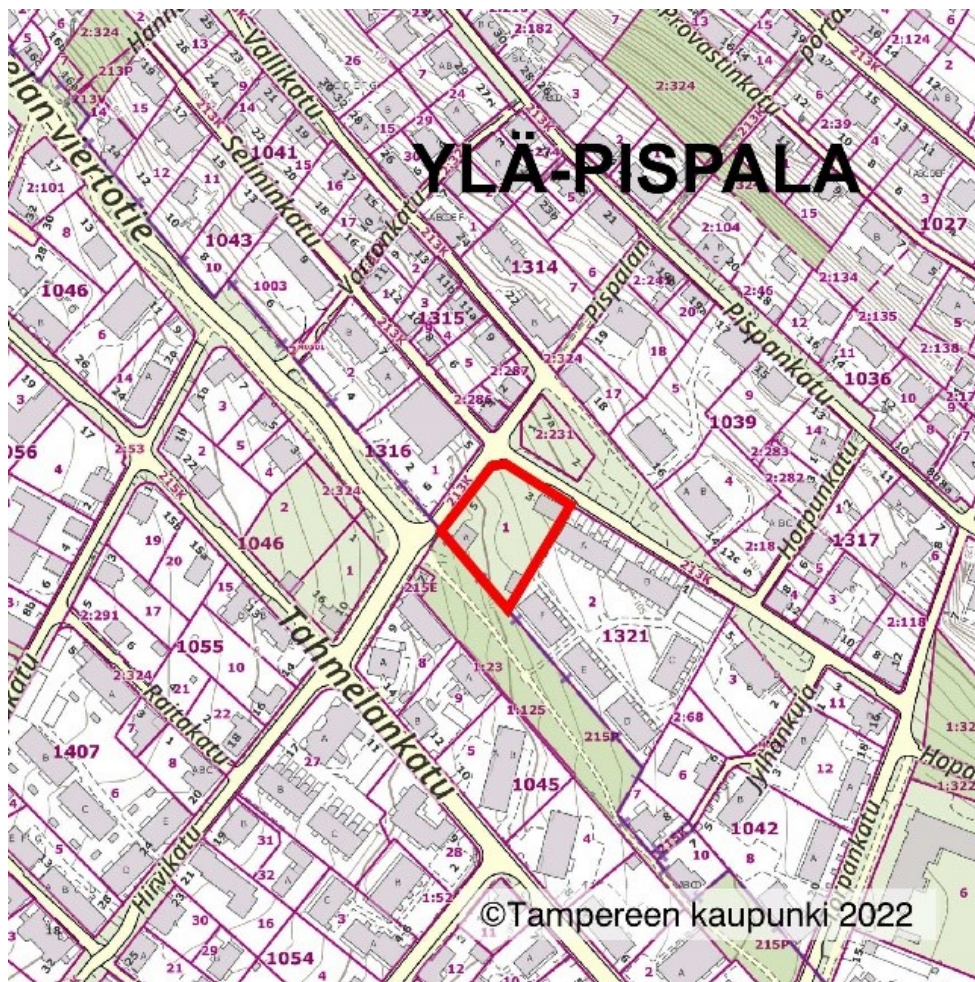


Ylä-Pispala, Hirvikatu 5, käyttötarkoituksen muutos, asemakaava nro 8922

Asemakaavan selostus

7.11.2022, täyd. 12.12.2022, 6.2.2023



Ylä-Pispala, Hirvikatu 5, käyttötarkoituksen muutos

ASEMAKAAVA NRO 8922

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 7.11.2022 päivättyä asemakaavakarttaa nro 8922. Muutoksella tontin käyttötarkoitus muutetaan asumiseen. Asian hyväksyminen kuuluu yhdyskuntalautakunnan toimivaltaan.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava koskee:

Tampereen kaupungin Ylä-Pispalan kaupunginosan korttelin 1321 tonttia nro 1.

Kaavan laatija:

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus, toimistoarkkitehti
Merja Kinos.

Diaarinumero:

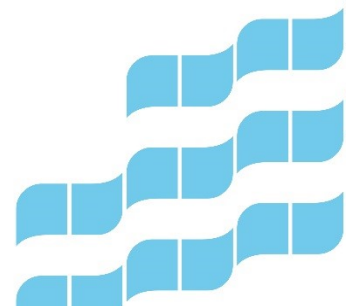
TRE:8316/10.02.01/2021, pvm 24.11.2021

Vireille tulo:

26.5.2022

Kaavan nimi ja tarkoitus

Ylä-Pispala, Hirvikatu 5, käyttötarkoituksenmuutos, asemakaava numero 8922.



1 LÄHTÖKOHDAT

Asemakaavan muutoshakemus on jätetty 1.12.2021 kiinteistön vuokraoikeuden haltijan toimesta.

1.1 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavamuutoksen hakijan tavoitteena on muuttaa tontin käyttötarkoitus asumiseen.

Tampereen kaupungin tavoitteena on rakennetun kulttuuriympäristön kulttuurihistoriallisten arvojen säilyttäminen sekä uudisrakentamisen sovittaminen ympäristöön. Asemakaavoituksessa otetaan huomioon alueen sijainti kaupunkirakenteessa ja kaupunkikuvallinen luonne. Suunnitelma tukee kaupungin täydennysrakentamistavoitteita.

