

Kaupunkiympäristön suunnittelu
Asemakaavoitus

21.1.2020

Viranomaisneuvottelu, Pispalan II-vaihe, asemakaava nro 8310
Torstai 12.12.2019 klo 10–12, Frenckellinaukio 2 B, NH Auditorio

Paikalla:

Tampereen kaupunki

Yhdyskuntalautakunta

Apulaispormestari, yhdyskuntalautakunnan pj. Aleksi Jäntti

Asemakaavoitus

Asemakaavapäällikkö Elina Karppinen, pj, ~~Aluevastaava Riikka Rahnonen~~, Projektiarkkitehti Minna Kiviluoto,

Kaavoitusarkkitehti Sari Pietilä, sihteeri, ~~Ympäristöasiantuntija Antonia Sucksdorff~~

Yleiskaavoitus

~~Yleiskaavapäällikkö Pia Hastio~~

Kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka -palveluryhmä

~~Maankäyttöpäällikkö Heli Toukonen~~, Maanhankintapäällikkö Ari Kilpi

Lakimiesyksikkö

Lakimies Heidi Ruonala

Rakennusvalvonta

~~Rakennustarkastaja Eija Muttonen-Mattila~~, Lupa-arkkitehti Mia Inkerö

Liikennesuunnittelu

~~Suunnittelupäällikkö Ari Vandell~~, Liikenneinsinööri Pekka Stenman, ~~Liikenneinsinööri Katja Seimelä~~

Viheralueet ja hulevedet yksikkö

~~Suunnittelupäällikkö Timo Koski~~, Erikoissuunnittelija Marjaana Tuoriniemi, ~~Vesihuoltoinsinööri Maria Åkerman~~

Kaupunkiympäristön rakennuttaminen ja ylläpito

Rakennuttamispäällikkö Milko Tietäväinen

Ympäristönsuojelu

~~Ympäristönsuojelupäällikkö Harri Willberg~~, Ympäristösuunnittelija Anni Nousiainen,

Ympäristösuunnittelija Hannu Niukkanen

Terveydensuojelu

~~Terveysinsinööri Tuula Sillanpää~~, Terveysinsinööri Tarja Hartikainen

Pirkanmaan maakuntamuseo

~~Yksikön päällikkö Tuja Liisa Soinen~~, Rakennustutkija Hannele Kuitunen, Tutkija, arkeologia Vadim Adel

Pirkanmaan liitto

Maakunta-arkkitehti Hanna Djupsjöbacka

Pirkanmaan ELY-keskus

Alueidenkäyttövastaava, Yhdyskunnat ja luonto -yksikön päällikkö vs. Samuli Alppi, Ylitarkastaja Pekka Kananen

Tampereen Vesi liikelaitos

~~Toimistoinsinööri Sanna Siukola~~, ~~Rakennuttamispäällikkö Petri Pulli~~

Pirkanmaan pelastuslaitos

~~Johtava palotarkastaja Pekka Mutikainen~~

Tampereen Sähkölaitos Oy

~~Myyntipäällikkö Hanni Hirvonen~~

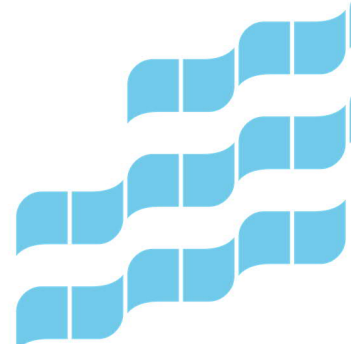
Tampereen Sähköverkko Oy

~~Suunnittelupäällikkö Kari Tappura~~

Väylävirasto

~~Maankäytön asiantuntija Ville Vuokko~~

Liikenne- ja viestintävirasto (Traficom)



Kaupunkiympäristön suunnittelu
Asemakaavoitus

21.1.2020

1. Kokouksen avaus ja järjestäytyminen

Osallistujat esittäytyivät. Elina Karppinen toimi kokouksen puheenjohtajana ja Sari Pietilä sihteerinä. Kalenterikutsu on lähetetty syyskuussa, tiivistelmä muistutuksista ja lausunnoista 5.12.2019.

