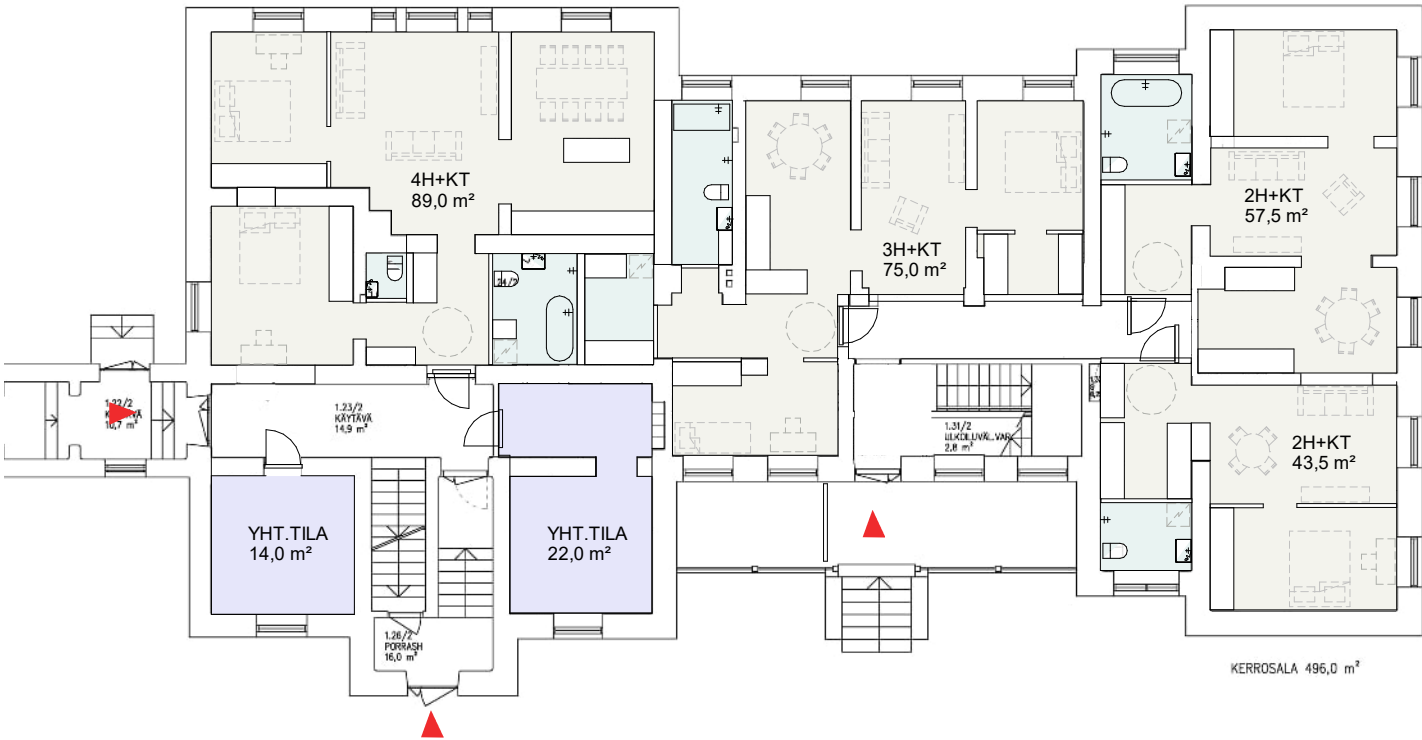
Rakennusten ja järven välissä on vain kaunis puisto ja rantapolku.



IDEALUONNOS ASUNNOIKSI



ASUMISEEN VAI HOTELLIKSI?



9 RAKENNUKSET 4, 5, 6 JA 7

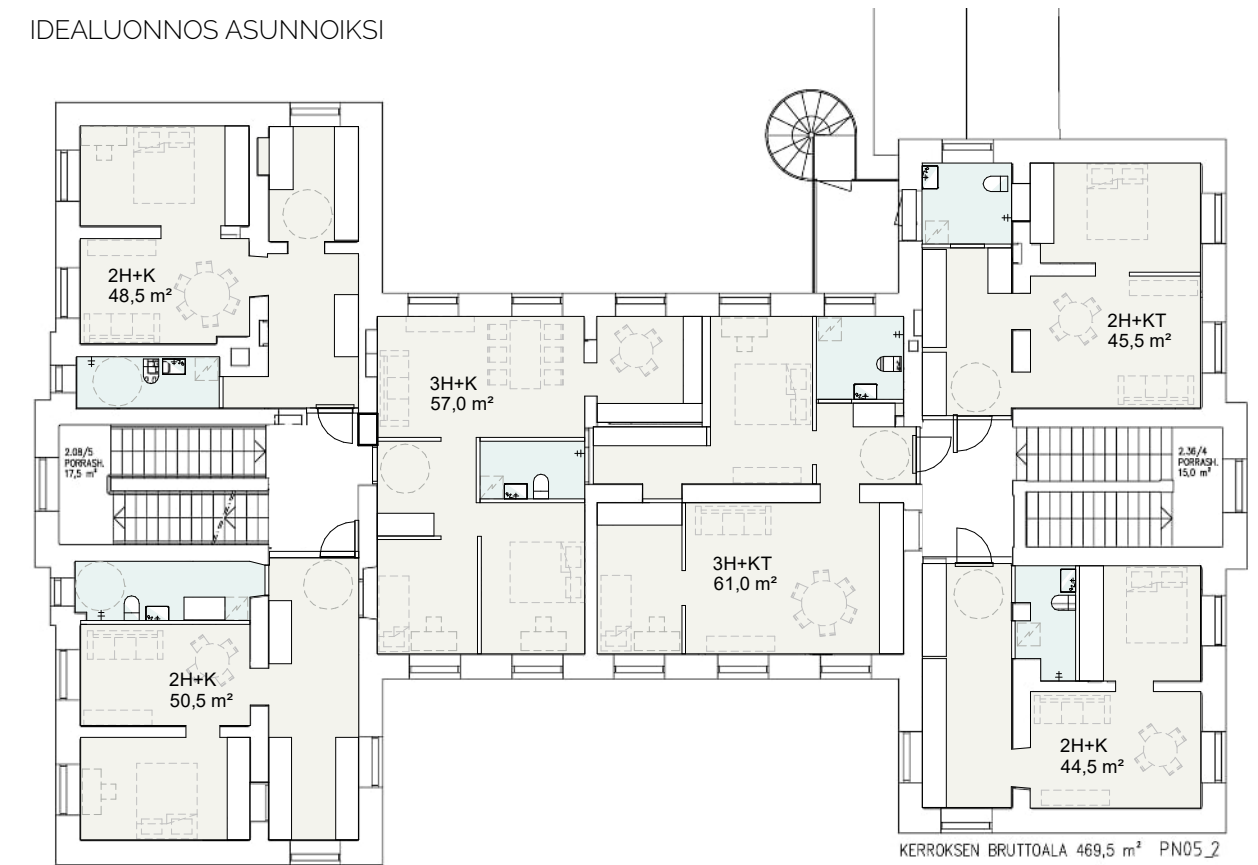
Nämä neljä rakennusta ovat lähes samanlaisia keskenään. 4 ja 5 sekä 6 ja 7 ovat toistensa peilikuvia.

Asemakaavassa rakennukset mahdollistavat asuinkäytön lisäksi liike- ja toimistotilat.

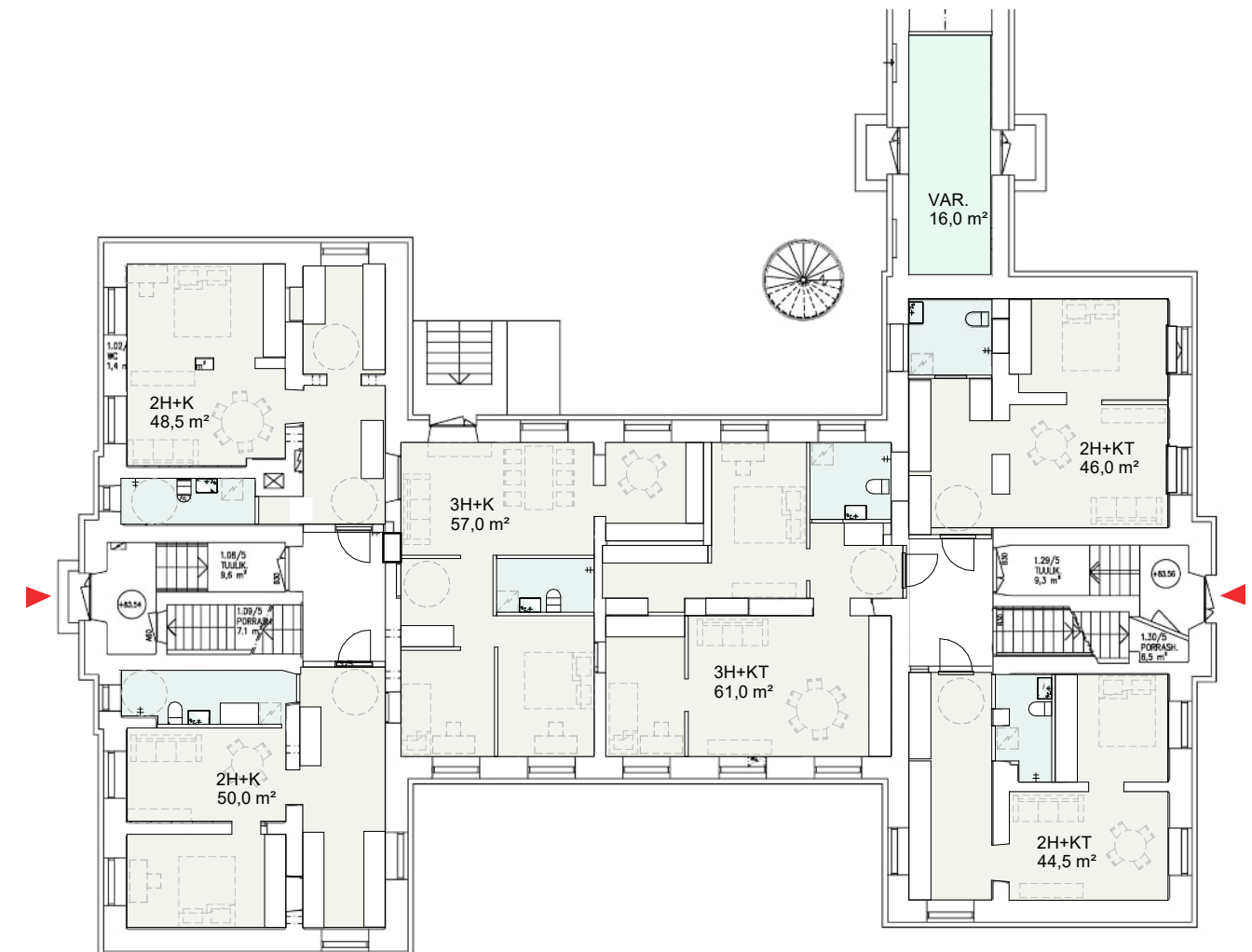
Potilaspaviljongit IV ja V kuuluvat osana alkuperäistä H-kirjaimen mallista paviljonkijärjestelmää. Rakennus 4 on liitetty yhdyskäytävillä länsipuolella oleviin paviljonkirakennuksiin ja rakennus 5 sijaitsee vastakkaisella puolella yhdyskäytävän puolivälissä.



