

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

**Yhdyskuntalautakunta, § 90, 05.04.2022**  
**Kaupunginhallitus, § 61, 10.02.2020**  
**Yhdyskuntalautakunta, § 186, 11.08.2020**  
**Yhdyskuntalautakunta, § 197, 25.08.2020**

**§ 90**

**Asemakaava nro 8310, Pispalan asemakaavan uudistamisen II vaihe**

TRE:820/10.02.01/2016

**Yhdyskuntalautakunta, 05.04.2022, § 90**

Valmistelija / lisätiedot:  
Elina Karppinen

**Valmistelijan yhteystiedot**

Projektiarkkitehti Minna Kiviluoto, puh. 040 801 6951, etunimi.  
sukunimi@tampere.fi

**Lisätietoja päätöksestä**

Hallintosihteeri Jonna Koivumäki, puh. 040 1241 626, etunimi.  
sukunimi@tampere.fi

**Päätös**

Asia palautettiin uudelleen valmisteltavaksi seuraavasti perusteltuna:  
Esitys ei vastaa riittävästi kaupunginhallituksen ja yhdyskuntalautakunnan aiempia linjauksia, poliittista ohjausta sekä Pispalan kaavoituksen käynnistymisen yhteydessä tehtyjä periaatelinjauksia. Rakennusoikeuden voimakas laskeminen heikentää maanomistajien luottamuksensuojaa eikä ole heitä kohtaan kohtuullista.

Pispalan ominaispiirteisiin kuuluu rakeisuus ja voimakas kerroksellisuus. Rakennusoikeuden säilyttäminen kohtuullisella tasolla ja yli yhden asuinrakennuksen rakentaminen tonttia kohti ei heikennä alueen ominaispiirteitä ja kulttuuriympäristöllisiä arvoja, vaan päin vastoin vahvistaa niitä.

Tampereen sisäisen tarkastuksen linjausten mukaan lautakunnan ensisijaisen toimintamallin tulee olla asian palauttaminen valmisteluun, mikäli pohjaehdotus ei vastaa lautakunnan lain tulkintaa ja näkemystä käsiteltävästä asiasta.

Esittelijä: Mikko Nurminen, Johtaja

**Päätösehdotus**

Asemakaavaehdotus nro 8310 (päivätty 8.1.2018, tarkistettu 7.1.2019, 6.5.2019 ja 22.6.2020) hyväksytään ja esitetään kaupunginhallituksen ja edelleen valtuuston hyväksyttäväksi.

**Kokouskäsitely**

Minna Kiviluoto oli kokouksessa paikalla asiantuntijana.

Jouni Sivenius poistui kokouksesta asian käsittelyn aikana.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

Aleksi Jännti ehdotti, että asia palautetaan uudelleen valmisteltavaksi seuraavasti perusteltuna: "Esitys ei vastaa riittävästi kaupunginhallituksen ja yhdyskuntalautakunnan aiempia linjauksia, poliittista ohjausta sekä Pispalan kaavoituksen käynnistymisen yhteydessä tehtyjä periaatelinjauksia. Rakennusoikeuden voimakas laskeminen heikentää maanomistajien luottamuksensuojaa eikä ole heitä kohtaan kohtuullista.

Pispalan ominaispiirteisiin kuuluu rakeisuus ja voimakas kerroksellisuus. Rakennusoikeuden säilyttäminen kohtuullisella tasolla ja yli yhden asuinrakennuksen rakentaminen tonttia kohti ei heikennä alueen ominaispiirteitä ja kulttuuriympäristöllisiä arvoja, vaan päin vastoin vahvistaa niitä.

Tampereen sisäisen tarkastuksen linjausten mukaan lautakunnan ensisijaisen toimintamallin tulee olla asian palauttaminen valmisteluun, mikäli pohjaehdotus ei vastaa lautakunnan lain tulkintaa ja näkemystä käsiteltävästä asiasta."

Jari Saari, Antti Ivanoff ja Tiina Leppänen-Kaarsalo kannattivat ehdotusta.

Koska oli tehty kannatettu palautusehdotus, jota ei voitu yksimielisesti hyväksyä, asiasta oli äänestettävä.

Puheenjohtajan äänestysesitys: asian käsittelyn jatkaminen = JAA, asian palauttaminen uudelleen valmisteltavaksi = EI

Äänestyksen tulos: Asian palauttaminen uudelleen valmisteltavaksi hyväksyttiin äänin 10-3.

### **Perustelut**

Kaupunkiympäristön palvelualue on valmistellut 8.1.2018 päivätyn, 7.1.2019, 6.5.2019 ja 22.6.2020 tarkistetun asemakaavan ja asemakaavamuutoksen nro 8310. Asian hyväksyminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan. Lisätietoja osoitteessa: <https://www.tampere.fi/cgi-bin/kaava/kaavadoc?8310>

Diaarinumero: TRE: 842/10.02.01/2009 ja 1.2.2016 lähtien TRE:820/10.02.01/2016

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 10.9. - 12.10.2020. Siitä saatiin 41 muistutusta sekä Pirkanmaan ELY-keskuksen, Pirkanmaan liiton, Pirkanmaan maakuntamuseon ja Tampereen joukkoliikenteen lausunnot.

Pispala on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö eli RKY-alue.

Pispalan kulttuuriympäristön säilyttämisen suurimmat haasteet ja intressiristiriidat liittyvät rakennusoikeuden määrään, joka onkin ollut koko kaavaprosessin ajan keskeinen teema. Voimassa olevan v. 1978 asemakaavan pientaloalueelle poikkeuksellisen suuren tonttitehokkuuden  $e=0,5$ , suojelumerkintöjen puuttumisen ja suuren rakennusoikeuden tarjoama mahdollisuus tonttien kehittämiseen on aiheuttanut alueen rakennuskannan laajaa uudistumista.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

Valmisteluvaiheessa v. 2018 kaava-alueelle 8310 pyrittiin Pispalan kaavaperiaatteesta johtuen sovittamaan v. 1978 asemakaavan ja Pispalan I-vaiheessa käytettyyn tonttitehokkuuteen  $e=0,5$  perustuva rakennusoikeus.

Vuonna 2019 ensimmäisessä kaavaehdotuksessa tutkittiin myös  $e=0,5$  mukaisen rakennusoikeuden määrää ja sijoittelua tonteilla, huomioiden valmisteluvaiheen viranomaispalautetta: Suojeltavia asuinrakennuksia sisältävillä tonteilla sekä arvokkaimmilla, suojelumerkinnällä "sk-piha"-merkityillä tonteilla, joilla suojeltava rakennus on kooltaan pieni ja tonttitehokkuuden  $e=0,5$  mukainen rakennusoikeus mahdollistaisi huomattavan määrän täydennysrakentamista, rakennusoikeus määriteltiin tonttitehokkuusluvun  $e=0,4$  mukaisesti.

