

# PISPALAN ASEMAKAAVAN UUDISTAMISEN II-VAIHE

ASEMAKAAVA NRO 8310

## ASEMAKAAVAMUUTOS SELOSTUS

Ehdotusvaihe 7.1.2019, tark. 6.5.2019, 22.6.2020,  
21.3.2022, 19.2.2024 ja 20.5.2024



## 1 TIIVISTELMÄ

### **Kaava-alueen sijainti ja luonne**

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 viime vuosikymmenten uudisrakentamisen myötä rakennuskanta on huomattavasti muuttunut, alkuperäiset rakennukset ja alueen ominaispiirteet luovat Pispalan kaupunkikuvasta ainutlaatuisen. Pispala on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö eli korkeimman suojelustatuksen RKY-alue.

Kaava-alue on pääosin rakennettua ympäristöä. Alueen kiinteistöt ja tontit ovat pääosin yksityisessä omistuksessa. Asumiseen osoitettujen kaavatonttien koko vaihtelee välillä 138 m<sup>2</sup>–1500 m<sup>2</sup>. Kaava-alue on asuntotyypeiltään monipuolinen. Aluetta arvostetaan asuinpaikkana mm. alueen omaleimaisuuden ja maisemien takia. Alueen kadut ovat pääosin kapeita tonttikatuja. Pääkadut ovat rinteen suuntaisia, rinnettä vasten on jyrkkiä pikkukatuja sekä muutamia alueelle ominaisia porrasyhteyksiä. Kaava-alueen eteläosassa katumiljöölle luonteenomaisia ovat pulteri- ja betonimuurit. Viheralueita on jonkin verran. Rakennettuja puistoja ovat Punasen tukkitien puisto, Harmaan tukkitien puisto ja Päivölänpuisto. Pispanaro on luonnonmukainen viheralue. Viheralueet ovat pääosin kaupungin omistuksessa.

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. Osa kiinteistöistä on tontteja, osa maarekisteritiloja. Asemakaavalla 8310 muodostuu 140 kaavatonttia. Voimassaolevissa kaavoissa ei ole suojelumerkintöjä kaavaa 8310 koskevalla alueella ja tonttitehokkuus on pääosin  $e = 0,5$ .

### **Asemakaavan tavoitteet**

Asemakaavan laatimisen tavoitteena on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) mukaisesti Pispalan valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön (RKY) kulttuurihistoriallisten arvojen säilyttäminen sekä alueen hallittu kehittyminen. Tavoitteena on turvata vielä jäljellä olevan, historiallisesti merkittäväksi arvetun rakennuskannan ja arvoaluekokonaisuuksien säilyminen sekä ohjata täydennysrakentamisen huolellista sovittamista miljööseen.

### **Asemakaavan keskeinen sisältö**

#### **Suojelumerkinnät, rakentamisen ohjaus, rakennusoikeuden määrä**

Asemakaavaehdotus on laadittu Pispalan asemakaavan uudistamisen I-vaiheen kaavaprosessin yhteydessä muodostetun, yhdyskuntalautakunnan 15.3.2011 hyväksymän kaavaperiaatteen pohjalta. Se on luonteeltaan suojelukaavan ja täydennyskaavan yhdistelmä, joka ohjaa miljöön säilyttämiseen ja muutoksen hallintaan. Kaavaprosessin keskeiset teemat ovat olleet kulttuuriympäristön suojelu, rakentamisen ohjaus ja rakennusoikeuden määrä.

#### **Kulttuuriympäristön suojelumerkinnät**

Kaavassa osoitetaan Pirkanmaan maakuntamuseon tekemän rakennetun kulttuuriympäristön inventoinnin pohjalta suojelumerkinnät arvokkaille rakennuksille, pihapiireille, arvoalueille ja rakenteille.

### **Rakentamisen ohjaus**

Jotta Pispalan arvokkaat ominaispiirteet säilyisivät myös tulevaisuudessa, on kaavaan sisällytetty korjaus- ja uudisrakentamisen tapaa sääteleviä määräyksiä sekä laadittu rakentamistapaohje. Uudisrakentamista säädellään kaavassa rakennusaloin, kerrosluvuin ja massoittelumääräyksin. Mikäli suojeltu rakennus tuhoutuu tai puretaan, vanha rakennus määrittää lähtökohtaisesti korvaavan rakennuksen massoitteluperiaatteen ja julkisivumateriaalin.

### **Rakennusoikeus**

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

Miljöön 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  $e=0,5$ .

Valmisteluvaiheessa v. 2018 kaava-alueelle 8310 pyrittiin Pispalan kaavaperiaatteen pohjalta sovittamaan v.1978 asemakaavan ja Pispalan I-vaiheen mukaisesti tonttitehokkuuteen  $e=0,5$  perustuva rakennusoikeus.

Kaavaehdotuksessa v. 2019 tutkittiin  $e=0,5$  mukaisen rakennusoikeuden määrää ja sijoittelua tonteilla, huomioiden valmisteluvaiheen viranomaispalautetta. Suojeltavia asunrakennuksia 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.

Tarkistetussa kaavaehdotuksessa v.2020 pääosalle kaava-aluetta (n. 110 tontille) määriteltiin rakennusoikeus tonttitehokkuusluvun  $e=0,4$  mukaisesti.

28:lle tontille esitettiin  $e=0,3$  mukaista rakennusoikeutta, koska suuremman rakennusoikeuden mahdollistamaa lisärakentaminen aiheuttaisi riskin pihapiirin arvoille sekä suojeltavan rakennuksen ja kaupunkikuvan säilymiselle. Lisäksi Rimminkadun arvoalueella pyrittiin alueelliseen tasapuolisuuteen määrittelemällä rakennusoikeus tonttitehokkuuden  $e=0,3$  mukaisesti.

Tarkistettu kaavaehdotus v.2024 laadittiin aiempien selvitysten, prosessin aikana tutkittujen kaavaratkaisujen vaikutusarvioinnin, viranomaisyhteistyön ja konsulteilla teetettyjen tonttitarkastelujen pohjalta.

Tarkistetussa kaavaehdotuksessa v. 2024 on tarkennettu tasapuolisuutta keskenään vastaavissa tilanteissa olevien, kulttuuriympäristön säilymisen suhteen muutoksensietokyvyltään herkimpien tonttien kesken. Kaava-alueen yhdeksällä (9)

suojeltavan asuinrakennuksen sisältävällä tontilla kulttuuriympäristöön sopeutuva kaavaratkaisu edellyttää rakennusoikeuden laskemista tonttitehokkuustasolle  $e=0,3$ . 19:lle v.2020 kaavaehdotuksessa  $e=0,3$  tonttitehokkuudella määritellylle tontille on voitu osoittaa tonttitehokkuuteen  $e=0,4$  perustuva rakennusoikeus toteutuneita kerrosaloja ja täydennysrakentamiseen soveltuvia rakennusaloja tarkistamalla.

Pääosalla kaava-aluetta eli 131 tontilla tonttitehokkuuden  $e=0,4$  mahdollistaman täydennysrakentamisen vaikutukset ovat vähäisempiä ja tonttitehokkuuteen  $e=0,4$  perustuvan kaavaratkaisun voidaan arvioida riittävällä tavalla turvaavan kulttuuriympäristön arvojen säilyminen RKY-alueella.

Esitetyllä tonttitehokkuusratkaisulla täydennysrakentamisen määrä ja koko on rajattu maltillisiksi koko kaava-alueella. Tontit ovat kohtuullisella tavalla käytettävissä käyttötarkoituksensa mukaisesti. Rakennusoikeuden määrä mahdollistaa jokaiselle tontille vähintään yhden asuinrakennuksen ja piharakennuksen, joka voi koon salliiessa sisältää sivuasunnon.

Kaavaehdotus mahdollistaa alueelle 12 uutta asuinrakennusta kokoluokassa 100-160 k-m<sup>2</sup>. Näistä viisi sijoittuu suojeltavan asuinrakennuksen (II / III lk) sisältävälle tontille ja neljä tyhjälle tontille.

Lisäksi kaavaehdotus mahdollistaa 13 uutta asuinrakennusta kokoluokassa 65-95 k-m<sup>2</sup>. Näistä 12 sijoittuu suojeltavan asuinrakennuksen (I - III lk) sisältävälle tontille. Tonteista neljä on sk-piha-merkittyjä, ja niiden rakennusoikeus perustuu tonttitehokkuuteen  $e=0,3$ . Lisäksi kaavaratkaisu mahdollistaa 22 uutta piharakennusta kokoluokassa 20-60 k-m<sup>2</sup>.

Kaavan yleismääräystä on täydennetty koskien tonttien aitaamista ja kasvillisuutta.

## **Asemakaavaprosessin vaiheet**

### **Aloitusvaihe**

14.4.- 5.5.2009 II-vaiheen asemakaavojen 8309 ja 8310 osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä selvitysaineistoa oli nähtävillä ja lähetettiin kaava-alueiden ja lähivaikutusalueen osallisille.

15.2.2016 kaupunginvaltuusto hyväksyi I-vaiheen kaavat 8256 ja 8257.

4.-25.2.2016 tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä ja lähetettiin kaava-alueiden ja lähivaikutusalueen osallisille.

### **Valmisteluvaihe**

15.3.2017 I-vaiheen asemakaavat 8256 ja 8257 tulivat voimaan.

11.1.- 8.2.2018 valmisteluaineisto ja tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma olivat nähtävillä.

### **Ehdotusvaihe**

Ensimmäinen kaavaehdotus oli nähtävillä 22.8.-23.9.2019 ja viranomaisneuvottelu järjestettiin 12.12.2019.

Tarkistettu kaavaehdotus oli nähtävillä 10.9.-12.10.2020.

Uudelleen tarkistettu kaavaehdotus oli nähtävillä 7.3.- 8.4.2024.

Ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu järjestettiin 22.4.2024, muistio on kaavan liitteenä.

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 7.3. – 8.4.2024. Siitä saatiin 7 muistutusta sekä Pirkanmaan ELY-keskuksen, Pirkanmaan liiton ja Pirkanmaan maakuntamuseon lausunnot.

Muistuksissa kritisoitiin sekä liiallista täydennysrakentamista että rakennusoikeuden rajoittamista, esitettiin rakennusaloitettavia muutoksia ja otettiin kantaa kaavaa varten laadittuihin selvityksiin.

Viranomaislausunnoissa todettiin, että asemakaavaehdotuksessa on sovitettu pääsääntöisesti onnistuneesti yhteen täydennysrakentamisen ja suojelun tavoitteita ja kaavaratkaisun voidaan arvioida pääosin riittävällä tavalla turvaavan kulttuuriympäristön arvojen säilymistä RKY- alueella. Yhteensä viiden tontin osalta kehoitettiin vielä tarkistamaan uudisrakentamisen määrään ja tapan ohjaavia merkintöjä ja tarvittaessa täsmentämään kaavaratkaisua. Lisäksi kehoitettiin päivittämään kaavaselostuksen arkeologisten kohteiden kuvausta sekä pohjavesialuetta koskevaa rajausta ja kaavamääräyksiä.

### **Kaava-aineistoon nähtävillä olon jälkeen tehdyt muutokset**

Palautteen perusteella neljälle kiinteistölle on tehty rakennusalojen sijoittelua koskevia tarkistuksia täydennysrakentamisen sopeuttamiseksi kulttuuriympäristöön. Yhden kiinteistön osalta on päädytty tarkistamaan rakennusoikeus vastaamaan tonttitehokkuutta  $e=0,4$ , mikä mahdollistaa puolitoistakerroksisen, 115 kerrosneliömetrin laajuisen asuinrakennuksen rakentamisen tontin luoteisosaan. Ratkaisun perusteena ovat arvoluokkaan 2 kuuluvan kiinteistön täydennysrakentamisen vähäisiksi arvioidut vaikutukset Rimminkadun arvoalueen kaupunkikuvaan.

Täydennysrakentamisen sovittamiseksi vanhan rakennuskannan lomaan kaavakartalle on lisätty kivijalan enimmäiskorkeutta tasamaalla koskeva määräys.

Rakentamistapaohjetta on täydennetty lisäämällä massoittelemerkintöjä rt-3 ja rt-4 koskeva julkisivun ja vesikaton leikkauskohdan välinen enimmäiskorkeus.

Kaavakartalle on lisätty yleismääräys: ”Mikäli rakennus, jolle ei ole osoitettu suojelumerkintää tuhoutuu, voidaan se korvata vastaavankokoisella rakennuksella rakentamistapaohjetta noudattaen.” Määräyksellä pyritään sekä varmistamaan kiinteistönomistajien omaisuudensuoja että ohjaamaan ei-suojellun rakennuskannan uudistamisessa rakentamistapaohjeen mukaiseen rakentamiseen.

Kaavakarttaa ja selostusta on päivitetty viranomaispalautteen mukaisesti.

Kiinteistökohtaisten tarkistusten osalta kyseessä olevia kiinteistöjen omistajia ja naapureita on kuultu erikseen. Muistutusten ja lausuntojen tiivistelmä sekä kaupungin vastine ovat kaavan liitteenä.

### Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen aloitetaan kaavan saatua lainvoiman. Suunnittelualue on pääosin rakennettua aluetta. Asemakaavan mahdollistama lisärakentaminen tulee toteutumaan vähittäin. Asemakaavan toteuttaminen on jo alkanut poikkeamislupamenettelyn kautta, jossa on hankkeita on pyritty ohjaamaan kaavan tavoitteiden ja kaavaratkaisun mukaisesti sen hetkisen kaavan laadinnassa käytettävissä olleen tiedon pohjalta.

## 1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutosehdotuksen selostus, joka koskee 8. päivänä tammikuuta 2018 päivättyä, 7. päivänä tammikuuta 2019, 6. päivänä toukokuuta 2019, 22. päivänä kesäkuuta 2020, 21. päivänä maaliskuuta 2022, 19. päivänä helmikuuta 2024 ja 20. päivänä toukokuuta 2024 tarkistettua asemakaavakarttaa nro 8310, Pispalan asemakaavan uudistamisen II-vaihe. Asian hyväksyminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

Diaarinumero kaava 8310:

TRE: 842/10.02.01/2009, TRE:820/10.02.01/2016 ja 6.3.2024 lähtien

TRE:1306/10.02.01/2024

Lisätiedot: [Pispalan asemakaava nro 8310](#)

[Pispala \[Tampereen kaupunki - Kaupunkisuunnittelu - Kaupunkiympäristö uudistuu\]](#)

Kaavan laatija: Tampereen kaupunki, Kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus; projektiarkkitehti Minna Kiviluoto, tekninen suunnittelija Kirsti Aro

Suunnitteluryhmään on lisäksi kuulunut kaavoitusarkkitehti Sari Pietilä, erikoissuunnittelija Mira Siren ja suunnittelija Jeerathaya Palkonen.