IDEALUONNOS ASUNNOIKSI



ARKKITEHDIN NÄKEMYS 46 m² ASUNNOSTA



10 RAKENNUKSET 8 JA 9

Rakennukset 8 ja 9 ovat reunimmaisina yhteyskäytäväverkoston päädyissä, joista rakennus 9 sijaitsee idässä.

Rakennuksien alkuperäinen pohjakaava on ollut pitkän ja hoikan H-kirjaimen mallinen, jossa potilashuoneet sijoittuivat sivukäytävän varrelle. Rakennus 9 on muuttunut vuosikymmenten saatossa, sillä rakennus korotettiin 1960-luvulla kolmikerrokseksi.

Rakennus 9:n pohjoisjulkisivulla on matala lisäosarakennus, joka muistuttaa 1950-luvun koulurakentamista. Se on purettavissa.

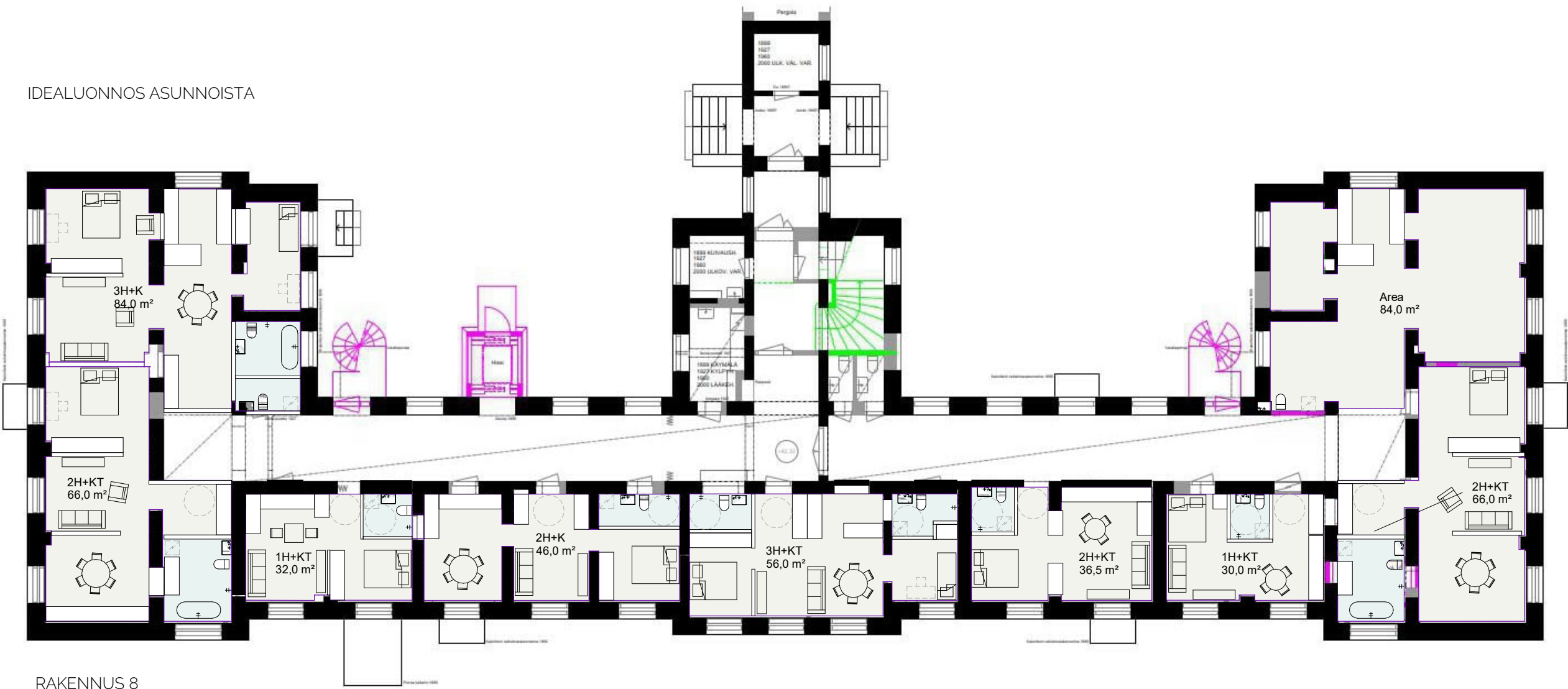
Rakennus 8 kylkeen on rakennettu myöhemmin hissi, joten esteettömyys toteutuu myös 2. kerroksessa.



RAKENNUS 8



IDEALUONNOS ASUNNOISTA



RAKENNUS 8



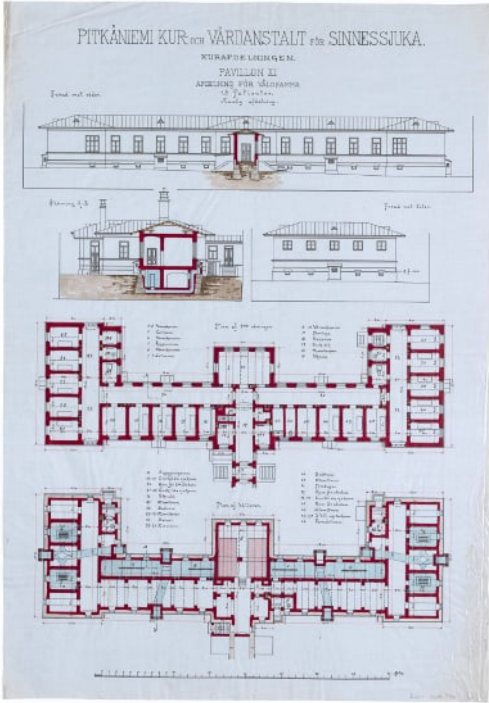
RAKENNUS 9

8.4 RAKENNUKSET 10 JA 17

Pitkänien sairaalan alkuperäisen rakennuskannan rakennukset 10 ja 17 sijaitsevat hieman erillään muista 1800-luvun sairaalarakennuksista.

Pitkänien sairaalan henkilökunnan määrän kasvaessa 1920-luvulla rakennus 10 korotettiin kaksikerroksiseksi asuntolaksi. Rakennus 17 on edelleen 1-kerroksinen.

Rakennus 17 poikkeaa muista Pitkänien sairaalarakennuksista vaalean vihreällä julkisivulla. Rakennus muistuttaa kampapaviljonkia, sillä keskimäinen uloke on isompi kuin muissa sairaala-alueen rakennuksissa. Kampapaviljonki oli suosittu malli Länsi-Euroopan paviljonkisairaaloissa.



RAKENNUS 17



RAKENNUS 10

RAKENNUS 10

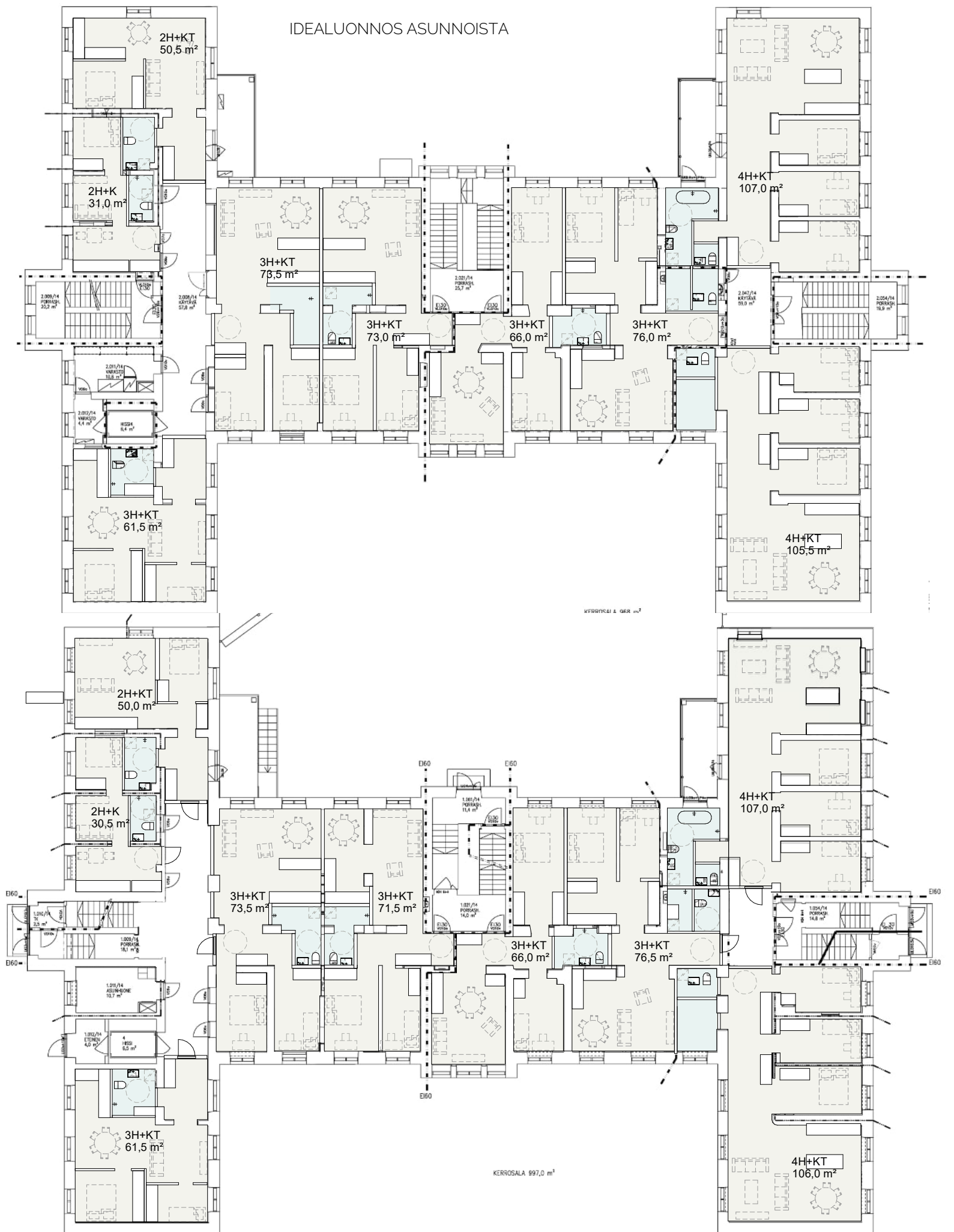


12 RAKENNUS 14

Pitkänientietä saavuttaessa sairaala-alueelle rakennus 14 on ensimmäinen paviljonkirakennus kadun varressa.