2. Neuvottelun tarkoitus

Kyseessä on maankäyttö ja rakennuslain 66 §:n sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 11 §:n mukainen neuvottelu.

3. Asemakaavaprosessin kulku

Minna Kiviluoto esitteli kaavaprosessin vaiheita. Pispalan suojelukaavoitus alkoi vuonna 2007. Kyseessä oleva asemakaava nro 8310 tuli vireille vuonna 2016. Asemakaavaehdotus oli nähtävillä tämän vuoden elokuussa.

4. Kaavaehdotuksesta saatu palaute ja sen huomioon ottaminen

Minna Kiviluoto esitteli kaavaehdotuksesta saadun palautteen. Viranomaislausuntoja saatiin kolme kappaletta ja muistutuksia viisi kappaletta.

Pirkanmaan maakuntamuseo

Rakennetun ympäristön osalta kaava-aineistoa on muokattu aiempien kommenttien perusteella pyydetyksi. Kaavaehdotus huomioi hyvin alueen rakennetun ympäristön kulttuurihistorialliset ja maisemalliset arvot.

Rakennusoikeuden laskeminen asemakaavoituksen laatiman kaavaehdotuksen mukaisesti tonttitehokkuutta $e=0,3$ vastaavalle tasolle koko Punaisen tukkietien alueella olisi alueen kulttuurihistoriallisten arvojen ja kiinteistön omistajien tasapuolisen kohtelun kannalta parempi ratkaisu kuin yhdyskuntalautakunnan ko. kortteliin tekemä asemakaavoituksen esityksestä poikkeava ratkaisuesitys, jossa tonttitehokkuus määritellään korttelin länsipuolella suuremmaksi kuin itäpuolen tonteilla.

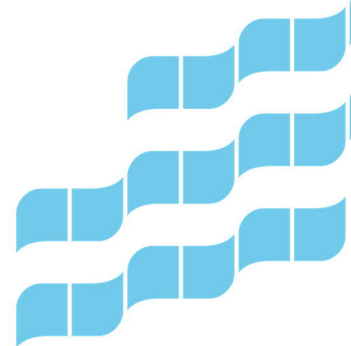
Tontilla 1015-13 osoitteessa Mäkikatu 35 sm-osa-alueesta tulisi laajentaa n. 1 m itään, tontinrajan toiselle puolelle. Pispalan koulun kiinteän muinaisjäännöksen osalta arvioitava tontin 1031-8 mahdollisen täydennysrakentamisen vaikutukset, koska 1. maailmansotaan liittyvien puolustusvarustusten ymmärrettävyyden kannalta näkymät rintamasuuntaan eli kohteelta luoteeseen ja länteen ovat tärkeitä. Muinaisjäännöksen ympäristön ja maiseman huomioonottaminen ko. kohteessa edellyttää rakentamisen ohjausta korkeuden osalta.

Pirkanmaan liitto

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja RKY-alue on huomioitu riittävällä tavalla. Kaavaehdotus noudattaa pääosin Pirkanmaan maakuntakaava 2040.

Tukkietien korttelin 1088 länsipuolella $e=0,4$ mukainen tonttitehokkuus ei vastaa kaavatyössä todettuja suojelutavoitteita. Alempi tonttitehokkuustavoite on ilmeinen. Rakennusoikeuden määrää ja jakautumista korttelialueella on tarpeen tarkistaa. Mikäli yhdyskuntalautakunnan esittämässä ratkaisussa pysytään, tulee aineistoa täydentää vaikutusten arvioinnin ja havainnemateriaalin osalta.

Liitto korostaa kaavamääräysten tarkkaa punnitsemista rakennusvalvonnassa kaavaa toteutettaessa rakennetun ympäristön arvokohteiden täydennysrakentamisen yhteydessä, hulevesien hallinnassa sekä pohjavesialueella toimittaessa.