## 1.2 Selvitys suunnittelualueen oloista

### **Pispalan asemakaavan uudistamisen II-vaiheen kaava-alue nro 8310**

Kaava-alueeseen sisältyy osia Ala-Pispalan sekä Ylä-Pispalan kaupunginosista. Kaava-alueita rajaa pohjoisessa Mäkikatu mukaan lukien sen varrella olevat tontit, kaakossa Harjunpää sekä Punkkerinkadun varressa olevat tontit ja etelässä Tahmelan viertotie ja Uittotunnelinkatu. Kaava-alueeseen sisältyvät korttelit 1014 / tontit 14, 16, kaavatontti 18, tontit 19, 21, 22 ja 23, 1015, 1031, 1032, 1033, 1034, 1303 / tontti 2, 1304, 1309, 1078 / tontti 11, 1079, 1080, 1081, 1082, 1083 / tontit 12, 15 ja 16, 1084, 1092, 1351 / 6, 7 ja 8, 1352, 1353, 1354, 1355, 1356, 1359 / tontit 4, 5, 6, 7, 11 ja 12, 1360 / tontti 3, 1363 / tontti 3, 1364, 1365, 1367, 1368 / tontti 2 sekä katu-, puisto-, viher- ja erityisaluetta.

Kaava-alueen sijainti

Pispala sijaitsee noin 3 kilometriä länteen Tampereen keskustasta Näsi- ja Pyhäjärven välisellä harjulla. Pispalan asemakaava uudistetaan kolmessa eri vaiheessa, kukin vaihe jakaantuu kahteen eri kaava-alueeseen. I-vaiheen kaksi kaavaa ovat tulleet voimaan 15.3.2017. II-vaiheen kaava-alueet 8309, 8310 ja 8824 sijaitsevat Santalahden, Ylä- ja Ala-Pispalan kaupunginosien alueella Pispalan valtatie molemmin puolin, kaava-alueeseen kuuluu myös vähäisiä alueita Hyhkyn ja Särkänniemen kaupunginosista. Kaavamuutosalue on noin 1,8 km pitkä ja kaakkois-luoteissuuntainen ulottuen Ratakadulta Pohjanmaantiehen. Pohjoisessa aluetta rajaa Tampere-Seinäjoki-rata ja etelässä Uittotunnelinkatu, Tahmelan viertotie, Uittoyhtiönkatu sekä korttelin 1088 kohdalla Pyhäjärven ranta.

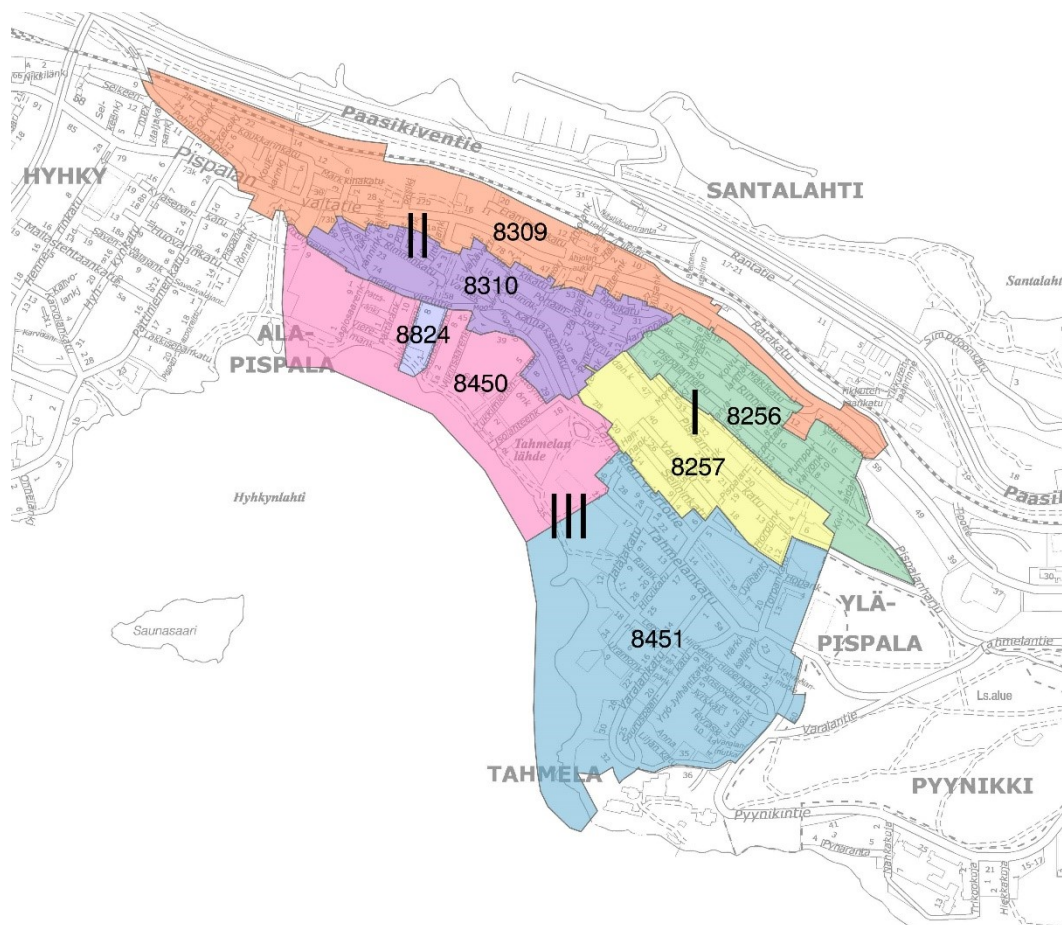
Kaava-alue 8310 sijaitsee Pispalan valtatie eteläpuolella, rajoittuen etelässä Tahmelan viertotiehen. Valmisteluvaiheessa kaava-alueen rajausta tarkistettiin liittämällä siihen kortteli 1088, jotta kulttuurihistoriallisesti arvokasta Punaisen tukkietien uomaa voitiin tarkastella kokonaisuutena. Kortteliin 1088 kohdistuu muusta kaava-alueesta 8310 poikkeavia ratkaistavia kysymyksiä historiallisen tukkietien 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 vielä kaava-alueen

rajausta siten, että Punaisen tukkietien uoman eteläosa erotettaisiin omaksi kaavakseen, jotta Pispalan arvojen säilymisen kannalta tärkeitä asioita saadaan ratkaistua muulla osalla kaava-alueella. Punaisen tukkietien eteläosan asemakaavaehdotuksen nro 8824 käsittely jatkuu rinnakkain asemakaavaehdotuksen nro 8310:n kanssa. Tämä selostus koskee kaava-alueita 8310.

### 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Ala- ja Ylä-Pispala, Pispalan asemakaavan uudistamisen II-vaihe, asemakaava nro 8310.

Tarkoituksena on asemakaavan uudistaminen siten, että se turvaa Pispalan valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön arvojen säilymistä ja luo edellytykset alueen hallitulle kehittämiselle elinvoimaisena ja vireänä alueena.



Kuva: Pispalan kaavoituksen vaiheet I–III

## 1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1	TIIVISTELMÄ	2
1.1	Tunnistetiedot.....	6
1.2	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	6
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus .....	7
1.4	Selostuksen sisällysluettelo.....	8
1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	10
1.5.1	Kaavan suunnitelma-asiakirjat .....	10
1.5.2	Kaavaa varten laaditut selvitykset .....	10
1.5.3	Palauteaineisto .....	11
1.5.4	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista .....	11
2	LÄHTÖKOHDAT	11
2.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	11
2.1.1	Alueen yleiskuvaus .....	11
2.1.2	Väestö ja sosiaalinen ympäristö.....	12
2.1.3	Yhdyskuntarakenne .....	12
2.1.4	Rakennuskanta ja asuminen.....	12
2.1.5	Kaupunkikuva ja maisema .....	12
2.1.6	Rakennettu kulttuuriympäristö.....	13
2.1.7	Muinaismuistot.....	17
2.1.8	Luonnonympäristö .....	17
2.1.9	Palvelut ja elinkeinotoiminta.....	19
2.1.10	Virkistys .....	20
2.1.11	Liikenne ja pysäköinti.....	20
2.1.12	Tekninen huolto .....	21
2.1.13	Ympäristöhäiriöt.....	22
2.1.14	Maanomistus .....	22
2.2	Suunnittelutilanne.....	23
2.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	23
3	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	26
3.1	Asemakaavan suunnittelun tarve.....	26
3.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset .....	27
3.2.1	Vireilletulo .....	28
3.3	Osallistuminen ja yhteistyö.....	28
3.3.1	Osalliset.....	28
3.3.2	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	29



3.4	Asemakaavan tavoitteet .....	35
3.4.1	Kaavoituksen tavoite .....	35
3.4.2	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen .....	35
3.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset .....	36
3.5.1	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet .....	36
<b>4</b>	<b>ASEMAKAAVAN KUVAUS</b>	<b>36</b>
4.1.1	Kulttuuriympäristön suojelu .....	38
4.1.2	Suojelumerkinnän pois jättäminen .....	40
4.1.3	Rakennusoikeudet ja mitoitus .....	41
4.1.4	Rakentamisen ohjaus .....	45
4.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen .....	52
4.3	Aluevaraukset .....	52
4.3.1	Korttelialueet .....	52
4.3.2	Muut alueet .....	53
4.3.3	Tonttijako .....	53
4.4	Kaavan vaikutukset .....	54
4.4.1	Vaikutukset maisemaan ja kulttuuriperintöön .....	55
4.4.2	Vaikutukset luonnonympäristöön ja virkistykseen .....	60
4.4.3	Sosiaaliset vaikutukset .....	61
4.4.4	Vaikutukset elinkeinoin ja talouteen .....	63
4.4.5	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen .....	64
4.4.6	Vaikutukset liikenteeseen, tekniseen huoltoon ja erityistoimintoihin .....	65
4.5	Ympäristön häiriötekijät ja riskit .....	66
4.6	Kaavamerkinnät ja -määräykset .....	67
4.7	Nimistö .....	67
<b>5</b>	<b>ASEMAKAAVAN TOTEUTUS</b>	<b>67</b>
5.1	Toteutusta havainnollistavat suunnitelmat .....	67
5.1.1	Rakentamistapaohjeet .....	67
5.2	Toteuttaminen ja ajoitus .....	68
5.3	Toteutuksen seuranta .....	68

## 1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

### 1.5.1 Kaavan suunnitelma-asiakirjat

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 8310, 9.4.2009, tark. 1.2.2016, 8.1.2018, 7.5.2018, 22.6.2020 ja 19.2.2024
- Kaavakartta nro 8310, 8.1.2018, tark. 7.1.2019, 6.5.2019, 22.6.2020, 21.3.2022, 19.2.2024 ja 20.5.2024
- Asemakaavan seurantalomake 8310, tark. 20.5.2024
- Rakentamistapaohje 8309 ja 8310, 8.1.2018, tark. 7.1.2019, 19.2.2024 ja 20.5.2024
- Kaupungin vastine muistutuksiin ja lausuntoihin, 20.5.2024
- Oheismateriaali:
  - Poistettava asemakaava kaavamuutosalueelta 8310
  - Havainnekuvat (liite 1), päivitetty 20.5.2024
  - Kaavan vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön (liite 2), päivitetty 20.5.2024
  - Kulttuurihistoriallisesti arvokkaat alueet, pihapiirit, rakennukset ja rakenteet sekä suojelumerkintöjen osoittaminen (liite 3)
  - Voimassaolevien kaavojen tonttitehokkuudet (liite 4)
  - Kaavatonttien tonttitehokkuudet kaava-alueilla (liite 5), päivitetty 20.5.2024
  - Tilastot (liite 6), päivitetty 20.5.2024
  - Tonttitarkastelu 2022, Arkkitehtitoimisto Forssi Oy, Arkkitehtitoimisto Hanna Lyytinen Oy, (liite 7)
  - Tonttitarkastelu 2023, Sitowise (liite 8)
  - Viranomaisneuvottelun muistio 22.4.2024

### 1.5.2 Kaavaa varten laaditut selvitykset

#### **Pispalan I- ja II-vaiheen kaavoja varten laaditut selvitykset:**

Nähtävissä Tampereen kaupungin Pispalaa koskevalla internetsivustolla [Pispala \[Tampereen kaupunki - Kaupunkisuunnittelu - Kaupunkiympäristö uudistuu\]](#)

- Tonttitarkastelu 2022, Arkkitehtitoimisto Forssi Oy, Arkkitehtitoimisto Hanna Lyytinen Oy
- Tonttitarkastelu 2023, Sitowise
- Meluselvitykset 2016, 2017 ja 2018, A-Insinöörit Oy
- Paineellisen pohjaveden selvitys, Ramboll Oy
- Pispalan eteläpuolisen alueen rakennettavuusselvitys, 2016, Ramboll, A-Insinöörit Oy ja HRK Konsultointi
- Punaisen tukkitien eteläosa, arkeologinen selvitys
- Viherverkkotarkastelu, 2018 Tampereen kaupunki, Viheralueet ja hulevedet
- Pispalan–Tahmelan alueen rakennetun ympäristön inventointi 2009, Väliraportti II, Pirkanmaan maakuntamuseo, Miia Hinnerichsen
- Ylä- ja Ala-Pispalan sekä Tahmelan arkeologinen inventointi 2008, Pirkanmaan maakuntamuseo, Vadim Adel
- Santalahden arkeologinen inventointi 2009, Pirkanmaan maakuntamuseo, Kalle Luoto
- Pispalan viherverkkotarkastelu, Tampereen kaupunki, 2011

- Pispalan asemakaavavaiheiden 1–3 eliöstö- ja biotooppiselvitys, Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön kehittäminen, 2011
- Pispalan kevätlähteiden kartoitus, Esa Ränkman, FCG Finnish Consulting Group Oy, 2011
- Loppuraportti Pispalan – Tahmelan alueen hyönteisselvityksestä 2009–2010, Tampereen Hyönteistutkijain Seura ry, 2010
- Pispalan lepakkokartoitus, Wermundsen Consulting Oy, 2008 Alue 1: Hautalaakso, Luokka: III Lajit: pohjanlepakko
- Liikenteellinen esiselvitys, Tampereen kaupunki 2008
- Kunnallisteknisten verkostojen kartoitus, Tampereen kaupunki, 2008
- Pispala-Santalahti meluselvitys, Taratest Oy, 2009
- Pispala-Santalahti värinä- ja runkomeluselvitys, Taratest Oy, 2009
- Pispalan asemakaavojen uudistamisen I-III vaiheiden kaava-alueiden hulevesi-, pohjavesi- ja rakennettavuusselvitys, Loppuraportti, FCG 2012
- Pispalan ja Santalahden ilmanlaatuselvitys. Typpioksidin raja-arvot sekä hiukkasten raja- ja ohjearvot. Asemakaavat no 8256, 8309, 8310 ja 8048, Ramboll, 2010
- Pispalan ja Santalahden ilmanlaatuselvitys. Typpioksidin ohjearvot. Asemakaavat no 8256, 8309, 8310 ja 8048, Ramboll, 2010

### 1.5.3 Palauteaineisto

7.3. – 8.4.2024 nähtävillä olleesta kaavehdotuksesta saatuihin muistutuksiin ja lausuntoihin laadittu kaupungin vastine on kaava-aineiston liitteenä.