Asemakaava (AL-3) mahdollistaa asuintilojen lisäksi liike- ja toimistotiloja enintään 30% tontin kerroasalasta. Rakennus on hieman sivussa kadusta, joten sen maantasokerroskin toimisi hyvin asuinkäytössä.

ARKKITEHDIN NÄKEMYS 107 m² ASUNNOSTA



13 PÄÄRAKENNUS

PÄÄRAKENNUS RAK 1- ALUEEN SYDÄN

Alueen keskellä sijaitseva kartanomainen päärakennus on kokonaisuuden maamerkki ja sydän. Sisätilojen suuret aulat ja salit voivat toimia erilaisten yleisötapahtumien näyttämönä.

Päärakennus tarjoaakin erinomaiset puitteet matkailua ja aluetta palveleville toiminnoille, kuten:

- hotelli tai boutique-hotellille
- kokous- ja juhlatiloille
- teatterille
- toimisto- ja edustustiloille
- liiketiloille
- kirkkolle

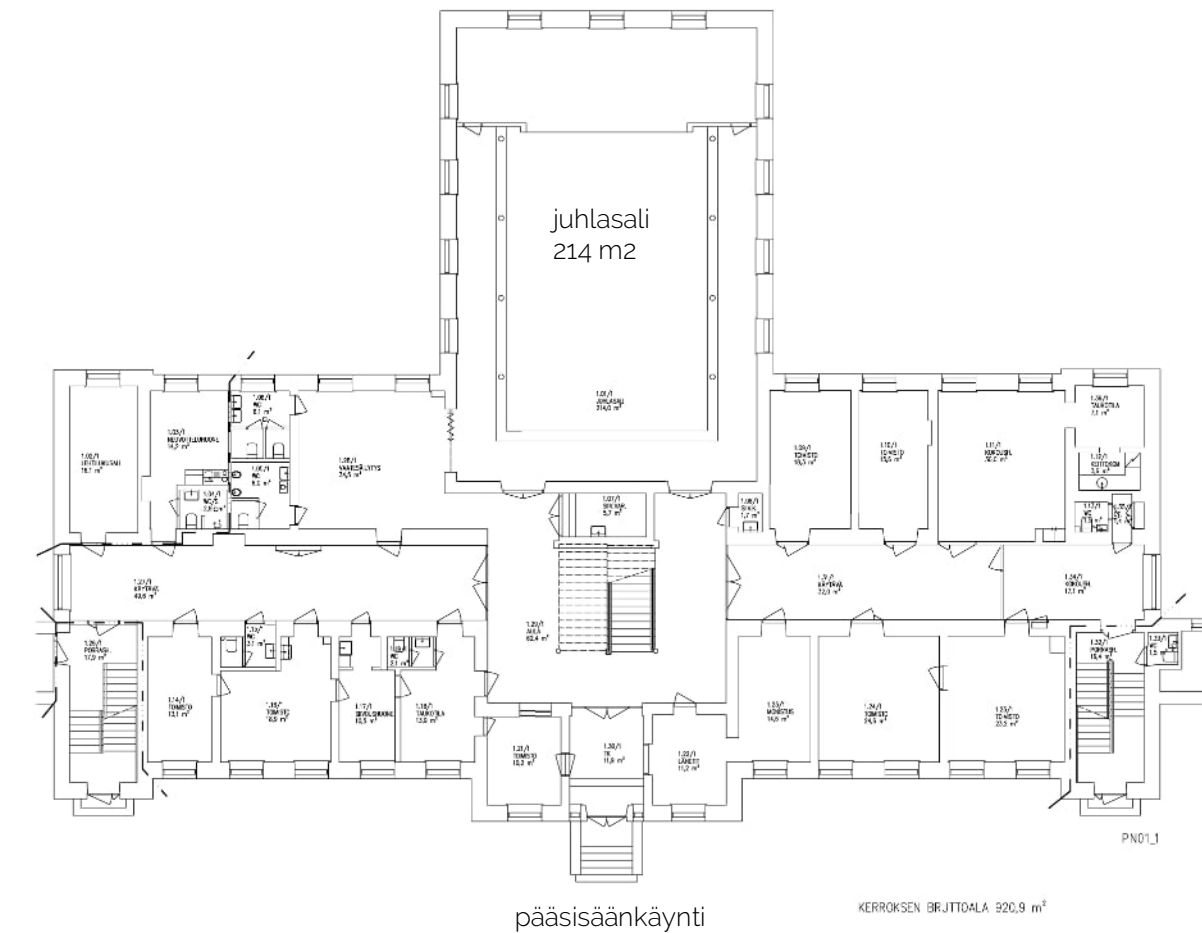
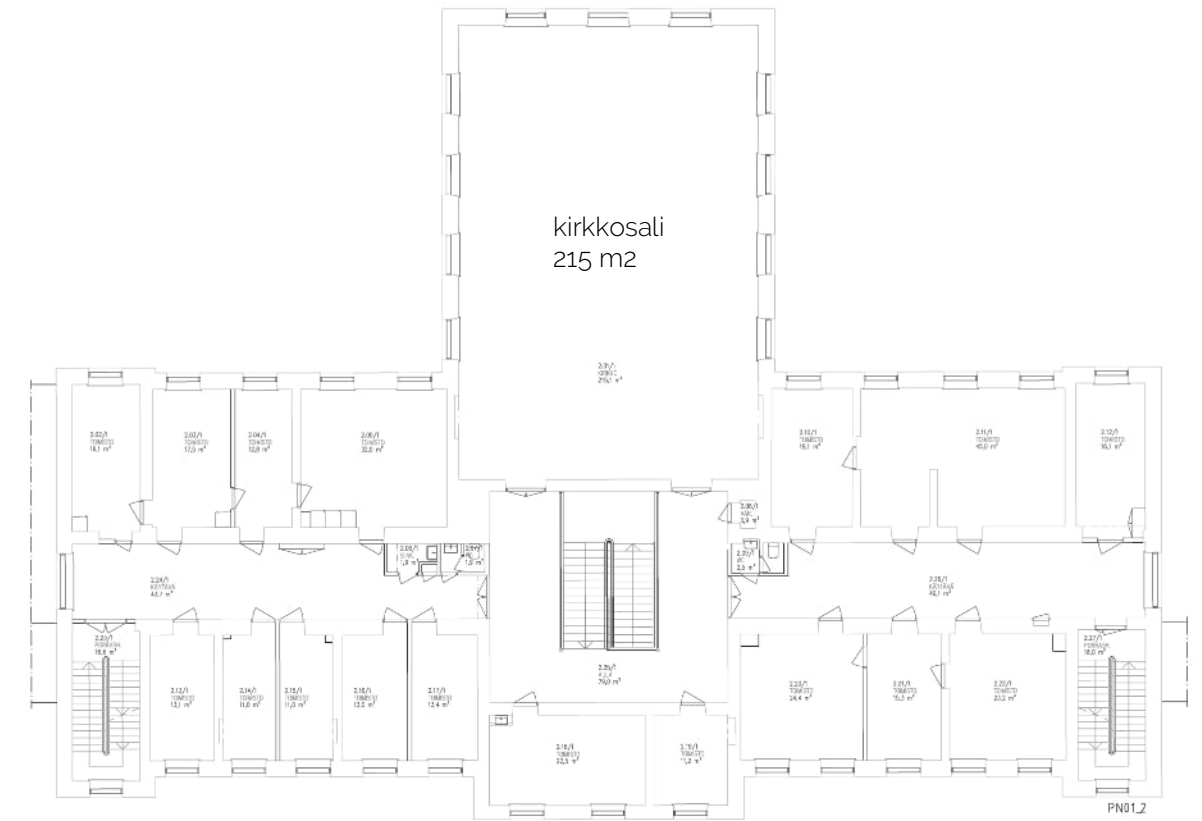
Päärakennus toimii koko alueen identiteettiä ja elävyyttä luovana keskuksena.



KIRKKOSALI 2. KRS



JUHLASALI 1. KERROS



13 PÄÄRAKENNUS

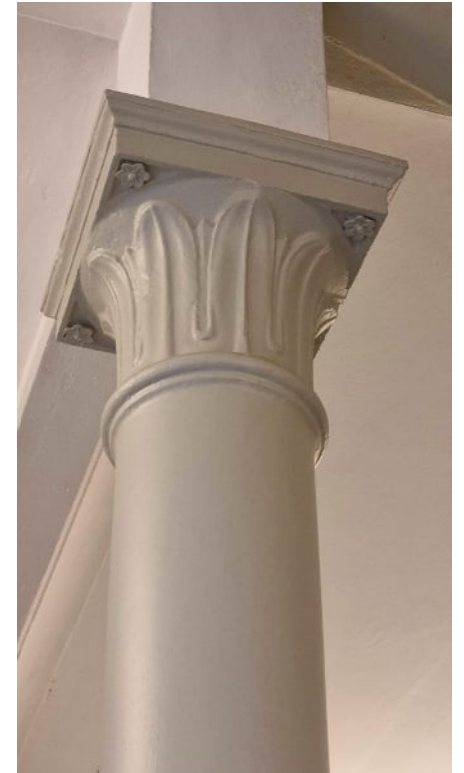
Keskeisellä paikalla oleva Hallintola-rakennus on Pitkänien sairaala-alueen maamerkki. Vaaleaksi rapatussa rakennuksessa on uusrenessanssityylinen 1800-luvun kirkkotapuleita muistuttava torni, josta on muodostunut sairaala-alueen symboli. Julkisivua koristavat maltillisesti pilasterit ja palkistot.