#### *Viranomaisneuvottelu 12.12.2019*

ELY-keskus RKY-alueiden kaavoitusta valvovana valtion viranomaisena totesi kaavaehdotuksesta antamassaan lausunnossa sekä viranomaisneuvottelussa, että RKY-alueiden suojeluasemakaavoissa valtakunnallisten kulttuuriympäristöarvojen turvaaminen on ensisijaista, täydennysrakentaminen lähtökohtaisesti alisteista ja täydennysrakentamisen mahdollisuudet rajattuja. Kaavaratkaisu, jossa alkuperäiset rakennukset muodostaisivat enää vähemmistön alueen asuinrakennuksista ja mahdollistetaan kymmeniä uusia asuinrakennuksia, ei täytä maankäyttö- ja rakennuslain kulttuuriympäristön arvojen turvaamisvelvoitetta. RKY-alueilla voidaan sallia ainoastaan yksittäisiä uusia asuinrakennuksia, mikä edellyttää rakennusoikeuden määrän tarkistamista koko kaava-alueella.

Vuonna 2020 tarkistetussa kaavaehdotuksessa rakennusoikeutta vähennettiin koko kaava-alueella siten, että pääosalle kaava-alueella (n. 120 tontille) rakennusoikeutta on osoitettu tonttitehokkuusluvun  $e=0,4$  mukaisesti.

Kaikkein arvokkaimmilla (n. 30 kpl) suojelumerkinnällä "sk-piha" -merkityillä tonteilla, joilla suojeltava rakennus on kooltaan pieni ja tonttitehokkuuden  $e=0,4$  mukainen rakennusoikeus mahdollistaisi huomattavan määrän täydennysrakentamista, rakennusoikeus on määritelty tonttitehokkuusluvun  $e=0,3$  mukaisesti alueelle ominaisen, arvokkaaksi todetun kaupunkikuvan säilyttämiseksi. Myös puutarhamaisella tasamaa-alueella Rimminkadun arvoalueen kortteleissa on useita tontteja, joille ei ole mahdollista sijoittaa suuremman rakennusoikeuden mahdollistamaa täydennysrakentamista kaavan kulttuuriympäristön suojelun tavoitteita vaarantamatta eli suojeltuja rakennuksia purkamatta tai täyttämättä suojeltua pihapiiriä uudisrakennuksin.

Suurella osalla suojeltavien pientalojen tonteista myös tonttitehokkuustaso  $e=0,3$  mahdollistaa täydennysrakentamista, joten kaava-alueelle muodostuu rakennuspaikkoja noin 15 uudelle

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

asuinrakennukselle sekä 25 uudelle piharakennukselle, joista n. puoleen mahtuu pieni sivuasunto.

Tontit ovat kohtuullisella tavalla käytettävissä käyttötarkoituksensa mukaisesti. Rakennusoikeus mahdollistaa jokaiselle tontille vähintään yhden asuinrakennuksen ja piharakennuksen.

*Tarkistetun kaavaratkaisun esittely yhdyskuntalautakunnalle*

Tammikuussa 2020 yhdyskuntalautakunnalle esiteltiin ensimmäisestä kaavaehdotuksesta saatua viranomaispalautetta ja sen pohjalta laadittua esitystä kaavaratkaisun tarkistamiseksi.

*Tarkistetun kaavaratkaisun esittely kaupunginhallitukselle*

Pispalan kaavatilannetta esiteltiin helmikuussa 2020 myös kaupunginhallitukselle, joka kirjasi ponnen:

”Kaupunginhallitus edellyttää, että Pispalan asemakaavoituksen 2. ja 3. vaihetta viedään eteenpäin samojen suunnitteluperiaatteiden pohjalta kuin asemakaavoituksen 1. vaihetta.”

Tarkistettu kaavaratkaisu noudattaa Pispalan kaavaperiaatetta, joka mahdollistaa rakennusoikeuden maltillisen laskemisen ja nostamisen, perusteina mm. suojelu ja kaupunkikuva. Ennalta asetettu rakennusoikeuslinja ei voi ohjata kaavaratkaisua, mikäli sen vaikutukset arvioidaan kaavaprosessissa ristiriitaisiksi suhteessa kaavan päätavoitteeseen.

Tonttitehokkuuteen  $e=0,5$  perustuvan rakennusoikeuden vaikutukset on tutkittu valmisteluvaiheessa ja todettu sen mahdollistavan merkittävän määrän täydennysrakentamista juuri alueen arvokkaimmille, väljästi rakentuneille suojelutonteille, mikä ei vastaa kaavan päätavoitetta kulttuuriympäristön arvojen säilyttämisestä. Tarkistetussa kaavaehdotuksessa rakennusoikeuden määrittely perustuu arvokkaille tonteille tutkitun enimmän kulttuuriympäristön kannalta kestäväksi katsottavan rakennusoikeuden määrään.

Miljöö arvot perustuvat eri osissa Pispalaa erilaisiin ominaispiirteisiin. Osa-alueiden väliset erot ja aluekohtaiset arvot on kuvattu kulttuuriympäristön inventoinnissa. Arvojen säilyttäminen kullakin osa-alueella edellyttää kyseisen alueen ominaispiirteiden tunnistamista ja täydennysrakentamisen sovittamista alueelle niiden ehdoilla.

Pispalan II-vaiheen kaava-alueelle on tyypillistä I-vaiheen aluetta suurempi vaihtelu tonttien tiiviydessä sekä maastollisesti ja kaupunkikuvallisesti eriluonteiset osa-alueet. Tehokkaasti rakentuneiden rinnetonttien ohella alueen länsi- ja eteläosassa on puutarhamaisia, väljästi rakentuneita korttelialueita. II-vaiheen kaava-alueen toteutunut tonttitehokkuus on huomattavasti matalampi kuin alun perin tiiviimmin rakentuneella I-vaiheen kaava-alueella, jossa usealla suojelutontillakin on ollut maaston, suojeluarvojen tai kaupunkikuvan näkökulmasta mahdollista rakentaa jopa yli tonttitehokkuuden  $e=0,5$ .

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

*Yhdyskuntalautakunnan päätös 25.8.2020*

Yhdyskuntalautakunta käsitteli tarkistettua kaavaehdotusta kokouksessaan 25.8.2020 ja hyväksyi seuraavan puheenjohtajan tekemän muutosehdotuksen äänin 6-7:

"Asemakaavaehdotus nro 8310 (päiväty 8.1.2018, tarkistettu 7.1.2019, 6.5.2019 ja 22.6.2020) hyväksytään asetettavaksi nähtäville siten, että tonttien olemassa olevaa rakennusoikeutta lasketaan korkeintaan 20 % ja perustellusta syystä tontille on mahdollista rakentaa useampia kuin yksi asuinrakennus, mikäli maanomistaja ei ole antanut suostumusta suurempaan rakennusoikeuden laskemiseen ja rakennusoikeuden rajaamiseen vain yhteen asuinrakennukseen. Ennen nähtäville asettamista kaava-aineistoon tehdään sellaiset muutokset, joilla se saatetaan tämän päätöksen mukaiseen muotoon. Asemakaavaehdotus esitetään nähtävilläolon jälkeen kaupunginhallituksen ja edelleen valtuuston hyväksyttäväksi.

Päätöksen perustelut:

Pispalan ominaispiirteisiin on sen rakentumisen alusta lähtien kuulunut rakeisuus ja rakentumisen myötä kerroksellisuus. Hyvällä suunnittelulla ja korkeintaan 20 % tonttikohtaisen rakennusoikeuden laskemisella voidaan turvata Pispalan RKY-alueen rakennus- ja kulttuurihistoriallisten arvojen säilyminen ja vahvistaa alueen ominaispiirteitä.