### 1.5.4 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

aiemmat koko Pispalan asemakaavaprosessia varten laaditut selvitykset ja muu materiaali luettavissa Tampereen kaupungin Pispalan kaavoitusta koskevalla internetsivustolla:

[Pispala \[Tampereen kaupunki - Kaupunkisuunnittelu - Kaupunkiympäristö uudistuu\]](#)

## 2 LÄHTÖKOHDAT

### 2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### 2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaava-alue nro 8310 sijaitsee Pispalan harjun pohjoispuolella Pispalan ahteella, sekä harjun länsirinteellä, Ala-Pispalan tasanteella ja etelärinteellä. Rakennuskanta koostuu pääasiassa pientaloista ja pienkerrostaloista. Alue on asuinalueena erittäin arvostettu.

Pispala tunnetaan työväestön ilman valvontaa rakentamana puutaloalueena. Vaikka viime vuosikymmenten uudisrakentamisen myötä rakennuskanta on huomattavasti muuttunut, Pispalan rakennuksissa on edelleen ominaispiirteitä, jotka luovat Pispalan kaupunkikuvasta ainutlaatuisen. Pispala muodostaa maisema- ja rakennushistoriallisesti valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön eli RKY-alueen. Kaavan nro 8310 alueella sijaitsee Lauri Viita -museo.

Kaava-alueen 8310 pinta-ala on 12 ha. Alueen maarekisterikiinteistöt ja tontit ovat pääosin yksityisessä omistuksessa. Kaavatontteja on kaava-alueella yhteensä 140 kpl. Asumiseen osoitettujen kaavatonttien koko vaihtelee välillä 138–1616 m<sup>2</sup>.

Alue on pääosin rakennettua ympäristöä, viheralueita on niukasti ja ne ovat pienialaisia lukuunottamatta luonnontilaista Pispanaron puistoa.

Kaavamuuotosalue on maastollisesti hyvin vaihtelevaa ja muodostuu eriluonteisista osa-alueista; osin Pispalalle tyypillisistä hyvin jyrkistä harjun rinteiden osista, mutta mukana on myös tasaisia alueita. Alueen katujen leveys vaihtelee. Tonttikadut ovat pääosin kapeita. Pispalalle ominaisia porrasyhteyksiä on Punaisen ja Harmaan tukkitien puistoissa sekä Portaanpäässä. Kaava-alueella harjun suuntaisten katujen välissä on yleensä yksi tai kaksi tonttiriviä. Kaava-alueen eteläosassa katumiljöölle luonteenomaisia ovat pulteri- ja betonimuurit.

Pohjois-eteläsuuntaiset Harmaa ja Punainen tukkitie jakavat alueen kolmeen osaan. Etelärinteelle ovat tyypillisiä jyrkät kadut ja porrasyhteydet, länsi- ja eteläosalle lähes tasamaan väljät puutarhamaiset korttelit.

### 2.1.2 Väestö ja sosiaalinen ympäristö

Pispalaa on perinteisesti pidetty yhteisöllisenä asuinalueena. Tämä näkyy myös alueen erilaisten yhdistysten määrässä. Alueen asukasrakenteen ja sosioekonomisen luonteen muutos työväen alueesta keskiluokkaisempaan suuntaan on vaikuttanut myös alueen sosiaaliseen ympäristöön, mutta edelleen voidaan Pispalaa pitää sosiaalisesti monimuotoisena alueena, jossa on mm. monia yhteisöllisesti tuotettuja palveluja ja paikallisia kulttuuritapahtumia.

### 2.1.3 Yhdyskuntarakenne

Pispala on Tampereen kantakaupungin yhdyskuntarakenteeseen liittyvä tiivis pientalopainotteinen asuntoalue. Pispalan valtatievarresta osa on kerrostaloaluetta ja sen varrella on pääosa alueen lähipalveluista.

### 2.1.4 Rakennuskanta ja asuminen

Kaava-alue on asuntotyypeiltään monipuolinen, alueella on yhden perheen taloja, paritaloja, usean asunnon taloja sekä rivi- ja kerrostaloja. Samalla tontilla voi olla useita rakennuksia, pienkerrostalosta yhdenperheen taloon ja pihasaunaan. Aluetta arvostetaan asuinpaikkana mm. alueen omaleimaisuuden ja maisemien takia. Pispalan rakennuskanta on uusiutunut huomattavasti viime vuosikymmeninä, vanhoiksi rakennuksiksi tunnistettavia ja maakuntamuseon inventoimia on kaava-alueiden asuinrakennuksista enää n.50%.

### 2.1.5 Kaupunkikuva ja maisema

Pispalan poikkeuksellinen sijainti jyrkkärinteisellä harjulla kahden järven välissä on tehnyt siitä tunnetuimman Suomen 1800- ja 1900-lukujen taitteessa suurten kaupunkien ulkopuolelle, kaavoittamattomalle maalle ilman valvontaa rakentuneista työväen asuinalueista. Alueen kaupunkikuva on maaston, puuston, rakennusten, katujen ja muurien muodostama. Eri osa-alueilla on omat erityispiirteensä.

#### Länsirinne

Pispalan harjulta länteen vaihtelevalla jyrkkyydellä laskevalta länsirinteeltä on järvimaisema etelään Pyhäjärvelle, ylempänä myös pohjoiseen Näsijärvelle. Alue on pispalalaisittainkin hyvin epäsäännöllinen; sekä tontit että kadut sijoittuvat rinteeseen vapaasti vaihdellen, ja rakentamistiheys vaihtelee tiivistä suhteellisen väljään. Alueella on kapeita, pitkiä, pieniä tontteja, joilla päärakennukset sijaitsevat lomittain kohtisuoraan katua vasten. Näiden tonttien kohdalla katumiljöö tiivistyy hyvin urbaaniksi. Rakennukset sijoittuvat yksitellen maastoon sovitettuina sekä rinteiden vastaisesti, että rinteiden suunnassa. Pihat vaihtelevat pienistä rinnetasanteista suuriin puutarhatontteihin. Monimuotoisuudesta johtuen tällä alueella kaupunkimiljöö vaurioituu herkästi ympäristöön sopimattomista rakennushankkeista. Muutostöissä rakentamisen tehokkuus ja sijoittuminen on tutkittava tonttikohteisesti. Vanhojen rakennusten

mittakaava vaihtelee pispalalaisittain. Vanhat asuinrakennukset ovat pääosin pieniä yhden ja kahden perheen taloja.

Ala-Pispalan tasanne ja etelärinne:

Multaville viljelyspelloille rakentuneella alueella on lämmin ja suojaisa pienilmasto. Pihoilta ja etenkin alueen eteläreunan rinteeltä avautuu maisema Näsijärvelle. Tonttikoko on pispalalaisittain suhteellisen suuri ja rakennukset sijoittuvat suhteellisen vapaasti tonteille. Maaston salliessa talot ovat kiinni katulinjassa. Maisemaa leimaavat entisten tukkiteiden piirtämät linjat maastossa. Rimminkadun länsipää sijaitsee harjutasanteella, jolle on muodostunut hyviä puutarhatontteja.

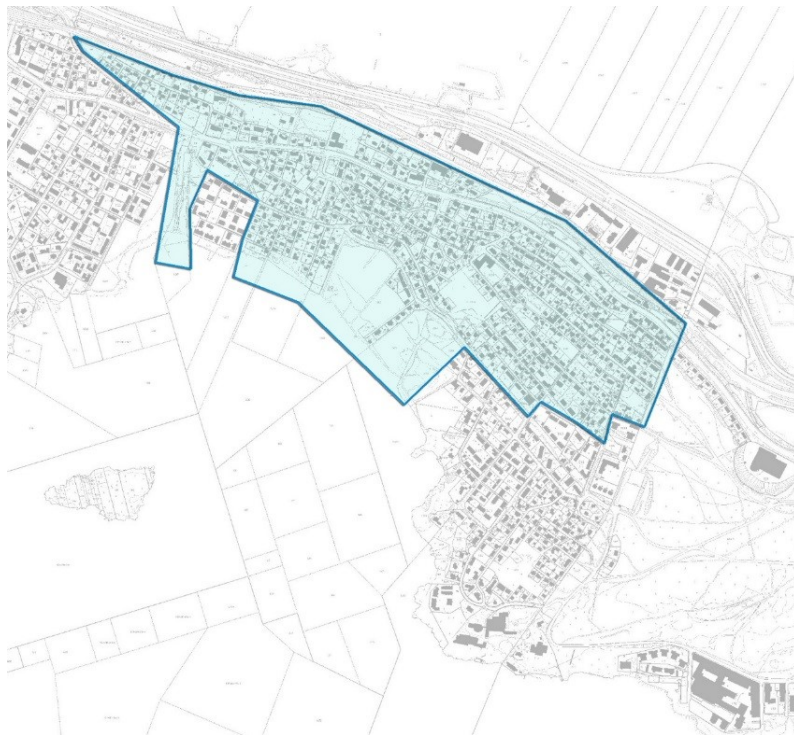
Lähde: *Pispalan rakennustavat*, Arkkitehtitoimisto Hanna Lyytinen Ky, Tampereen kaupunki, kaavoitusyksikkö, 2005

## 2.1.6 Rakennettu kulttuuriympäristö

Valtakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö

Kaava-alueet sisältyvät valtakunnallisesti merkittävään Pispalanrinteen kulttuuriympäristöön valtakunnallisessa inventoinnissa *Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt* RKY. Museovirasto, 2009. Tässä inventoinnissa luonnehditaan Pispalanrinnettä seuraavasti:

*Pispalanrinteen poikkeuksellinen sijainti jyrkkärinteisellä harjulla kahden järven välissä on tehnyt siitä Suomen tunnetuimman 1800- ja 1900-lukujen taitteessa suurten kaupunkien ulkopuolelle, kaavoittamattomalle maalle ilman valvontaa rakentuneista työväen asuinalueista. Pispalan vanhimmat säilyneet asuinrakennukset muistuttavat maaseudun mökkikyläen taloja, vuosisadan vaihteen rakennukset, paritalot ja suuremmat kasarmimaiset asuinrakennukset ovat noudattaneet pääpiirteissään järjestetyn kaupunkialueen korkeussääntöjä ja ajan yleistä rakennustapaa. Jyrkkään rinteeseen rakennetut portaat korvaavat osittain katuverkon.*



Valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön eli RKY-alueen rajausta kartalla

### Rakennusinventointi

Pirkanmaan maakuntamuseo laati kaava-alueiden 8309 ja 8310 rakennusinventoinnin päivityksen vuonna 2009. Inventoitavalta alueelta tutkittiin kaikki vanhoiksi rakennuksiksi tunnistettavat 1800-luvun lopun ja ennen vuotta 1970 rakennetut asuin- ja piharakennukset sekä niiden muodostamat pihapiirit. Lisäksi arvioitiin yleisiä kaupunkikuvallisia ja maisemallisia arvoja ja määriteltiin alueen sisäiset kulttuurihistoriallisesti arvokkaat aluekokonaisuudet. Kaikki inventoidut kohteet, rakennukset ja arvoalueet arvoitettiin kolmeen luokkaan, arvoluokkiin I, II ja III joista kulttuurihistoriallisesti arvokkain on luokka I.

### **Kulttuurihistoriallisesti arvokkaat aluekokonaisuudet kaava-alueella 8310**

Rakennusinventoinnissa kaava-alueilta on osoitettu seuraavat arvoalueet:

2009/A3 Rimminkadun varsi

2009/A4 Mäkikadun ja Kannaksenkadun risteys

2009/A5 Mäkikadun varsi

2009/A8 Kannaksenkadun ja Päivölänkadun risteys

2009/113 Punainen tukkitie

2009/12 Harmaa tukkitie

#### **2009/A3 Rimminkadun varsi**

Arvoluokka III

Alueen vanha rakennuskanta on peräisin 1800-luvun lopun ja 1930-luvun väliseltä ajalta ja säilyttänyt kohtalaisesti alkuperäiset tai niitä vastaavat piirteensä. Asuinrakennukset ovat pääosin yhden tai kahden perheen yksittäispientalotyyppejä asuinrakennuksia. Muutamia uudisrakennuksia ovat 1980-2000-luvuilla rakennettuja omakoti- ja rivitaloja. Katutila on hyvin kapea ja rakennukset pääasiassa hieman katulinjasta sisäänvedettyjä. Tontit ovat muusta Pispalasta poiketen pääosin väljästi rakennettuja, pensasaidoin aidattuja tasamaatontteja. Rakennukset ja katutila muodostavat puutarhamaisen vehreän maisemakokonaisuuden.

#### **2009/A4 Mäkikadun ja Kannaksenkadun risteys**

Arvoluokka II

Alueen monimuotoinen rakennuskanta on peräisin 1800-luvun lopun ja 1930-luvun väliseltä ajalta. Alueella ei ole uudisrakennuksia. Rakennuskanta on peruskorjauksista huolimatta säilyttänyt pääosin hyvin 1900-luvun alun piirteensä. Erikokoiset rakennukset edustavat eri rakennustyyppisiä usean asunnon vuokrakerrostaloista huviloihin ja yksittäispientaloihin. Mäkikadun ja kannaksenkadun risteys erityyppiset rakennukset muodostavat kapeiden katujen varsille vaihtelevan ja monimuotoisen maisemakokonaisuuden.

