



TAMPERE

21.3.2022

PISPALAN II-VAIHE, Asemakaava nro 8824

Diaarinumero: TRE:3601/10.02.01/2020

PALAUTE- JA VASTINERAPORTTI

Ehdotusvaiheesta

(tarkistettu kaavaehdotus)

nähtävillä oloaikana

10.9. - 12.10.2020 saadut

muistutukset (2 kpl) ja

viranomaislausunnot (4 kpl)

Pirkanmaan liitto

Pirkanmaan maakuntamuseo

ELY

Tampereen kaupunki, Joukkoliikenne

YLEISVASTAUKSET

TAVOITTEET

Asemakaavan tavoitteet ja kaavaratkaisu

Joissakin muistutuksissa on kyseenalaistettu Pispalan asemakaavan uudistamisen tarpeellisuus ja laillisuus, ja esitetty, että asemakaava tulisi laatia vanhan v. 1978 kaavan mukaisesti.

Pispalan asemakaavojen uudistamisen tarve perustuu maankäyttö- ja rakennuslakiin: Kaava on uusittava vastaamaan alueen kulttuurihistoriallista merkitystä, jos sen vanhentuneisuus vaarantaa alueen ominaisuutensa ja erityispiirteiden säilymistä (MRL 60 § 1 mom.). Ympäristöministeriö on todennut, että voimassaoleva asemakaava ei riitä turvaamaan alueen todettuja kulttuurihistoriallisia arvoja ja on kehottanut kaupunkia turvaamaan ne uudistamalla alueen asemakaava.

Kaava-alueet sisältyvät valtakunnallisesti merkittävään Pispalanrinteen rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY) inventoinnissa **Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt**, Museovirasto 2009. Valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen oikeudellinen asema perustuu valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) oikeusvaikutuksiin, joista säädetään maankäyttö- ja rakennuslaissa (MRL).

Asemakaavan tavoitteena on valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen rakenteen, kylä- ja kaupunkikuvan sekä alueilla jo olevien rakennusten ja ympäristön säilymistä turvaaminen sekä mahdollisen täydennysrakentamisen ja muiden muutosten sopeuttaminen kulttuuriympäristön ominaisuutensa ja erityispiirteisiin. Säilyttämisen ja muutosten laajuus ja sisältö ratkaistaan kaavoituksen kautta.

Kaavan ensisijainen tavoite on alueen valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön (RKY) kulttuurihistoriallisten arvojen säilyttäminen ja alueen hallittu kehittyminen. RKY on yksi maakäyttö- ja rakennuslain tarkoittamista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista (VAT). Kaava-alueen arvot on tarkemmin selvitetty Pirkanmaan maakuntamuseon kaavaa varten tekemissä inventoinneissa ja ne ovat kaavan selvitysaineistossa. Näiden arvojen huomioimatta jättäminen tarkoittaisi sitä, että asemakaava ei täyttäisi lain asemakaavalle asettamia sisältövaatimuksia. Kaavaprosessi ja esitetty kaavaratkaisu täyttävät **sekä asemakaavalle maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:ssä ja valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa asetetut sisältövaatimukset rakennetun ympäristön vaalimisesta.**

Yhdyskuntalautakunnan 15.3.2011 hyväksymän periaatelinjauksen mukaan asemakaavan kulttuuriympäristöä koskevien tarkennettujen tavoitteiden mukaan Pispalan valtakunnallisesta kulttuuriympäristöstä tulee säilyä:

- alkuperäisiä rakennuksia, pihapiirejä ja rakennuskokonaisuuksia
- vanhojen rakennusten ominaispiirteitä
- kaupunkikuvaa, näkymiä sekä kaukomaisemaa
- muinaismuistoja
- miljöössä merkittäviä rakenteita: portaita ja pulterimuureja
- alueelle tyypillistä kulttuurikasvillisuutta ja luontotyyppejä
- virkistysmahdollisuuksia
- sosiaalista ja kulttuurista monimuotoisuutta

II-vaiheen kaava-alue on maisemallisesti ja kaupunkikuvallisesti erilainen kuin I-vaiheen kaava-alue, eikä I-vaiheen kaavaratkaisua ole täten ollut mahdollista suoraan kopioida II-vaiheen kaavan alueelle.

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 tonttihakkuus on huomattavasti matalampi kuin alun perin tiiviimmin rakentuneella I-vaiheen kaava-alueella. Tästä syystä sama rakennusoikeus mahdollistaisi II-alueella huomattavasti enemmän täydennysrakentamista kuin I-alueella.

ELY-keskus RKY-alueiden kaavoitusta valvovana valtion viranomaisena totesi kaavaehdotuksesta antamassaan lausunnossa sekä 12.12.2019 pidetyssä viranomaisneuvottelussa:

- 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- rakennuslain kulttuuriympäristön arvojen turvaamisvelvoitetta.
- RKY-alueilla voidaan sallia ainoastaan yksittäisiä uusia asuinrakennuksia, mikä edellyttää rakennusoikeuden määrän tarkistamista koko kaava-alueella

Tarkistetun kaavaratkaisun valmistelun perustana ovat selvitykset, viranomaisyhteistyö ja -palaute koko prosessin ajalta sekä kaavoituksen tarkemmat tonttitutkielmat ja vaikutusten arviointi koko prosessin ajalta.