Täydennysrakentaminen olemassa olevan yhdyskuntarakenteen sisään on Tampereen kaupunkistrategian ja voimassa olevan pormestariohjelman tavoitteiden mukaista.

Yhdyskuntalautakunnassa on viime vuosina käyty useita valmistelua ohjaavia lähetekeskusteluja Pispalan asemakaavojen valmisteluun liittyen.

Kaupunginhallitus vaati Pispalan kaavojen valmistelutilanteesta tilannekatsauksen, joka pidettiin 10.2.2020. Käsittelyn yhteydessä kaupunginhallitus hyväksyi seuraavan ponnin ohjaamaan valmistelua: 'Kaupunginhallitus edellyttää, että Pispalan asemakaavoituksen 2. ja 3. vaihetta viedään eteenpäin samojen suunnitteluperiaatteiden pohjalta kuin asemakaavoituksen 1. vaihetta.'

Ottaen huomion Pispalan asemakaavoituksen 1. vaiheen suunnitteluperiaatteet, yhdyskuntalautakunnassa käydyt lähetekeskustelut, kaupunginhallituksen ponsi sekä asemakaavayksikön antama ohjaus yksittäisissä hankkeissa lautakunta katsoo, että olemassa olevan rakennusoikeuden laskeminen yli 20 %:lla ja rakennusoikeuden rajaaminen vain yhteen asuinrakennukseen olisi kohtuutonta ja rikkoisi maanomistajien luottamuksensuojaa.

Viranomaisten antamaan lausuntoon on tämänkaltaisissa taloudellisesti ja ajallisesti merkittävissä prosesseissa voitava luottaa. Hallintolain 6 § mukaan viranomaisen toimien on suojattava oikeusjärjestyksen perusteella oikeutettuja odotuksia. Hyvän hallinnon edellyttämien

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

oikeusvarmuuden ja luottamuksensuojan periaatteiden tarkoituksena on ennakoitavuuden ylläpitäminen.

Ennen nähtävälle asettamista kaava-aineistoon tehdään sellaiset muutokset, joilla se saatetaan tämän päätöksen mukaiseen muotoon.”

#### *Tarkistetusta kaavaehdotuksesta saatu palaute*

Yhdyskuntalautakunta ei palauttanut kaavaa valmisteluun, joten kaava-aineistoon ei ollut mahdollista tehdä muutoksia, vaan päätösteksti lisättiin kaavaselostuksen etukanteen ja kaavakartalle.

Nähtävillä oloaikana saatiin 41 muistutusta ja 4 lausuntoa.

Pääosassa muistutuksia vaadittiin Pispalan vanhan rakennuskannan säilyttämistä ja täydennys- ja uudisrakentamisen rajoittamista. Kolmessa muistutuksessa kritisoitiin rakennusoikeuden vähentämistä ja rakennusten suojelua vastoin kiinteistönomistajan tahtoa.

Lausuntoja saatiin Pirkanmaan maakuntamuseolta, Pirkanmaan liitolta, Pirkanmaan ELY-keskukselta sekä Tampereen kaupungin joukkoliikenneyksiköltä.

Lausunnoissa todettiin, että asemakaavoituksen valmistelema ratkaisu vastasi kaavalle asetettuja tavoitteita mutta yhdyskuntalautakunnan tekemän, valmistellusta aineistosta poikkeavan päätöksen vaikutuksia ei ollut mahdollista arvioida, koska päätöstä ei oltu viety kaava-aineistoon.

Ehdotusvaiheen muistutuksista ja lausunnoista on laadittu palaute- ja vastineraportti sisältäen kaupungin vastineet saatuun palautteeseen. Palaute- ja vastineraportti on kaavan liitteenä.

#### *Sisäisen tarkastuksen selvitys*

Vuonna 2020 Tampereen kaupungin sisäinen tarkastusyksikkö laati pormestarin toimeksiannosta selvityksen kaava-alueen 8824 korttelissa 1088 sijaitsevan tontin poikkeamislupahakemusten käsittelystä ja Pispalan asemakaavan valmistelusta. Koska poikkeamislupaharkinta oli kiinteästi yhteydessä alueen asemakaavoitukseen, niitä ei ollut mahdollista tarkastella toisistaan irrallisina prosesseina.

Tarkastuksessa todettiin mm. seuraavaa:

Kaavoituksen lähtökohtana tulee olla koko alueen arvojen turvaaminen, ja siksi myös tehtävien ratkaisujen vaikutuksia tulee arvioida yksittäisiä tontteja laajemmilla alueilla. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisten rakennetun kulttuuriympäristön suojelua koskevien periaatteiden ja vaatimusten on tullut ohjata kaavoitusta prosessin alusta asti. Suojelun käytännön toimenpiteet Punaisen tukkitien korttelissa ovat sen sijaan tarkentuneet kaavan valmistelun aikana ensisijaisesti viranomaisten poikkeuslupahakemusta koskevien lausuntojen vuoksi. Lausunnoissa on otettu kantaa sekä rakennusten sijoittumiseen että tonttitehokkuuteen.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

Asemakaavaa muutettaessa alueen käyttötarkoituksia ja rakennusoikeuksia voi olla tarpeen muuttaa maankäytöllisistä syistä asemakaavan sisältövaatimusten mukaisesti. Kaavassa osoitettu rakennusoikeus ei ole ns. saavutettu etu, vaan sitä voidaan suunnittelutilanteesta johtuen vähentää myöhemmässä kaavoitusvaiheessa.

Tasapuolinen kohtelu edellyttää yhdenvertaista maanomistajien kohtelua tietyllä suunnitelmallisesti yhtenäisellä alueella ajallisesti yhdenmukaisessa päätössarjassa. Päätöksen tai toimenpiteen tulee olla kohtuullisessa ja järjellisessä suhteessa siihen, mitä hallintotoimella tavoitellaan. Kaavaratkaisua tehtäessä tavoitellaan kokonaisratkaisua, joka on alueen käytön muutostarpeen vaatima, ja jossa suhteutetaan keskenään erilaiset intressit. Intressivertailu joudutaan usein tekemään yleisen edun ja yksityisen edun kesken.

Selvitysraportti tukee osaltaan kaavoituksen tekemää valmistelutyötä ja lautakunnalle esitetyn kaavaratkaisun perusteluja.

*Ympäristöministeriön ohjeistus v. 2020*

Ympäristöministeriö on v. 2020 antanut rakennetun kulttuuriympäristön arvojen huomioimista kaavoituksessa koskevan ohjeistuksen. Ohjeistuksessa edellytetään, että valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta huolehditaan.

Valtakunnallisten arvojen turvaamisvelvoite edellyttää, että viranomaisten laatimien valtakunnallisten inventointien tulokset otetaan huomioon alueiden käytön suunnittelussa. Alueiden käytössä on tarpeen tunnistaa inventoinneissa mainitut alueet ja ottaa ne huomioon siten, että niiden arvot turvataan.

Rakennetun kulttuuriympäristön osalta tällainen inventointi on Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt, Museovirasto 2009 ([www.rky.fi](http://www.rky.fi)).