Kaupunkiympäristön suunnittelu
Asemakaavoitus

21.1.2020

Pirkanmaan ELY -keskus:

RKY -alueiden suojelukaavoissa ei voi olla keskenään merkittävää eroavaisuutta verrattuna esim. Nekalaan ja Käpylään Tampereella. RKY -alueella täydennysrakentaminen on lähtökohtaisesti alisteista ja mahdollisuudet rajattuja. Valtakunnallisten kulttuuriympäristöarvojen turvaaminen tulee olla ensisijainen tavoite.

Tonttitehokkuudesta johdettu rakennusoikeus soveltuu heikosti suojeluasemakaavan perustaksi. Kaavaratkaisu, jossa alkuperäiset rakennukset muodostaisivat enää vähemmistön alueen asuinrakennuksista ja mahdollistetaan kymmeniä uusia asuinrakennuksia ei ole valtakunnallisten arvojen (VAT) turvaamisvelvoitteen mukainen. Uusia täydentäviä asuinrakennuksia voi alueella olla vain yksittäisiä. Tontti- ja korttelikohtainen rakennusoikeuden laskeminen kaavaehdotuksessa on perusteltu ratkaisu, jotta ei syntyisi merkittävässä määrin uudisrakentamista.

Punaisen tukkitien eteläosan, kortteli 1088, länsiosassa on poikettu perustellusta linjasta laskea rakennusoikeuksia alueen arvojen turvaamiseksi ja rakennusaloja on viety entisen tukkitien alueelle. Menettely on ristiriidassa kaavan keskeisen lähtökohdan RKY-alueen arvojen turvaamisen kanssa. Muut tavoitteet kuten täydennysrakentaminen ovat lähtökohtaisesti alisteisia arvojen turvaamiselle. Rakennusalamerkinnät, jotka sallivat uudisrakentamista Punaisen tukkitien alueella tulee poistaa ja koko korttelissa tulee olla sama tonttitehokkuus ($e=0,3$). Rakennusoikeus tulee erotella asuinrakennukseen ja muihin rakennuksiin siten, että kullakin tontilla on varaus vain yhdelle asuinrakennukselle.

Asuinrakennuksen ja muiden rakennusten rakennusoikeus tulee erottaa selkeästi toisistaan. Pääsääntöisesti tontilla on vain yksi asuinrakennus. Tonttien rakennusoikeudesta tulisi osoittaa asumiseen vain $e=0,25-0,30$ vastaava osa, muu osa piharakennuksiksi ja tontin kokonaisrakennusoikeuden salliessa pieni sivuasunto.

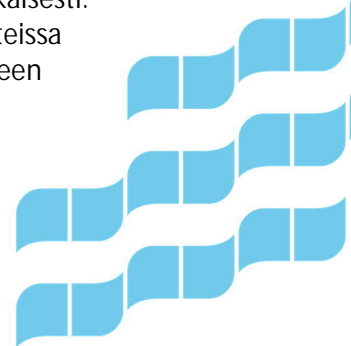
Asuinrakennuksiin osoitettu rakennusoikeus voi olla edellä esitettyä suurempi niillä tonteilla, joilla arvokkaiksi inventoidut asuinrakennukset ylittävät rakennusoikeuden. Samoin, mikäli tontti on hyvin pieni, asuinrakennusoikeutta voi olla enemmän kaavaratkaisun kohtuullisuuden varmistamiseksi. Mikäli jo oleva ei-suojeltava asuinrakennus ylittää edellä esitetyn rakennusoikeuden, tontin asuinrakennusoikeus rajattaisiin enintään toteutuneen mukaiseksi. Asuinrakennusoikeuden rajausta ei koskisi kerrostalovaltaista AK-36 -korttelia.

ELY-keskuksen asemakaavasta 8309 antamassa lausunnossa (8.3.2019) esitetyt periaatteet rakennusoikeuden määrästä, rakentamistavasta ja ympäristön arvojen säilyttämisestä tulee huomioida myös kaavan 8310 osalta.