Eteistilaa hallitsee art deco-tyylinen portaikko, jossa on sähkönsininen koristettu rautakaide. Portaiden päädyssä on koristeelliset valaisimet. Rakennus saneerattiin 1970-luvun alussa, jolloin rakennusten 1 ja 3 välisen yhdyskäytävän yhteyteen rakennettiin arkisto- ja kirjastolisärakennus. Rakennuksessa toimi viimeisenä hallinto- ja toimistotilat sekä juhlasali ja kirkko.

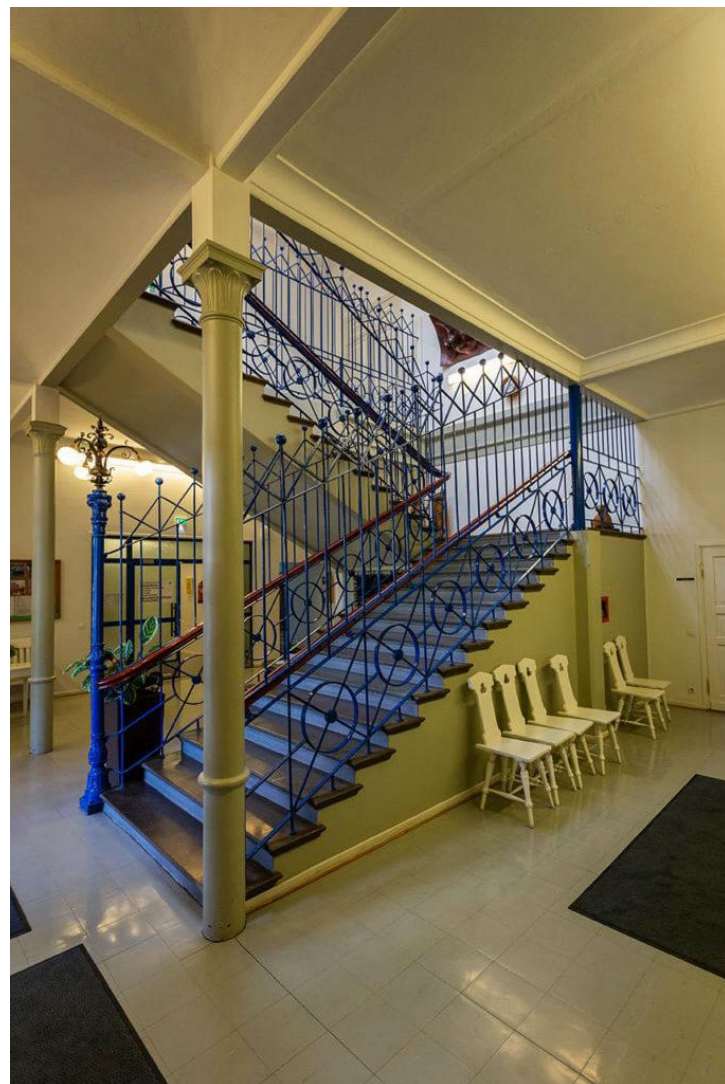
Päärakennuksen kirkko vihittiin käyttöön 27.10.1901. Kirkkoa korjattiin ensimmäisen kerran sodan jälkeen vuonna 1946. Yli sadan vuoden aikana sisustus on pysynyt lähes samanlaisena, mutta suurin muutos tapahtui vuonna 1998, jolloin vaihdettiin alttaritaulu ja uudistettiin kirkkoketäiit.



PÄÄPORTAIKKO



PILAREIDEN
ORNAMENTIIKKAAA



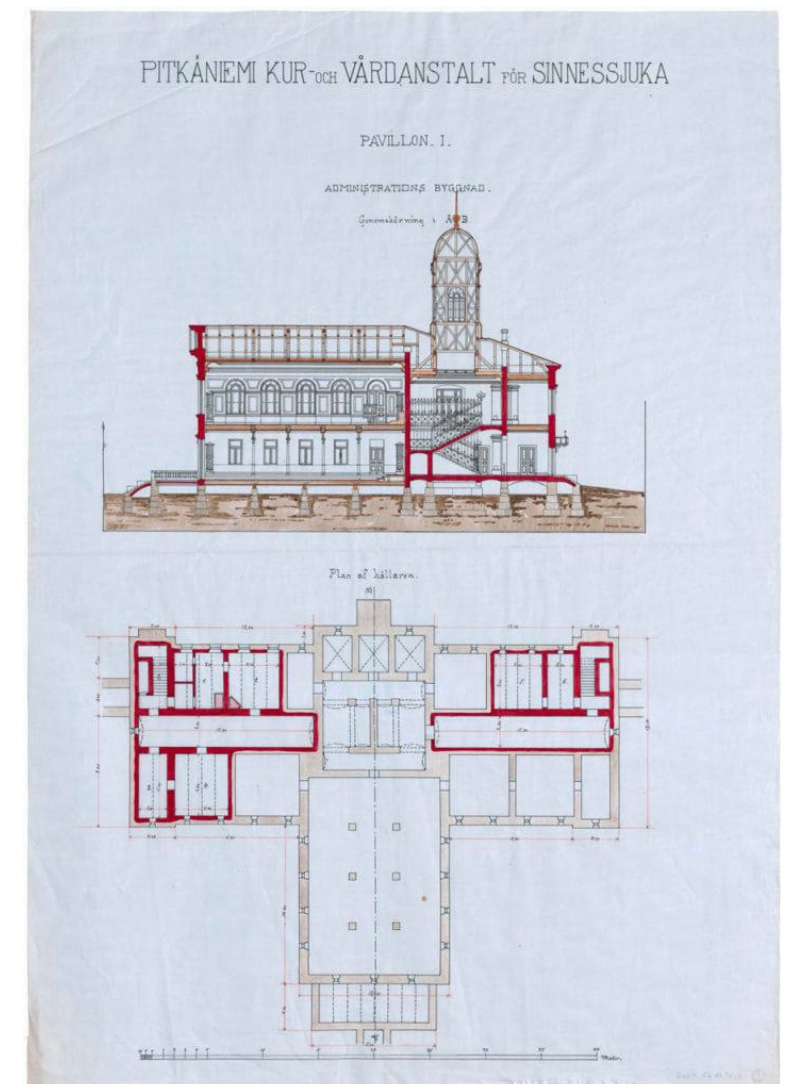
PÄÄPORTAIKKO



KIRKKO



PORTAIKKO
Rakennusten portaitkoissa on
pääosin alkuperäiset askelmat.
Niissä on näkyvissä fossiileita.



13 PÄÄRAKENNUS

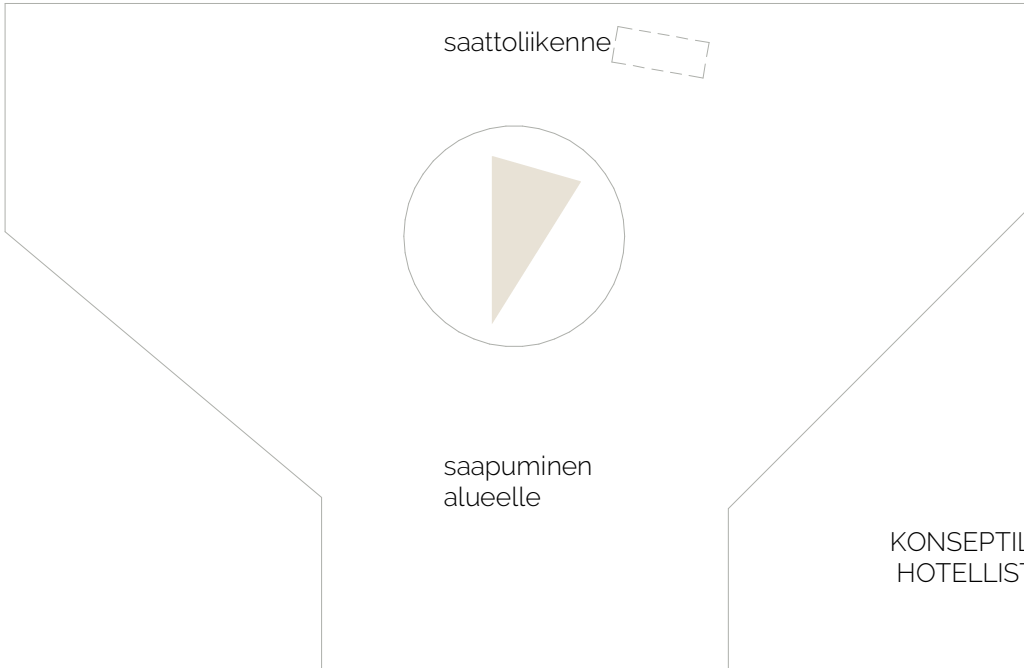
AJATUS HOTELLISTA

Päärakennus voisi toimia erinomaisesti hotellina. Hotellityyp huoneiden määrää ja kokoa on mahdollista suunnitella tarpeita vastaavaksi.

Rakennukset 2 ja 3 sopivat hyvin myös majoitustiloiksi. Ne voidaan kytkeä joko molemmat tai vain toinen päärakennuksen toimintoihin olemassa olevien yhdyskäytävien kautta. Päärakennuksen kyljessä on myös mahdollista hyödyntää hieman uudempaa kirjastorakennusta erilaisiin toimintoihin. Ravintolatoiminnot voivat luontevasti jatkua terassialueena suojaisalle piha-alueelle rannan puolelle.

Rakennuksen kellaria on mahdollisuutta kehittää spa-tyyppiseksi tilaksi saunoineen ja altaineen.

ARKKITEHDIN NÄKEMYS HOTELLISTA



14 LIIKE-JA TOIMITILAT

LIIKE- JA TOIMITILAT

Alueelle on mahdollista sijoittaa liiketiloja osaan vanhoista rakennuksista sekä osaan uudisrakennuksista. Nämä tilat keskittyvät pääosin sisääntulokadun varteen.

Liiketilat tukevat alueen omaa elinvoimaa ja lisäävät viihtyisyyttä niin asukkaille kuin vierailijoille. Elävä ja toimiva alue luo asunnoille kysyntää.