#### **2009/A5 Mäkikadun varsi**

Arvoluokka I

Kadunvarsi on rakentunut 1900-luvun alun ja 1920-luvun välisenä aikana. Muutamia asuinrakennuksista on rakennettu kahdessa vaiheessa siten, että 1900-luvun alussa rakennettua taloa on laajennettu 1920-luvulla. Asuinrakennukset ovat tyypiltään yksittäispientaloja sekä pieniä asuntoja käsittäneitä entisiä vuokrakerrostaloja. Asuinrakennukset ovat melko kookkaita, kaikilla tonteilla on piharakennukset. Rinnetontit ovat pienehköjä, pihamaata ja kasvillisuutta tonteilla on vähän. Rakennusten 1900-luvun alun piirteet ovat säilyneet pääasiassa hyvin. Mäkikadun kapean katulinjan ja siihen kiinni rakennettujen asuinrakennusten eheä, tiiviisti rakennettu ja kaupunkimainen maisemakokonaisuus on yleisilmeeltään säilynyt pitkälti 1920-luvun asussaan.

### **2009/A8 Kannaksenkadun ja Päivölänkadun risteys**

Arvoluokka I

Alueen rakennuskanta on peräisin 1900-luvun alun ja 1920-luvun väliseltä ajalta. Rakennukset ovat persoonallisia, pääasiassa hyvin säilyneitä ja aikansa rakennusperinnettä edustavia. Asuinrakennukset ovat tyypiltään yksittäispientaloja, lukuun ottamatta yhtä pienkerrostaloa. Alueen lähiympäristö on uudistunut 1980–2000-luvulla melko voimakkaasti purkamisen ja uudisrakentamisen seurauksena, mikä korostaa arvoalueen merkitystä. Osa asuinrakennuksista sijoittuu jyrkkään rinteeseen. Tonteilla on runsaasti betoniportaita ja muita rinnepihalle tyypillisiä rakenteita. Rakennuksissa on erittäin korkeat kivijalat sekä erikoisia sisäänkäyntiratkaisuja. Ns. Vuorenmaan valtakunnan rakennusryhmä on muodostunut pispalalaisen tiiviin rinnerakentamisen ja yhteisöllisen työväenasumisen symboliksi. Päivölänkadun portaiden ja Kannaksenkadun risteyksessä on säilynyt maisemallisesti merkittävä ja erityisen hyvin pispalalaista rinnerakentamista edustava maisemakokonaisuus.

### **2009/113 Punainen tukkitie**

Arvoluokka I

Pispalan punainen tukkitie rakennettiin vuonna 1863 tukkien siirtämiseksi Näsijärveltä Pyhäjärvelle Pispalan harjun yli. Tukkitien uoma on merkittävä muistuma Tampereen ja koko Suomen teollisuus- ja kauppahistoriasta. Rosenlewin omistaman Porin Höyrysaunan rakennuttama Punainen tukkitie ylitti Pispalan valtatie siltaa pitkin suunnilleen nykyisen Pispalan kirkon kohdalla, ja tukkien siirto tapahtui hevosten avulla. Tukkitie sai nimensä siksi, että se oli maalattu punaiseksi ja tukkitien rakenteisiin oli kiinnitetty myös mainoksia. Puinen rännirakennelma oli yli 70 vuotta hyvin näkyvä ja kuuluva osa Pispalaa. Uittotunnelin valmistuttua maan pinnalla kulkeva rakennelma purettiin ja Pyhäjärven puolelle jäi maisemaan jäi n. 20 metriä leveä uoma. Pirkanmaan maakuntamuseon Pispalan asemakaavaa varten laatimassa rakennetun ympäristön inventoinnissa Punainen tukkitie on määritelty arvokkaimman 1. luokan kohteeksi.

Inventoinnissa esitetään toimenpidesuosituksena Punaisen tukkitien uoman säilyttämistä rakentamattomana, jotta historiallinen väylä säilyy havaittavana.

Tukkitien Pyhäjärven puoleinen uoma sijaitsee pohjoisessa seurakunnan omistamalla maalla ja kaupungin omistamalla puisto- tai katualueella. Korttelissa 1088 uoman ala on tukkitien käytöstä poistamisen jälkeen liitetty asuintontteihin.

### **2009/12 Harmaa tukkitie**

Arvoluokka I

Harmaa tukkitie valmistui vuonna 1873. Tukkitiet jakoivat Pispalanharjun kolmeen osaan, joita olivat Harmaan tukkitien itäpuoli, tukkitekien välinen alue ja punaisen tukkitien länsipuoli.

Tukkitiet hallitsivat harjun maisemaa ja rajoittivat harjunsuuntaista kulkemista yli 60 vuoden ajan. Niiden uomat hahmottuvat osittain yhä, sillä ne ovat säilyneet suurimmaksi osaksi rakentamattomina 1930-luvulta, jolloin tukkitiet purettiin. Ylä- ja Ala-Pispalan kaupunginosien välinen raja noudattelee Harmaan tukkitien linjaa.

Inventoinnissa esitetään toimenpidesuosituksena Harmaan tukkitien uoman säilyttämistä rakentamattomana puistoalueena, jotta historiallinen väylä säilyy havaittavana.

Lähde:

*Pispalan–Tahmelan alueen rakennetun ympäristön inventointi 2009, väliraportti II*, Pirkanmaan maakuntamuseo, Miia Hinnerichsen

### Arvokas rakennuskanta

Pispalan inventoitu rakennuskanta on monimuotoista. Se on rakentunut melko pitkän, 1800-luvun lopulta 1960-luvulle ulottuvan ajanjakson aikana. Rakennuskannasta on v. 2008–2009 täydennysinventoinnin perusteella löydettävissä erilaisia rakennustyypppejä:

- maaseudun rakennusperinnettä edustavat rakennukset, kuten esimerkiksi paritupatyypilliset hirsitalot 1800- ja 1900-lukujen vaihteesta
- piharakennukset, joissakin voi olla myös asuintilaa
- tyyllirakennukset, joissa on piirteitä esimerkiksi uusrenessanssin, puujugendin, 1920-luvun puutaloklassismin ja funktionalismin tyyllisuunnista
- huvilarakennukset, jotka ovat muuta rakennuskantaa koristeellisempia, usein kookkaampia ja sisätiloiltaan monimuotoisempia, joukossa myös Terijoen huviloita
- työväestön asuinrakennukset joille tyyppillistä on kerroksellisuus, useat laajennusvaiheet
- huoneen ja keittiön mökkityyppi
- vuokrakasarmit, jotka voivat olla joko puolitoista- kaksi- tai kolmekerroksisia
- yhdistetyt asuin- ja liikerakennukset, joissa kivijalkakerros on rakennettu yleensä alun perin liiketoimintaa varten
- modernit 1940–60 luvun omakotitalot
- modernit 1940–60-luvun kerros- ja luhtitalot

Ennen toista maailmansotaa rakentunut rakennuskanta edustaa sitä Pispalaa, josta alue tunnetaan. Pispalan vanhalle rakennuskannalle on luonteenomaista, että rakennuksia on saatettu laajentaa, korottaa, vaihtaa ikkunoita, ovia ja laudoituksen suuntaa. Alkuperäisessä asussa olevia rakennuksia on siten vähän. Merkittävä muutosten kausi oli 1970-luvun lopun ja 1980-luvun alun peruskorjauskokeilu, joka edesauttoi rakennusten säilymistä, mutta samalla menetettiin rakennusten luonteenomaisia ominaispiirteitä. Korjaamisen pispalalainen perinne on käytännönläheisyys ja tietynlainen karkeus. Viime vuosina kiinnostus on herännyt myös palauttavaan korjaamiseen.

Kaava-alueella ei ole valtakunnallisesti merkittäviä rakennuksia, vaan alueen arvo on sen kokonaisuudessa ja arvokkaissa osa-alueissa. Poikkeuksellinen sijainti järvinäkymineen on alueen arvon lähtökohta mutta samalla merkittävä syy miljööhön hajoamiseen; järvimaisemat ovat tehneet alueesta houkuttelevan kohteen uudisrakentamiseen.

Pispalan rakennuksissa ja kokonaisuudessa näkyväkin leimallisena muutos; Pispala on kerroksellinen yhteenveto alueen eri rakennusvaiheista ja suunnittelu- ja kaavoitushistoriasta. Se on samalla fyysinen ilmentymä pispalalaisesta ja tamperelaisesta kulttuuriympäristönäkemyksestä ja -arvostuksesta. Pispalassa näkyvät alueen asukkaiden, kiinteistönomistajien, rakennusliikkeiden, kaavoittajien, rakennusvalvontaviranomaisen, luottamusmiesten ja eri oikeusasteiden ratkaisujen puumerkit.

### Rakenteet

Pispalalle ovat luonteenomaisia katuvarsien pulterimuurit, pihojen pulteririvinteerit ja porrasyhteydet.

Rakennusinventoinnissa arvokkaiden pihojen kuvauksissa ja arvoluokituksissa on huomioitu pihojen rakenteita, pinnoitteita ja kasvillisuutta ja tarpeet säilyttää näitä elementtejä perinteisinä.



Arvokkaiisiin kohteisiin on rakennusinventoinnissa sisällytetty porrasyhteyksistä Pispalan portaat. Muillakin porrasyhteyksillä on Pispalan miljöönnön kannalta suuri merkitys; portaista avautuu vielä näkymiä, joihin autoistuminen ei ole päässyt vaikuttamaan.

Katuvarsien rajaamista on tutkittu Pispalan maisemaselvityksessä (2005). Suunnittelualueella on jonkin verran pulteri- ja betonimuureja. Muurien päälle on sijoitettu joko puu- tai metalliaitoja. Perinteinen pulterimuuri on ollut matalahko ilman laastia tehty kylmäkivimuuri. Pulterimuureista suuri osa on kuitenkin melko tuoreita, Tampereen kaupungin 1980–1990-luvuilla katutöiden yhteydessä toteuttamia. Nämä ovat yleensä korkeampia, jopa useita metrejä korkeita, kuten Tahmelan vierottiellä. Uusista pulterimuureista osa onkin toteutukseltaan liian massiivisia, ja niiden päälle sijoitetut leveästä laudasta toteutetut aidat eivät paranna vaikutelmaa.

Miljööseen parhaiten sopeutuvat vanhemmat, jo patinoituneet muurit. Kaava-alueen uudemmilla ja perinteestä poikkeavilla muureilla on suuri kaupunkikuvallinen merkitys erittäin näkyvinä elementteinä, toteutuksen onnistuneisuuden tasosta huolimatta.

### 2.1.7 Muinaismuistot

Pirkanmaan maakuntamuseo suoritti vuonna 2008 Tampereen Ylä- ja Ala-Pispalan sekä Tahmelan kaupunginosien arkeologisen inventoinnin (Adel 2008).

Kaava-alueella sijaitsee neljä arkeologista suojelukohdetta, joista kaksi on kiinteitä muinaisjäännöksiä:

Pispan koulu (historialliset puolustusvarustukset, muinaisjäänöstunnus 1000006359), kaksi betonirakenteista konekivääriasemaa, jotka ovat kuuluneet venäläisten v. 1915–1917 rakentamaan linnoitusketjuun. Muinaisjäänösalue ulottuu osin tonteille 1031-8 ja -9.

Mäkikatu 35 (puolustusvarustukset, 1000030680), rakennustöiden yhteydessä löydetty betoninen linnoituslaite.

Lisäksi alueella sijaitsee kaksi muuta arkeologista kohdetta:

Pispalan tukkitie 1 (1000014088, muu kulttuuriperintökohde).

Mäkikatu (1000036676, mahdollinen muinaisjäänös, puolustusvarustus, mahdollinen tulipesäke). Mäkikadun varressa on mahdollisia puolustusvarustuksia.

Muinaisjäänösalueen keski- ja koillisosassa on katualuetta ja yleinen parkkipaikka.

Kohteet on nostettu esiin kaavakartalla erillisessä karttapienennöksessä otsikolla *Kaavojen 8309 ja 8310 suojelumääräykset sm-4, s-36, sk-2, s-tie ja tukkiteiden merkintä s-40 korostettuina*.

### 2.1.8 Luonnonympäristö

Kaava-alue kokonaisuudessaan on vedenhankinnalle tärkeää pohjavesialuetta.

#### Maa- ja kallioperä

Pispalan harjualueen rakennetta ja veden liikkumista sen maaperässä tutkittiin osana EU:n Itämeren ohjelman osarahoittamaa BaltCICA-projektia vuosina 2009–2011.

Pispalanharjua pidetään maailman korkeimpana soraharjuna. Pyhäjärven pinta on noin 80 metriä ja Näsijärven pinta noin 60 metriä alempana jyrkkärinteisen moreeniharjun selkää. Pispalanharjun jyrkimmät luonnon muovaamat osat ovat Provastinkadun ja

Pispankadun kohdalla etelärinteessä. Suurin osa harjusta koostuu hyvin lajittuneista sekä huuhtoutuneista sora- ja hiekkakerroksista. Harjun ydinosaa reunustavat savi- ja silttikerrokset. Pyhäjärven rannan savipeitteisillä alueilla on monin paikoin saven salpaamaa, paineellista pohjavettä. Paikallisesti paineellisen pohjaveden alueita voi esiintyä myös muualla harjussa.

#### Kasvillisuus ja eläimistö

Kaava-alueen luonnonympäristön kannalta huomionarvoisinta on sen sijainti harjulla, joka yhdessä kulttuurihistorian kanssa on muokannut alueesta erityislaatuisen ja luonoltaan monimuotoisen kokonaisuuden pienilmastoineen.

Hyönteistöltään ja kasvistoltaan arvokkaimmat osa-alueet ja avainbiotoopit sijaitsevat harjun eteläisen paahderinteen, rantavyöhykkeen ja sen lähteikköalueen viheralueilla ja pihoiilla. Tämä vyöhyke muodostaa ekologisen yhteyden Pyynikiltä Pyhäjärven rantavyöhykkeelle.

Kulttuurikasvillisuus sijoittuu pääosin yksityisille pihuille. Kulttuurikasvillisuus on vähentynyt viime vuosikymmeninä alueen tiivistymisen, katujen kunnostusten ja pihakulttuurin muutoksen takia. Nykyisin arvostetaan enemmän viimeisteltäviä ja rakennettuja kuin hallitusti hoitamattomia pihoja. Korvaavia elinympäristöjä kasvillisuudelle on katujen varsilla. Pispalan pihoiilla ei ole sellaista kasvillisuutta, joka lain mukaan edellyttäisi suojelua, vaikkakin jonkinlaisen luonnonsuojelullisen statuksen omaavia lajeja löytyy, esim. silmälläpidettävä ketoneilikka.

Pispalan lepakkokartoituksessa 2008 ja sen tarkennuksessa 2009 alueelta ei ole varmuudella löydetty lepakkokolonioita, jotka edellyttäisivät suojelua.

Kantakaupungin liito-oravaselvityksen (v.2016) mukaan PispalanPELLON suojaviheralueen eteläosa on liito-oravalle erittäin soveltuvaa elinympäristöä, jossa on muutama tyhjä kolopuu. Alueelta kohti pohjoista on mahdollinen kulkureitti, mutta selvityksen mukaan alueella ei kuitenkaan ole liito-oravan todettuja elinympäristöjä tai papanahavaintoja.