RKY -alueella arvokkaiksi inventoitujen rakennusten purku on mahdollista vain poikkeamislupamenettelyn kautta: muutos merkinnästä srp-3, Rakennusta ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä, tulee muuttaa merkinnäksi srp-4, Rakennusta ei saa purkaa.

RKY -alue on kulttuuriympäristö ja turvaamisvelvoite koskee rakennusten lisäksi myös ympäristöä. Korttelimääräykseen tulee siten lisätä /s -merkintä: "alue, jolla ympäristö säilytetään".

Alueen arvojen turvaamiseksi osalla asemakaavamuutosta tontti- / korttelikohtaisia rakennusoikeuksia on laskettu. Suurempi rakennustehokkuus olisi tuottanut alueelle merkittävässä määrin uudisrakentamista niin, että alueen RKY -arvot olisivat vaarantuneet. Nyt valittu menettely on ELY -keskuksen näkemyksen mukaan perusteltu ja oikea ratkaisu. Tätä periaatetta onkin syytä noudattaa johdonmukaisesti. Kaikkia RKY-alueiden asemakaavoja ohjaa sama valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa edellytetty velvoite arvojen turvaamiseen. Ne ovat aina ensisijaisesti arvojen turvaamiseen tähtääviä suojeluasemakaavoja. Muut tavoitteet, kuten täydennysrakentaminen, ovat siten lähtökohtaisesti alisteisia arvojen turvaamiselle.



Kaupunkiympäristön suunnittelu
Asemakaavoitus

21.1.2020

Kiviluoto esitteli Pispalan kaavoituksen taustaa sekä tätä viranomaisneuvottelua varten valmisteltua, alustavaa aineistoa, jossa oli huomioitu saatu viranomaispalaute palaverissa käytävän keskustelun pohjaksi. Lähtökohtana Pispalan II-vaiheen kaavojen 8309 ja 8310 laadinnassa on ollut Pispalan kaavoituksen I-vaiheessa yhdyskuntalautakunnan hyväksymä kaavoitusperiaate. RKY-statuksen vuoksi Ely:n lausunnossa on Pispalan II-vaiheen kaavoja rinnastettu Käpylän ja Nekalan suojelukaavoihin. Pispalaan verrattuna lähtökohta edellä mainituissa on ollut kuitenkin hyvin erilainen: Tonttien koko ja muoto sekä toteutunut rakennuskanta ovat niissä suunniteltuja ja huomattavan yhdenmukaisia, samoin maasto tasainen ja ongelmaton. Pispalassa kaava-alueen erityispiirteenä on monimuotoisuus monella eri osa-alueella: tonttikoossa, maastossa sekä jyrkkää rinnettä että tasaista, on sekä tiiviiksi että väljiksi rakentuneita kaava-alueen osa-alueita. Alueen erityispiirteet estävät yhdenmukaisesti kaikille tonteille sovellettavan kaavaratkaisun. Lisäksi edellä mainittujen Nekalan ja Käpylän kaavojen alueilla maanomistus on kaupungilla, kun taas Pispalassa omistus on pääosin yksityistä. Lisähaasteena Pispalassa on myös ollut voimassaolevien asemakaavojen sallima suuri tonttitehokkuus sekä totuttu vapaus rakentamisen suhteen.

Nyt esiteltävässä aineistossa on tutkittu lausuntojen pohjalta, kuinka täydennysrakentamisen paine saataisiin pienemmäksi siten, että jokainen tontti olisi kuitenkin kohtuullisella tavalla hyödynnettävissä asumiseen. Kaavoituksen esitys muistion liitteen sivulta 16 eteenpäin. Periaatteena olisi rakentamisen kokonaismäärän maltillinen laskeminen, joka on esitetty liitteen sivuilla 22 ja 23. Nähtävillä ollut kaavaehdotus 8310 mahdollistaisi 55 kpl uusia asuinrakennuksia (yli 45 k-m²). Tämä tarkoittaisi sitä, että nähtävillä olleen kaavaehdotuksen toteuduttua täysmääräisesti, olisi suojeltuja asuinrakennuksia alueen rakennuskannasta selkeä vähemmistö eli vain kolmasosa ja että usein pienten vanhojen talojen arvokkaihin pihapiireihin olisi tulossa suuria omakotitaloja (liite s. 25, erityisesti huom. alin rivi ja toiseksi viimeinen sarake). Muutospaine kulminoituu täydennysrakentamisen mahdollisuuksiin suojelutonteilla; suuri rakennusoikeus mahdollistaa olevan suojelurakennuksen rinnalle uuden asuinrakennuksen kymmenillä tonteilla.