Mahdollisia toimintoja voivat olla esim.

- Majoitustoiminta: hotellitoiminta, SPA, kuntoutuskeskus, lyhytaikainen vuokra-asuminen
- Ruokapalvelut: kahvilat, ravintolat, juhlatila- ja pitopalvelu
- Kivijalkaliikkeet, pienet putiikit, uniikit toimitilat, valmistus- ja myyntitilat (panimo, leipomo, suklaapuoti tms.)
- Kulttuuritapahtumat, ulkoilmakonsertit, liikuntamahdollisuudet

Alueen sijainti hieman etäällä luonnonkauniissa paikassa sekä arvokkaat rakennukset tuovat alueelle vetovoimaa, jota voi hyödyntää eri tavoin.

Alueelle voi tehdä helposti visiitin bussilla, pyörällä, yksityisautolla tai veneellä.

RAKENNUS 12

Rakennus 12 (paviljonki XII) sijaitsee keskusaukion reunalla Pitkäniementien varrella ja se kuuluu alkuperäiseen 1800-luvun sairaalamiljööseen. Alunperin rakennuksessa on ollut pesula, pyykin lajittelu- ja säilytystilat, desinfiointihuone ja kylpyosasto. Toisessa kerroksessa oli kuivaus-, mankelointi- ja silityshuoneet sekä saunaosasto, jossa oli erilliset saunat säätyläisille ja rahvaalle.

Rakennusta korotettiin 1948–49 kolmikerroksiseksi ja ylimpään kerrokseen sijoitettiin henkilökunnan asuntola.

Keskusvarasto ja räätälinverstas muuttivat rakennuksen toiseen kerrokseen vuonna 1964 ja kolmen vuoden päästä muutosta pesulan toiminta loppui. Rakennus muutettiin 1978–80 välillä terapiatiloiksi; miesten maalaus-, puutyö-, askartelu-, ja savityötiloiksi sekä naisten askartelu-, käsityö-, kudonta- ja keittiötiloiksi. Rakennuksessa toimi viimeisenä kuvataide-, musiikki- ja toimintaterapiatiloina.

Rakennus 12 sijaitsee keskeisellä paikalla ja sen maantasoon sopisi hyvin kivijalkaliikkeitä, tuotteiden valmistus- ja myyntitiloja, kuntosali yms.

Ylempiin kerroksiin olisi mahdollista suunnitella asuntoja.

MAANTASOKERROS

2. KERROS

3. KERROS



15 RAKENNUS 13

RAKENNUS 13 KEITTIÖPAVILJONKI

Rakennus 13 sijaitsee keskusaution läheisyydessä Pitkänientien varrella. Keittiöpaviljonki on osa alkuperäistä rakennuskantaa ja rakennuksessa toimi nimensä mukaisesti keittiö sekä leipomo. Henkilökunta kävi syömässä sairaalan ruokasalissa ja osastoille ruoka lähetettiin hevoskyydillä.

Toisessa kerroksessa oli keittiö- ja pesulahenkilökunnan asunnot. Rakennusta korotettiin 1940-luvulla ja se muutettiin henkilökunnan asunnoiksi. Keittiöpaviljonki saneerattiin 1960-luvulla työhönvalmennusosaston työpajoiksi. Toisen ja kolmannen kerroksen asuntolahuoneet muutettiin asunnoiksi 1970-luvulla. Viimeisenä rakennuksessa toimi tekninen osasto.

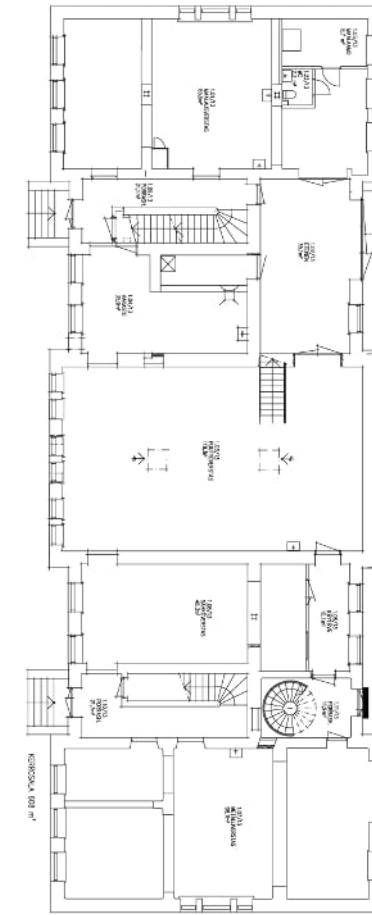
Rakennuksen maantasokerros sopisi edelleen hyvin ravintolatoiminnalle. Rakennuksen keskellä on korkea sali, johon saisi mm. upean ravintolatilaa.

2. ja 3. kerrokseen voisi sijoittaa asuntoja.

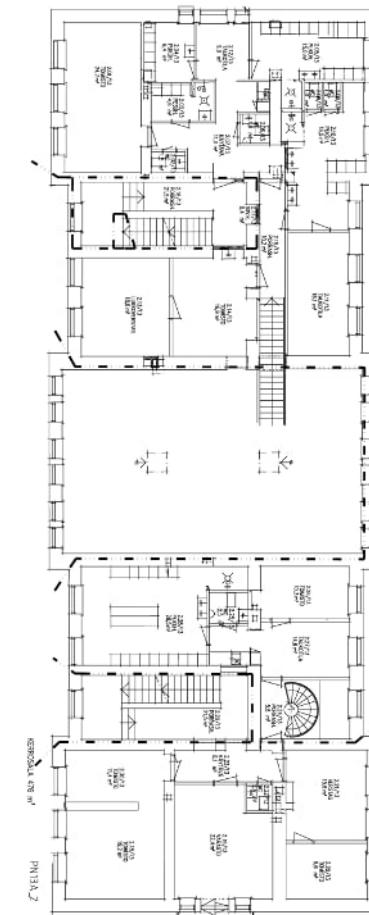
ARKKITEHDIN NÄKEMYS RAVINTOLASALISTA



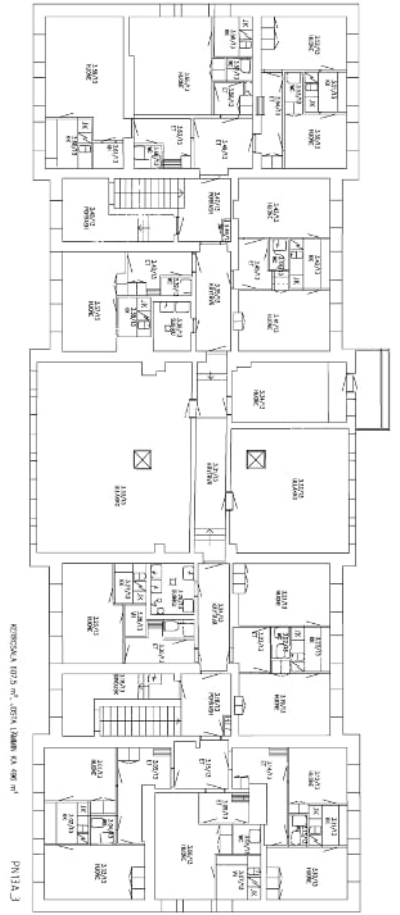
MAANTASOKERROS



2. KERROS



3. KERROS



16 UUDISRAKENTAMISEN MAHDOLLISUUDET

HISTORIALLISTA MILJÖÖTÄ TÄYDENTÄVÄSTI

Myytävän alueen asemakaavassa on useita täydennysrakennuspaikkoja asuin- ja liikerakennuksille.

Alueelle on mahdollista rakentaa yhteensä lähes 30 000 kem2 uudistuotantoa. Asemakaavassa käyttötarkoitus näille on joko A, AL-3 tai AK-8. Hankekoot ovat hyvin sopeutettavissa eri tilaajatyypeille.

Uudisrakennusten sopeuttaminen alueen henkeen lisää alueen vetovoimaa. Ne tuovat lisää joustavuutta ja arvoa alueen kehitykselle.

Asemakaavassa uudisrakennukset sijoittuvat entiseen tapaan ja jatkavat alueen puistomaista ilmettä.