Pispalan luonnonympäristöä on selvitetty seuraavissa selvityksissä:

- *Pispalan asemakaavavaiheiden 1-3 eliöstö- ja biotooppiselvitys*, Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön kehittäminen, 2011
- *Loppuraportti Pispalan – Tahmelan alueen hyönteisselvityksestä 2009-2010*, Tampereen Hyönteistutkijain Seura ry, 2010
- *Pispalan kevätlähteiden kartoitus*, Esa Ränkman, FCG Finnish Consulting Group Oy, 2011
- *Pispalan lepakkokartoitus*, Wermundsen Consulting Oy, 2008
- *Pispalan viherverkkotarkastelu*, Tampereen kaupunki 2011
- *Pispalan harjun muinaisrantatarkastelu*, Tampereen kaupunki, Jouko Seppänen, 2012
- *EU:n osarahoittaman BaltCICA-projektin aineistot*, GTK ja Tampereen kaupunki, 2011

Pispalan viherverkkoselvityksessä on koottu yhteen alueen luontoa ja ympäristöä koskevien selvitysten tuottama tieto sekä virkistysalueita, -palveluita ja -yhteyksiä koskeva tieto.



Kuva: Pispalan ekologinen verkosto.

## 2.1.9 Palvelut ja elinkeinotoiminta

### Julkiset palvelut

Pispalan Moreeni ry:n omistaman Lauri Viita –museon osoitteessa Portaanpää 8, ylläpidosta vastaa Lauri Viita –seura. Uittoyhdistyksen talossa toimii Rakennuskulttuurikeskus Piiru.

### Kulttuuripalvelut

Ammattinukketeatteri Mukamas sijaitsee osoitteessa Pispalan valtatie 30.

### Kaupalliset palvelut

Pääosa Pispalan alueen kaupallisista palveluista sijaitsee kaava-alueella 8309, Pispalan valtatie varrella (ravintola, baari, kaksi pizzeriaa, päivittäistavarakauppa, grillioski ja muutama erikoisliike mm. ompelutarvike-, lemmikkieläintarvike- ja autonrengasliikkeet).

### Työpaikat

Pispalan ja Tahmelan alueella on n. 450 työpaikkaa. Julkisen sektorin työpaikkoja on Pispalan koulussa ja päiväkodissa, muut työpaikat koostuvat yksityisen ja kolmannen sektorin (yhdistykset) työpaikoista. Pispalan valtatie lukuun ottamatta ovat kivijalkakaupat ja -yritykset Pispalasta käytännössä kadonneet, mutta asuntojen yhteyteen rekisteröityjä yksityisyrittäjiä alueella on useampi kymmen.

### 2.1.10 Virkistys

Pispalan alueen virkistys- ja viheralueita on selvitetty kantakaupungin ympäristö- ja maisemaselvityksessä (KYMS 2009) sekä asemakaavoituksen yhteydessä laaditussa Pispalan viherverkkotarkastelussa (2011).

Pyhäjärven rannassa kulkee pitkä viheralueiden ketju, joka jatkuu lähes katkeamattomana Pyynikiltä Pispalan rannan kautta Vaakkolammille asti. Pyynikki toimii ulkoilu- ja liikuntapalveluiltaan monipuolisena, eri kaupunginosia palvelevana aluepuistona, jossa on mm. luontopolku, ulkoilureittejä ja talvisin valaistu latu. Pyhäjärven ranta-alue, Tahmelanniemestä Tahmelan lähteelle, toimii pispalalaisten päivittäiseen virkistäytymiseen tarkoitettuna kaupunginosapuistona.

Oleskeluun ja leikkiin varattuja korttelipuistoja on kaavan 8310 alueella 2 kpl: Päivölänpuisto ja Harmaan tukkitien puisto.



*Kuva: Tampereen viheraluejärjestelmän mukaiset viheralueet sekä pelikentät, leikkipaikat ja matonpesupaikat.*

### 2.1.11 Liikenne ja pysäköinti

Kaava-alueiden 8309 ja 8310 liikenneverkko muodostuu Pispalan valtatiestä ja erittäin kapeista ja paikoin jyrkistä asuntokaduista. Kapeat ja jyrkät kadut ovat liikenteen sujumisen ja kunnossapidon kannalta haastavia, mutta ne ovat samalla myös osa Pispalan omaleimaisuutta. Katujen kapeus on myös tärkeä nopeuksia alentava tekijä. Alueen topografia ja katujen välittömään läheisyyteen rakennetut talot aitoineen aiheuttavat paljon näkemäongelmia. Kaava-alueen 8310 liikenneverkko kytkeytyy

pohjoisessa koko Pispalan halki kulkevaan Pispalan valtatiehen ja etelässä asuntokaduista muodostuvaan liikenneverkkoon Tahmelan viertotien kautta.

Asemakaava-alueelta liikennemääriä on mitattu Pispalan valtatiellä. Kaava-alueen halki kulkeva Pispalan valtatie on alueellinen kokoojkatu ja keskustasta länteen mentäessä Paasikiventien varaväylä. Pispalan valtatie liikennemäärä on noin 13 000–16 000 ajoneuvoa vuorokaudessa, josta lähes 90 % on läpiajoliikennettä. Raskaan liikenteen osuus kokonaismäärästä on 7%. Pyöräliikenteen liikennemäärä valtatiellä on noin 1500 polkupyörää/vrk.

Pispalassa on aluenopeusrajoituksena 30 km/h. Ajonopeudet asemakaava-alueella ovat maltillisia lukuun ottamatta Pispalan valtatie, mikä johtunee tien luonteesta läpikulkuväylänä. Aluenopeusrajoitusmuutosten yhteydessä v. 2021 ajonopeus laskettiin Pispalan valtatiellä 50 km/h:stä 40 km/h:een Valtatie 12:n ja Pispalan kirkon välisellä osuudella

Kaava-alueella on paikoitellen suurta tarvetta pysäköintipaikoille, sillä tonteilla ei ole riittävästi pysäköintimahdollisuuksia mm. niiden jyrkkyyden ja suuren tonttitehokkuuden aiheuttaman ahtauden vuoksi. Alueen katutilojen ahtaus ja kotitalouksien automäärän lisääntyminen aiheuttaa haasteita pysäköinnin järjestämiselle.

Joukkoliikenteen palvelutaso on korkea. Pispalan valtatie pitkin liikennöi useita eri bussilinjoja, tiheimmillään kymmeniä busseja tunnissa. Kaava-alueen eteläosassa liikennöi linja Tahmelan viertotietä pitkin. Lisäksi alueella liikkuu jonkin verran turistibusseja.

#### 2.1.12 Tekninen huolto

Alue on kunnallistekniikan piirissä. Kaava-alueet on liitetty vesi- ja viemäriverkostoon. Kaikki johtolinjat eivät ole kuitenkaan tiedossa alueen osin ilman valvontaa tapahtuneen rakentamisen johdosta. Pispalassa on toiminut oma vesiosuuskunta ja tapana ollut ennen toista maailmasotaa vetää vesi- ja viemärijohtoja sieltä mihin ne on voitu teknisesti parhaiten sijoittaa, jopa naapurin kellarin kautta. Vasta 1970-luvulla vesiosuuskunta lakkautettiin ja Pispalan vesihuoltoverkosto siirrettiin nykyisen Tampereen Veden hallintaan.

Tonttien kautta kulkevat vesihuoltoverkostot ovat pääsääntöisesti saneeraamattomia ja niiden huolto sekä saneeraaminen pyritään toteuttamaan ”no dig”- eli kaivamattomilla menetelmillä, esim. sujuttamalla tai pakkosujuttamalla. Saneeraustyöt Pispalassa ovat erityisen haasteellisia suurien korkeuserojen, ahtaisten tilojen sekä lukuisten tonttijohtojen vuoksi.

Alueella on myös yhä rakennuksia, esim. pihasaunoja, jotka eivät ole viemäriverkossa ja joiden vedet ohjataan maaperään. Kaavassa pyritään osoittamaan tonteilla olevat johtolinjat varauksina kaavakartalle silloin kun ne ovat tiedossa ja ne mahtuvat. Osalle tonteista johtovaroja ei ole voitu osoittaa tonttien ahtauden tai olevien rakennusten vuoksi. Rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee selvittää ja tarvittaessa siirtää rakennuslupa tai sen välittömässä läheisyydessä sijaitsevat maanalaiset johdot omalla kustannuksellaan.

#### Eryistoiminnat

Kaava-alueella 8310 on muuntamot Uittotunnelinkadun itäpäässä sekä Tahmelan viertotiellä Punaisen ja Harmaan tukkitien yhteydessä.

### 2.1.13 Ympäristöhäiriöt

#### Radon

Radon on hajuton, mauton ja näkymätön jalokaasu, jota esiintyy ympäri Suomea. Erityisesti sitä esiintyy huokoisten, hyvin ilmaa läpäisevien maalajien alueella, kuten soraharjuilla. Radonia syntyy maankuoressa jatkuvasti uraanin hajoamistuotteena. Radonin on todettu kasvattavan riskiä sairastua keuhkosyöpään. Pispalassa on mitattu ohjearvot huomattavasti ylittäviä tasoja sekä vanhoissa että uudemmissa rakennuksissa. Korkeimmat mitatut arvot keskittyvät harjun korkeimmalle osalle, missä maaperä on soravaltaista.

#### Melu

Kaava-alueita 8309 ja 8310 koskeva meluselvitys (Taratest Oy) on laadittu vuonna 2009 huomioiden tie- ja rataliikenteen melu nykytilanteessa ja ennustetilanteessa v. 2030. Meluselvitys päivitettiin v. 2016 ja tarkastelua on tarkennettu kaava-alueen 8309:n osalta v. 2017 ja 2018 huomioiden tie- ja rataliikenteen melu nykytilanteessa ja ennustetilanteessa v. 2040 (A-Insinöörit Oy).

Suurimmalla osalla kaava-alueella 8310 sijaitsevista piha-alueista päivämelun ohjearvot jäävät meluselvityksen mukaan alle 55 dB. Muutama kaava-alueen pohjoisreunan tontti on 55-60 dB:n meluvyöhykkeellä. Kaava-alue tulkitaan vanhaksi asuinalueeksi, jolloin sallitut keskiäänitasot ovat päiväaikaan 55dB ja yöaikaan 50 dB.

#### Ilmanlaatu

Kaava-alueelle on tehty ilmanlaatuselvitys vuonna 2010 (Ramboll Finland Oy). Mallinnusten mukaan tarkastelualueen ilmanlaatu on pääosalla kaava-alueita pitkällä aikavälillä ja ennustetilanteessa v. 2030 hyvä, mutta Pispalan valtatie eteläpuolella Mäkikadun länsipäästä länteen, korttelien 1077, 1083, 1359, 1360 ja 1363 alueella vuorokausiohjearvot ylittyvät.

Typidioksidin vuorokausiohjearvo voi ylittyä Pispalan valtatie ympärillä. Maanpinnan tasolla mahdollisesti typidioksidin vuorokausiohjearvon ylitykselle altistuvia asuinrakennuksia on noin 15. Rakennukset sijaitsevat aivan ajoradan vieressä. Näiden rakennusten kohdalla ohjearvo voi ylittyä lähinnä rakennuksen ajoradan puoleisella julkisivulla, ja rakennuksen suojapuolella pitoisuus on ohjearvon alapuolella, tai korkeimmillaan sen tuntumassa.

Mikäli ulko-oleskelualueet, parvekkeet ja tuuletusikkunat sijoitetaan liikenneväylistä katsottuna asuinrakennuksien suojapuolelle, voidaan saavuttaa merkittäviäkin parannuksia ilmanlaadun suhteen. Lisäksi mm. sisäilmanottoaukkojen sijoittaminen mahdollisimman korkealle parantaa ilmanlaatua rakennuksissa, sillä lähellä maanpintaa vapautuvat pakokaasupäästöt laimenevat etäisyyden kasvaessa maanpintaan.

#### Pilaantunut maaperä

Kaava-alueelta 8310 ei ole tiedossa pilaantunutta maaperää.

### 2.1.14 Maanomistus

Kaava-alueiden tontit ja maarekisteritilat ovat pääasiassa yksityisessä omistuksessa lukuun ottamatta seuraavia asemakaavan mukaisia tontteja, jotka ovat kaupungin omistuksessa: 1363-3, 1359-11, 1084-18, 1084-26, 1354-3, 1015-18 ja -25, 1309-2. Virkistys- ja muut yleiset alueet ja muuntamotontit omistaa Tampereen kaupunki.

## 2.2 Suunnittelutilanne

### 2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

#### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Pispalan asemakaavan uudistamisen II -vaiheen alueella valtakunnallisesti merkittäviä huomioitava seikkoja ovat Pispalanrinteen valtakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö sekä Väyläviraston (aiemmin Liikenneviraston) toimikenttään kuuluvat Paasikiventie ja päärata. Nämä väylät ovat suunnittelualueen ulkopuolella mutta vaikuttavat sen olosuhteisiin.

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kulttuuri- ja luonnonperintöä koskevissa erityistavoitteissa todetaan, että alueiden käytössä on varmistettava valtakunnallisesti merkittävien kulttuuri- ja luonnonperinnön arvojen säilyminen. Tämä edellyttää, että viranomaisten laatimat valtakunnalliset inventoinnit otetaan huomioon maankäytön suunnittelussa.

Pispala, Tahmela ja Santalahti luokiteltiin valtakunnallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi selvityksessä "Rakennettu kulttuuriympäristö, Valtakunnallisesti merkittävät kulttuurihistorialliset ympäristöt" (Museoviraston rakennushistorian osaston julkaisu 16, 1993). Valtakunnallisen inventoinnin päivityksessä rajausta on tarkistettu poistamalla siitä Tahmela ja Santalahti (RKY 2009, [Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY](#)).

Ympäristöministeriö, Museovirasto ja Suomen Kuntaliitto ovat laatineet vuoden 2009 muistion korvaavan, 2.4.2020 päivätyn muistion, jonka tarkoituksena on selkeyttää valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden merkitystä ja oikeusvaikutuksia käytännössä valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen osalta. Muistion mukaan kaikilla kaavatasoilla on tärkeää huolehtia siitä, että ratkaisut eivät ole ristiriidassa valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen ominaisuuteen ja erityispiirteiden kanssa. Kun alueeseen kohdistuu useita tavoitteita, jotka voivat olla keskenään ristiriidassa, kaavoituksen tehtävänä on sovittaa yhteen eri tavoitteet, niin että ratkaisu edistää mahdollisimman hyvin tavoitteiden toteuttamista.