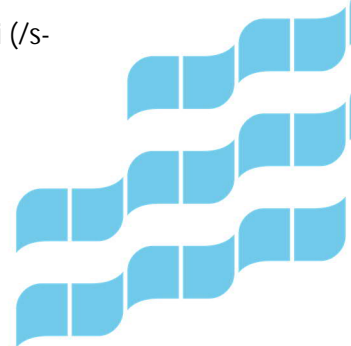
5. Viranomaisten puheenvuorot ja keskustelu

Pirkanmaan ELY-keskus:

Neuvottelussa Kiviluodon esittämä kaavaratkaisu on muuttunut nähtävillä olleesta ehdotuksesta merkittävästi parempaan suuntaan ja on hyvä lähtökohta kaavan saattamiseksi loppuun. Viranomaispalaverin keskeisen kysymyksen osalta ELY toteaa, että kaavan eteneminen neuvottelussa esitetyllä ratkaisulla on ELY:n eli valtion valvovan viranomaisen näkökulmasta ehdollisesti hyväksyttävissä, edellyttäen, että rakennusoikeus korttelissa 1088 ja isommilla ei-suojelutonteilla noudattaa ELY:n puoltamaa linjaa.

Ely varaa kuitenkin mahdollisuuden käydä vielä neuvottelussa esitetyn aineiston pohjalta sisäisen keskustelun, mahdollisesti myös ministeriön kanssa.

Nyt esitetty kokonaisrakennusoikeuden lasku, asuin- ja muun rakennusoikeuden erottaminen ovat hyviä ratkaisuperiaatteita. Pienten tonttien ongelmien huomioiminen erikseen myös hyvä. Esitetystä ratkaisusta toteutuu kohtuullisuus, tasa-arvoisuutta suojelukaavassa ei ole käytännössä mahdollista saavuttaa. Kaavaratkaisun mukaisesti kaikki saavat kohtuullisesti rakennusoikeutta. Rakennusoikeuden määrän sijaan ratkaisussa on merkitsevää se, miten turvataan alueen arvot. Edelleenkin on tärkeää, että rakennusten purkaminen tapahtuu ainoastaan poikkeamislupamenettelyn kautta. Ympäristöarvojen säilymisellä myös merkittävä rooli (/s-merkintä), ei pelkästään rakennusten koolla ja määrällä. Ely valvoo, että valtakunnan sisällä samanarvoisia kohdellaan tasavertaisesti. VAT: inventoinneissa todetut arvot täytyy turvata ja tässä ei eri RKY-alueiden kesken voi



Kaupunkiympäristön suunnittelu
Asemakaavoitus

21.1.2020

olla vaihtelua, vaikka alueet ovat keskenään erilaisia. Uudisrakennusten rakennustavan määrittely on tärkeää. Uudisrakennus tulee sovittaa ympäristöön mutta se ei saa olla teennäinen kopio vanhasta.

On hyvä, että palaverissa esitetyssä aineistossa koko korttelissa 1088 kaikilla on maltillinen ja sama kokonaistehokkuus ja että kullakin tontilla on vain yksi asuinrakennus ja yksi talousrakennus. Tukkitien alalle ei tule osoittaa uudisrakentamisen rakennusaloja.