Kaava laaditaan siten, että se on kohtuullinen, mahdollisimman tasapuolinen ja suojeluun kannustava ja selkeä pohja rakennusvalvonnan lupaharkinnalle.

<https://www.tampere.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus/asemakaavoitus/pispala/taustaa.html>

KAAVAN PERIAATE JA MUISTUTUSTEN HUOMIOIMINEN

Joissakin muistutuksissa pidetään kaavavalmisteluaineistoa epätasapuolisena tai kiinteistönomistajille kohtuuttomana.

Tasapuolisuus ja kohtuullisuus

Kaavan tavoitteena on ollut, että saman tyyppisissä tilanteissa olevia tontteja kohdellaan samalla tavalla. Pispalassa jokainen tonttikokonaisuus on erilainen, joten kaavan periaatteita on välttämätöntä soveltaa myös tonttikohtaisesti tarkastellen. Poikkeamat yleisperiaatteesta suojelumerkintöjen ja rakennusoikeuden osalta on perusteltu pohjautuen kaavan tavoitteisiin, selvityksiin ja tonttien ja rakennuskannan ominaisuuksiin.

Ottaen huomioon kaavaratkaisun lähtökohtana olleen pientaloalueelle poikkeuksellisen suuren rakennusoikeuden ja maltilliset suojelumääräykset, asemakaavaratkaisu on kiinteistön omistajille kohtuullinen, kaavan tarkoitus huomioiden. Kaavaehdotusta tarkistettaessa on tehty muutoksia rakennusoikeuden määrään ja ne on kirjattu selostukseen. Tontit ovat kohtuullisella tavalla käytettävissä käyttötarkoituksensa mukaisesti asuinkäyttöön. Rakennusoikeus mahdollistaa jokaiselle tontille asuinrakennuksen ja piharakennuksen, johon voi rakennusoikeuden salliessa sijoittaa sivuasunnon.

Mielipiteiden ja muistutusten huomioiminen

Joissakin muistutuksissa esitetään, että kaavaratkaisussa ei ole huomioitu riittävästi osallisten antamaa palautetta.

Kysymyksessä on laaja ja erilaisia intressejä koskeva kaavahanke, jossa on jouduttu sovittamaan yhteen erilaisia, vastakkaisiakin tavoitteita. Kaavaa laadittaessa ei ole mahdollista huomioida lain eikä asemakaavalle asetettujen tavoitteiden vastaisia palautteita.

SUOJELU

Suojelumerkinnot ja niiden osoittaminen

Joissakin muistutuksissa on kyseenalaistettu omalla tontilla rakennukselle osoitettu suojelumerkintä.

Pispalan asemakaavojen uudistamista varten Pirkanmaan maakuntamuseon tekemät rakennetun ympäristön inventoinnit ovat RKY 2009-selvityksen tarkoittamaa tarkempaa tietoa, johon suojelua koskevien kaavaratkaisujen harkinta perustuu. Kaavassa osoitetaan suojelumerkinnot rakennuksille, jotka kaavan pohjaksi tehdyssä rakennetun ympäristön inventoinnissa on todettu arvokkaiksi. Jos inventoinnissa arvokkaiksi todetuille rakennuksille ei osoitettaisi suojelumerkintöjä, ei asemakaava täyttäisi maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimuksia rakennetun kulttuuriympäristön vaalimisesta.

Kaavaehdotuksen suojelumerkintöjen järjestelmä laadittiin Pispalan asemakaavojen uudistamisen I-vaiheessa rakennusinventoinnin perusteella huomioiden kaavaprosessin aikana saatua palautetta. Tavanomaisille asuinrakennuksille suojelumerkintöjä on kolme eri tasoa huomioiden rakennuksen arvoluokitus rakennusinventoinnissa ja rakennuksen muutoksensietokyky. Piharakennuksista on suojelumerkinnällä osoitettu lähtökohtaisesti vain arvokkaimmat.

Katso myös edellinen yleisvastaus Tavoitteet sekä kaavaselostus suojelumerkintöjen periaatteen osalta.

Suojelumerkintöjen ja suojelutonttien ratkaisujen kohtuullisuus

Osassa muistutuksista pidetään suojelumerkintöjä kohtuuttomina tai kohtuutonta haittaa aiheuttavina tai suojeltua rakennusta haluttaisiin muokata enemmän kuin kaavaehdotus sallii.

Suojeluasemakaavassa on tarpeen säädellä suojeltavien rakennusten laajentamista. Asemakaavan periaate huomioi alueen perinteen; laajentaminen ja rakennusten muokkaaminen on edelleen mahdollista suojelumääräysten ja rakentamistapaohjeiden puitteissa.

Suojelumerkinnot ovat mahdollistavia. Suojelumerkinnot eivät edellytä entistämistä tai rakennuksen palauttamista aikaisempaan asuun.

Suojelumerkinnät eivät myöskään velvoita toimenpiteisiin tai rajoita muutoksia rakennusten sisätilojen suhteen. Rakennuksen lakisääteinen kunnossapitovelvollisuus koskee sekä suojeltuja että ei-suojeltuja rakennuksia.

Suojeltujen rakennusten tonteille on asemakaavassa määritelty rakennusalat lisärakentamiseen huomioiden suojelutavoitteet, tontin koko, muoto sekä olevien rakennusten sijoitus ja jäljellä oleva rakennusoikeus.