1.2 Selvitys suunnittelualueen oloista

1.2.1 Asemakaava-alue

Asemakaavan muutos koskee Tampereen kaupungin Ylä-Pispalan kaupunginosan korttelin 1321 tonttia 1. Suunnittelualue sijaitsee noin 2,5 km länteen kaupungin keskustasta osoitteessa Hirvikatu 5.

Kaava-alue rajautuu Pispalanrinteen valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009, www.rky.fi) sekä Pirkanmaan harjumaisemien valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen (Ympäristöministeriö, VAMA 2021).

Tontti on Tampereen kaupungin omistuksessa, mutta vuokrattu yksityiselle taholle. Tontin 1321-1 pinta-ala on 1 652 m². Se rajautuu koillisessa Selininkatuun, kaakossa rivitalotonttiin, lounaassa puistoon ja luoteessa Hirvikatuun.

Suunnittelualueella sijaitsevat 1870-luvulla rakennettu ja 1900-luvun alkupuolella laajennettu, nykyisin mansardikattoinen Tahmelan torppa (n. 70 kerrosalaneliömetriä, jatkossa k-m²), 1910-luvulla rakennettu pienempi huvilatyylinen asuinrakennus (n. 57,0 k-m²) sekä mahdollisesti 1950-luvulla rakennettu piharakennus (n. 40 k-m²). Voimassa olevan asemakaavan tonttitehokkuuden e=0,50 mukaan tontin rakennusoikeus on 826 k-m².

Tontti on ollut osa laajemmalla alueella toiminutta kauppapuutarhaa, josta muistumana on vielä viereinen, nyt puistona oleva omenatarha.

Tontti on liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkkoon.



Kuva 1: Selininkatu 3, Tahmelan torppa

© Tampereen kaupunki 2022



Kuva 2: Hirvikatu 5 asuinrakennus

© Tampereen kaupunki 2022

1.2.2 Lähialue

Suunnittelualue ja sen ympäristö ovat vehreää ja puustoista pientalo- ja rivitalo- aluetta, jossa liikennemelu on vähäistä ja ilmanlaatu on hyvä.

Suunnittelualan läheisyydessä on eri-ikäisiä harjakattoisia 1,5- ja 2-kerroksisia pientaloja sekä rivitaloja. Hirvikadun toisella puolella on pieni liikeyrakennus. Hie- man kauempana on muutama kolmekerroksinen asuinkerrostalo.

Alueen rakennuskannan rakennusajankohta vaihtelee 1800-luvun lopulta 2000- luvulle.



Kuva 3: Näkymä Hirvikadun ja Tahmelan viertotien risteyksestä kaakkoon omenatarhalle päin. © Tampereen kaupunki 2022



Kuva 4: Näkymä Hirvikadun ja Tahmelan viertotien risteyksestä kohti kaavamuu-tosalueen länsinurkan vanhaa asuinrakennusta. Iso mänty on puiston puolella. © Tampereen kaupunki 2022

Palvelut

Tahmelan päiväkoti sijaitsee n. 200 metrin päässä ja Pispalan koulu, jossa ovat luokat 1-6 sekä esiopetus, sijaitsee n. 400 metrin päässä. Lähin päivittäistavara-kauppa sijaitsee Hirvikadun toisella puolella. Lähimmät kaupunkiliikenteen bussipysäkit sijaitsevat Tahmelan viertotiellä, alle 100 metrin päässä kaava-alueesta.

1.3 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT, PÄÄTÖKSET JA SELVITYKSET

1.3.1 Maakuntakaava

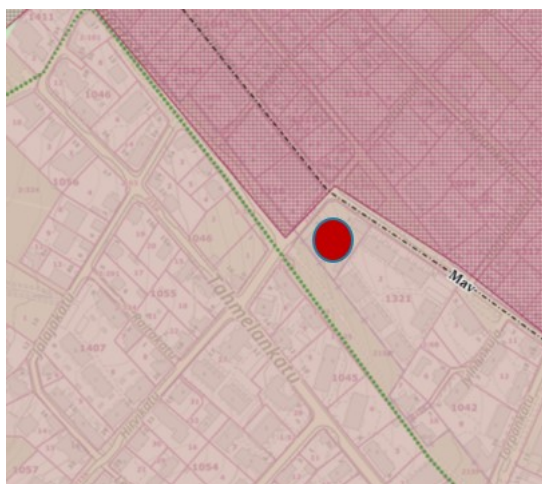
Pirkanmaan maakuntavaltuusto hyväksyi Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 kokouksessaan 27.3.2017. Maakuntakaava tuli voimaan kuulutuksella 8.6.2017. Maakuntakaavan hyväksymispäätös tuli lainvoimaiseksi korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 24.4.2019. Maakuntakaavassa kyseinen alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Alue sijoittuu myös arkeologisen perinnön ydinalueelle.