Olevan arvokkaan inventoidun rakennuskannan osalta alueella on tapahtunut ei-toivottuja muutoksia joidenkin rakennusten jäätyä ilman kunnossapitoa ja vähitellen tuhoutuessa rakennuskiellon aikana. ELY huomauttaa, että rakennusten kunnossapitovelvoite on jatkuvasti voimassa, MRL 166 §, rakennusten ei voida antaa rappeutua, jatkuva ylläpito on tärkeää. Tältä osin kehoitamme rakennusvalvontaa ryhtymään toimenpiteisiin valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden pohjalta rakennusten vaurioitumisen pysäyttämiseksi ja jo todettujen arvojen vähenemisen ja menettämisen estämiseksi.

Pirkanmaan liitto:

Punaisen tukkitien uoman osalta neuvottelussa esitetty uusi ratkaisumalli on Pirkanmaan liiton näkemyksen mukaan mahdollinen, mutta nähtävillä ollut kaavaehdotus ei. Nähtävillä ollut ratkaisu ei tukenut pohja- ja valmistelutyötä.

Jatkossa kaavan tultua voimaan, tulee rakennusvalvonnan ja kaavoituksen välillä rakennuslupavaiheissa olla erittäin tiivistä yhteistyötä kaavan tavoitteiden ja määräysten toteutumiseksi.

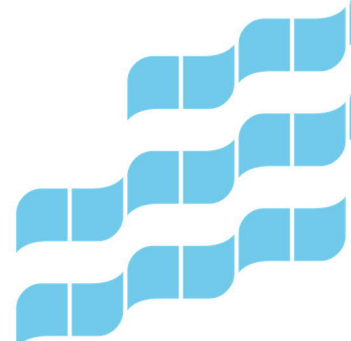
Pirkanmaan maakuntamuseo:

Kulttuuriympäristön kannalta on parempi, mitä vähemmän uudisrakentamisen painetta alueella on. Pirkanmaan maakuntamuseo kannattaa kokouksessa esitetyjä muutoksia, jotka lähtevät historiallisesti erilaisten alueiden ominaisuuksista. On hyvä ymmärtää, että eri RKY-alueet ovat lähtökohtaisesti erilaisia ja sellaisena tämän kaava-alueen ratkaisua tulee VAT-tavoitteiden näkökulmastakin käsitellä.

Punaisen tukkitien arvo ja laajuus ovat todettavissa yhä samana kuin aiemmin käydyissä keskusteluissa: itse toiminnallinen, historiallinen kokonaisuus, jossa on ollut sekä rakenteita että muuta toiminnallista ympäristöä. Tarkka rajaus jää kaavoittajan pohdittavaksi. On tärkeää saada väljää vehreyttä säilymään. Suojelumääräykset tukevat keskeisten arvojen säilymistä. Lähtökohta on, että mitään ei pureta. Suojelumääräyksiä ei ole tarpeen avata uudelleen. On hyvä, että kaavamääräyksiin on kirjattu ympäristön säilyttäminen. Sen ymmärtäminen yhdessä monimuotoisuuden ja uuden muodostuvan rakennuskannan kanssa on kuitenkin vaikea asia ja tulee aiheuttamaan tulkintaongelmia. Laadittu rakennusinventointi on tämän vuoksi edelleen tärkeä ja koska alueella tapahtuu jatkuvasti muutoksia, on sen päivittäminen jatkossakin tärkeää. Jos kaavaehdotusta kuitenkin päivitetään siten, että uudistumisen paine pienenee, niin päivityksellä ei ole niin kiire.

Arkeologia: selvitysaineistoa täydennetty asianmukaisesti. Pieniä täsmennyksiä tarvitaan vielä. Tontilla 1015-13 osoitteessa Mäkikatu 35 sm-rajasta tulee laajentaa ja Pispan koulun kiinteän muinaisjäännöksen osalta tontin 1031-8 uudisrakennuksen korkeus tulee määrittää. Näkymät rintamasuuntaan eli kohteelta maisemaan luoteeseen ja länteen, josta vihollisen odotettiin hyökkäävän, ovat tärkeitä kohteen historiallisen merkityksen ymmärtämisen kannalta. Tontin 1031-8 mahdollisen täydennysrakentamisen vaikutukset tulee esittää havainnekuvin ja arvioida.