Asemakaavamuutosalueen tontit ovat kohtuullisella tavalla käytettävissä käyttötarkoituksensa mukaisesti asumiseen. Asemakaavaehdotus tarjoaa pääosin kohtuulliset täydennysrakennusmahdollisuudet, myös suojelutonteille, osalla kuitenkin vain vaipan sisäisen laajentamisen tai kevyen rakennelman tontin mahdollistamissa rajoissa.

Suojeluun kannustaminen

Joissakin muistutuksissa vaaditaan suojelutonteille muita suurempaa rakennusoikeutta / lisää kannustimia / korjausavustuksia / suojelun kompensointia.

Asemakaavoissa 8310 ja 8824 osoitetun rakennusoikeuden määrä on perusteltu kaavaselostuksen kohdassa *Rakennusoikeudet ja mitoitus*. Rakennussuojeluun kaavaehdotus kannustaa pääasiassa mahdollistamalla suojelluissa rakennuksissa vaipan sisäisen laajentamisen rakennusoikeuden estämättä. Tämä on yleinen käytäntö suomalaisissa suojelukaavoissa. Suojelun kannustaminen valittua periaatetta laajemmin rakennusoikeuden keinoin ei ole Pispalassa mahdollista kaavalle asetettuja suojelutavoitteita syrjäyttämättä.

Suojelumerkinnät estävät rakennuksen purkamisen ja muuttamisen suojelumerkinnän tason mukaisesti, mutta eivät ole kohtuuttomia. MRL (166§) edellyttää, että kiinteistönomistajan tulee pitää omistamansa rakennus kunnossa. Suojellun rakennuksen korjauskustannuksiin vaikuttaa ensisijaisesti se, miten hyvin rakennus on pidetty kunnossa ja millaisia korjaustapoja käytetään ja lisäksi mihin laatutasoon tähdätään. Avustuksia on mahdollisuus hakea rakennusperinnön hoitoon ELY-keskukselta ja rakennusten ja kulttuuriympäristökohteiden entistämisavustusta Museovirastolta. Myös Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) myöntää joissain tapauksissa perusparannuslainoja ja korjausavustuksia. Lisäksi suojellun rakennuksen muutostyölle myönnetyn luvan rakennusvalvontamaksua alennetaan 50 %.

Suojellun rakennuksen purkaminen

Joissakin muistutuksissa vaaditaan suojelumerkintöjä poistettaviksi rakennuksen huonoon kuntoon vedoten tai halutaan purkaa suojeltavaksi esitettävä rakennus.

MRL (166§) edellyttää, että kiinteistönomistajan tulee pitää omistamansa rakennus kunnossa. Suojellun rakennuksen korjauskustannuksiin vaikuttaa ensisijaisesti se, miten hyvin rakennus on pidetty kunnossa ja millaisia korjaustapoja käytetään ja lisäksi mihin laatutasoon tähdätään.

Asemakaavaehdotuksen suojelumerkinnät srp-1, srp-2 ja srp-4 sisältävät purkamiskiellon. Näillä merkinnöillä osoitettujen rakennusten purkaminen edellyttää aina poikkeamislupaa. Tampereen kaupungin yhdyskuntalautakunnan toimivaltaan kuuluu siten poikkeaminen rakennussuojelua koskevista määräyksistä. ELY-keskukselta on kuitenkin pyydettävä aina lausunto, kun poikkeaminen koskee valtakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä tai rakennussuojelun kannalta merkittävää kohdetta tai aluetta. Poikkeaminen Pispalan suojelumerkinnöistä kuuluu tämän lausuntopyyntömenettelyn piiriin.

Poikkeamisluvan edellytykset (MRL 172 §) ja purkamisluvan edellytykset (MRL 139 §) ratkaistaan yksittäistapauksellisesti kunkin kohteen osalta. Pispalan asemakaavoja uudistettaessa Pirkanmaan maakuntamuseon I-, II- ja III-luokkaan inventoimille asuinrakennuksille ja lähtökohtaisesti I luokkaan inventoiduille piharakennuksille osoitetaan asemakaavan tavoitteiden mukaisesti suojelumerkintä, ellei kiinteistönomistaja esitä kuntotutkimusta, jossa todennetaan rakennuksen korjauskelvottomuus.

Maankäytön suunnittelun ja rakennusvalvonnan yhteistyönä laadittiin kaavan ehdotusvaiheessa ohje kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennuksen kunnan selvittämisestä. Maankäytön suunnittelussa ohjetta käytetään poikkeamislupaharkinnassa sekä asemakaavojen laadinnassa, rakennusvalvonnassa purkamislupia harkittaessa. Ohje edellyttää vaurioiden laajuuden esittämistä. Kaavaprosessin aikana on annettu kiinteistönomistajille mahdollisuus esittää asianmukainen kuntoselvitys huonokuntoisena pitämästään rakennuksesta suojelumerkinnän muuttamisen tai poistamisen harkinnan pohjaksi. Mikäli yhdyskuntalautakunnan hyväksymän ohjeen mukaisesti laaditulla kuntoselvityksellä on todettu rakennus korjauskelvottomaksi ja Pirkanmaan maakuntamuseo lausunnossaan puoltaa selvitystä, on suojelumerkintä voitu jättää pois. Myös kaavan saatua lainvoiman voi purkulupaa anoa kuntotutkimuksen perusteella.