Kuva 5. Ote maakuntakaavasta 2040

1.3.2 Yleiskaava

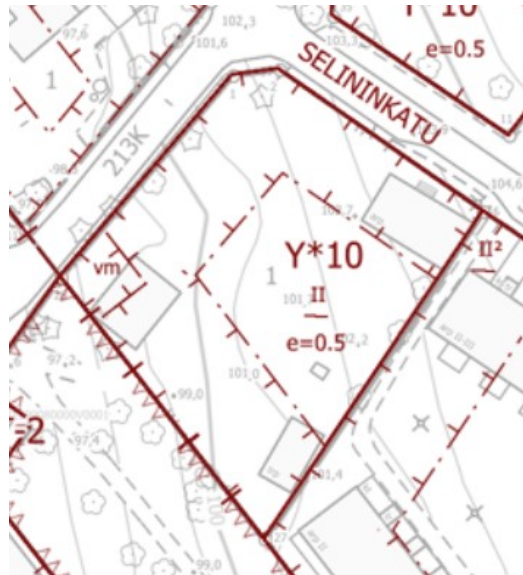
Alueen yleiskaavatilanne muodostuu lainvoimaisesta Kantakaupungin yleiskaavasta 2040 ja valtuuston hyväksymästä Kantakaupungin vaiheyleiskaavasta – valtuustokausi 2017-2021. Yleiskaavassa kyseinen alue on osoitettu asumisen alueeksi ja kaava-alue sijoittuu myös valtakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle. Kaava-alue sijoittuu kaupunkistrategian kasvun ja elinvoiman vyöhykkeelle, kansallisen kaupunkipuiston alueelle sekä kaupunkihiljaiselle virkistys- tai luononsuojelualueelle. Suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsee valtakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö. Suunnittelualueen lounaispuolella olevassa puistossa kulkee ohjeellinen virkistysyhteys.



Kuva 6. Ote kantakaupungin yleiskaavasta. Kartta 1 - yhdyskuntarakenne, kartta 2 - viherympäristö ja vapaa-ajanpalvelut, kartta 3 - kulttuuriperintö

1.3.3 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava numero 5166/25S, joka on vahvistettu 25.5.1978. Asemakaavassa tontti on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi. Rakennusoikeus on $e=0,50$. Tontilla olevia vanhoja asuinrakennuksia ei ole asemakaavassa esitetty kulttuurihistoriallisesti merkittäviksi ja säilytettäväiksi.



Kuva 7: Ote ajantasa-asetmakaavasta

1.3.4 Suunnittelun tueksi tehdyt selvitykset

Hulevesisuunnitelma

Hulevesisuunnitelmassa (Juha Brunnila, 2022) on esitetty, että kiinteistön hulevedet johdetaan kaupungin hulevesiviemäriin, mutta mahdollisuutta kattovesien imeyttämiseen selvitetään rakennuslupavaiheessa. Hulevesien viivytys toteutetaan viherkerroinlaskelman mukaisesti. Pohjatutkimuksen mukaan paineellisesta pohjavedestä ei ole havaintoa kiinteistöllä.

Viherkerrointarkastelu ja pihasuunnitelma

Asemakaavaa varten on laadittu piha- ja vihersuunnitelma (Lännen Viherpalvelu). Tontille on lisäksi laadittu viherkertoimen laskelma ja hulevesimääräarvio. Tontilla viherkerroin on 1,38, kun tavoitetaso on 0,9. Hulevesien viivytystilavuustarpeen on laskettu olevan $7,7 \text{ m}^3$. Tontin läpäisemättömän pinnan osuus tontin pinta-alasta on 37 %. Viherkertoimeen on sisällytetty säilytettävä kasvillisuus, istutettava kasvillisuus, pinnoitteet, hulevesien hallintarakenteet sekä bonuselementit.



Kuva 8: Pihasuunnitelma

Meluselvitys

Meluselvityksessä (Sitowise, 2022) todetaan, että laskentojen mukaan kohteen oleskeluun tarkoitetuilla piha-alueilla ohjearvot toteutuvat ilman erillistä meluntorjuntaa.

Julkisivujen osalta todetaan, että laskentojen mukaan päiväaikaiset keskiäänitasot eivät julkisivuilla ylittäneet 65 dB eikä yöaikaiset keskiäänitasot ylittäneet 60 dB, joten melualueilla sovellettava uusien rakennusten minimiääneneristävyys ΔL 30 dB on riittävä taloille A ja B. Olemassa oleville, oletettavasti suojeltaviksi määrättäville taloille ääneneristävyyden tarve ulkovaipalta on liikennemelulähteiden puolella ΔL 27 dB, joka toteutuu tavanomaisin rakentein. Olemassa olevien rakennusten ääniolosuhteita ei saa Ympäristöministeriön ohjeen rakennuksen ääniympäristöstä mukaisesti heikentää ny-kisistä tilanteesta. Suunnitellun Talo A:n etelään avautuva parveke on laskentojen perusteella lasitettava.

Poikkeamispäätös

Tampereen yhdyskuntalautakunta on 18.1.2022 myöntänyt tontille poikkeamisluvan talousrakennuksen purkamiseksi ja kahden uuden asuinrakennuksen rakentamiseksi. Poikkeamisluvan ehdoksi on asemakaavan vanhentuneisuudesta ja tontin ilmeisistä kulttuurihistoriallisista arvoista johtuen asetettu mm., että uudisrakennuksille ei myönnetä rakennuslupaa ennen kuin tontilla on asemakaavanmuutos vireillä. Poikkeamishakemuksen liitteenä olleet suunnitelmat vastavat asemakaavamuutoksen viitesuunnitelmia. Poikkeamispäätöksestä on valittu Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen alkuvuodesta 2022 eikä päätös ole vielä lainvoimainen.