Muistiossa todetaan myös, että valtakunnallisesti merkittävien kulttuuriympäristöalueita koskevien kaavojen ajantasaisuutta on syytä arvioida aktiivisesti. Kaava on uusittava vastaamaan alueen kulttuurihistoriallista merkitystä, jos sen vanhentuneisuus vaarantaa alueen ominaisuuteen ja erityispiirteiden säilymistä (MRL 60 § 1 mom.). Valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita koskeva valtioneuvoston 1.4.2018 voimaan tullut päätös edellyttää, että valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta huolehditaan.

#### Maakuntakaava

Pirkanmaan uusi kokonaismaakuntakaava 2040 sai lainvoimain 24.4.2019. Maakuntakaavassa suunnitteluala on osoitettu Taajamatoimintojen alueeksi. Merkinnällä osoitetaan asumisen, kaupan ja muiden palvelujen, työpaikkojen sekä muiden taajamatoimintojen rakentamisalueet. Merkintä sisältää niihin liittyvät pääväyliä pienemmät liikennealueet, yhdyskuntateknisen huollon alueet, paikallisesti merkittävät ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomat teollisuusalueet sekä paikallisesti merkittävät virkistys- ja suojelun alueet ja ulkoilureitit.

Suunnittelumääräys:

"Aluetta tulee suunnitella asumisen, palvelujen ja työpaikkojen sekoittuneena alueena. Erityistä huomiota tulee kiinnittää yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on edistettävä julkisten ja kaupallisten palveluiden saavutettavuutta joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn avulla. Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sovitettava ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa alueen omaleimaisuutta. Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota kulttuuriympäristön, maiseman ja luontoarvojen säilymiseen. Alueen kytkeytyvyys seudullisille virkistysalueille ja ulkoilureiteille tulee ottaa huomioon.”

Alue kuuluu Valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun ympäristöön (RKY 2009). Suunnittelumääräys: ”Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen arvot säilyvät. Uusi rakentaminen on sopeutettava alueen kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin ja ajalliseen kerroksellisuuteen.”

Alue on Arkeologisen perinnön ydinalueella. Arkeologisen perinnön ydinalue-merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti merkittävät laajat, yhtenäiset arkeologisen perinnön tihentymät.

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

Kaavan 8310 itäosa kuuluu Valtakunnallisesti arvokkaaksi esitettyyn ja maakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen. Merkinnällä osoitetaan valtakunnallisiksi esitetyt, maakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet (Ma).

Suunnittelumääräys: ”Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot säilyvät. Avointen maisematilojen säilymiseen ja uusien rakennuspaikkojen sijaintiin on kiinnitettävä erityistä huomiota.” Eteläosaa lukuun ottamatta alue kuuluu Tiiviille joukkoliikennevyöhykkeelle. Merkinnällä osoitetaan yhdyskuntarakenteeltaan tiiviit, tiivistettävät tai tiiviinä toteutettavat alueet, jotka tukeutuvat tehokkaaseen joukkoliikennejärjestelmään. Suunnittelumääräys: ”Alueen tulee tukeutua tehokkaaseen joukkoliikennejärjestelmään sekä laadukkaisiin kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiin. Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa on pyrittävä tiiviiseen rakenteeseen, joka mahdollistaa tehokkaan joukkoliikenteen järjestämisen. Erityistä huomiota tulee kiinnittää pysäkkijärjestelyjen toimivuuteen ja saavutettavuuteen, liikenneturvallisuuteen sekä liityntäpysäköinnin tarpeisiin. Alueen suunnittelussa tulee liikenneväylien läheisyydessä kiinnittää erityistä huomiota liikenteen melun, tärinän ja ilman laadun haittojen hallintaan.”

Uittotunnelin kohdalla on Ulkoilureitti. Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävät ohjeelliset ulkoilureitit. Merkintä osoittaa ensisijaisesti tarpeen reitille. Suunnittelumääräys: ”Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava ulkoilureitin toteuttamisedellytykset osana maakunnallisesti ja seudullisesti toimivaa reitistöä. Suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota luonnonarvojen säilymiseen suuntaamalla reitit kulutusta kestäville alueille.”

Alue on tärkeää vedenhankintaan soveltuvaa pohjavesialuetta. Merkinnällä osoitetaan vedenhankintaa varten tärkeät ja vedenhankintaan soveltuviksi luokitellut pohjavesialueet. Suunnittelumääräys: ”Aluetta koskevat toimenpiteet on suunniteltava siten, etteivät ne vaaranna pohjaveden laatua, määrää tai vedenhankintakäyttöä. Vesienhoidon riskialueiksi todettujen pohjavesialueiden maankäytön suunnittelussa tulee ottaa huomioon vesienhoitosuunnitelma sekä pyrkiä pohjaveden laatua ja antoisuutta uhkaavien riskien vähentämiseen.”



Rimminkadun–Kannaksenkadun eteläpuoli kuuluu Pyhäjärven ympäristön kehittämisvyöhykkeeseen. Merkinnällä osoitetaan Tampereen ydinkaupunkiseudulla Pyhäjärveen kytkeytyvä kaupunkimaisen asumisen ja virkistys- ja suojaviheralueille lähipalveluille sekä nykyiselle ja uudelle ympäristöhäiriötä aiheuttamattomalle elinkeinotoiminnalle. Alueelle sijoittuvien yksityisten rakentamishankkeiden yhteydessä varaudutaan tarvittaessa julkisten palvelujen tarvitsemiin tilavarauksiin. Alueen suunnittelussa tulee kiinnittää huomioita kulttuuriympäristön arvoihin. Kaava-alueelle on osoitettu 11 muinaisjäännöskohdetta. Pispalan valtatie molemmin puolin on osoitettu alue, jolla asemakaavan laadinnan yhteydessä on harkittava melu- ja ilmanlaatuselvityksen tarve.

### Yleiskaava

Alueen yleiskaavatilanne muodostuu lainvoimaisesta Kantakaupungin yleiskaavasta 2040 ja valtuuston hyväksymästä Kantakaupungin vaiheyleiskaavasta – valtuustokausi 2017-2021. Kantakaupungin vaiheyleiskaava - valtuustokausi 2021-2025 on tullut vireille 7.3.2022.

Yleiskaavassa kaava-alue on osoitettu asumisen alueeksi. Alue varataan pääosin asumiselle sekä sitä palveleville toiminnoille, mm. virkistys- ja suojaviheralueille, lähipalveluille sekä nykyiselle ja uudelle ympäristöhäiriötä aiheuttamattomalle elinkeinotoiminnalle. Alueelle sijoittuvien yksityisten rakentamishankkeiden yhteydessä varaudutaan tarvittaessa julkisten palvelujen tarvitsemiin tilavarauksiin. Alueen suunnittelussa tulee kiinnittää huomioita kulttuuriympäristön arvoihin. Kaava-alueelle on osoitettu 11 muinaisjäännöskohdetta. Pispalan valtatie molemmin puolin on osoitettu alue, jolla asemakaavan laadinnan yhteydessä on harkittava melu- ja ilmanlaatuselvityksen tarve.

### Pyöräilyn pääreitistön tavoiteverkko

Tavoiteverkkoa kehitetään sujuvan, nopean ja tasavauhtisen arkipyöräilyn mahdollistamiseksi. Reittien täsmälliset sijainnit ratkaistaan tarkemmassa suunnittelussa ja reitit toteutetaan siten, että pyöräilyväylän pituus- ja poikkileikkaus, sijoittuminen maastoon sekä risteämiskäytävät muun liikenteen kanssa tukevat pyöräilyn nopeutta, sujuvuutta ja turvallisuutta.

### Ohjeellinen virkistysyhteys

Keskuspuistoverkostoa yhdistävä virkistysyhteys tai lähivirkistysalueiden sarja. Tarkemman suunnittelun yhteydessä tulee ottaa huomioon lähivirkistysalueiden riittävyys, luontoarvot, kulttuurihistorialliset ja maisemalliset arvot sekä varmistaa virkistysyhteyksien ja ekologisten yhteyksien jatkuvuus. Yhteyden luonne voi vaihdella rakennetusta luonnonmukaiseen.

### Pohjavesialue

Aluetta koskevat toimenpiteet on suunniteltava ja toteutettava niin, etteivät ne heikennä pohjaveden laatua tai vähennä pohjaveden antoisuutta. Alueelle ei saa sijoittaa toimintoja, joista voi aiheutua pohjaveden pilaantumisvaaraa. Pohjaveden muodostumisen turvaamiseksi puhtaat hulevedet on imeytettävä maaperään ja suosittava läpäiseviä pintoja. Hulevedet on johdettava pois pohjavesialueille sijoituvilta liikennealueilta.

### Pispalan rakentamisen ja asemakaavoituksen historia

*Luettavissa I-vaiheen selostuksesta Tampereen kaupungin Pispalan kaavoitusta koskevalla internetsivustolla, sivusta 53 eteenpäin. Linkki selostukseen: [Asemakaavan 8257 selostus](#)*

### Voimassaolevat asemakaavat

Valtaosalla suunnittelualueen länsiosaa on voimassa 25.10.1978 vahvistettu asemakaava nro 5165 / 24s ja itäosassa asemakaava nro 5166 / 25s, joka on vahvistettu 25.5.1978.

Kaavat mahdollistavat pääosin sekä olemassa olevien rakennusten säilyttämisen ja peruskorjaamisen että uudisrakentamisen. Rakennusoikeus keskeisillä alueilla on  $e=0,5$ . Kaavoissa ei ole osoitettu yksittäisiä rakennuskohteita kulttuurihistoriallisesti merkittäviksi. Asemakaavoihin nro 5165 / 24s ja nro 5166 / 25s liittyy rakennustarkastajan ohjeet, jotka täydentävät kaavan määräyksiä ohjeilla ja suosituksilla. Ohjetta on käytetty soveltuvin osin.

Monin kohdin vuonna 1978 vahvistettuja asemakaavoja on kuitenkin uusittu laajuudeltaan pienillä asemakaavan muutoksilla. Asemakaavan muutosalueella 8310 on voimassa yhteensä 13 eri asemakaavaa.

Yleisin kaavallinen käyttötarkoitus on A\*10; asunto- tai liikerakennusten korttelialue, joka mahdollistaa tonteille asumisen lisäksi liike- ja toimistotilat. Rakennusalat ovat väljiä kiertäen tontin reunoja ja jättäen yleensä tontin keskelle rakentamattoman alueen. Kerrosluku on yleensä II<sup>2</sup>, joka edellyttää, että rakennuksen toinen kerros pitää olla vähintään puolet ensimmäisen kerroksen pinta-alasta. Merkintä sallii 25% rakennuksen kerrosalasta sekä piharakennukset rakennettavan yksikerroksisina. Kaavassa ei ole suojelumerkintöjä.

Rakennuslaki salli muita kuin pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja sisältävän maanpäällisen kellarikerroksen rakentamisen varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi. Tätä on hyödynnetty rinteessä, tasamaalle rakennettuja täyden maanpäällisen kerroksen sisältäviä rakennuksia kaava-alueille ei ole rakennettu. Rakennusoikeuden lisäksi on saanut tehdä myös kevyen rakennelman, 1990-luvulta lähtien sallittiin enintään 40 m<sup>2</sup> kokoisen rakennelma, josta sai enintään 25 m<sup>2</sup> olla umpinaista tilaa.

### Rakennusjärjestys

Tampereen kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.10.2014.

### Tonttijako ja -rekisteri

Alueen tontit ovat suurimmalta osaltaan tonttirekisterissä. Lisäksi alueella on maarekisteritiloja.

### Pohjakartta

Pohjakartta on Tampereen kaupungin paikkatietoyksikön laatima ja se on tarkistettu v. 2024.

## 3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Aloitteita Pispalan asemakaavan uudistamiseksi on tehty 1990-luvulta lähtien. Paikallisten yhdistysten kuntalaisaloitteissa ja rakennus- ja purkuluvista tekemissä valituksissa tuotiin esiin huoli Pispalan valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön häviämisestä, koska 1970-luvulta peräisin oleva kaava ei estänyt rakennusten purkamista ja sen tehokkuus mahdollisti yhdistysten mielestä Pispalan miljööseen sopimattoman uudisrakentamisen.

Vuonna 2000 tekivät Pispalan asukasyhdistys ja Pispalan saunayhdistys sekä rakennuksen omistaja esityksen ns. Uittoyhdistyksen talon ja sen piharakennusten suojelemisesta rakennussuojelulain nojalla. Museovirasto ei lausunnossaan puoltanut suojelua rakennussuojelulain perusteella, koska rakennukset eivät yksittäisinä kohteina täyttäneet lain kriteereitä, vaan totesi, että ” (Pispalan) asemakaava ei riittävästi turvaa alueen vanhan rakennuskannan säilymistä. Pispalasta ei myöskään ole olemassa sellaista rakennuskannan inventointia, joka mahdollistaisi yksittäisten rakennusten arvon määrittelyn osana kokonaisuutta. Museovirasto esittää, että Tampereen kaupunki ryhtyy pikaisesti Pispalan alueen kaavojen uudelleentarkasteluun. Työhön tulisi liittää myös alkuperäisen ja vanhan rakennuskannan talokohtainen inventointi”.

Tampereen kaupunki käynnisti Pispalan alueellisen rakennusjärjestyksen laatimisen vuonna 2004. Rakennusjärjestyksen laatimisen tavoitteena oli tukea Pispalan valtakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön säilymistä ja ympäristöön sopeutuvaa kehittymistä. Rakennusjärjestyksen pohjaksi laadittiin selvitykset Pispalan rakennustavoista (2005) ja Pispalan maisemista (2005).

Pispalan asukasyhdistys julkaisi vuonna 2005 Pispalan kulttuuriympäristöohjelman (Pieni punainen kirja), johon oli koottu asukkaiden näkemyksiä Pispalan arvoista ja keinoista niiden suojelemiseksi. Pispalan asemakaavan uudistaminen nähtiin yhtenä edellytyksenä kulttuuriympäristön arvojen säilymiselle.

Rakennusjärjestystyö ei edennyt selvitysten laatimisen jälkeen kaavoituksen henkilöstövaihdosten takia. Tampereen kaupungin, Pirkanmaan ympäristökeskuksen ja Ympäristöministeriön lokakuussa 2006 käydyssä kehityskeskustelussa tuotiin myös esiin, että rakennusjärjestys ei riitä turvaamaan Pispalan valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön säilymistä, vaan tarvitaan kaavan uudistaminen.