Maankäyttö- ja rakennuslaki edellyttää purkamislupaa kaikilla asemakaava-alueilla (MRL 127 §, 139 § ja 135 § 3 momentti). Purkamisluvan käsittelee aina kaupungin rakennusvalvontaviranomainen. Kohteen arvot ja hankkeen sisältö sekä asemakaavojen suojelumääräykset vaikuttavat keskeisesti lupamenettelyihin ja luvan myöntämisen edellytyksiin. Poikkeamisluvan (MRL 172 §) ja purkamisluvan edellytykset (MRL 139 §) ratkaistaan yksittäistapauksellisesti kunkin kohteen osalta. Purkaminen ei saa merkitä perinne-, kauneus- tai muiden arvojen hävittämistä eikä haitata kaavoituksen toteuttamista (MRL 139 §).

TIIVISTELMÄ PALAUTTEESTA	VASTINE	TOIMENPITEET
MUISTUTUKSET		
<p>M 1</p> <p>Tukkitien korttelin 7 / 9 kiinteistöä:</p> <p>Haluamme toistaa vielä kerran toiveemme alueen asemakaavan säilymisestä puutarhamaisen väljänä, sekä alueen läpi kulkeneen Punaisen tukkutien uoman suojelemisesta.</p> <p>Haluamme neljännen kerran uudistaa yksimielisen vetoomuksemme Punaisen tukkitien ja sitä ympäröivän alueen suojelemisesta. Me kaikki korttelissa asuvat kiinteistönomistajat olemme perehtyneet taustaan, suunnitelmiin ja ymmärtäneet etumme. Haluamme edelleen yksimielisesti ja ehdottomasti rajata rakentamisen kaikilla korttein tonteilla vain yhteen asuinrakennukseen. Perustelumme on alueen ja kiinteistöjemme arvonsäilyttäminen. Alueen arvokkuus liittyy ylhäältä alas asti yhtä leveään Punaisen tukkitien uomaan ja sitä ympäröiviin puutarhamaisiin tontteihin kokonaisuutena.</p> <p>Pirkanmaan maakuntamuseon Pispalan asemakaavaa varten laatimassa rakennetun ympäristön inventoinnissa Punainen tukkitie on määritelty arvokkaimman 1. luokan kohteeksi. Korttelin keskellä kulkeneen kulttuuri- ja teollisuushistoriallisesti tärkeän Punaisen tukkitien uoma tulee siis suojella osana kokonaisuutta ja säilyttää maisemassa havaittavana eli rakentamisesta ja korkeista puista vapaana. Aiemman kaavan mukaiset rakentamisesta vapaat viheralueet tulee myös säilyttää.</p> <p>Rakennusoikeuden alentaminen on näistä syistä perusteltua. Vetoamme, että asemakaavassa korttelissa 1088 näin tapahtuu ja näin ollen vastustamme yhdyskuntalautakunnan päätöksen 25.8.2020 mahdollistamaa rakentamisen määrää korttelissamme.</p>	<p>Tarkistettu kaavaehdotus vastaa muistutuksessa esitettyä ratkaisua.</p>	<p>Ei toimenpiteitä</p>

TIIVISTELMÄ PALAUTTEESTA	VASTINE	TOIMENPITEET
<p>M 2</p> <p>Pispalan asemakaavoituksen II-vaiheen asemakaavoitus ja rakennuskielto on kestänyt jo kestäättömän pitkän aikaa, aiheuttaen vakavaa haittaa kiinteistönomistajille.</p> <p>Asemakaavoitus on myös perusteetta muuttanut aiemmin hyväksytyjä kaavoitusperiaatteita, joiden mukaan olemassa oleva rakennusoikeus tonteilla säilytetään.</p> <p>Rakentamismahdollisuuksien pienentäminen aiheuttaa tontin omistajille kohtuutonta haittaa ja on epätasa-arvoista kohtelua, jolta oltaisiin aiemmin hyväksytyjä kaavoitusperiaatteita noudattamalla vältytty.</p> <p>a) Rakentamismahdollisuuksia tulee osoittaa kaikille asemakaava-alueen tonteille tasa-arvoisesti, pohjana vanhan asemakaavan määräykset. Pispalalle tyypillinen tiivis rakentamistapa edellyttää vähintään tonttitehokkuutta $e=0,5$.</p> <p>b) Rakennusoikeutta ei tule vähentää.</p> <p>c) Punaisen tukkitien eteläosalle tulee osoittaa vastaava rakentamistehokkuus muun asemakaava-alueen kanssa. Punaisen tukkitien eteläosa kuuluu käsitellä Pispalan asemakaavoituksen III-vaiheessa.</p> <p>d) Punaisen tukkitien historiallista reittiä ei tule ”suojella” yksityisesti omistetuilla tonteilla - asemakaavan 8824 puolella ei tukkitietä enää ole havainnoitavissa. Kadonneen tukkitien historiaa voitaisiin epäselvän näkymälinjan sijaan tuoda esille muistolaatoilla tai kylteillä reitin liepeillä, esim Hautalaaksossa.</p>	<p>Katso yleisvastaus TAVOITTEET sekä</p> <p>KAAVAN PERIAATE JA MUISTUTUSTEN HUOMIOIMINEN /Tasapuolisuus ja kohtuullisuus</p> <p>a) Katso yleisvastaus TAVOITTEET</p> <p>b) Katso yleisvastaukset TAVOITTEET sekä KAAVAN PERIAATE JA MUISTUTUSTEN HUOMIOIMINEN / Tasapuolisuus ja kohtuullisuus</p> <p>c) Kaavaselostuksessa on esitetty perustelut rakennusoikeuden laskemiselle. Kaava perustuu selvityksiin ja saatuihin lausuntoihin. Katso yleisvastaus TAVOITTEET</p> <p>d) Punaisen tukkitien korttelin 1088 tonteilla rakentamiseen käytettävissä olevaa alaa rajoittaa keskiosan tukkitien uoma, joka tulee selvitysten perusteella jättää rakentamattomaksi. Punaisen tukkitien</p>	<p>Ei toimenpiteitä</p>