1.3.5 Viitesuunnitelma

Viitesuunnitelmassa on esitetty kahden uuden asuinrakennuksen ja kahden säilytettävän asuinrakennuksen kokonaisuus. Tontin keskelle jää yhtenäinen sisäpiha, jota ei ole jaettu aidoilla osiin.

1.3.6 Kulttuuriympäristöä koskevat selvitykset

Alueelta on aiemmin laadittu seuraavat kulttuuriympäristöä koskevat selvitykset:

- Pispala-Tahmelan alueen rakennetun ympäristön inventointi, Pirkanmaan maakuntamuseo 2013
- Valtakunnallisesti merkittävät rakennettujen kulttuuriympäristöjen inventointi, Museovirasto 2009
- Pirkanmaan harjumaisemien valtakunnallisesti arvokas maisema-alue (Ympäristöministeriö, VAMA 2021)

1.3.7 Tonttijako ja pohjakartta

Tontilla on voimassa 5.2.1979 hyväksytty tonttijako nro 4738. Tontti on merkitty tonttirekisteriin 7.10.2008.

Pohjakartta on Tampereen kaupungin paikkatiedon laatima ja se on tarkistettu vuonna 2022.

2 ASEMAKAAVAN KUVAUS

2.1 Asemakaavan rakenne

Tontille osoitetaan rakennusoikeutta asuinrakennusten rakentamista varten yhteensä 515 kerrosneliömetriä (jatkossa k-m²). Rakennusoikeus jakautuu neljään eri rakennukseen. Tontin rakennusoikeus vähenee kaavamuutoksen johdosta 311 k-m². Uusi tonttitehokkuus e (rakennusoikeus kerrosneliömetreinä jaettuna tontin pinta-alalla) on 0,31 aiemman tonttitehokkuuden e=0,50 sijaan.

Nykytila	Pinta-ala m ²	Rakennusoikeus k-m ²	Tonttitehokkuus e
Tontti 1321-1	1 652	826	0,50
Kaavamuutoksen jälkeen	1 652	510	0,31

2.2 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset ovat liitteenä olevassa asemakaavakartassa.

2.3 Kaavan vaikutukset

Asemakaavan vaikutukset on arvioitu maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1§ mukaisesti.

Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Asemakaavamuutoksella, jolla tontille tulee kaksi uutta asuinrakennusta, mahdollistetaan terveellisen ja turvallisen elinympäristön syntyminen niin alueen nykyisille kuin uusillekin asukkaille. Kahden olemassa olevan rakennuksen ja kahden uudisrakennuksen kokonaisuus tuo tontille alueelle perinteisen yhteispihan ympärille muodostuvan kokonaisuuden.

Tontilla sijaitsevat rakennukset sekä piha-alue on tällä hetkellä hoitamattomia. Asuinrakennusten saneerauksen ja ympäristöön soveltuvan uudisrakentamisen myötä alueen yleisilme siistyy merkittävästi.

Rakennusoikeuden laskeminen vähentää rakentamisen määrää tontilla, mikä samalla vähentää uusien asukkaiden määrää.

Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia maa- ja kallioperään, sillä alueella ei ole tarvetta tehdä kalliolouhintaa tai laajoja, merkittävästi nykyisten rakennusten perustuksia syvemmälle meneviä maansiirtotöitä. Tontin hulevesien hallinta paranee, kun alueelle toteutetaan hulevesien viivytysrakenteita hulevesisuunnitelman mukaisesti. Rakentamisen tarvitsemien materiaalien valmistus, maanmuokaus ja rakentamisen aiheuttama liikennöinti aiheuttavat hiilidioksidipäästöjä. Vaikutuksia ilmastoon voidaan vähentää mm. käyttämällä uusiomateriaaleja ja hiilivarastoina toimivia materiaaleja kuten puuta, suosimalla lyhyitä kuljetusyhteyksiä, säilyttämällä olemassa olevaa ja istuttamalla uutta puustoa. Alueen sijainti joukkoliikenteen pysäkkien läheisyydessä ja n. 2,5 km kaupungin keskustasta voi edistää kestävien liikkumismuotojen suosiota sekä vähentää lasten kul-

jettamista kouluun autolla, mikä voi vähentää liikkumisesta aiheutuvia hiilidioksidipäästöjä. Kaavalla ei ole vaikutuksia pohjaveteen käyttötarkoituksen ollessa asumista.

Pohjaveden suojaamiseksi on lisäksi annettu määräys pv-11: *Vedenhankinnalle tärkeä pohjavesialue. Alueelle sijoitettava toiminta ei saa huonontaa alueen pohjaveden laatua. Alueella ei saa irrallaan varastoida tai säilyttää pohjavettä likaa-
via tai pohjaveden laatuun vaikuttavia aineita. Alueelle ei saa sijoittaa maanalaisia öljy- tai kemikaalivarastoja. Jätevesiviemärit tulee rakentaa siten, että niiden tiiviys on helposti tarkastettavissa.* Määräyksen tarkoituksena on säädellä alueelle sallittuja toimintoja.

Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Suunnittelualue on ollut jo kauan asuinkäytössä ja on siten osa jo rakennettua kaupunkiympäristöä. Kaavamuutos ei suoraan vaikuta kasvi- ja eläinlajeihin tai luonnon monimuotoisuuteen. Uudisrakentaminen ja pihan muutosten toteuttaminen edellyttävät luonnonvarojen käyttöä. Vaikutuksia luonnonvaroihin voidaan vähentää mm. käyttämällä kierrätys- ja tai uusiomateriaaleja. Pihasuunnittelussa voidaan vaikuttaa luonnon monimuotoisuuteen, mm. suosimalla kasveja ja istutuskokonaisuuksia, jotka houkuttelevat pölyttäjiä ja tukevat luonnon monimuotoisuutta kaupunkiympäristössä.

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

Asemakaavan toteuttaminen ei muuta alueen yhdyskuntarakennetta.

Suunnittelualueelle saavuttaessa tukeudutaan autoilun, jalankulun ja pyöräilyn lisäksi myös julkiseen liikenteeseen bussipysäkkien ollessa aivan tontin vieressä.

Kahden uuden asuinrakennuksen mukanaan tuoma lisäys alueen liikennemääriin sekä Hirvikadun uusi ajoneuvoliittymä eivät heikennä alueen liikenneturvallisuutta.

Rakennusoikeuden laskeminen vähentää uusien asukkaiden määrää ja sen myötä uusien autojen tilantarvetta tontilla ja mahdollisesti kadunvarsilla.

Kaavamuutos parantaa lounaispuolen puiston kevyenliikenteen väylän liikenneturvallisuutta, sillä puiston kautta tontille nyt kulkeva ajoyhteys poistuu käytöstä.

Rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan kunnallistekniikkaan sekä katuverkkoon.

Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Rakennusten suojelumääräys sekä rakennusten vaipan sisälle mahdollistettava laajentaminen turvaavat jäljellä olevan, merkittäväksi arvetetun rakennuskannan

säilymisen. Kaavassa osoitettu rakennusoikeus on hyvin sovitettavissa tontille rakentamistapamääräysten ja -ohjeen avulla niin, että alueen ominaispiirteet ja miljöö säilyvät.

Asemakaavaan on annettu määräys, jonka mukaan uudisrakennusten rakennusoikeudesta voidaan käyttää enintään 50%, jos suojelumerkinnällä osoitettuihin rakennuksiin ei ole toteutettu kuntotutkimuksiin perustuvaa korjausta rakennuksen suojeluarvon säilyttämiseksi. Uudisrakennusoikeus voidaan käyttää kokonaan, kun suojeltujen rakennusten korjausten viranomaisloppukatselmus on suoritettu.

Asemakaavassa on annettu piha-aluetta koskeva määräys, jonka mukaan kyseessä on kulttuurihistoriallisesti erittäin arvokas pihapiiri. Muutokset ja lisärakentaminen tulee tehdä kohteen kulttuurihistoriallisia ominaispiirteitä kunnioittaen. Lisäksi yleismääräyksessä todetaan, että tonttia ei saa jakaa pensasaidoilla tai rakenteellisilla aidoilla. Em. määräyksillä mahdollistetaan 1900-luvun alkupuolelle tyypillisen pihapiirin säilyminen.

Vaikutukset kaukomaisemaan jäävät vähäisiksi, koska rakentamistehokkuus pienenee ja täydennysrakentaminen ohjataan kaavassa pienipiirteiseen suuntaan.

Vaikutukset lähimaisemaan ja katunäkymiin ovat vähäisiä, mikäli uudisrakentaminen tehdään kaavan ja rakentamistapaohjeiden mukaisesti. Haitallisia vaikutuksia voidaan vähentää hyvällä suunnittelulla, suunnitelmien havainnollistamisella sekä rakennusvalvonnan tarkalla, rakentamistapaohjetta noudattavalla ohjauksella.

Kiinteiden muinaisjäännösten säilyminen mahdollistetaan kaavamääräyksellä, jonka mukaan maaperään kajoavissa toimenpiteissä on otettava huomioon muinaismuistolain 14 §:n vaatimukset. Mikäli maapohjaa kaivettaessa tavataan mahdollisia linnoitusten jäännöksiä, kuten betoni- tai hirsirakenteita, tulee työt pysäyttää ja ilmoittaa havainnoista viipymättä maakuntamuseoon (MML 14 §).

Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Yksittäisen tontin asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä yritysvaikutuksia.

3 VUOROVAIKUTUS JA ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Asemakaavamuutoksen käynnistäminen

Asemakaavamuutos kuulutettiin vireille 27.5.2022. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 27.5.-17.6.2022 väliseksi ajaksi.

3.1.1 Asemakaavamuutoksen osalliset

Tieto asemakaavamuutoksen vireille kuuluttamisesta saatettiin tiedoksi osallisille.

- Kaavamuutoksen hakijat
- Kiinteistöjen omistajat ja asukkaat (lähialue)
- Kaupungin eri viranomaiset, toimialat ja liikelaitokset
- Pirkanmaan maakuntamuseo
- Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- Pispalan asukasyhdistys ry
- Pispalan Moreeni ry
- Muut ilmoituksensa mukaan

3.2 Vireilletulovaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 27.5.-17.6.2022 välisen ajan. Siitä saatiin viisi viranomaiskommenttia sekä yksi mielipide. Hulevedet-yksiköllä sekä Pirkanmaan Liitolla ei ollut huomautettavaa hankkeesta.