Lisäksi huomattava, että Pispalaa koskee Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 määräys arkeologisen perinnön ydinalueesta:



Kaupunkiympäristön suunnittelu
Asemakaavoitus

21.1.2020

Kaavamääräys:

Arkeologisen perinnön ydinalue.

Merkinällä osoitetaan maakunnallisesti merkittävät laajat, yhtenäiset arkeologisen perinnön tihentymät.

Suunnittelumääräys:

Alueella sijaitsevien muinaisjäännösalueiden ja niiden lähialueiden maankäyttöä, rakentamista ja hoitoa suunniteltaessa on kiinteiden muinaisjäännösten lisäksi otettava huomioon muinaisjäännösten suoja-alueet, maisemallinen sijainti ja mahdollinen liittyminen arvokkaisiin maisema-alueisiin ja/tai kulttuuriympäristöihin.

Kaavoitusviranomainen / Yhdyskuntalautakunnan pj:

Lautakunnan enemmistö ei tule todennäköisesti hyväksymään viranomaisneuvottelussa esitettyä muutosta Punaisen Tukkitien osalta. Tarkistetun ehdotuksen periaatteiden esittely yhdyskuntalautakunnan kokouksen ajankohtaisissa asioissa. Mikäli ratkaisu ei ole lautakunnan hyväksyttävissä, apulaispormestari ottaa asian esiteltäväkseen ja valmisteltavakseen.

Kaupungin yksiköt:

Kaupunkiympäristön rakennuttaminen ja ylläpito

Kaavaan 8310 ei kommentoitavaa.

Ratamelu kaavan 8309 alueella: Tampereella paljon vanhoja ja uusia alueita suojattu ratamelulta yhteishankkeina valtion kanssa. Kustannusjako on riippunut hankkeista. Uusia alueita kaupunki suojannut ratamelulta, vanhojen alueiden melusuojaukset tehty yhteistyössä valtion ja kunnan kesken. Nyt Väylävirastolla on uusi linjaus, jonka mukaan se ei enää osallistu ratamelusuojaukseen vanhoilla alueilla ollenkaan. Poikkeuksena sellaiset kohdat, joissa rataa parannetaan tai rautatieliikennemäärien huomattavasti kasvaessa. Kuntaliiton ja väyläviraston välillä on valmisteltu yleissopimusta melusuojauksen yhteishankkeista, jossa on päädytty riitatilanteeseen ratamelulta suojautumisen kustannusjaosta.

Koska kaavaratkaisu 8309 perustuu rautatiemelusuojaukseen, tässä tapauksessa valtio ja kaupunki toteuttaisivat melusuojausten kustannusjaolla 50 % / 50 % suhteessa (oleva rata, oleva asutus + vähäisesti täydennysrakentamista.) Voiko Ely viranomaisena edistää asiaa valtion suuntaan?

Ely-keskuksen edustajat vastasivat, että kaavassa ei ratkaista meluesteen kustannusjakoa, eikä ELY ole asiassa toimivaltainen, eikä täten pysty ottamaan asiaan kantaa. Elinympäristön laatuun liittyvä huoli voidaan välittää Väyläviraston suuntaan. Kolmannen lisäraiteen osalta on suunnitelma vireillä, tämä lisää rataliikennettä ja tuo suojaustarpeen tarkastelun siltä pohjalta.

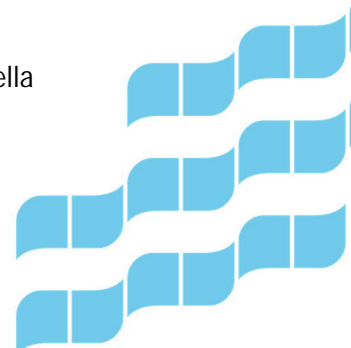
Kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka -palveluryhmä:

Kaupungin maanomistusta kaava-alueella vain vähän. Oleville Y-tonteille ei enää tarvetta, näille kaavaehdotuksessa osoitettu uusi pääkäyttötarkoitus. Yleisten alueiden osalta uusia katualueiden lunastuksia ei ole tulossa, mutta joitakin vähäisiä katualueosien tontteihin liittämisiä.