TIIVISTELMÄ PALAUTTEESTA	VASTINE	TOIMENPITEET
<p>Mikäli tukinuiton historiaa halutaan säilyttää, tulisi kadonneen tukkitien sijaan harkita esim. olemassa olevan uittotunnelin ja sen päätyalueiden suojelemista. Käsittämätöntä kaksinaamaisuutta on, että Tampereen kaupunki on itse Museoviraston edustajien hiljaisella hyväksynnällä asemakaavoituksen käynnissä ollessa purkanut uittotunnelin olevia rakennelmia.</p> <p>e) Asemakaavan selostuksessa väitetään virheellisesti, että asemakaavassa luodaan uusien rakennusten rakentamismahdollisuuksia. Todellisuudessa tiukentuvat rakennusalat ja tonteilta poistettu rakennusoikeus vähentää rakennuspaikkoja aiemmasta. Pyritään valheellisesti osoittamaan toiminnan tuottavuutta.</p> <p>f) Asemakaavan selostuksen taloudellisten vaikutusten arviota tulee täydentää vaikutusten arvioinnilla kiinteistön omistajien talouteen. Vaikutukset ovat haitallisia; haittaa syntyy tarpeettoman rajoittavilla suojelumääräyksillä sekä vähenevien rakentamismahdollisuuksien myötä.</p>	<p>eteläosan kortteli nro 1088 on päätetty käsitellä Pispalan asemakaavojen uudistamisen II-vaiheessa, osana Punaisen tukkitien kokonaisuutta.</p> <p>Uittotunneli ei sisälly Pispalan kaava-alueisiin.</p> <p>e) Asemakaavassa osoitetaan edelleen rakennusaloja täydennysrakentamiselle, mutta vähemmän kuin v.1978 asemakaavassa. Laadittavan asemakaavan päätavoite on suojella valtakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön arvoja. Viranomaispalautteen mukaan RKY-alueelle voidaan sallia vain yksittäisiä uusia asuinrakennuksia. Rakennusoikeuden vähentäminen kaavan suojelutavoitteen saavuttamiseksi on mahdollistettu myös Pispalan kaavaperiaatteessa (yhdyskuntalautakunnan 15.3.2011 hyväksymä periaatelinjaus).</p> <p>f) MRL ei edellytä tonttikohtaisia taloudellisten vaikutusten arviointeja asemakaavassa. Taloudellisten vaikutusten arviointi asemakaavassa yhdyskuntataloudellisten vaikutusten osalta määritellään laissa (MRL 9§ ja MRA 1§), koska kunnalla on vastuu kaavan toteuttamisesta. Asemakaavamuutoksia koskeva vaikutusarviointi on esitetty</p>	

TIIVISTELMÄ PALAUTTEESTA	VASTINE	TOIMENPITEET
<p>g) Asemakaavan suojelumääräyksiä tulisi lieventää. Tarpeettoman tiukat rajoitukset estävät rakennuksen elinkaaren kannalta välttämättömien korjaustoimenpiteiden toteuttamista.</p> <p>h) Rakennuksia ei tule suojella vastoin omistajien tahtoa. Huonokuntoisille rakennuksille ei tule osoittaa suojelumerkintöjä vastoin niiden omistajien tahtoa. Suojelumerkintöjen aiheuttamat haitat tulee kompensoida rakennusten omistajille. Suojeluun tulisi kannustaa ja tarjota porkkanoita.</p> <p>i) Rakentamismahdollisuuksien säilyttäminen Pispalassa, keskustan ja hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella mahdollistaa kestävä ja Tampereen kaupunkistrategian mukaisen kaupunkikehityksen.</p>	<p>kaavaselostuksen kohdassa 4.5.5 Vaikutukset elinkeinoihin ja talouteen. Vaikutukset kiinteistöjen arvoon ja yksityistalouteen on arvioitu yleisellä tasolla.</p> <p>g) Suojelumerkinnät eivät estä korjaustoimenpiteitä eivätkä ole kohtuuttomia. Suojelumerkinnät eivät edellytä entistämistä tai rakennuksen palauttamista aikaisempaan asuun. Suojelumerkinnät eivät myöskään velvoita toimenpiteisiin rakennusten sisätilojen suhteen. Laki velvoittaa kiinteistönomistajaa huolehtimaan kiinteistön kunnossapidosta.</p> <p>h) Katso yleisvastaus TAVOITTEET ja SUOJELU / Suojeluun kannustaminen</p> <p>i) RKY-alue ei lähtökohtaisesti ole kaupunkistrategian mukainen täydennysrakentamiskohde vaan valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö, jonka miljöö säilytetään.</p>	