Pirkanmaan ELY-keskus:

Alueelle on laadittu vuonna 2013 rakennetun ympäristön inventointi osana laajempaa Pispalan ja Tahmelan kokonaisuutta. Inventoinnin mukaan tontilla olevat asuinrakennukset on arvioitu luokkaan I. Toimenpidesuosituksissa huomio kiinnittyy erityisesti suositukseen: rakennusten, pihan pintojen ja kasvillisuuden muodostaman 1900-luvun alkupuolelle ominaisen pihapiirin säilyminen. Tähän suositukseen on tarpeen kiinnittää asemakaavan suunnittelussa ja vaikutusten arvioinnissa huomiota. ELY-keskus pyytää toimittamaan kaavaluonnoksen lausunnon antamista varten.

Vastine:

Asemakaavamääräykset mahdollistavat 1900-luvun alkupuolelle ominaisen pihapiirin säilymisen. Asemakaavaluonnoksesta pyydetään lausunto Pirkanmaan ELY-keskukselta.

Pirkanmaan maakuntamuseo:

Suunnittelualue rajautuu kahdelta sivulta Pispalanrinteen valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön alueeseen (peruste: RKY-inventointi, Museovirasto 2009) sekä Pirkanmaan harjumaisemien valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen (peruste: Ympäristöministeriö, VAMA 2021). Arvoalueiden läheisyys asettaa reunaehdoja tontin asemakaavamuutokselle. Maisema-aluetta koskeva tieto tulisi lisätä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan. Muutoin kulttuurihistorialliset ja maisemalliset arvot on tunnistettu hankkeessa ja sen tavoitteiden asettelussa onnistuneesti. Edellä mainitut selvitykset ovat riittävät, eikä hankkeeseen rakennetun ympäristön tai maiseman osalta liity lisäselvitystarpeita.

Tontille on 18.1.2022 myönnetty poikkeamislupa talousrakennuksen purkamiseksi ja kahden uuden asuinrakennuksen rakentamiseksi. Poikkeamisluvan ehdoksi on asemakaavan vanhentuneisuudesta ja tontin ilmeisistä kulttuurihistoriallisista arvoista johtuen asetettu, että uudisrakennuksille ei myönnetä rakennuslupaa ennen kuin tontilla on asemakaavanmuutos vireillä. Tämä prosessi on hyvä tuoda esiin vähintäänkin kaavaselostuksessa.

Arkeologisen perinnön osalta Maakuntamuseo esittää, että asia otetaan kaavassa huomioon kirjaamalla viittaus muinaismuistolakiin esimerkiksi yleismääräyksen muodossa: Maaperään kajoavissa toimenpiteissä on otettava huomioon muinaismuistolain 14 §:n vaatimukset; lisäohjeet on pyydettävä alueelliselta vastuumuseolta (Pirkanmaan maakuntamuseo). Myös kaavaselostukseen tulee kirjata, että, mikäli maapohjaa kaivettaessa tavataan mahdollisia linnoitusten jäännöksiä, kuten betoni- tai hirsirakenteita, tulee työt pysäyttää ja ilmoittaa havainnoista viipymättä maakuntamuseoon (MML 14 §).

Vastine:

Pirkanmaan harjumaisemien valtakunnallisesti arvokas maisema-alue on lisätty Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

Tontille myönnetty poikkeamispäätös on mainittu selostuksessa.

Kaavakartassa on annettu yleismääräys, jossa todetaan, että "Maaperään kajoavissa toimenpiteissä on otettava huomioon muinaismuistolain 14 §:n vaatimukset; lisäohjeet on pyydettävä alueelliselta vastuumuseolta (Pirkanmaan maakuntamuseo)."

Kaavaselostukseen on lisätty maininta, että mikäli maapohjaa kaivettaessa tavataan mahdollisia linnoitusten jäännöksiä, kuten betoni- tai hirsirakenteita, tulee työt pysäyttää ja ilmoittaa havainnoista viipymättä maakuntamuseoon (MML 14 §).

Ympäristönsuojelu:

Asemakaavassa olisi tarpeen tarkastella riittävät tilavarausten riittävyys jätekeräykselle ja eri jätejakeille.

Kaava-alue sijaitsee Epilänharju-Villilä pohjavesialueella. Lähialueilla esiintyy paineellista pohjavettä ja kaava-alueen osalta on syytä tarkistaa, ovatko aikaisemmat Pispalassa tehdyt pohjavesiselvitykset riittävät ja ajantasaiset.

Vastine:

Asemakaavoissa ei ole ollut tapana esittää tavanomaisen jätekeräyksen paikkaa asuintonteilla. Viitesuunnitelman mukaan esim. Hirvikadun ajoneuvoliittymän vieressä on riittävästi tilaa myös tulevaisuuden mahdollisesti lisääntyville jätejakeille.

Aiemmin Pispalasta tehdyt pohjavesiselvitykset ovat kaupungin geoinsinöörin mukaan riittävät ja ajantasaiset. Asemakaavakarttaan on laitettu yleismääräys, jolla ohjataan rakentamista paineellisen pohjaveden alueella.

Mielipide:

Suunniteltu kaavamuutos heikentäisi alueen liikenneturvallisuutta mm. Hirvikadun puoleisen ajoneuvoliittymän osalta. Kulku tontille tulisi tapahtua ainoastaan Selininkadun kautta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa tulisi selvittää kaavamuutoksen liikenteelliset vaikutukset (liikenneturvallisuus alueella yleisesti, kevyen liikenteen kulkuyhteydet ja niiden parantaminen, liittymien sijoittelu ja vaihtoehdot) erillisellä liikenneselvityksellä koko kaavan vaikutusalueella ja osana suojelukaavan valmistelua.