Viheralueet ja hulevedet yksikkö:

Yksikkö on ollut kaavaprosessissa mukana kiinteästi. Viherpinta-alaa on vain vähän.

Yksityishenkilön jättämässä kommentissa esitetty Punaisen tukkitien uran avaamisesta rantapuustoon Hautalaakso-nimisellä lähivirkistysalueella rannassa. Asiaa tulee tarkastella alueen luontoarvojen, maiseman ja topografian kannalta. Ympäristönsuojelun mukaan rantapuustossa on arvokas lepakkoalue.



	Muistio	7 (7)
Kaupunkiympäristön suunnittelu Asemakaavoitus	21.1.2020	

Tukkitien väylän puuston raivaamista ei kuitenkaan ratkaista asemakaavassa vaan tarvittaessa puistosuunnitelmassa.

Pispalan asukkaat ovat usein esittäneet kysymyksiä Pispalan puuston karsimistarpeesta näkymien turvaamiseksi tai avaamiseksi. Asiaa on ohjattu sekä I- että II-vaiheen rakentamistapaohjeissa, kortti M4 / Yleiset alueet.

Liikennesuunnittelu:

Pysäköinti on Pispalassa haasteellista ja kaavan mahdollistama uudisrakentamisen lisää tätä haastetta (kadunvarsipysäköinti, kunnossapito ja huolto, hälytysajoneuvojen liikkuminen). Pysäköinnin sijoitus ensisijaisesti tonteille.

Ympäristönsuojelu:

Pispanaron puisto VP-merkinnällä kuuluu luonnonsuojeluohjelman kohteisiin Pispalan paahderinteet, arvokas kasvi- ja hyönteiskohde, jolle tulisi osoittaa sl-10 tai luo -merkintä.

Terveydensuojelu:

Kaavan 8310 alueella ei kommentoitavaa.

Rakennusvalvonta:

Kaavan voimaantulon jälkeen tarvitaan yhteistyötä kaavoituksen kanssa tulkinnoista.

Keskustelu:

Esitettiin, että kaava-alueesta voisi rajata pois Pulkkaasaarenkadun alueen (Punaisen tukkitien eteläosa, kortteli 1088), jotta Pispalan arvojen säilymisen kannalta tärkeitä asioita saadaan ratkaistua muulla osalla kaava-alueella. MRL:n näkökulmasta tämä voitaisiin tulkita kaavan tarkoituksen mukaiseksi rajaukseksi. Punaisen tukkitien eteläosan käsittely voisi jatkua hyväksymiskäsittelyyn omana kaavanaan samanaikaisesti kaavan 8310:n rinnalla.

Pispalan III-vaiheen kaava-alueella eli RKY-alueen eteläisintä osaa tukkitien korttelin 1088 ympäristössä on kaavoituksessa tutkittu alustavasti ja voidaan todeta, että myös se on ratkaistavissa esitetyn mallin pohjalta. Tukkitien kortteli poikkeaa naapurikortteleistaan siinä, että sen keskiosaan sijoittuu erityisarvo.

6. Jatkotoimenpiteet ja kokouksen päättäminen

Kaupungin sisäisesti tullaan käymään keskustelua siitä, kuinka edetään kaavan 8310 kanssa. Esittely yhdyskuntalautakunnan ajankohtaisissa asioissa tammi-helmikuussa, minkä jälkeen tarkistetun asemakaavaehdotuksen käsittely. Todettiin, että rakennusoikeuden leikkaaminen edellyttää asemakaavaehdotuksen uutta nähtävillä oloa.

ELY-keskus antaa näkemyksen viranomaisneuvottelussa esitetystä ratkaisusta 2 viikon kuluessa muistion valmistumisesta. Muistion liitteeksi kokouksessa ollut esittelyaineisto.