TIIVISTELMÄ PALAUTTEESTA	VASTINE	TOIMENPITEET
<p>j) Asemakaavan käsittelystä lautakunnassa: Pispalan-Epilän kiinteistöyhdistys pitää Yhdyskuntalautakunnan käsittelyssä 25.8. molemmille kaava-alueille hyväksytyjä muutosponssia oikean suuntaisina ja kannatettavina. Muutoksien mukainen uusi asemakaavakartta tulee kuitenkin kuuluttaa erikseen nähtäville ja kiinteistön omistajien mielipiteitä varten. On erityisen hyvä, että ponnien edellyttämänä ollaan päätyvässä ratkaisuun, jossa rakennusoikeustehokkuusluku säilyy valtaosalla tonteista. Tulee huomioida se, että pelkästään uuden asemakaavan vahvistaminen (RakL->MRL tulkintamuutokset) leikkaa käytännön rakentamismahdollisuuksia jo vähintään 20%.</p>	<p>j) Lautakunnan päätöksen mukaisen rakennusoikeuslinjan vaikutuksia on arvioitu kaavaprosessin aikana. Päätöksen mukainen rakennusoikeus mahdollistaisi toisen asuinrakennuksen rakentamisen n. 45 tontille, jolla jo sijaitsee suojeltava asuinrakennus. Kaava mahdollistaisi suurimman täydennysrakentamisen määrän ja suurimman muutoksen kymmenille alueen arvokkaimmille tonteille / pihapiireille. Alkuperäinen rakennuskanta jäisi selkeään vähemmistöön RKY-alueella, minkä ei nähdä täyttävän kaavan tavoitetta kulttuuriympäristön suojelusta.</p>	

TIIVISTELMÄ PALAUTTEESTA	VASTINE	TOIMENPITEET
LAUSUNNOT		
<p>Pirkanmaan liitto Pirkanmaan liiton näkemyksen mukaan kaavaehdotuksen valmistelutyössä on otettu huomioon alueen merkitys valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön osana. Tarkistetun kaavaehdotuksen kaavamääräykset, jotka liittyvät suunnittelualueen kulttuuriympäristö- ja luontoarvoihin, suojeltaviin kohteisiin ja rakennuslakohtaisen massoittelemisen ohjeistuksiin, sekä alueelle laaditut selkeäpiirteiset rakentamistapaohjeet tukevat vahvasti Pispalan arvokkaiden ominaispiirteiden säilymistä myös tulevaisuudessa.</p> <p>Pirkanmaan liitto toteaa kuitenkin, että Tampereen yhdyslautakunnan 25.8.2020 tekemä päätös eroaa valmistelussa olleen tarkistetun kaavaehdotuksen suunnitteluperusteista, jotka nojaavat alueen kulttuurihistoriallisia arvoja turvaaviin tavoitteisiin. Nähtäville asetettu kaava-aineisto ei ole yhdenmukainen lautakunnan tekemän päätöksen kanssa. Lautakunnan päätöksen mukaiset mahdolliset muutokset tonttikohtaiseen rakennusoikeuden ja asuinrakennusten määrään eivät ole näkyvissä asemakaavakartalla tai muussa kaava-aineistoissa, eikä tämän suunnitteluratkaisun vaikutusten arviointia myöskään ole tehty.</p> <p>Näin ollen Pirkanmaan liitto katsoo, että nähtäville asetettujen kaava-asiakirjojen pohjalta ei voida arvioida, vaarantuvatko Pispalan valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön keskeiset arvot vai eivät. Tältä osin asemakaavaehdotus ei täytä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia vaatimuksia vaikutusten selvittämisestä kaavaa laadittaessa (MRL 9 §).</p>	<p>Yhdyskuntalautakunta ei palauttanut asemakaavaehdotusta valmisteluun, joten kaava-aineistoon ei tehty lautakunnan päätöksen mukaisia muutoksia.</p> <p>Lautakunnan päätöksen mukaisen rakennusoikeuslinjan vaikutuksia on arvioitu kaavaprosessin aikana. Päätöksen mukainen rakennusoikeus mahdollistaisi toisen asuinrakennuksen rakentamisen n. 45 tontille, jolla jo sijaitsee suojeltava asuinrakennus.</p> <p>Kaava mahdollistaisi suurimman täydennysrakentamisen määrän ja suurimman muutoksen kymmenille alueen arvokkaimmille tonteille / pihapiireille.</p> <p>Alkuperäinen rakennuskanta jäisi selkeään vähemmistöön RKY-alueella, minkä ei nähdä täyttävän kaavan tavoitetta kulttuuriympäristön suojelusta.</p>	<p>Ei toimenpiteitä</p>