Yksittäisen tontin kaavoittaminen erillisenä muusta Pispalan/Tahmelan alueen suojelukaavasta ei tue asemakaavoituksen tavoitteita.

Taloyhtiö katsoo, että kaava-aineistoon sisältyvässä viitesuunnitelmassa tontin eteläpuolista uudisrakennusta tulisi siirtää selvästi lähemmäs säilytettävää vanhaa 2-rakennusta ja niin ikään lähemmäs tontin etelärajaa ja puistoaluetta. Tämä sijoittelu mahdollistaisi myös uudisrakennuksen avaramman sijoittelun suhteessa naapurikiinteistöllä sijaitseviin rakennuksiin sekä mahdollistaisi nykyisen piha-alueen paremman säilymisen.

Taloyhtiön näkemyksen mukaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa tulisi huomioida ja selvittää paremmin myös suunnitellun kaavamuutoksen ympäristövaikutukset lähialueen asutukseen sekä lisärakentamisen vaikutukset kokonaisuutena sekä arvioida eri toteutusvaihtoehtoja mm. rakennusten sijoittelun ja koon suhteen.

Vastine:

Kulku Selininkadun kautta tarkoittaisi sitä, että tontille osoitettavat neljä autopaikkaa tulisi sijoitettavaksi tontin keskelle. Autopaikkojen ja niiden tarvitseman kääntöalueen myötä suurin osa yhteispihasta menisi autoille, mikä ei ole rakentamistapaohjeen mukaista. Rakentamistapaohjeessa todetaan, että autopaikat on hajautettava tontilla siten, että autosäilytys ei hallitse katunäkymää ja pihaaluetta.

Kyseessä on yhtä tonttia, johon tulee neljä asuinrakennusta, koskeva kaavamuutos, jonka vaikutus alueen liikennemääriin on vähäinen, joten erillisen liikenneselvityksen tekeminen tässä yhteydessä ei ole tarpeen toisin kuin isommissa kaavahankkeissa.

Tontilla voimassa olevassa asemakaavassa ei ole huomioitu rakennetun kulttuuriympäristön arvoja lainkaan. Tällä valtuusokaudella uusien suojelukaavojen tekemiseen suhtaudutaan kriittisesti, eikä ole tietoa, milloin alueen laajempi suojelukaava tulisi tehtäväksi. Jotta tontilla oleville kahdelle asuinrakennukselle saadaan suojelumääräys, katsottiin tässä tapauksessa tarkoituksenmukaiseksi tehdä yhtä tonttia koskeva suojelukaava. Mikäli alueelle aikanaan tehdään laajempi suojelukaava, on sen yhteydessä mahdollista harkita myös liikenneselvityksen laatimista.

Viitesuunnitelman mukainen ratkaisu mahdollistaa tontille avaran sisäpihan muodostumisen sekä varaa riittävästi tilaa tontin länsikulmassa olevan vanhan asuinrakennuksen ympärille. Uudisrakennuksen B kääntäminen tontin lounaisrajan suuntaiseksi ei mahdollistaisi sen tuomista juurikaan lähemmäksi rajaa, sillä rakennus tulee voida huoltaa oman tontin puolelta. Lisäksi rakennuksen B etäisyys itäpuolen tontista ei todennäköisesti kasvaisi, kun rakennus tuotaisiin mahdollisimman kauas länsikulman vanhasta rakennuksesta.

Kaavamuutoksen vaikutuksia on arvioitu kaavaselostuksen luvussa 1.3 Kaavan vaikutukset. Vaikutuksia arvioidaan Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 §:n mukaan.

Viitesuunnitelman mukaiset uudisrakennusten rakennusmassat ovat Pispalan rakentamistapaohjeen mukaisia ja käytettäväksi esitetty tonttitehokkuus on huomattavasti pienempi, $e=0,31$, kuin alueella muutoin, $e=0,50$.

3.3 Valmisteluvaihe

Valmisteluaineisto kuulutettiin nähtäville 10.11.-1.12.2022 väliseksi ajaksi. Aineistosta ei saatu yhtään mielipidettä. Viranomaiskommentteja tuli viisi. Pirkanmaan Liitto ja Pirkanmaan ELY-keskus ilmoittivat, että ne eivät anna lausuntoa.

Pirkanmaan maakuntamuseo:

Aineistoa on kehitetty aiempien lausuntojen mukaisesti. Tieto aiemmin laadituista suunnittelualueen kulttuuriympäristöä koskevista selvityksistä tulisi vielä lisätä kaavaselostuksen lukuun 1.3. hankkeessa laadittujen selvitysten rinnalle.