Päätös Pispalan asemakaavojen uudistamisesta tehtiin keväällä 2007. Tampereen kaupunginhallituksen suunnittelujaoston päätöksen (28.5.2007) perusteluissa todetaan, että: ”Rakennusjärjestys ei tarjoa riittäviä keinoja rakentamisen ohjaukseen. Rakennusten suojelu voidaan ratkaista ainoastaan joko asemakaavalla tai rakennussuojelulain nojalla. Maankäyttö- ja rakennuslain 14.4 §:n mukaan asemakaava syrjäyttää rakennusjärjestyksen määräykset. Näistä syistä rakennusjärjestyksellä ei ole suojelullista tai toimivaa rakentamista ohjaavaa merkitystä asemakaavoitetulla alueella.

Koska nykyinen asemakaava ei riittävästi turvaa rakennetun ympäristön asemakaavallista suojelua, erityispiirteiden säilymistä ja uudisrakentamisen ohjausta, on tarpeen käynnistää Pispalan asemakaavan muuttaminen”.

Asemakaava 8309, 8310 ja 8824 ovat jatkumoa Pispalan kaavoituksen I-vaiheessa aloitetulle rakennetun kulttuuriympäristön arvojen turvaamiseen tähtäävälle kaavatyölle.

### 3.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaupunginhallituksen suunnittelujaosto teki 28.5.2007 päätöksen Pispalan asemakaavan muutoksen aloittamisesta (50 §). Muutos koskee Ylä- ja Ala-Pispalan sekä Tahmelan kaupunginosia.

Yhdyskuntalautakunta päätti 5.6.2007 (203 §) rakennuskieltojen määrittämisestä em. alueille asemakaavan muuttamista varten. Yhdyskuntalautakunta on jatkanut rakennuskieltoja kaavaprosessin kestäessä, ja tällä hetkellä rakennuskielto on voimassa 15.2.2026 asti.

Rakennuskiellon aikana poikkeamislupaharkintaa ohjaa 15.3.2017 voimaan tulleiden I-vaiheen kaavojen periaatteet sekä niiden yhteydessä laadittu rakentamistapaohje.

Pispalan asemakaavan uudistamisen II-vaihe on Tampereen kaupungin asemakaavoitusohjelman kohde.

### 3.2.1 Vireilletulo

Asemakaavamuutos on kuulutettu vireille 9.4.2009

Kaava nro 8310: Diaarinumero: TRE: 842/10.02.01/2009, 1.2.2016 lähtien  
TRE:820/10.02.01/2016 ja 6.3.2024 lähtien TRE:1306/10.02.01/2024

### 3.3 Osallistuminen ja yhteistyö

#### 3.3.1 Osalliset

Kaava-alueen ja siihen rajoittuvan alueen maanomistajat  
Kaavan vaikutusalueen asukkaat ja yritykset

Kaupungin eri toimialat, liikelaitokset ja yhtiöt: (mm. kaupunkiympäristön kehittäminen, viranomais-palvelut, kiinteistötoimi, Pirkanmaan Pelastuslaitos, Tampereen Kaukolämpö Oy, Tampereen tilakeskus liikelaitos, elinkeinotoimi / kauko, joukkoliikenne, Tampereen Sähköverkko, Tampereen Vesi liikelaitos)

Elisa Oyj, Telia Sonera Finland Oyj  
Pirkanmaan ELY-keskus  
Pirkanmaan liitto  
Pirkanmaan maakuntamuseo  
Väylävirasto (aiemmin Liikennevirasto)  
Ahjolan Kannatusyhdistys ry/ Ahjolan setlementti  
Arkeologian harrastajat Sarsa ry  
Kurpitsaliike ry / Kurpitsatalo  
Lions Club Tampere / Pispala ry  
MLL:n Harjun yhdistys  
Muistojeni Pispala ry  
Partiolippukunta Harjun Veikot ry  
Partiolippukunta Harjusiskot ry  
Pirkanmaan luonnonsuojelupiiri  
Pirkanmaan Perinnepoliittinen Yhdistys ry  
Pirkanmaan Rakennuskulttuuriyhdistys ry  
Pirkanmaan Rakennussuojeluyhdistys ry  
Pispalan alueneuvosto/ Harjun seurakunta  
Pispalan asukasyhdistys ry  
Pispalan Kierrätisyhdistys ry  
Pispalan kirjastoyhdistys ry  
Pispalan Kokoomus ry  
Pispalan kulttuuriyhdistys ry  
Pispalan Kumppanuus ry  
Pispalan Moreeni ry  
Pispalan musiikkiyhdistys ry  
Pispalan Pesis ry  
Pispalan saunayhdistys ry/ Rajaportin sauna  
Pispalan Sos. dem. Työväenyhdistys ry  
Pispalan Tarmo ry

Pispalan–Epilän Kiinteistöyhdistys ry  
 Pispala-Pyynikin Yrittäjät ry  
 Pispalan koulun vanhempainyhdistys ry  
 Rakennusperinteen Ystävät ry  
 SPR Tampere-Harjun Osasto  
 Tahmelan Työväenyhdistys ry  
 Tampereen A-kilta ry/ Tahmelan monitoimitalo  
 Tampereen Rakennussuojeluseura ry  
 Tampereen Ympäristönsuojeluyhdistys ry  
 Varalan Urheiluopisto  
 Voimistelu- ja urheiluseura Pispalan Tarmo ry

Muut ilmoituksensa mukaan

### 3.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

#### Nähtävilläolot ja yleisötilaisuudet

Koko Pispalan kaavoitusta koskevat alkuvaiheen yleisötilaisuudet on esitetty I-vaiheen kaava-aineistoissa.

<b>Aloitusvaihe</b>	
14.4.- 5.5.2009	II-vaiheen asemakaavojen 8309 ja 8310 osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä selvitysaineistoa oli nähtävillä
22.4.2009	II-vaiheen avoimien ovien tilaisuus Palvelupiste Frenckellissä
16.9.2010	Ohjatut kiertokävelyt kaava-alueilla 8309 ja 8310
15.2.2016	Kaupunginvaltuusto hyväksyi I-vaiheen kaavat 8256 ja 8257
4.-25.2.2016	II-vaiheen tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä sekä lähetettiin kaava-alueiden ja niiden lähivaikutusalueen osallisille

<b>Valmisteluvaihe</b>	
2/2016	Sähköpostikysely ja keskustelutilaisuus II-alueen yrittäjille
15.3.2017	I-vaiheen kaavat 8256 ja 8257 saivat lainvoiman
16.3.2016	Työpajatilaisuus kaikille osallisille Haulitehtaalla <ul style="list-style-type: none"> <li>- tiedotettiin II-vaiheen kaavoituksen etenemisestä, kerrattiin kaavan tavoitteet ja periaatteet</li> <li>- kerättiin työpajatyöskentelyllä näkemyksiä alueen erityisistä suunnittelukysymyksistä, teemoina esim. aukiot, puistot, liikenne, radan varsi</li> </ul>
4-5/2016	Päivystystilaisuudet II-alueen tonttien omistajille
11.1.- 8.2.2018	Valmisteluaineisto ja tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä  Yleisötilaisuus, valmisteluaineiston esittely Haulitehtaalla

<b>Valmisteluvaihe</b>	
11.5.-1.6.2018	Kaava-alueeseen 8310 lisättyä Punaisen tukkitien eteläosaa koskeva valmisteluaineisto nähtävillä

<b>Ehdotusvaihe</b>	
22.8.-23.9.2019	Kaavaehdotus nähtävillä  Kaavaehdotuksen esittely ja päivystystilaisuus Piirun tiloissa Uittoyhdistyksen tiloissa
10.9. - 12.10.2020	Tarkistettu kaavaehdotus nähtävillä  Teams-yleisötilaisuus sekä mahdollisuus varata keskustelu kaavoittajan kanssa
7.3. – 8.4.2024	Tarkistettu kaavaehdotus nähtävillä
22.4.2024	Viranomaisneuvottelu

Pirkanmaan maakuntamuseon edustajat ovat osallistuneet useisiin kaavoituksen aikana järjestettyihin yleisötilaisuuksiin.

#### Muu vuorovaikutus

Osallisryhmätyöskentely on II-vaiheessa korvattu kaikille osallisille yhteisillä ja tonttikohtaisilla tapaamisilla.

Kiinteistöjen omistajille on järjestetty kaavoittajien päivystystilaisuuksia kaavaprosessin valmistelu- ja ehdotusvaiheissa. Tilaisuuksista on tiedotettu kuulutuksilla sekä kirjeitse ko. kiinteistöjen omistajille. Kiinteistöjen omistajilla on ollut myös mahdollisuus sopia henkilökohtainen tapaaminen kaavoittajien kanssa.

#### Suunnittelusta tiedottaminen

Nähtävilläoloista ja yleisötilaisuuksista on tiedotettu kuulutuksin kaupungin ilmoituslehdissä ja internetissä. Aineistot ovat olleet nähtävillä Tampereen kaupungin palvelupiste Frenckellissä ja kaavoituksen internetsivuilla.

Yhteystietonsa jättäneille on tiedotettu myös sähköpostitse suunnittelun eri vaiheissa.

#### Ohjausryhmä

Asemakaavatyötä on ohjannut ohjausryhmä, jossa on edustajia kaupungin eri toimialoilta. Ohjausryhmä on kokoontunut kaavan luonnosvaiheen aikana tarvittaessa.

#### Viranomaisyhteistyö

Kaavaprosessin aikana on pidetty työpalavereja eri viranomaistahojen kanssa. Viranomaisilta on pyydetty lausunnot suunnitteluaineistoista niiden nähtävilläoloaikoina. Viranomaisneuvottelun muistio on kaava-aineiston liitteenä.

### Käsittelyt luottamuselimissä

Suunnittelutilannetta ja –aineistoja on esitelty Tampereen kaupungin yhdyskuntalautakunnalle aloitus – ja valmisteluvaiheessa.

<b>Aloitussvaihe</b>	
15.2.2016	Kaupunginvaltuusto hyväksyi I-vaiheen kaavat 8256 ja 8257
	II-vaiheen suunnittelutilanteen ja –aineistojen esittelyjä yhdyskuntalautakunnalle

<b>Valmisteluvaihe</b>	
15.3.2017	I-vaiheen kaavat 8256 ja 8257 saivat lainvoiman
	II-vaiheen suunnittelutilanteen ja –aineistojen esittelyjä yhdyskuntalautakunnalle

<b>Ehdotusvaihe</b>	
29.1.2019	Yhdyskuntalautakunta palautti kaavaehdotuksen valmisteluun (*)
5.3.2019	Kaavaratkaisusta keskusteltiin yhdyskuntalautakunnassa (**)
22.8.-23.9.2019	Kaavaehdotus nähtävillä (***)
12.12.2019	Viranomaisneuvottelu - kaavaehdotusta tarkistettava - Punaisen tukkitien uoman eteläosa erotetaan omaksi kaavakseen nro 8824
1 / 2020	Palautteen ja tarkistetun kaavaratkaisun esittely yhdyskuntalautakunnassa
10.2.2020	Pispalan kaavatilanteen ja kaavaratkaisun perustelujen esittely kaupunginhallituksen kokouksessa, kh:n ponsi e=0,5
30.6.2020	Pormestarilta toimeksianto sisäiselle tarkastusyksikölle, kaava-alueen 8824 yksittäisen tontin poikkeamislupahakemusprosessi suhteessa Pispalan kaavaprosessiin
11.8.2020	Yhdyskuntalautakunta jätti kaavaehdotukset 8310 ja 8824 pöydälle
25.8.2020	Yhdyskuntalautakunta päätti asettaa kaavat nähtäville + laati päätöksen sisältömuutoksesta (****)
10.9. - 12.10.2020	Tarkistettu kaavaehdotus nähtävillä
5.4.2022	Kaavaehdotus yhdyskuntalautakunnan hyväksymiskäsittelyssä.

<b>Ehdotusvaihe</b>	
	Palautus valmisteluun; kaikille tonteille e=0,4
Kesä-syky 2022	Konsultilla teetetty tonttitarkastelu ja vaikutusarviointi e=0,4:n mahdollistaman täydennysrakentamisen sovittamisesta alueen arvokkaimmille tonteille
22.11.2022	Tonttitarkastelu johtopäätöksineen esiteltiin yhdyskuntalautakunnalle. Yhdyskuntalautakunta esitti edelleen tonttitehokkuutta e=0,4 koko kaava-alueelle 8310 ja 8824.
kevät 2023	Yhdyskuntalautakunnan esittämästä e=0,4 kaavaratkaisusta teetettiin puitesopimus konsultilla vaihtoehtoinen kaavaehdotus ja vaikutusarviointi koskien kiinteistöjä, joille kaavoituksen esityksessä on osoitettu tonttitehokkuus e=0,3. Vaikutusarvioinnin perusteella tonttitehokkuus e=0,4 aiheuttaa useilla tonteilla sekä osa-alueilla kulttuuriympäristöön merkittäviä muutoksia ja heikentää arvojen säilymistä.
26.9.2023	Yhdyskuntalautakunnalle esiteltiin konsultin laatima versio. Yhdyskuntalautakunta totesi, ettei ole perusteita jatkaa e=0,4-versiolla vaan tulisi tutkia kompromissiversiota
10.11.2023	Kaavoituksen laatima ratkaisuesitys esiteltiin ELY-keskukselle
5.3.2024	Yhdyskuntalautakunta hyväksyi tarkistetun kaavaehdotuksen asetettavaksi nähtäville

(\* Asemakaavaehdotusta 8310 käsiteltiin yhdyskuntalautakunnan kokouksessa 29.1.2019. Yhdyskuntalautakunta palautti kaavaehdotuksen valmisteluun Punaisen tukkietien korttelia 1088 koskevan kaavaratkaisun osalta ja linjasi päätöksessään, että korttelin kaavaratkaisu tulee laatia siten, että korttelin länsipuolen tonteilla tonttitehokkuus on e=0,5 ja itäpuolen tonteilla e=0,35.

(\*\* Yhdyskuntalautakunnan kokouksessa 5.3.2019 tukkietien suojeltavan uoman linjauksesta keskusteltiin uudelleen ja linjausta tarkistettiin. Kaavoituksessa tutkittiin lautakunnan esittämää ratkaisua ja arvioitiin sen vaikutuksia valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön. Yhdyskuntalautakunnan esittämän kaavaratkaisun vaikutuksia kulttuuriympäristöön voidaan pitää merkittävänä, ja tästä syystä yhdyslautakunnalle päädyttiin esittämään kortteliin 1088 kaavaratkaisua, jossa tukkietien uoman linjaus pohjautuu edellä mainittuun ja rakennusoikeus jo 15.1.2019 esitettyyn, korttelin kulttuurihistorialliset arvot huomioivaan tonttitehokkuuteen e=0,3.