TIIVISTELMÄ PALAUTTEESTA	VASTINE	TOIMENPITEET
<p>Pirkanmaan liitto näkee tärkeänä, että Pispalan Punaisen tukkitien uoman eteläosaa koskevalle alueelle saadaan ajanmukainen ja kestävä asemakaavaratkaisu. On toki ymmärrettävää, että keskeisellä sijainnilla olevalla alueella on olemassa tahtotilaa mahdollistaa nykyistä tiiviimmän rakenteen ratkaisuja, mutta oleellista on turvata alueen kiistämättömien arvojen säilyminen. Ei kuitenkaan liene tarkoituksenmukaista, että alueen arvojen turvaamista, vaarantumista ja säilymistä arvioidaan lupaharkintatasolla hankekohtaisesti. Kattaviin selvityksiin ja vaikutusten arviointiin perustuva asemakaavaratkaisu sujuvoittaa jatkossa alueen kehittämistä.</p>		
<p>Pirkanmaan maakuntamuseo Maakuntamuseo toteaa kaavaratkaisun noudattelevan 12.12.2019 pidetyssä viranomaisneuvottelussa esitetyt viranomaispalautteita ja turvaavan erinomaisesti alueella todetut rakennetun ympäristön ja maiseman arvot.</p> <p>Kaavaehdotus on Tampereen yhdyskuntalautakunnan 25.8.2020 tekemällä päätöksellä § 198 päätetty hyväksyä ja asettaa uudelleen 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.</p> <p>Yhdyskuntalautakunnan päätöksellään muokkaama kaavaehdotus poikkeaa voimakkaasti 22.6.2020 päivätystä kaavaehdotuksesta. Yhdyskuntalautakunta ei kuitenkaan palauttanut kaavaa valmisteluun, joten nähtäville asetettuun ja lausuntopyyntöön mukana toimitettuihin kaava-aineistoihin ei ole tehty päätöksen mukaisia muutoksia.</p>	<p>Yhdyskuntalautakunta ei palauttanut asemakaavaehdotusta valmisteluun, joten kaava-aineistoon ei tehty lautakunnan päätöksen mukaisia muutoksia.</p> <p>Lautakunnan päätöksen mukaisen rakennusoikeuslinjan vaikutuksia on arvioitu kaavaprosessin aikana. Päätöksen mukainen rakennusoikeus mahdollistaisi toisen asuinrakennuksen rakentamisen n. 45 tontille, jolla jo sijaitsee suojeltava asuinrakennus.</p> <p>Kaava mahdollistaisi suurimman täydennysrakentamisen määrän ja suurimman muutoksen kymmenille alueen arvokkaimmille tonteille / pihapiireille.</p> <p>Alkuperäinen rakennuskanta jäisi selkeään vähemmistöön RKY-alueella, minkä ei nähdä</p>	<p>Ei toimenpiteitä</p>

TIIVISTELMÄ PALAUTTEESTA	VASTINE	TOIMENPITEET
<p>Muutoksia ja niiden vaikutuksia ei siten ole mahdollista arvioida käytettävissä olevan aineiston perusteella.</p> <p>Alustavasti arvioiden yhdyskuntalautakunnan edellyttämät muutokset vaikuttavat olevan ristiriidassa kaavaratkaisun valmistelun perustana olevien selvitysten, viranomaiskommenttien sekä kaavoituksen tekemien tarkempien tonttitutkielmien ja vaikutusten arvioinnin kanssa. Mikäli Pirkanmaan maakuntamuseon halutaan arvioivan tarkemmin yhdyskuntalautakunnan päätöksen mukaista kaavaratkaisua, tulee maakuntamuseolle toimittaa uuden lausunnon antamista varten muutosten mukaisesti muokattu kaava-aineisto. Mahdollinen kaavan hyväksymispäätös valitusosoituksineen tulee lähettää viipymättä maakuntamuseoon.</p>	<p>täyttävän kaavan tavoitetta kulttuuriympäristön suojelusta.</p>	
<p>Pirkanmaan Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)</p>		
<p>Pirkanmaan ELY-keskuksen kannanotto koskee Tampereen yhdyskuntalautakunnan päätöksiä asettaa asemakaavaehdotukset nähtäville sekä nähtäville asettamiseen liittyvää menettelyä. Kaavaehdotusten sisällöstä ELY-keskus ei käytettävissä olevan aineiston pohjalta pysty lainkaan antamaan lausuntoaan.</p> <p>Yhdyskuntalautakunnan päätöksellään muokkaama kaavaehdotus poikkeaa siinä määrin huolelliseen valmistelutyöhön perustuneesta esityksestä, että sen ei voida katsoa perustuvan lain edellyttämällä tavalla riittävään valmisteluun.</p> <p>Koska kaavaehdotuksen viimeisin versio on syntynyt ennakoimattomasti vastaesitykseen perustuen lautakunnan äänestyspäätöksellä, ei sen vaikutuksia ole voitu valmistelutyössä</p>	<p>Yhdyskuntalautakunta ei palauttanut asemakaavaehdotusta valmisteluun, joten kaava-aineistoon ei tehty lautakunnan päätöksen mukaisia muutoksia.</p> <p>Lautakunnan päätöksen mukaisen rakennusoikeuslinjan vaikutuksia on arvioitu kaavaprosessin aikana. Päätöksen mukainen rakennusoikeus mahdollistaisi toisen asuinrakennuksen rakentamisen n. 45 tontille, jolla jo sijaitsee suojeltava asuinrakennus.</p> <p>Kaava mahdollistaisi suurimman täydennysrakentamisen määrän ja suurimman muutoksen kymmenille alueen arvokkaimmille tonteille / pihapiireille.</p>	<p>Ei toimenpiteitä</p>