*Kaava-aineistoon tehdyt muutokset ehdotuksen nähtävilläolon jälkeen*

Kaava-aineistoon ei ole tehty yhdyskuntalautakunnan päätöksen mukaisia kaavaratkaisua koskevia muutoksia, koska 25.8.2020 yhdyskuntalautakunnalle esitetty kaavaratkaisu perustuu kaavaa varten tehtyihin selvityksiin ja prosessin aikana tutkittujen kaavaratkaisujen vaikutusten arviointiin sekä viranomaisyhteistyöhön, ja sen katsotaan vastaavan RKY-alueen suojelukaavalle asetettuja tavoitteita.

Yhdyskuntalautakunnan päätöksessään esittämän ratkaisun vaikutuksia on arvioitu kaavaprosessin aikana ja todettu, että tonttitehokkuuden  $e=0,4$  mukainen rakennusoikeus tuottaisi merkittävästi täydennysrakentamisen mahdollisuuksia juuri alueen arvokkaimmille tonteille; uuden asuinrakennuksen kymmenille tonteille, joilla jo sijaitsee suojeltava asuinrakennus.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

Uuden asuinrakennuksen mahdollistava täydennysrakentaminen suojelutontilla muodostaa riskin suojeltavan rakennuksen säilymiselle, varsinkin, mikäli suojelurakennuksen sijainti tontilla hankaloittaa uudisrakennuksen sijoittelua. Huolella tontille sovitettunakin uudisrakennukset muuttavat arvokkaiden pihapiirien luonnetta ja rakennusten välistä hierarkiaa. Kymmenille tonteille kertautuneena muutos olisi kulttuuriympäristön kannalta merkittävä. Koko alueen kattavalla tonttitehokkuudella  $e=0,4$  Pispalan alkuperäiset rakennukset jäisivät selvään vähemmistöön, mikä ei ole hyväksyttävä ratkaisu RKY-alueella.

Rakennusoikeuden määrittely perustuu tonteille tutkitun enimmän kulttuuriympäristön kannalta kestäväksi arvioidun rakennusoikeuden määrään.

Tarkistetussa kaavaehdotuksessa esitetyn rakennusoikeuden määrän katsotaan rajaavan täydennysrakentamisen mahdollisuudet RKY-alueella riittävän maltillisiksi ja siten riittävällä tavalla turvaavan kulttuuriympäristön arvojen säilyminen.

Kaavaselostusta on täydennetty ehdotusvaiheen palautteen ja prosessin osalta.

Henkilötietoja sisältävän oheismateriaalin verkkojulkisuutta on rajoitettu.

### **Tiedoksi**

Yhdyskuntalautakunnan päätöksestä: muistuttajat 41 kpl;  
Kaupunginvaltuuston päätöksestä: Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan maakuntamuseo, Pirkanmaan liitto, Tampereen kaupunki/joukkoliikenne, muistuttajat 41 kpl, Sirpa Lehtonen, Jaana Huttunen

### Liitteet

- 1 Liite yla 5.4.2022 Asemakaava
- 2 Liite yla 5.4.2022 Asemakaavan selostus
- 3 Liite yla 5.4.2022 Asemakaavan seurantalomake
- 4 Liite yla 5.4.2022 Poistettava asemakaava
- 5 Liite yla 5.4.2022 Rakentamistapaohje
- 6 Liite yla 5.4.2022 Viranomaisneuvottelumuistio

### Oheismateriaali

- 1 Oheismateriaali yla 5.4.2022 Havainnekuvat
  - 2 Oheismateriaali yla 5.4.2022 Vaikutusten arviointi arvoalueet
  - 3 Oheismateriaali yla 5.4.2022 Kulttuurihistoria kaavamerkinntat
  - 4 Oheismateriaali yla 5.4.2022 Nykyiset tonttitehokkuudet
  - 5 Oheismateriaali yla 5.4.2022 Kaavan tonttitehokkuudet
  - 6 Oheismateriaali yla 5.4.2022 Tilastot
  - 7 Oheismateriaali yla 5.4.2022 Kaupungin vastine muistutuksiin ja lausuntoihin
  - 8 Oheismateriaali yla 5.4.2022 Viranomaislausunnot
  - 9 Oheismateriaali yla 5.4.2022 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
-



Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

## Kaupunginhallitus, 10.02.2020, § 61

Valmistelijat / lisätiedot:  
Mikko Nurminen

### **Päätös**

Kaupunginhallitus edellyttää, että Pispalan asemakaavoituksen 2. ja 3. vaihetta viedään eteen päin samojen suunnitteluperiaatteiden pohjalta kuin asemakaavoituksen 1. vaihetta.

Esittelijä: Juha Yli-Rajala, Konsernijohtaja

### **Eriävä mielipide**

Olga Haapa-aho, Jaakko Mustakallio, Matti Helimo, Sinikka Torkkola ja Kalle Kiili ilmoittivat eriävän mielipiteen, joka perusteluineen liitetään pöytäkirjaan.

### **Päätösehdotus oli**

Pispalan asemakaavoituksen tilannekatsaus merkitään tiedoksi.

### **Perustelut**

Pispala on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö eli RKY-alue, jonka arvot tulee säilyttää.

Suojeluasemakaavan laatiminen on jaettu kolmeen vaiheeseen. I-vaiheen asemakaavat 8256 ja 8257 saivat lainvoiman vuonna 2017. II-vaiheen asemakaavaehdotukset 8309 ja 8310 olivat nähtävillä vuonna 2019.

RKY-alueiden kaavoitusta valvova ELY-keskus lausui ehdotusvaiheessa, että kaavaratkaisu sallii liikaa uudisrakentamista RKY-alueelle.

Yhdyskuntalautakunta hyväksyi vuonna 2011 Pispalan kaavoituksen pohjaksi kaavaperiaatteen, joka lähtökohtaisesti säilyttää Pispalan vanhan kaavan salliman, pientaloalueelle poikkeuksellisen suuren rakentamisen tehokkuuden. Toteutuessaan ratkaisu tuottaisi II-kaava-alueella kymmenille tonteille uuden asuinrakennuksen tontilla jo olevan suojeltavan asuinrakennuksen lisäksi.

Kaavaehdotusta joudutaan tarkistamaan rakennusoikeuden määrän suhteen.

Asiaa esitellään tarkemmin kokouksessa.

### **Tiedoksi**

Mikko Nurminen, Elina Karppinen, Minna Kiviluoto

### **Kokouskäsitely**

Kaupunginhallitus myönsi läsnäolo- ja puheoikeuden johtaja Mikko Nurmiselle, asemakaavapäällikkö Elina Karppiselle sekä projektiarkkitehti Minna Kiviluodolle. He olivat asiantuntijoina läsnä kokouksessa tämän asian käsittelyn aikana ja poistuivat ennen päätöksentekoa.

Mikko Aaltonen ja Johanna Loukaskorpi saapuivat kokoukseen.

Asian käsittelyn kuluessa Pekka Salmi teki seuraavan muutosehdotuksen:

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

"Kaupunginhallitus edellyttää, että Pispalan asemakaavoituksen 2. ja 3. vaihetta viedään eteen päin samojen suunnitteluperiaatteiden pohjalta kuin asemakaavoituksen 1. vaihetta." Lassi Kaleva, Ilkka Sasi ja Kirsi Kaivonen kannattivat Salmen muutoehdotusta.