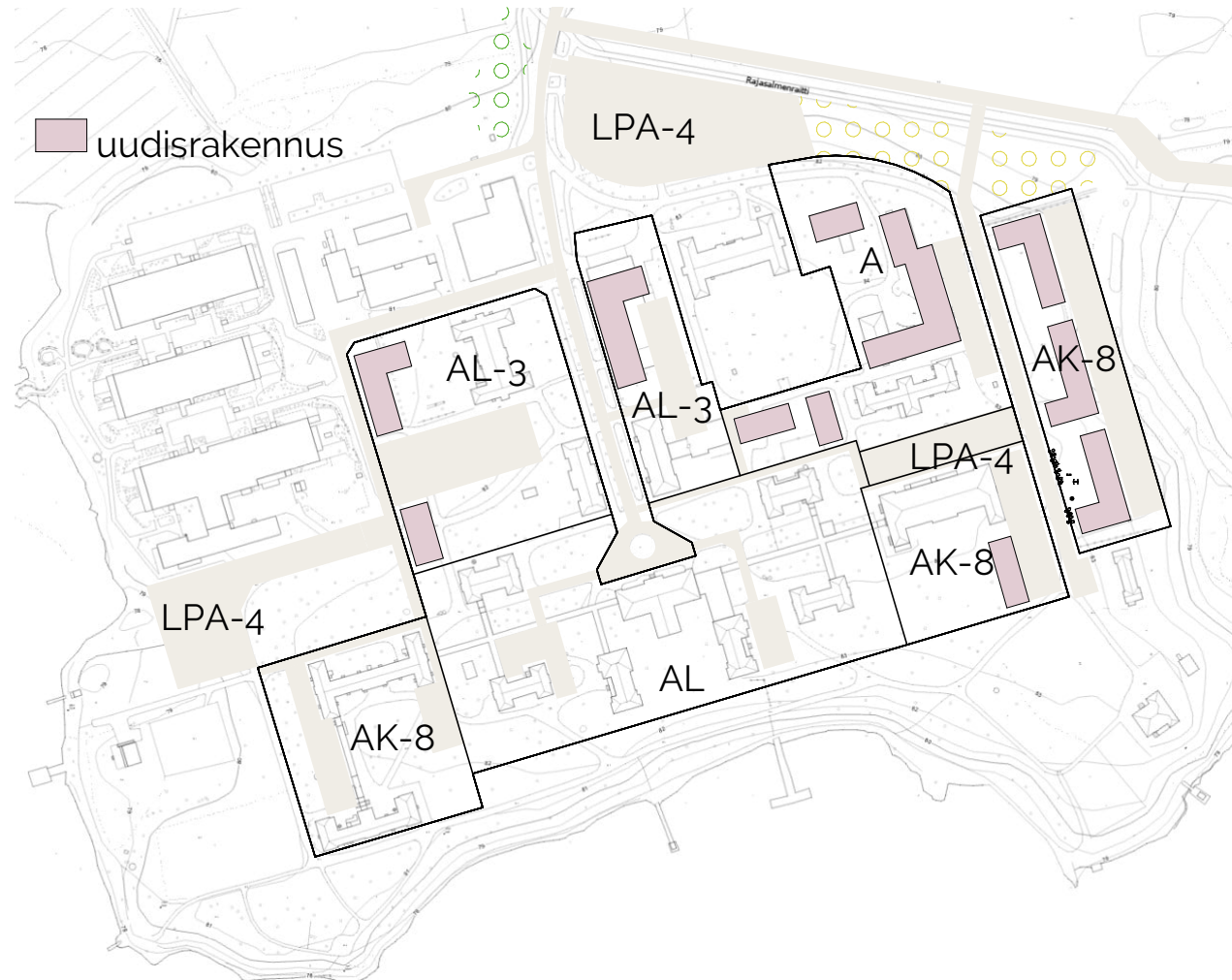
A Asuinrakennusten korttelialue

AK-8 Asuinrakennusten korttelialue. Kortteliin saa rakentaa asukkaiden käyttöön tarkoitettuja astosäilytyspiikkoja, joita ei lasketa mukaan kokonaiskerrosalaan

AL-3 Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Tontille sallitusta kerrosalasta saadaan enintään 30% käyttää liike- tai toimistotiloja varten

AL Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

UUDISRAKENNUSTEN SIOJITTUMINEN ALUEELLE



ARKKITEHDIN NÄKEMYS UUDISRAKENNUKSISTA



17 LUONTO JA VAPAA-AIKA

LUONTO, PUUSTO JA ULKOILU

Laaja vanha puisto, järvinäkymät ja rantaviiva luovat poikkeukselliset ulkoilu- ja virkistysmahdollisuudet. Alue kutsuu liikkumaan, oleskelemaan ja nauttimaan luonnosta kaikkina vuodenaikoina. Upeat pyörilyreitit, Mustavuoren laskettelurinne ja alamäkipyöräily.

Luonto ja pustokokonaisuus on olennainen osa alueen identiteettiä ja asumiskokemusta.

Vuodenaikojen vahva läsnäolo mahdollistaa erilaiset toiminnot.

Ulkoilijalle paikka tuo mahdollisuuden nauttia joko passiivisesti tai aktiivisesti. Muuttuvat puisto- ja järvinäkymät eri vuodenaikoina, puistopolut ja rantaviiva, laiturit, sauna ja uimahuoneet tuovat alueelle oman leimansa. Sumuiset aamut ja auringon välke Pyhäjärven pinnalla rauhoittavat mielen.

Alue on mahdollisuuksia täynnä.



UUDISRAKENNUKSET HAVAINNOLLISTETTU TALVIMAISEMAAN



18 LUONTO JA YMPÄRISTÖ

PUISTOT

Valtion mielisairaaloiden sopivaa sijaintipaikkaa valitessa 1800-luvun lopussa eräs kriteereistä oli luonnonkaunis alue. Luonnolla ja raittiilla ilmalla katsottiin olevan potilaisiin tervehdyttävä sekä voimistava vaikutus. Pitkäniemen keskuslaitoksen perustamisesta lähtien ensimmäinen ylilääkäri ja oppinut botanisti Emil Hougberg korosti, että puutarhan istuttamiseen tuli ryhtyä heti sairaalan rakennustöiden päätyttyä.

Pitkäniemen sairaalan puisto perustettiin vuonna 1906. Valtionrautateiden ylipuutarhuri Willy Nykopin teki puiston suunnitelmat. Perustamistyöt jatkuivat vuoteen 1914 asti ja ylilääkäri Hougberg toi puistoon harvinaisia lajeja, kuten pirkkalankoivun. Puutarhaan istutettiin noin 500 kasvilajia, joita tuotiin eri puolilta Suomea sekä Venäjältä ja Pohjoismaista asti. Pitkäniemen ylilääkäri Ilmari Kalvan aikana puistosta ei saanut kaataa yhtäkään puuta ilman hänen lupaansa.

Puisto on istutettuine ja luonnonvaraisine lajeineen monipuolinen luontokohde. Osa alueella esiintyvistä kasvilajeista, esimerkiksi pirkkalankoivu ja lehtokielo, on alueellisesti harvinaisia tai valtakunnallisestkin harvinaisia. Sairaalan alueella elää vaarantuneeksi luokiteltu kirjotäpläkoi, jonka ravintoa ovat puistossa kasvavat raunioyrtit ja lemmikit. Harvinaisemmista lintulajeista alueella esiintyvät ainakin pikku- ja harmaapäätikka, tuulihaukka ja sarvipöllö.

Puisto ja sen takana siintävä järvi ovat merkittävässä roolissa aluetta markkinoitaessa.



19 JÄRVI JA VAPAA-AIKA

JÄRVIMAISEMA, RANTAVIIIVA JA LUONTOARVOT

Paikka on luonnonkaunis niemialue. Nokian kaupunki omistaa ja huoltaa rakennuksia ympäröivät puistot. Vanhat puut, kasvit ja eläimet luovat paikalle ainutlaatuisen kehyksen ja tuovat eri vuodenajat näkyväksi.

Pyhäjärvi toimii erilaisten aktiviteettien, virkistys- ja luonnon tarkkailun lähteenä. Kalastus, veneily ja muu järven virkistyskäyttö ovat Pitkäniemen valtteja.

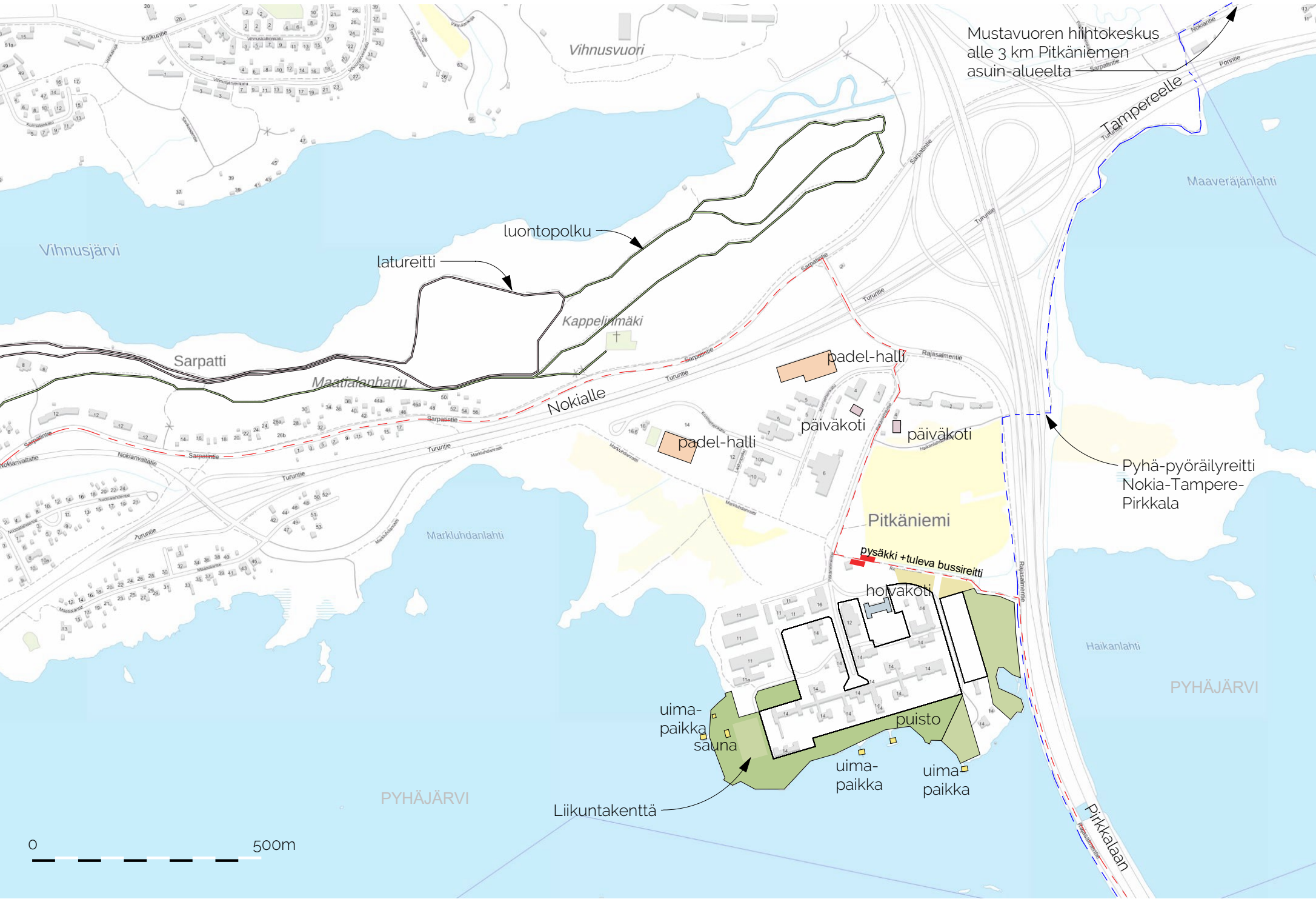
Entisaikoina Pitkäniemellä oli jopa oma laiva, jolla työntekijöitä kuljetettiin Tampereen Laukontorilta töihin ja takaisin.



VIIRKISTYSREITIT, PUISTOT JA HARRASTUSPAIKAT

Alueella ja sen läheisyydessä on erinomaiset virkistysmahdollisuudet. Pitkäniemen ranta-alueella kulkee ulkoilureitti ja Markluhdanlahden rannalla on lintutorni. Alueen ja valtatie 12 pohjoispuolella on laajat virkistysalueet Maatianharjun ympäristössä (mm. luontopolut, kuntoradat). Mustavuoren hiihtokeskus on alle 3 km automatkan päässä. Pyhäjärveä kiertävä Pyhä-pyöräilyreitti kulkee alueen ohi valtatie 12:n vieressä. Pitkäniemen pohjoisosassa on myös kaksi padel-hallia.