TIIVISTELMÄ PALAUTTEESTA	VASTINE	TOIMENPITEET
<p>arvioida, eikä se tai vastaava ratkaisu ole ollut tarkasteltavana kaavan vaihtoehtona.</p> <p>Kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin (MRL 9.1 §). Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia (MRL 9.2 §). Se, mitä todetaan selvitysten riittävydestä tarkoittaa ensinnäkin sitä, että kaavaa varten tulee ylipäätään olla käytettävissä selvityksiä, toisekseen kaavan tulee perustua niihin. Kun lisäksi huomioidaan se, mitä laissa todetaan vaikutukset arvioivasta suunnittelusta ja tarkasteltavista vaihtoehdoista, ei yhdyskuntalautakunnan päätös kaavaehdotuksen muuttamisesta huomioi riittävästi MRL 9 §:n vaatimuksia.</p> <p>ELY-keskus huomauttaa, että halutessaan kaavaehdotukseen nyt tehdyn laajuisia muutoksia yhdyskuntalautakunnan olisi pitänyt palauttaa asia uudelleen valmisteltavaksi.</p> <p>Rakennusoikeuden supistamisen riippuvuus maanomistajan suostumuksesta ei noudata MRL:n periaatteita. Tietyn kiinteistön rakennusoikeutta ei voida osoittaa eri periaatteilla kuin muiden vain sillä perusteella, että tämän omistaja on antanut suostumuksensa muita suurempaan rakennusoikeuden supistamiseen.</p> <p>Asemakaavamääräysten tulee liittyä rakentamiseen taikka rakennusten tai alueen käyttämiseen. Myös kaavamääräysten taustalla olevien perusteluiden tulee olla maankäyttö- ja rakennuslain</p>	<p>Alkuperäinen rakennuskanta jäisi selkeään vähemmistöön RKY-alueella, minkä ei nähdä täyttävän kaavan tavoitetta kulttuuriympäristön suojelusta.</p>	

TIIVISTELMÄ PALAUTTEESTA	VASTINE	TOIMENPITEET
<p>näkökulmasta asiaperusteiset ja tarkoitussidonnaiset. Suostumusta tai yleensä muuta sopimuksenomaista menettelyä ei voida käyttää kaavaratkaisun perusteena.</p> <p>Kaavoitusmenettely perustuu vuorovaikutteisuuteen, johon kaikilla kaavan osallisilla tulee olla mahdollisuus osallistua. MRL ei mahdollista erityistä menettelyä, jossa jokin kaavaratkaisun sisältökysymys olisi riippuvainen vain jonkin tietyn osallisryhmän suostumuksesta.</p> <p>Yhdyskuntalautakunta on päätöksessään edellyttänyt kaava-aineiston muokkaamista päätöksen mukaiseen muotoon ennen kaavan nähtäville asettamista. Muokkaaminen edellyttää kuitenkin niin merkittävää työpanosta, että se on verrattavissa lähinnä päätöksenteosta palautetun asian uudelleen valmisteluun. Kun lautakunta ei kuitenkaan palauttanut asiaa valmisteluun, on kaavakartalle katsottu olevan mahdollista lisätä ainoastaan lautakunnan päätöksestä huomauttava teksti. Näin on päädytty tilanteeseen, jossa kaavakartan sisältö, erityisesti rakennusoikeuden määrä, rakennusalat sekä asuinrakennusten lukumäärä tontilla niihin kytkeytyvine oikeusvaikutuksineen jäävät suurelta osin epäselviksi.</p> <p>Pirkanmaan ELY-keskus pyytää Tampereen kaupunkia toimittamaan MRA 28 §:ssä tarkoitetun lausunnon antamista varten kelpolliseen muotoon muokatun kaava-aineiston. Tällaisen aineiston laatiminen edellyttää kuitenkin asian valmistelua virkavastuulla, jolloin arvioitavaksi tulee, onko lautakunnan enemmistön esittämille muutoksille löydettävissä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia</p>		

TIIVISTELMÄ PALAUTTEESTA	VASTINE	TOIMENPITEET
<p>perusteluja ja voidaanko ne ylipäätään esittää lainmukaisilla kaavamääräyksillä.</p> <p>Myös muiden osallisten vaikutusmahdollisuuksien kannalta on ensiarvoisen tärkeää, että kaavakartta ja muu kaava-aineisto ovat yksiselitteisiä ja ymmärrettäviä. ELY-keskus jättää kaupungin arvioitavaksi, millaisella menettelyllä edellä mainittuun tilanteeseen päästään. Kaavasta tulee myös järjestää uusi viranomaisneuvottelu, mikäli ehdotuksena nähtäville asetettu ratkaisu poikkeaa siitä, mitä 12.12.2019 viranomaisneuvottelussa on sovittu.</p>		
<p>Tampereen kaupunki Joukkoliikenne</p> <p>Joukkoliikenteen osalta meillä ei ole kaavaan huomautettavaa, mikäli kaavan yhteydessä ei tulla tekemään muutoksia Tahmelan viertotien tai Pispalanharjun liikennöintiin bussilla tai bussipysäkkien paikkoihin. Mikäli kaavassa tullaan kehittämään Tahmelan viertotien tai Pispalanharjun katuja niin toivomme, että kaavan tarkemmissa suunnitteluvaiheissa joukkoliikenne otetaan mukaan suunnitteluprosessiin.</p>	<p>Asemakaavassa 8310 ei oteta kantaa mainittuihin katualueisiin eikä linja-autoliikenteen reitteihin tai pysäkkeihin.</p>	<p>Ei toimenpiteitä</p>