Puheenjohtaja tiedusteli Salmen muutosehdotuksen saamaa kannatusta ja totesi, ettei sitä oltu hyväksytty yksimielisesti ja siitä oli äänestettävä.

Puheenjohtajan äänestysesitys: Esittelijän pohjaehdotus **Jaa**, Salmen muutosehdotus **Ei**. Äänestyksen tulos: Salmen muutosehdotus hyväksyttiin äänin 8-5.

### **Äänestys**

Esittelijän pohjaehdotus **Jaa**; Salmen muutosehdotus **Ei**.

#### **Jaa**

Sinikka Torkkola  
Matti Helimo  
Jaakko Mustakallio  
Olga Haapa-aho  
Kalle Kiili

#### **Ei**

Irja Tulonen  
Kalervo Kummola  
Ilkka Sasi  
Lassi Kaleva  
Anne Liimola  
Kirsi Kaivonen  
Pekka Salmi  
Lauri Lyly

Liitteet

1 Eriävä mielipide § 61

---

### **Yhdyskuntalautakunta, 11.08.2020, § 186**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Elina Karppinen

#### **Päätös**

Asia jätettiin pöydälle.  
Esittelijä: Mikko Nurminen, Johtaja

#### **Päätösehdotus oli**

Asemakaavaehdotus nro 8310 (päivätty 8.1.2018, tarkistettu 7.1.2019, 6.5.2019 ja 22.6.2020) hyväksytään asetettavaksi nähtäville.

Asemakaavaehdotus esitetään nähtävilläolon jälkeen kaupunginhallituksen ja edelleen valtuuston hyväksyttäväksi.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

### Perustelut

Kaupunkiympäristön palvelualue on valmistellut 8.1.2018 päivätyin, 7.1.2019, 6.5.2019 ja 22.6.2020 tarkistetun asemakaavan ja asemakaavamuutoksen nro 8310. Asian hyväksyminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

Lisätietoja osoitteessa: <https://www.tampere.fi/cgi-bin/kaava/kaavadoc?8310>

Diaarinumero: TRE: 842/10.02.01/2009 ja 1.2.2016 lähtien TRE:820/10.02.01/2016

Kaavan laatija Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus

Pispala sijaitsee Näsi- ja Pyhäjärven välisellä harjulla noin kolme kilometriä länteen Tampereen keskustasta. Pispala tunnetaan työväestön ilman valvontaa rakentamana puutaloalueena, jonka rakennuskanta on moninaista ja vaihtelevaa. Vaikka viimeaikaisen uudisrakentamisen myötä rakennuskanta on huomattavasti muuttunut, Pispalan rakennuksissa on edelleen ominaispiirteitä, jotka luovat Pispalan kaupunkikuvasta ainutlaatuisen. Pispala on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö eli RKY-alue.

Pispalan asemakaava uudistetaan kolmessa eri vaiheessa. II-vaiheen kaava-alue 8310 sijaitsee Ylä- ja Ala-Pispalan kaupunginosien alueella. Kaava-alueen pinta-ala on noin 12 ha. Pispalan II-vaiheen kaava-alueelle on tyyppillistä I-vaiheen aluetta suurempi vaihtelu tonttien tiiviydessä sekä maastollisesti ja kaupunkikuvallisesti eriluonteiset osa-alueet.

Valmisteluvaiheessa kaava-alueen rajausta tarkistettiin liittämällä siihen Punaisen tukkitien uoman eteläosa, jotta kulttuurihistoriallisesti arvokasta tukkitien uomaa voitiin tarkastella kokonaisuutena. Kortteliin 1088 kohdistuu muusta kaava-alueesta 8310 poikkeavia ratkaistavia kysymyksiä historiallisen tukkitien uoman sijaitessa yksityisessä omistuksessa olevien kiinteistöjen alueella. Kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen 12.12.2019 pidetyssä viranomaisneuvottelussa todettiin, että Maankäyttö- ja rakennuslain näkökulmasta olisi tarkoituksenmukaista tarkistaa kaava-alueen rajausta siten, että Punaisen tukkitien uoman eteläosa erotettaisiin omaksi kaavakseen, jotta Pispalan arvojen säilymisen kannalta tärkeitä asioita saadaan ratkaistua muulla osalla kaava-aluetta. Punaisen eteläosan kaavan käsittely jatkuu hyväksymiskäsittelyyn omana kaavanaan samanaikaisesti kaavan 8310:n rinnalla.

Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan laatimisen tavoitteena on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti Pispalan valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön kulttuurihistoriallisten arvojen säilyttäminen sekä alueen hallittu kehittyminen. Tavoitteena on

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

turvata vielä jäljellä olevan, historiallisesti merkittäväksi arvetun rakennuskannan ja arvoaluekokonaisuuksien säilyminen sekä mahdollistaa maltillisen täydennysrakentamisen sovittaminen alueen miljööseen lisäarvoa tuottavalla tavalla. Pispalan valtakunnallisesta kulttuuriympäristöstä tulee säilyä alkuperäisiä rakennuksia, pihapiirejä ja rakennuskokonaisuuksia, vanhojen rakennusten ominaispiirteitä, kaupunkikuvaa, näkymiä sekä kaukomaisemaa, muinaismuistot, miljöössä merkittävät rakenteet: portaat ja pulterimuurit, alueelle tyypillistä kulttuurikasvillisuutta ja luontotyypppejä, virkistysmahdollisuuksia, sosiaalista ja kulttuurista monimuotoisuutta. Pispalan valtakunnallista kulttuuriympäristöä tulee kehittää niin, että rakentamisen määrä, sijoittelu ja tyyli sopeutuvat ympäristöön, uudet rakennukset tuovat miljöölle lisäarvoa, vanhoja rakennuksia laajennetaan Pispalan perinteen mukaisesti, alue säilyy asuntotyypeiltään monimuotoisena, palvelut säilyvät/uusia palveluita syntyy, yritystoiminta kehittyy, matkailua kehitetään alueelle sopivalla tavalla, ympäristöhaittoja hallitaan ja ehkäistään (mm. melu ja radon), pysäköintijärjestelyt soveltuvat miljööseen, julkinen ja kevyt liikenne sekä virkistysmahdollisuudet kehittyvät.

#### Kaavaprosessin vaiheet

Kaavahanke tuli vireille 14.4.2009, kun osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 14.4.- 5.5.2009. Tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 4.-25.2.2016 kaupunginvaltuuston hyväksytyä 15.2.2016 I-vaiheen asemakaavat 8256 ja 8257. Valmisteluaineisto oli nähtävillä 11.1.-8.2.2018. Kaava-alueeseen lisätyn Punaisen tukkitien eteläosaa koskeva valmisteluaineisto oli nähtävillä 11.5.-1.6.2018.

Kaavaehdotus oli nähtävillä 22.8. - 23.9.2019 ja nähtävillä oloaikana järjestettiin kaavoittajan päivystystilaisuus alueen kiinteistönomistajille. Kaavaehdotuksesta saatiin 5 muistutusta ja 3 lausuntoa. Palaute koski mm. suojelutavoitteita ja rakennusoikeuden määrää. Kaavaehdotuksesta saatu RKY-alueiden suojelukaavoitusta koskeva viranomaispalaute edellytti kaavaratkaisun tarkistamista.