Alueen reunalla puistossa on nurmikenttä, jota voidaan käyttää erilaisiin pienpeleihin. Kaupungin alueella ranta-alueella on myös saunarakennus, jonka käytöstä voi sopia erikseen.



ALUEEN PALVELUT

Alueen ulkopuolella sen pohjoisreunalla toimii pari päiväkotia. Nokian koulurakennukset ovat lähempänä keskustaa, noin 5 km päässä. Alueen vieressä toimii palveluasumista ja kehitysvammaisuuksia tarjoavia toimijoita sekä edellisiin liittyen kahvio- ja lounasravintolapalveluita. Päivittäistavarakaupan palveluita tai muitakaan kaupan palveluita ei ole, vaan nämä palvelut on haettava lähiseudun useista lähialueen keskittymistä, Nokialta, Tampereelta tai Pirkkalasta. Tulevaisuudessa alueelle olisi mahdollista saada lisää toimivia palveluita.

20 KOHTEEN YLEISTIEDOT

KIINTEISTÖJAOTUS JA PINTA-ALAT

Myytävänä olevat kiinteistöt:

Kiinteistö 536-10-25-2, pinta-ala 170 246 m2
Kiinteistö 536-10-25-3, pinta-ala 5 698 m2

Maanomistajan kiinteistöjen pinta-alat	
Kiinteistö	Pinta-ala, m2
536-10-25-1	32 929
536-10-25-2	170 246
536-10-25-3	5 698
536-10-25-9	2 262
536-10-25-10	2 205
536-10-26-4	19 885
536-10-27-1	3 306
Kaupungin kiinteistöjen pinta-alat	
536-10-25-8	5 247
536-420-3-11	2 828
536-10-9908-0	1 745

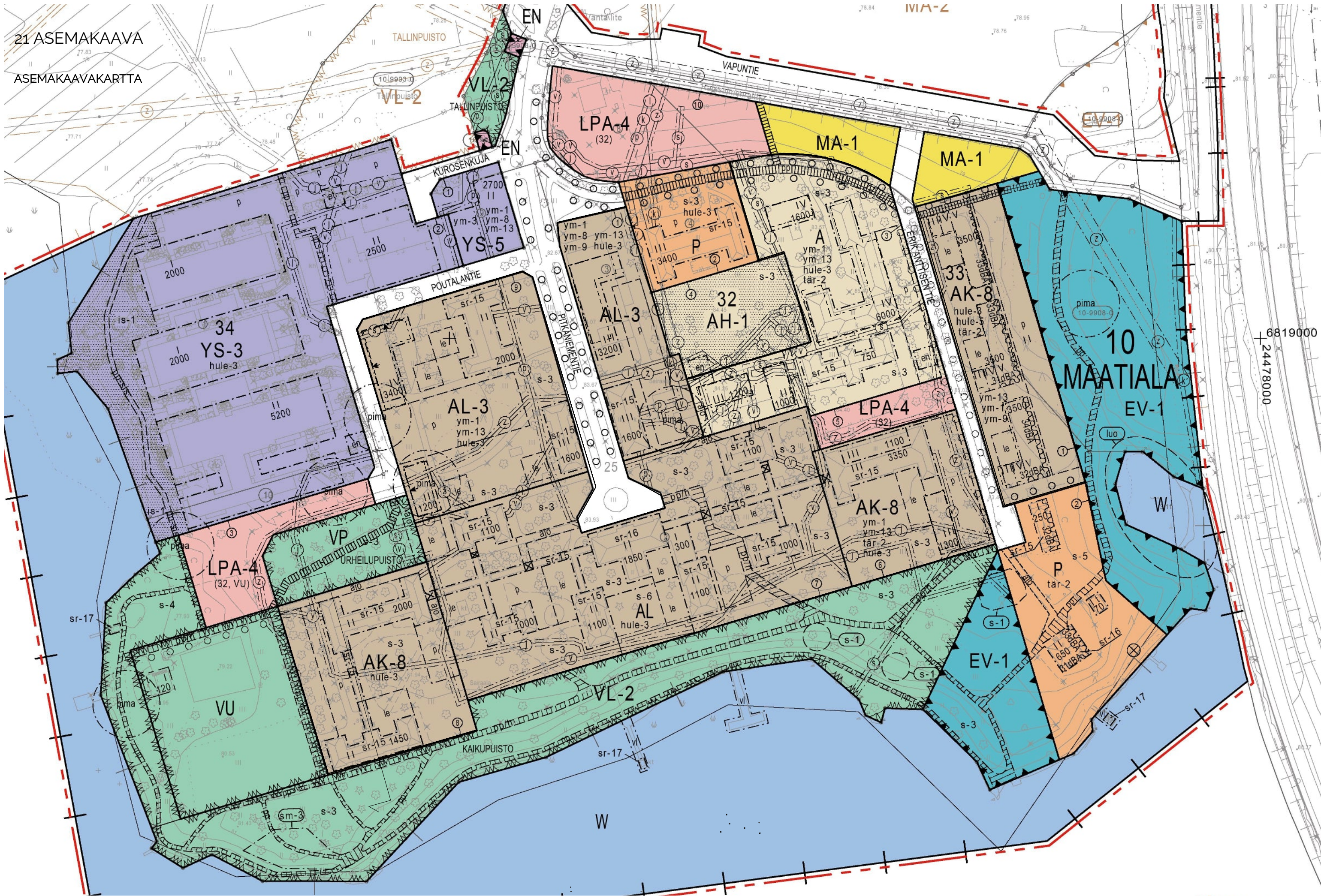


MYYTÄVÄT RAKENNUKSET JA RAKENNUSOIKEUDET

RAKENNUS		KERROSALA			KRS	KÄYTTÖTARKOITUS	SUOJELUMERKINTÄ
NUMERO	TONTTI	UUSI	KORJATTAVA	PURETTAVA			
1	32-7		2200		I-II	AL	sr-16
2	32-7		1100		II	AL	sr-15
3	32-7		1100		II	AL	sr-15
4	32-7		1000		II	AL	sr-15
5	32-7		1000		II	AL	sr-15
6	32-7		1100		II	AL	sr-15
7	32-7		1100		II	AL	sr-15
8	32-8		2000		II	AK-8	sr-15
9	32-6		4450		II/III	AK-8	sr-15
10	32-8		1450		II	AK-8	sr-15
11	32-3			6000	IV	AK-3	
12	32-9		1600		III	A	sr-15
13	32-1		1600	450	III	AL-3	sr-15
14	32-9		2000		II	AL-3	sr-15
16	32-1			3200	I	AL-3	
17	32-3		750		I	A	sr-16
32.1.1	32-1	3200			III	AL-3	
32.3.1	32-3	1600			IV	A	
32.3.2	32-3	6000			IV	A	
32.3.3	32-3	1200			III	A	
32.3.4	32-3	1000			III	A	
32.6.1	32-6	1300			III	AK-8	
32.9.1	32-9	3400			IV	AL-3	
32.9.2	32-9	1200			III	AL-3	
33.1.3	33-1	3500			III-V	AK-8	
33.1.2	33-1	3500			III-V	AK-8	
33.1.3	33-1	3500			III-V	AK-8	
YHT.		29400	21700	9650			

21 ASEMAKAAVA

ASEMAKAAVAKARTTA



17 ASEMAKAAVA

ASEMAKAAVAMERKINNÄT

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 maisematyöluipa -asioista tulee neuvotella museoviranomaisten kanssa.

Rakentaminen on sovittettava 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. Vesikatteena tulee olla tummanharmaa tai musta konesaumattu peltikate. Kattomuodon on oltava harja- tai aumakatto.

Sr-merkinnällä suojeltujen rakennusten kellari-ja ullakkotiloihin saa sijoittaa ainoastaan kulloisenkin rakennuksen käyttöä palvelevia tiloja. Kellareihin toteutettavat tilat eivät saa heikentää rakenteiden kosteusolosuhteita ja siten lisätä kosteusvaurioiden riskiä.

Ulko-oleskelualueet on sijoitettava ja suojattava siten, että niillä li ikenteen 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≤ 0,3 mm/s.

Rakennusten runkomelutason raja-arvona on asuinrakennuksilla ja herkkyydeltään niihin verrattavilla rakennuksilla L/prm ≤ 35 dBA. Kortteleissa 26 ja 33 raja-arvona on L/prm≤ 30 dBA.



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

	Asuinrakennusten korttelialue.
	Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue. Korttelialue tulee säilyttää istutettuna ja luonteeltaan puistomaisena alueena.
	Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
	Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Tontille sallittu kerrosalasta saadaan enintään 30 % käyttää liike- tai toimistotiloja varten.
	Asuinkerrostalojen korttelialue. Kortteliin saa rakentaa asukkaiden käyttöön tarkoitettuja autosäilytyspaikatiloja, joita ei lasketa mukaan kokonaiskerrosalaan.
	Palvelurakennusten korttelialue.
	Yleisten rakennusten korttelialue. Tontin rakennusoikeudesta saadaan enintään 20 % käyttää liike-, myymälä- ja ravintolatiloja varten.
	Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten sekä yksityisten palveluiden korttelialue.
	Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevia aputiloja, kuten esimerkiksi keittö-, ravintola- ja kokoustiloja.
	Aulopaikkojen korttelialue. Alue tulee jakaa osiin istutuksiin.
	Puisto.
	Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.
	Maisemallisesti ja kasvilajistoltaan merkittävä lähivirkistysalue, jolla sallitaan vain maisemanhoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet.
	Maisemallisesti arvokas peltoalue. Alue on säilytettävä avoimena peltona. Alueelle ei saa sijoittaa rakennuksia eikä rakennelmia.
	Suojaviheralue, jolla olemassa olevan puuston kaataminen on sallittua vain tarpeellisena puuston hoitoimenpiteenä.
	Energiahuollon alue.
	Vesialue.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Kaupunginosan raja.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen osa-alueen raja.
	Sitovan tonttijaan mukaisen tontin raja ja numero.
10 MAA 31	
	Kaupunginosan numero.
	Kaupunginosan nimi.
	Korttelin numero.
	Kadun, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
	Murtoluku roomalaisen numeron jälessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakon tasolla käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
	Rakennusala.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.
	Merkintä osoittaa, että rakennusalueella on tarpeen vaatiessa varattava mahdollisuus sähkömuuntamon sijoittamiseen..
	Teknisen huollon laitteita, kuten jätevesipumppaamoa tai sähkömuuntamoja varten varattu alueen osa.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