Tontin olemassa olevien asuinrakennusten, niiden ominaispiirteiden, kaupunkikuvallisen aseman ja pihapiirin yleisilmeen säilyttämiseksi kaavakartalle on osoitettu asianmukaiset määräykset (A-30/s, srp-1, sk-piha). Lisäksi rakennusten kunnostamista ja uudisrakentamista ohjataan asemakaavaa varten laaditulla rakentamistapaohjeella ja yleismääräyksillä. Erityisen onnistuneina yleismääräyksiä Pirkanmaan maakuntamuseo pitää kieltoja, joiden mukaan rakennuksia ei saa ylikorjata eikä tonttia jakaa aidoilla. Niin ikään onnistuneelta vaikuttaa nykyisten rakennusten kunnostamiseen kannustava määräys, joka edellyttää korjaamaan ja kunnostamaan tontin olemassa olevat asuinrakennukset ennen kuin tontin

koko uudisrakennusoikeus voidaan ottaa käyttöön. Viitesuunnitelman perusteella uudisrakentaminen sopeutuisi Pispalan kaupunkikuvaan ja tontin olemassa olevien rakennusten asema säilyisi.

Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta yleismääräyksiin on lisätty asianmukainen, maakuntamuseon esittämä määräys. Myös kaavaselostukseen tulee kirjata, että, mikäli maapohjaa kaivettaessa tavataan mahdollisia linnoitusten jäännöksiä, kuten betoni- tai hirsirakenteita, tulee työt pysäyttää ja ilmoittaa havainnoista viivymättä maakuntamuseoon (MML 14 §).

Muilta osin Pirkanmaan maakuntamuseolla ei ole asemakaavaluonnoksesta huomautettavaa. Kaavan ehdotusvaiheen aineisto pyydetään toimittamaan Pirkanmaan maakuntamuseolle lausuntoa varten.

Vastine:

Pyydetyt lisäykset kaavaselostukseen on tehty ja kaavaehdotuksesta pyydetään Pirkanmaan maakuntamuseon lausunto.

Ympäristönsuojelu:

Tontin rajan läheisyydessä olevia mäntyjä tulisi säästää kaavassa useampia kuin nyt esitetään. Hulevesisuunnitelman mukaan puhtaat hulevedet viivytetään ja johdetaan kaupungin hulevesiviemäriin. Koska alue sijaitsee pohjavesialueella, tulee puhtaat hulevedet esim. katoilta imeyttää tontilla. Suunnitelmassa kattovedet kerätään viivytysjärjestelmään, kun puhtaat kattovedet tulee alueella imeyttää tai hyötykäyttää puutarhassa. Ysu on aiemmin kommentoinut mm: Kaava-alue sijaitsee Epilänharju-Villilä pohjavesialueella. Lähialueilla esiintyy paineellista pohjavettä ja kaava-alueen osalta on syytä tarkistaa, ovatko aikaisemmat Pispalassa tehdyt pohjavesiselvitykset riittävät ja ajantasaiset. Suunnitelmien mukaan alueelta ei ole selvitetty paineellista pohjavettä ja etteikö tontilla imeytys olisi mahdollista. Rakentamistapaohjeessa hulevesien hallintaa Pispalan alueella on kuvattu hyvin.

Vastine:

Tontilla olevat männyt on suunniteltu säilytettäväksi ajoväylän rakentamiskohtaa lukuun ottamatta. Osa männyistä sijaitsee kaupungin puolella. Päivitetyin hulevesisuunnitelman mukaan katovesien imeyttämisen mahdollisuus tutkitaan rakennuslupavaiheessa. Lausunnonantaja on kuitannut, että tämä on mahdollista. Hulevesisuunnitelmaan on kirjattu, että tällä tontilla ei pohjatutkimusten yhteydessä havaittu paineellista pohjavettä.

Aiemmin Pispalasta tehdyt pohjavesiselvitykset ovat kaupungin geosinöörin mukaan riittävät ja ajantasaiset. Asemakaavakarttaan on laitettu yleismääräys, jolla ohjataan rakentamista paineellisen pohjaveden alueella.

Viheralueet ja hulevedet:

Hulevesiselvitys -ja suunnitelma laadittu valmisteluvaiheessa. Päivitetään ehdotusvaiheessa tarvittaessa.

Vastine:

Hulevesiselvitystä päivitettiin valmisteluaineiston nähtävilläoloajan jälkeen.

3.4 Asemakaavaehdotus

Yhdyskuntalautakunta päätti 19.12.2022 kokouksessaan asettaa kaavaehdotuksen nähtäville. Kaavaehdotus kuulutettiin nähtäville 22.12.2022-3.2.2023 väliseksi ajaksi. Kaavaehdotuksesta ei saatu yhtään muistutusta. Pirkanmaan maakuntamuseo totesi lausunnossaan, että sillä ei ole huomautettavaa.

3.5 Asemakaavan hyväksyminen

Asemakaava hyväksytään yhdyskuntalautakunnassa sen oltua nähtävillä. Hyväksymisen jälkeen päätökseen voi hakea muutosta.

4 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavasta on tehty viitesuunnitelma.

Kaavan toteuttaminen voidaan aloittaa sen saatua lainvoiman.

Ennen kaavan hyväksymiskäsittelyä vuokralainen on allekirjoittanut sitoumuksen tontin vuokrauksen uudelleenjärjestelystä, mikä toteutetaan kaavan tultua lainvoimaiseksi.

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä.

5 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 26.5.2022, tark. 7.11.2022
- Asemakaavakartta 7.11.2022
- Asemakaavan seurantalomake
- Viitesuunnitelma

5.1 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

- Hulevesisuunnitelma, Juha Brunnila 2022
- Viherkerrointarkastelu, Lännen Viherpalvelu 2022
- Meluselvitys, Sitowise 2022