#### Asemakaava

Asemakaavaehdotus on laadittu Pispalan asemakaavan uudistamisen I-vaiheen kaava-prosessin yhteydessä muodostetun, yhdyskuntalautakunnan 15.3.2011 hyväksymän kaavaperiaatteen pohjalta. Se on luonteeltaan suojelukaavan ja maltillisen täydennyskaavan yhdistelmä, joka ei pysäytä miljöön muuttumista, mutta ohjaa muutoksen huolelliseen hallintaan.

Kaavassa osoitetaan Pirkanmaan maakuntamuseon tekemän rakennusinventoinnin pohjalta suojelumerkinnät arvokkaille rakennuksille, pihapiireille, arvoalueille ja rakenteille. Suojelumerkintöjä

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

on tarkistettu harkinnan mukaan. Rakennusinventoinnin ohella ovat vaikuttaneet kaupunkikuvalliset tavoitteet. Poikkeamat inventoinnin luokituksesta perustellaan kaavaselostuksessa.

Koko aluetta koskeva yleismääräys huomioi alueen valtakunnallisen arvon. Korttelikohtainen käyttötarkoitusmerkintä A-30/s korostaa rakennetun ympäristön säilyttämistä. Arvokkaille osa-alueille osoitetaan arvoaluemerkintä sk-2 ja arvokkaille pihapiireille osoitetaan suojelumerkintä sk-piha. Arvokkaille, perinteistä pispalalaista rakennuskantaa edustaville rakennuksille osoitettuja suojelumerkintöjä on kolmea tyyppiä (srp-1, srp-2 ja srp-4). Merkintä srp-1 edellyttää, että rakennuksen ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää, merkinnät srp-2 ja srp-4 mahdollistavat edellisiä suurempia muutoksia rakennuksiin. Kaikki merkinnät kieltävät rakennuksen purkamisen.

Kiinteät muinaisjäänneksien on suojeltu arkeologisten inventointien osoittamien aluerajausten mukaisesti merkinnällä sm-4 ja Punaisen ja Harmaan tukkitien uomat merkinnällä s-40 "muu kulttuuriperintökohde". Pispalan puiston paahderinteelle on luontoselvitysten perusteella osoitettu suojelumerkintä sl-10. Piharakennuksista vain arvokkaimpaan I-luokkaan inventoiduille on osoitettu suojelumerkintöjä.

Kaava sisältää rakentamisen tapaa sääteleviä määräyksiä koskien mm. rakennusten sijoittamista maastoon, mittasuhteita, julkisivumateriaaleja, aitaamista, autosäilytystä ja näkymien säilyttämistä. Lisäksi on laadittu rakentamistapaohje, joka sisältää yleisohjeita rakennusten korjaamiseen, rakentamiseen ja laajentamiseen. Uudisrakentamista säädelään kaavassa rakennusaloit, kerrosluvuin ja massoittelumääräyksin. Mikäli suojeltu rakennus tuhoutuu tai puretaan, vanha rakennus määrittää lähtökohtaisesti korvaavan rakennuksen massoitteluperiaatteen. Rakennusaloitkohtaiset massoittelumääräykset määrittävät uudisrakennuksen kerrosluvun.

Rakennusoikeuden määrittelyn lähtökohtana kaavaprosessin alkaessa oli Pispalan uudistamiseen tähänneen v.1978 asemakaavan tonttitehokkuus kullakin osa-alueella.

Ehdotusvaiheessa v. 2019 tonttitehokkuuden suhteen tehtiin viranomaispalautteen ja kaavoituksen harkinnan pohjalta tontti- tai korttelikohtaisia muutoksia perustuen suojelutavoitteisiin, käyttötarkoitukseen ja kaupunkikuvallisiin syihin, koska alueella on useita tontteja, joille ei voida sijoittaa vanhan kaavan mahdollistamaa rakennusoikeutta kaavan kulttuuriympäristön suojelun tavoitteita ohittamatta.

Kaavaehdotuksesta saadussa viranomaispalautteessa korostettiin, että RKY-alueiden suojeluasemakaavoissa täydennysrakentaminen on lähtökohtaisesti alisteista ja täydennysrakentamisen mahdollisuudet rajattuja, ja valtakunnallisten kulttuuriympäristöarvojen turvaaminen ensisijaista. Kaavaratkaisu, jossa alkuperäiset rakennukset muodostaisivat enää vähemmistön alueen asuinrakennuksista ja

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

mahdollistetaan kymmeniä uusia asuinrakennuksia tonteille, joilla jo sijaitsee suojeltava asuinrakennus, ei täytä maankäyttö- ja rakennuslain kulttuuriympäristön arvojen turvaamisvelvoitetta. Uusia täydentäviä asuinrakennuksia voi RKY-alueella olla vain yksittäisiä, eli rakennusoikeuden laskeminen on perusteltu ratkaisu uudisrakentamisen määrän vähentämiseksi.

Pispalan kaavaperiaatteeseen sisältyy myös mahdollisuus rakennusoikeuden maltilliseen vähentämiseen perustuen mm. suojelutavoitteisiin ja kaupunkikuvallisiin syihin. Viranomaispalautteen pohjalta on laadittu tarkistettu kaavaehdotus, jossa rakennusoikeutta on laskettu koko kaava-alueella, koska pääosalle aluetta ei voida sijoittaa tonttitehokkuuden  $e=0,5$  mahdollistamaa rakennusoikeutta kaavan kulttuuriympäristön suojelun tavoitteita ohittamatta.

Rakennusoikeuden määrää on vähennetty siten, että koko kaava-alueella rakennusoikeutta on osoitettu tonttitehokkuusluvun  $e=0,4$  mukaisesti. Lisäksi arvokkaimmilla, suojelumerkinnällä "sk-piha"-merkityillä tonteilla, joilla suojeltava rakennus on kooltaan pieni eikä enempää rakennusoikeutta voida sijoittaa tontille kaavan kulttuuriympäristön suojelun tavoitteita ohittamatta, rakennusoikeus on määritelty tonttitehokkuusluvun  $e=0,3$  mukaisesti. Myös puutarhamaisella tasamaa-alueella Rimminkadun arvoalueen ympäristössä rakennusoikeus on määritelty tonttitehokkuusluvun  $e=0,3$  mukaisesti alueelle ominaisen kaupunkikuvan säilyttämiseksi.

Rakennusoikeudet alueen asuintonteilla vastaavat tonttitehokkuuksia  $e = 0,3-0,4$ . Suurella osalla suojeltavien pientalojen tonteista on em. tonttitehokkuustasollakin rakennusoikeutta käyttämättä, joten kaava-alueelle muodostuu rakennuspaikkoja noin 15 uudelle asuinrakennukselle ja 25 uudelle piharakennukselle, joista n. puoleen mahtuu sivuasunto.

Tontit ovat kohtuullisella tavalla käytettävissä käyttötarkoituksensa mukaisesti asuinkäyttöön. Rakennusoikeus mahdollistaa jokaiselle tontille asuinrakennuksen ja piharakennuksen, johon voi rakennusoikeuden salliessa sijoittaa sivuasunnon.