	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.
	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, tyhjin 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.
	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, tyhjin 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.
	Säilytettävä, kulttuurihistoriallisesti arvokas uimahuone.
	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 hoitoimenpiteenä tai välttämättömien pihajärjestelyjen vuoksi.
	Luonnonmukaisena säilytettävä osa, jota on hoidettava siten, että maiseman luonne ei olennaisesti muutu.
	Kulttuurihistoriallisesti sekä puuston ja harvinaisen kasvilajiston vuoksi arvokas alueen osa, jota on hoidettava siten, että sen arvo ja luonne säilyvät. Olemassa olevien erikoispuiden ja erikoispensaiden poistaminen on sallittua vain tarpeellisena kasvillisuuden hoitoimenpiteenä. Alueen osalle ei tule lisätä nurmialueita.
	Puistokokonaisuuden kannalta tärkeä omenatarha-alue.
	Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistoilla rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen muinaismuistolain vastaisella tavalla on kielletty. Aluetta koskevat maankäyttösuunnitelmat tulee lähettää museoviranomaiselle lausuntoa varten. Kirjaintunnus on alueen ulkopuolella.
	Muu kulttuuriperintökohde. Alueella olevat historialliset rakenteet on säilytettävä. Suuremmista kohdista koskevista suunnitelmista tulee neuvotella alueellisen vastuuseen kanssa. Kohteen rajaus ja laajuus ovat ohjeellisia. Kirjaintunnus on alueen ulkopuolella.
	Istutettava alueen osa.
	Istutettava alueen osa. Alue tulee istuttaa ja hoitaa monilajisena maisemapuistona.
	Istutettava alueen osa. Alueelle sijoittuva maisemallisesti arvokas, vanha puusto tulee säilyttää. Alueen puustoa on hoidettava siten, että maiseman luonne ei olennaisesti muutu.
	Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikenneluea vastaan on oltava vähintään rakennusalaalla osoitetun dBA-luvun mukainen.
	Ohjeellinen pysäköimispaikka.
	Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
	Vesialueen osa, jolle saadaan sijoittaa venelaitureita.
	Rakennuksen julkisivujen tulee olla ympäristökuvallisesti korkealaatuisia.
	Jätehuoltotilat tulee sijoittaa rakennuksen sisään tai aidattuun katokseen.
	Rakennuslupaviranomaisen on ennen luvan ratkaisemista varattava alueelliselle maakuntamuseolle mahdollisuus antaa lausunto rakennus suunnitelmasta.
	Alueen ominaispiirteet on otettava huomioon ympäristön hoidossa ja muutostöissä.
	Rakennukset tulee mittakaavaltaan, tyyliään, väreiltään ja materiaaleiltaan huolellisesti sovittaa olovaan ympäristöön.
	Alueelle tulee tehdä vettäläpäisemättömillä pinnoilla tulevan huleveden viivytämiseksi ja veden laadun parantamiseksi maanpäällisiä tai maanalaisia altaita, joiden vesiliivuuden tulee olla vähintään yksi kuutiometri sataa vettäläpäisemätöntä pintaneliometriä kohti. Altaiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.
	Kestopäällystetyillä piha-alueilla hulevedet on kerättävä sadevesiviemäritinillä, joka on varustettu suljettavilla öljyn- ja hiekkanerotuskaivoilla. Öljynerottimien tulee täyttää EN-standardin 858 I-luokan vaatimukset. Hulevesien käsittelyssä voidaan käyttää myös ohivirtausjärjestelmää, joka täyttää edellä mainitut vaatimukset.
	Tontin hulevesiä ei saa johtaa liikennealueen kuivatusjärjestelmään.
	Suluissa olevat numerot ja kirjaimet osoittavat kortteille ja käyttötarkoituksalueet, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa. Kirjaintunnuksen VU osoittamalla alueella 10 autopaikkaa tulee varata vain urheilu- ja virkistyspalvelujen alueen käyttöön.
	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 tärinän liittyvät lähtötiedot. Tärinäsuunnittelussa tehdään tarvittavat analyysit ja rakenneratkaisut siten, että tärinän ja runkomelutason raja-arvoja rakenteissa ei ylitetä.
	Johtoa varten varattu alueen osa. j=jätevesi, k=kaasu, l=kaukolämpö, p=tele, s=sadevesi, v=vesi, z=sähkö
	Rakennukseen jätettävä kulkuaukko.
	Ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
	Ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu.

	Ohjeellinen korttelialueen sisäiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa. Korttelialueen sosiaalitointa ja terveydenhuoltoä käsittävän toiminnan luonteen merkittävästi muuttuessa tai toiminnan loputtua, alueen osa muuttuu julkisen jalankulun ja pyöräilyn käyttöön.
	Ohjeellinen alueella oleva ajorajaus.
	Säilytettävä/istutettava puuriiv.
	Katu.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
	Alue, jota koskee pilaantuneen maaperän riskikartoituksen mukainen lisäselvitystarve.
	Suojeltava puu.
	Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alue. Rajaus viitteellinen. Kirjaintunnus on alueen ulkopuolella.

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 maisematyöluipa-asiosta tulee neuvotella museoviranomaisten kanssa.

Rakentaminen on sovittettava 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. Vesikatteena 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.

Kortteleiden 32 ja 33 uudisrakentamisessa yksitöitä saa olla enintään 30 % asunnoista ja asuntojen keskikoon tulee olla vähintään 45 m².

Sr-merkinnällä suojeltujen rakennusten kellari- ja ullakotitöihin saa sijoittaa ainoastaan kulloisenkin rakennuksen käyttöä palvelevia tiloja. Kellareihin toteutettavat tilat eivät saa heikentää rakenteiden kosteusolosuhteita ja siten lisätä kosteusvaurioiden riskiä.

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

Tontilla tulee rakentaa liittymät katualueiden vesihuolto- ja hulevesiverkostoihin, kun katualueiden verkostot rakennetaan. Kysiesten liittymien rakentamisesta kustannuksineen vastaa kiinteistön omistaja.

Kaikki tonteille jäävät ja tulevat johdot ovat tontin omistajan kunnossapitovastuulla.

Jokaisella kiinteistöllä on oltava oma erillinen tonttiresiivoht.

Rakennuslupavaiheessa tulee esittää suunnitelma tontin hulevesien käsittelystä.

Liikennettä palvelevien rakenteiden ja laitteiden sijoittaminen on sallittu katu- ja tiealueen välisen rajan ylittäm.

Rakennusaikainen haitta puustolle tulee minimoida. Alueella säilytettävän ja alueelle istutettavan puuston tulee olla riittävän kookasta, jotta liito-oravan kulkuhytehdet 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_{0,35} ≤ 0,3 mm/s.

Rakennusten runkomelutason raja-arvona on asuinrakennuksilla ja herkkyydeltään niihin verrattavilla rakennuksilla L_{prn} ≤ 35 dBA. Kortteleissa 26 ja 33 raja-arvona on L_{prn} ≤ 30 dBA.

Maaperän pilaantumattomuus tulee varmistaa ennen rakentamisen aloittamista. Alueella mahdollisesti oleva pilaantunut maaperä on puhdistettava alle valtioneuvoston asetuksen 214/2007 mukaisen alemman ohjeavon. Virkistysalueilla puhdistamisen tulee perustua riskinarvioon.

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 korttelialueet: 1 ap / 120 k-m².
- Palvelu- ja liikerakennusten korttelialueet: 1 ap / 60 k-m².
- Urheilu- ja virkistyspalveluiden alue: 1 ap / 1000m².

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

Mikäli hanke liittyy yhteiskäyttöjärjestelmään, voidaan autopaikkaveloitetta vähentää 5 ap yhtä yhteiskäyttöautoa kohden. Yhteiskäyttöautoilla voidaan vähentää autopaikkoja enintään 15 % pysäköintinormista. Jokaista vähennettävää autopaikkaa kohti tulee osoittaa 25 m² piha- aluetta, jolla tarpeen ilmeessä rakennusvalvonta voi vaihtaa 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 143:n vaatimukset. Lisäohjeet on pyydetävä alueelliselta vastuuseenolelta (Pirkanmaan maakuntamuseo).

Kaavaan liittyy rakentamistapaohje, jota on noudatettava.

18 YHTEENVETO JA YHTEYSTIEDOT

YHTEENVETO

Tämä kokonaisuus on enemmän kuin ryhmä rakennuksia – se on valmis tarina seuraavaa lukua varten.

Historiallinen sairaala-alue puiston ympäröimänä järvinäkymien äärellä tarjoaa ainutlaatuisen mahdollisuuden luoda jotakin kestävää, arvokasta ja ajattoman kiinnostavaa.

Upealla paikalla lähellä palveluja ja Tampereen, Nokian sekä Pirkkalan keskustoja oleva alue mahdollistaa kiinnostavan kehityskohteen vuosiksi. Vanhojen rakennusten muuntaminen asunnoiksi ja toimitiloiksi sekä uudisrakennukset muodostavat yhdessä mahdollisuuden erilaisiin vaihteistuksiin markkinatilanteiden muuttuessa.

Myytavänä olevat rakennukset ja tontit myydään kokonaisuutena.

YHTEYSTIEDOT JA LISÄMATERIAALI

Yhteydenotot ja lisätietoja

Kiinteistöpäällikkö Kati Sulonen
Pirkanmaan hyvinvointialue
Toimitilapalvelut, Tilahallinta
G-rakennus, Nivelitie 5, 3. krs
PL 272, 33101
33520 Tampere
044 745 3053

Tilahallintajohtaja Ari Kulmala
Pirkanmaan hyvinvointialue
Toimitilapalvelut, Tilahallinta
G-rakennus, Nivelitie 5, 3. krs
PL 272, 33101
33520 Tampere
044 472 9763

Lisätietoja asemakaavasta:

Nokian kaupungin sivut
<https://www.nokiankaupunki.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus/voimassaolevat-yleis-ja-asemakaavat/>

Esite:

BST-Arkkitehdit Oy
Satakunnankatu 18, 33210 Tampere
www.bst-ark.fi

Drone-kuvaus:
Kuvauspalvelu Salopino Oy

Tätä historiallista mahdollisuutta ei kannata jättää käyttämättä!