Ehdotusvaiheessa on tarkistettu kaavaratkaisuja liittyen mm. täydennysrakentamisen määrään ja sijaintiin. Selostusta ja havainnemateriaalia on täydennetty.

Asemakaavan keskeiset vaikutukset

Vaikutukset kulttuuriympäristöön ja maisemaan

Suurimman muutospaineen ja riskin kulttuuriympäristön säilymiselle aiheuttavat täydennysrakentamisen mahdollisuudet suojelutonteilla. Tarkistetussa kaavaehdotuksessa rakennusoikeuden laskeminen koko kaava-alueella vähentää muutospainetta, koska uudisrakennuksia mahdollistetaan vähemmän tai ne ovat pienempiä ja siten paremmin sovitettavissa olevaan miljööseen.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

Rakennusten suojelumääräykset turvaavat vielä jäljellä olevan, merkittäväksi arvetun rakennuskannan, kaupunkikuvan ja miljööön säilymistä. Arvoaluekokonaisuuksien säilymistä turvaa suojelumerkintä sk-2, joka edellyttää uudisrakentamisen sopeuttamista aluekokonaisuuden kulttuurihistoriallista ja kaupunkikuvallista arvoa tukien. Kaavassa osoitettu rakennusoikeus on pääosin kohtuullisesti sovitettavissa tonteille rakentamistapamääräysten ja -ohjeen avulla niin, että alueen ominaispiirteet ja miljöö säilyvät. Vaikutukset kaukomaisemaan jäävät vähäisiksi, koska rakentamistehokkuus pääpiirteissään säilyy tai pienenee ja täydennysrakentaminen ohjataan kaavassa pienipiirteiseen suuntaan. Vaikutukset lähimaisemaan ja katunäkymiin ovat vähäisiä, mikäli vanhojen rakennusten laajentaminen, korottaminen sekä uudisrakentaminen tehdään kaavan ja rakentamistapaohjeiden suositusten mukaisesti.

Asemakaavan yritysvaikutukset perustuvat Pispalan kulttuurihistoriallisen arvoalueen merkitykseen kaupungin matkailumarkkinoinnissa.

#### **Lausunnot**

Asemakaavaehdotuksesta pyydetään viranomaislausunto Pirkanmaan maakuntamuseolta, Pirkanmaan ELY-keskukselta ja Pirkanmaan liitolta

#### **Tiedoksi**

Elina Karppinen, Minna Kiviluoto, Sirpa Lehtonen, Jaana Huttunen

#### **Kokouskäsitely**

Minna Kiviluoto oli paikalla asiantuntijana ja poistui kokouksesta asian käsittelyn aikana ennen päätöksentekoa.

Aleksi Jäntti ehdotti, että asia jätetään pöydälle.

Matti Höyssä ja Ossi Aho kannattivat Jäntin ehdotusta.

Lautakunta päätti yksimielisesti, että asia jätetään pöydälle.

#### **Liitteet**

- 1 Liite yla 11.8.2020 Asemakaava
- 2 Liite yla 11.8.2020 Selostus 8310
- 3 Liite yla 11.8.2020 Poistettava asemakaava
- 4 Liite yla 11.8.2020 Asemakaavan seurantalomake
- 5 Liite yla 11.8.2020 Rakentamistapaohje 8309 8310 8824
- 6 Liite yla 11.8.2020 Kaupungin vastine muistutuksiin ja lausuntoihin
- 7 Liite yla 11.8.2020 Viranomaisneuvottelun muistio
- 8 Liite yla 11.8.2020 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 8309 8310 8824

#### **Oheismateriaali**

- 1 Oheismateriaali yla 11.8.2020 Havainnekuvat
- 2 Oheismateriaali yla 11.8.2020 Vaikutukset arvoalueet
- 3 Oheismateriaali yla 11.8.2020 Kulttuurihistoria kaavamerkinat

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

4 Oheismateriaali yla 11.8.2020 Voimassa olevien kaavojen tonttitehokkuudet

5 Oheismateriaali yla 11.8.2020 Tonttitehokkuudet

6 Oheismateriaali yla 11.8.2020 Tilastot 8310

7 Oheismateriaali yla 11.8.2020 8309 ja 8310 Lausunnot ja vastineet

8 Oheismateriaali yla 11.8.2020 8309 ja 8310 Kommentit ja lausunnot

---

## Yhdyskuntalautakunta, 25.08.2020, § 197

Valmistelijat / lisätiedot:

Elina Karppinen

### Päätös

Asemakaavaehdotus nro 8310 (päivätty 8.1.2018, tarkistettu 7.1.2019, 6.5.2019 ja 22.6.2020) hyväksytään asetettavaksi nähtäville siten, että tonttien olemassa olevaa rakennusoikeutta lasketaan korkeintaan 20 % ja perustellusta syystä tontille on mahdollista rakentaa useampia kuin yksi asuinrakennus, mikäli maanomistaja ei ole antanut suostumusta suurempaan rakennusoikeuden laskemiseen ja rakennusoikeuden rajaamiseen vain yhteen asuinrakennukseen. Ennen nähtäville asettamista kaava-aineistoon tehdään sellaiset muutokset, joilla se saatetaan tämän päätöksen mukaiseen muotoon.

Asemakaavaehdotus esitetään nähtävilläolon jälkeen kaupunginhallituksen ja edelleen valtuuston hyväksyttäväksi.

Perustelut:

Pispalan ominaispiirteisiin on sen rakentumisen alusta lähtien kuulunut rakeisuus ja rakentumisen myötä kerroksellisuus. Hyvällä suunnittelulla ja korkeintaan 20 % tonttikohtaisen rakennusoikeuden laskemisella voidaan turvata Pispalan RKY-alueen rakennus- ja kulttuurihistoriallisten arvojen säilyminen ja vahvistaa alueen ominaispiirteitä.

Täydennysrakentaminen olemassa olevan yhdyskuntarakenteen sisään on Tampereen kaupunkistrategian ja voimassa olevan pormestariohjelman tavoitteiden mukaista.

Yhdyskuntalautakunnassa on viime vuosina käyty useita valmistelua ohjaavia lähetekeskusteluja Pispalan asemakaavojen valmisteluun liittyen. Kaupunginhallitus vaati Pispalan kaavojen valmistelutilanteesta tilannekatsauksen, joka pidettiin 10.2.2020. Käsittelyn yhteydessä kaupunginhallitus hyväksyi seuraavan ponnen ohjaamaan valmistelua: "Kaupunginhallitus edellyttää, että Pispalan asemakaavoituksen 2. ja 3. vaihetta viedään eteen päin samojen suunnitteluperiaatteiden pohjalta kuin asemakaavoituksen 1. vaihetta."

Ottaen huomioon Pispalan asemakaavoituksen 1. vaiheen suunnitteluperiaatteet, yhdyskuntalautakunnassa käydyt lähetekeskustelut, kaupunginhallituksen ponsi sekä asemakaavayksikön antama ohjaus yksittäisissä hankkeissa lautakunta katsoo, että olemassa



Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

olevan rakennusoikeuden laskeminen yli 20 %:lla ja rakennusoikeuden rajaaminen vain yhteen asuinrakennukseen olisi kohtuutonta ja rikkoisi maanomistajien luottamuksensuojaa.

Viranomaisten antamaan lausuntoon on tämänkaltaisissa taloudellisesti ja ajallisesti merkittävissä prosesseissa voitava luottaa. Hallintolain 6§ mukaan viranomaisen toimien on suojattava oikeusjärjestyksen perusteella oikeutettuja odotuksia. Hyvän hallinnon edellyttämien oikeusvarmuuden ja luottamuksensuojan periaatteiden tarkoituksena on ennakoitavuuden ylläpitäminen.

Esittelijä: Mikko Nurminen, Johtaja

### **Päätösehdotus oli**

Esittelijä uudisti päätösehdotuksensa:

Asemakaavaehdotus nro 8310 (päiväty 8.1.2018, tarkistettu 7.1.2019, 6.5.2019 ja 22.6.2020) hyväksytään asetettavaksi nähtäville.

Asemakaavaehdotus esitetään nähtävilläolon jälkeen kaupunginhallituksen ja edelleen valtuuston hyväksyttäväksi.

### **Perustelut**

Asia jätettiin pöydälle 11.8.2020.

### **Tiedoksi**

Elina Karppinen, Minna Kiviluoto, Sirpa Lehtonen, Jaana Huttunen

### **Kokouskäsittely**

Elina Karppinen ja Minna Kiviluoto olivat paikalla kokouksessa asiantuntijoina.

Leo Boström poistui kokouksesta asian käsittelyn aikana.

Aleksi Jäntti teki seuraavan muutosehdotuksen: "Asemakaavaehdotus nro 8310 (päiväty 8.1.2018, tarkistettu 7.1.2019, 6.5.2019 ja 22.6.2020) hyväksytään asetettavaksi nähtäville siten, että tonttien olemassa olevaa rakennusoikeutta lasketaan korkeintaan 20 % ja perustellusta syystä tontille on mahdollista rakentaa useampia kuin yksi asuinrakennus, mikäli maanomistaja ei ole antanut suostumusta suurempaan rakennusoikeuden laskemiseen ja rakennusoikeuden rajaamiseen vain yhteen asuinrakennukseen. Ennen nähtäville asettamista kaava-aineistoon tehdään sellaiset muutokset, joilla se saatetaan tämän päätöksen mukaiseen muotoon.

Asemakaavaehdotus esitetään nähtävilläolon jälkeen kaupunginhallituksen ja edelleen valtuuston hyväksyttäväksi."

Perustelut:

Pispalan ominaispiirteisiin on sen rakentumisen alusta lähtien kuulunut rakeisuus ja rakentumisen myötä kerroksellisuus. Hyvällä suunnittelulla ja korkeintaan 20 % tonttikohtaisen rakennusoikeuden laskemisella voidaan turvata Pispalan RKY-alueen rakennus- ja kulttuurihistoriallisten

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

arvojen säilyminen ja vahvistaa alueen ominaispiirteitä. Täydennysrakentaminen olemassa olevan yhdyskuntarakenteen sisään on Tampereen kaupunkistrategian ja voimassa olevan pormestariohjelman tavoitteiden mukaista. Yhdyskuntalautakunnassa on viime vuosina käyty useita valmistelua ohjaavia lähetekeskusteluja Pispalan asemakaavojen valmisteluun liittyen. Kaupunginhallitus vaati Pispalan kaavojen valmistelutilanteesta tilannekatsauksen, joka pidettiin 10.2.2020. Käsittelyn yhteydessä kaupunginhallitus hyväksyi seuraavan ponnen ohjaamaan valmistelua: "Kaupunginhallitus edellyttää, että Pispalan asemakaavoituksen 2. ja 3. vaihetta viedään eteen päin samojen suunnitteluperiaatteiden pohjalta kuin asemakaavoituksen 1. vaihetta." Ottaen huomioon Pispalan asemakaavoituksen 1. vaiheen suunnitteluperiaatteet, yhdyskuntalautakunnassa käydyt lähetekeskustelut, kaupunginhallituksen ponsi sekä asemakaavayksikön antama ohjaus yksittäisissä hankkeissa lautakunta katsoo, että olemassa olevan rakennusoikeuden laskeminen yli 20 %:lla ja rakennusoikeuden rajaaminen vain yhteen asuinrakennukseen olisi kohtuutonta ja rikkoisi maanomistajien luottamuksensuojaa. Viranomaisten antamaan lausuntoon on tämänkaltaisissa taloudellisesti ja ajallisesti merkittävässä prosesseissa voitava luottaa. Hallintolain 6§ mukaan viranomaisen toimien on suojattava oikeusjärjestyksen perusteella oikeutettuja odotuksia. Hyvän hallinnon edellyttämien oikeusvarmuuden ja luottamuksensuojan periaatteiden tarkoituksena on ennakoitavuuden ylläpitäminen.

Matti Höyssä, Ilpo Sirniö ja Reeta Ahonen kannattivat ehdotusta.

Koska oli tehty kannatettu muutosehdotus jota ei voitu yksimielisesti hyväksyä, asiasta oli äänestettävä.

Puheenjohtaja teki seuraavan äänestysesityksen:

Esittelijän päätösehdotus = JAA  
Jäntin muutosehdotus = EI

Äänestysesitys hyväksyttiin.

Puheenjohtaja totesi muutosehdotuksen tulleen hyväksytyksi äänin 6-7.

#### Liitteet

- 1 Liite yla 11.8.2020 Viranomaisneuvottelun muistio
- 2 Liite yla 11.8.2020 Selostus 8310
- 3 Liite yla 11.8.2020 Asemakaava
- 4 Liite yla 11.8.2020 Rakentamistapaohje 8309 8310 8824
- 5 Liite yla 11.8.2020 Asemakaavan seurantalomake
- 6 Liite yla 11.8.2020 Kaupungin vastine muistutuksiin ja lausuntoihin
- 7 Liite yla 11.8.2020 Poistettava asemakaava

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

8 Liite yla 11.8.2020 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 8309 8310 8824

Oheismateriaali

- 1 Oheismateriaali yla 11.8.2020 8309 ja 8310 Lausunnot ja vastineet
- 2 Oheismateriaali yla 11.8.2020 8309 ja 8310 Kommentit ja lausunnot
- 3 Oheismateriaali yla 11.8.2020 Vaikutukset arvoalueet
- 4 Oheismateriaali yla 11.8.2020 Tilastot 8310
- 5 Oheismateriaali yla 11.8.2020 Havainnekuvat
- 6 Oheismateriaali yla 11.8.2020 Voimassa olevien kaavojen tonttitehokkuudet
- 7 Oheismateriaali yla 11.8.2020 Kulttuurihistoria kaavamerkinat
- 8 Oheismateriaali yla 11.8.2020 Tonttitehokkuudet

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

## **Muutoksenhakukielto**

§90

## **Muutoksenhakukielto**

Oikaisuvaatimusta tai kunnallisvalitusta ei saa tehdä päätöksestä, joka koskee:

-vain valmistelua tai täytäntöönpanoa (KuntaL 136 §)

-virka- tai työehtosopimuksen tulkintaa tai soveltamista ja viranhaltija on jäsenenä viranhaltijayhdistyksessä, jolla on oikeus panna asia vireille työtuomioistuimessa (KVhl 50 § 2 mom.)

-etuosto-oikeuden käyttämättä jättämistä (EtuostoL 22 §)