**(\*\*\* Yhdyskuntalautakunnan kokous 13.8.2019**

Yhdyskuntalautakunta päätti 13.8.2019 hyväksyä kaavaehdotuksen 8310 asetettavaksi nähtäville muutoksella, että korttelin 1088 länsipuolen tonttien tehokkuusluvaksi asetetaan e=0,4 ja rakennusalat suunnitellaan siten, että pääikkunat on arkkitehtisuunnitelmissa mahdollisuus suunnata mihin tahansa ilmansuuntaan.



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

### **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.”

### **Sisäisen tarkastuksen selvitys**

V. 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.

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.

**(\*\*\*\* Yhdyskuntalautakunnan kokous 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 pöytäkirjan ohjaamaan valmistelua: ”Kaupunginhallitus edellyttää, että Pispalan asemakaavoituksen 2. ja 3. vaihetta viedään eteenpäin samojen suunnitteluperiaatteiden pohjalta kuin asemakaavoituksen 1.vaihetta.”

Ottaen huomioon Pispalan asemakaavoituksen 1. vaiheen suunnitteluperiaatteet, yhdyskuntalautakunnassa käydyt lähetekeskustelut, kaupunginhallituksen pöytäkirja 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.

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

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

### 3.4 Asemakaavan tavoitteet

#### 3.4.1 Kaavoituksen tavoite

Asemakaavan laatimisen tavoitteena on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti Pispalan valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön (RKY) kulttuurihistoriallisten arvojen säilyttäminen sekä alueen hallittu kehittyminen. Tavoitteena on turvata vielä jäljellä olevan, historiallisesti merkittäväksi arvoitetun rakennuskannan ja arvoaluekokonaisuuksien säilyminen sekä varmistaa täydennysrakentamisen huolellinen sovittaminen miljööseen.

#### 3.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

##### Osallisten tavoitteet

Osallisten tavoitteet on tiivistetty koko Pispalan kaavaprosessin alussa järjestetyn KaOs (Kaupunginosa) -projektin tuottamasta aineistosta, saaduista mielipiteistä, yleisötilaisuuksissa ja osallisryhmissä käydyistä keskusteluista sekä kiinteistöjen omistajien tapaamisista.

##### Kaavoituksen prosessin aikana tarkentuneet tavoitteet

Kaavan kulttuuriympäristöä koskevat tavoitteet yhdyskuntalautakunnan 15.3.2011 hyväksymän periaatelinjauksen mukaan:

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 luontotyypejä
- virkistysmahdollisuudet
- sosiaalinen ja kulttuurinen monimuotoisuus

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. radon ja melu
- pysäköintijärjestelyt soveltuvat miljööseen
- julkinen ja kevyt liikenne kehittyvät
- virkistysmahdollisuudet kehittyvät

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

Tavoitteet RKY-alueen suojelukaavalle sallittavien täydennysrakentamisen mahdollisuuksien osalta ovat tarkentuneet kaavaprosessin aikana. Viranomaispalautteessa on edellytetty täydennysrakentamisen mahdollisuuksien rajoittamista siten, että alkuperäiset rakennukset eivät jää vähemmistöön RKY-alueella. Tämä on edellyttänyt kaavan mahdollistaman rakennusoikeuden vähentämistä.

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. Tarkistetussa kaavaehdotuksessa rakennusoikeuden määrittely perustuu arvokkaille tonteille tutkitun, enimmänsä kulttuuriympäristöön sopeutuvaksi arvioidun rakennusoikeuden määrään.

### 3.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

#### 3.5.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

##### Yhdyskuntalautakunnan hyväksymä periaatelinjaus

Yhdyskuntalautakunta on 15.3.2011 (88 §) hyväksynyt Pispalan asemakaavojen uudistamisen periaatteet, joiden mukaisesti asemakaavat 8256 ja 8527 laadittiin. Asemakaavat saivat lainvoiman 15.3.2017. II-kaavavaiheen kaavojen 8309, 8310 ja 8824 laadinta pohjautuu samoihin periaatteisiin.

##### Periaatteen kuvaus:

- suojelumerkintöjen ja rakennusoikeuden suhteen kaava on maltillinen, mahdollistava ja suojelua kannustava
- rakentamisen tapaa koskevissa määräyksissä painottuu Pispalan mittakaava ja rakeisuus
- kaava tarjoaa rakennusvalvonnalle selkeät työkalut rakennuslupavaiheen ohjaamiseen
- rakennusoikeuden maltillinen nostaminen ja laskeminen on mahdollista mm. suojelutavoitteiden, maaston ja kaupunkuvallisten syiden perusteella

##### Suojelu

- koko aluetta koskeva yleismääräys huomioi valtakunnallisen arvon
- arvokkaille osa-alueille osoitetaan arvoaluemerkintä
- arvokkaille pihapiireille osoitetaan suojelumerkintä
- arvokkaille rakennuksille osoitetaan suojelumerkintä, merkintöjä on kolmea eri tasoa

##### Kulttuuriympäristön suojelu:

Koko aluetta koskeva yleismääräys huomioi valtakunnallisen arvon. Lisäksi kaavaehdotus sisältää suojelumerkintöjä rakenteille, rakennuksille, pihapiireille ja arvoalueille rakennusinventoinnin pohjalta. Suojelumerkintöjen kohdistamisessa on käytetty kaavoittajan harkintaa. Poikkeamat inventoinnin luokituksista on perusteltu kaavaselostuksessa.

Kolmeportainen suojelumerkintälogiikka huomioi pispalalaista rakennustapaa edustavaa rakennuskantaa koskevien suojelutavoitteiden toteuttamisen; parhaiten kulttuurihistorialliset arvonsa säilyttäneet rakennukset nousevat esiin suojeltavien rakennusten joukosta. Suojelumääräysten sisältöjä on pyritty laatimaan siten, että ne vastaisivat rakennusten muutoksensietokykyä.

## 4 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### **Kaavaratkaisun yleiskuvaus**

Pispalan nykyisen suojelukaavan laatimisprosessin kannalta ongelmallista on, että kaavaa laadittaessa suojeltavia vanhoja rakennuksia on jäljellä varsin vähän. Pispalan

aiemmat kaksi suurta kaavoitusvaihetta 1940- ja 70-luvuilla olivat molemmat vaikeita, joten on ymmärrettävää, että kolmatta kierrosta haluttiin kaikin keinoin välttää. Viivytys on kuitenkin maksanut monta purettua rakennusta ja merkinnyt kulttuuriympäristön murenemistä. Rakennusinventointi paljastaa tämän asiointilan selvästi; arvoalueet ovat pieniä ja pirstaleisia. Rakennusinventointi suosittelee näillä säilyneillä alueilla uudisrakentamisen välttämistä. Kehityksen pysäyttäminen on kuitenkin hankalaa tilanteessa, jossa alueen kulttuuriympäristön arvon kannalta olennaista, inventoitua rakennuskantaa on kaava-alueilla 8309 ja 8310 enää n. 50 % kokonaismäärästä. Suojelukaavan laatimisen kannalta olisi helpompaa, jos vanhaa rakennuskantaa olisi selkeästi enemmän ja rakennusoikeuden peruslinja voitaisiin muodostaa puhtaammin suojelun lähtökohdista.

Kaavaluonnos v.2019 laadittiin siten, että se oli suojelukaavan ja tasapuolisen täydennyskaavan yhdistelmä. Lähtökohtaisesti tonteilla säilytettiin rakennusoikeuden oleva määrä lähiympäristössä pyöristetyn lähimpään viiteen kerrosalaneliometriin. Kaavaluonnoksen ratkaisu ei pysäyttänyt miljöön muutosta, mutta pyrki muutoksen hallintaan.

Suurella osalla aluetta rakennusoikeuden yleislinjan eli tehokkuusluvun  $e=0,5$  mukaisen rakennusoikeuden sijoittelu tontille oli ristiriidassa suojelutavoitteiden kanssa siitä huolimatta, että toteutus olisi paras mahdollinen.

Ehdotusvaiheen kaavaratkaisuissa onkin pyritty valmisteluvaihetta tarkemmin huomioimaan kaava-alueen eriluonteiset osa-alueet ja muutoksensietokyvyn suhteen erityisen herkäät tontit sekä alkuperäisten rakennusten osuus aluekokonaisuudessa.

Miljöön 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  $e=0,5$ . Rakennusoikeuksien määrittelyssä on noudatettu tavoitetta mahdollisimman tasapuolisesta rakennusoikeudesta vastaavissa tilanteissa olevien tonttien suhteen.

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.

Kaavan rakennusoikeuslinja perustuu kaavaa varten tehtyihin selvityksiin ja prosessin aikana tutkittujen kaavaratkaisujen vaikutusten arviointiin sekä viranomaisyhteistyöhön. Rakennusoikeuden vähentämiseen on päädytty viranomaispalutteen ja harkinnan perusteella, mikäli tontille ei ole voitu sijoittaa suurempaa rakennusoikeutta kaavan kulttuuriympäristön suojelun tavoitteita vaarantamatta eli suojeltuja rakennuksia purkamatta tai täyttämättä suojeltua pihapiiriä uudisrakennuksin. Rakennusoikeuden määrittely perustuu tonteille tutkitun, kulttuuriympäristön kannalta enimmänsä kestäväksi arvioidun rakennusoikeuden määrään.

Tarkistetussa kaavaehdotuksessa esitetty rakennusoikeuden määrä rajaa täydennysrakentamisen mahdollisuudet RKY-alueella maltillisiksi ja siten riittävällä tavalla turvaa kulttuuriympäristön arvojen säilymisen.

Jotta Pispalan arvokkaat ominaispiirteet säilyisivät myös tulevaisuudessa, on kaavaan sisällytetty suojelun kannustimia, rakentamisen tapaa sääteleviä määräyksiä sekä laadittu rakentamistapaohje. Pispalan vaativassa maastossa ja moni-ilmeisessä miljöössä kaavalla on kuitenkin mahdotonta määrätä ja ratkaista kaikkea. Tästä syystä kaava jättää harkintaa myös rakennuslupavaiheeseen, jossa rakentamista ohjataan rakentamistapaohjeen perusteella.

#### 4.1.1 Kulttuuriympäristön suojelu

Kaavaluonnos sisältää suojelumerkintöjä rakennuksille, pihapiireille, arvoalueille ja rakenteille. Suojelumerkinnät on kohdistettu maakuntamuseon inventoinnin mukaisesti. Suojelumerkinnät ohjaavat rakennuksen hahmon, julkisivujen ja inventoinnissa arvotun ulkoisen asun säilyttämiseen, ne eivät rajoita muutoksia rakennuksen sisätiloissa. Suojelumerkintöjen kohdistaminen suhteessa rakennusinventoinnin arvoluokitukseen on esitetty liitteessä 3.

Pispalan kulttuurihistoriallinen valtakunnallinen arvo sekä alueen porrasyhteydet on huomioitu yleismääräyksessä:

Kaikki suunnittelu ja rakentaminen tulee tehdä niin, että alueen valtakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö ja arvokas rakennuskanta säilyy. Museoviranomaiselle tulee antaa lausuntomahdollisuus valtakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä, suojelukohteita - ja alueita koskevissa merkittävässä hankkeissa.

Alueen olemassa olevat porrasyhteydet tulee säilyttää.

*Alue sisältyy valtakunnallisesti merkittävään Pispalanrinteen kulttuuriympäristöön valtakunnallisessa inventoinnissa Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt, Museovirasto 2009.*

*Kaava-alueen rakennettua kulttuuriympäristöä koskevat suojelumääräysten pohjana on aluetta koskeva rakennusinventointi; Pispalan - Tahmelan alueen rakennetun ympäristön inventointi 2009, Väliraportti II. Miia Hinnerichsen, Pirkanmaan maakuntamuseo.2009.*

Lisäksi tarkistettuun kaavaehdotukseen on lisätty korttelikohtainen käyttötarkoituksimerkintä A-30/s, joka korostaa rakennetun ympäristön säilyttämistä. Pispalan valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö ja kiinteät muinaisjäänteet osoitetaan kaavakartalla myös erillisissä sijaintikartoissa. Kohteet on nostettu esiin kaavakartalla erillisessä karttapienennöksessä.

Katuvarsien muurirakenteita ei ole merkitty suojeltaviksi. Perusteena on, että muurit on katsottu uusimista tarvitseviksi tukirakenteiksi. Muurirakenteita koskeva yleismääräys on esitetty selostuksen kohdassa Rakentamisen ohjaus.

sm-4

Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolaila rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain

nojalla kielletty. Aluetta koskevista suunnitelmista ja toimenpiteistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

s-36

Alueen osa, jolla sijaitsee suojeltava arkeologinen kulttuuriperintökohde. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

*Merkinnät ja rajaukset on osoitettu Maakuntamuseon laatiman arkeologisen inventoinnin perusteella. Ehdotusvaiheessa on merkintä lisätty Punaisen tukkitien betonijalustalle maakuntamuseon lausunnon mukaisesti.*

sk-piha

Kulttuurihistoriallisesti erittäin arvokas pihapiiri, jonka ilme, rakenteet, pinnat ja kasvillisuus tulee säilyttää perinteisenä. Muutokset ja lisärakentaminen tulee tehdä tarkkaan harkiten ja kohteen kulttuurihistoriallisia ominaispiirteitä kunnioittaen.

*Merkintä on osoitettu rakennusinventoinnin arvoluokitusten pohjalta lähtökohtaisesti I-luokkaan arvotetuille pihapiireille.*

sk-2

Kulttuurihistoriallisesti tai kaupunkikuvallisesti arvokas säilytettävä aluekokonaisuus. Aluetta koskevat suunnitelmat ja toimenpiteet on tehtävä niin, että alueen kulttuurihistorialliset arvot säilyvät. Uudet asuin- ja piharakennukset on sovitettava sijainnin, muodon, värityksen ja julkisivujen jäsentelyn osalta pihapiiriin ja katukuvaan aluekokonaisuuden kulttuurihistoriallista ja kaupunkikuvallista arvoa tukien.

*Arvoalueiden rajausten pohjana ovat rakennusinventoinnin arvoalueet. Merkintä on osoitettu kaikille alueille inventoinnin luokituksista riippumatta.*

srp-1

Suojeltava rakennus. Rakennus edustaa erityisen hyvin paikallista rakentamisen tapaa ja sillä on rakennushistoriallista, historiallista tai kaupunkikuvallista merkitystä. Rakennusta ei saa purkaa ja sen ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Rakennuksen rungon ja katon muotoa ei saa muuttaa eikä julkisivujen kulttuurihistoriallista arvoa turmella.

*Merkintä on osoitettu rakennusinventoinnin arvoluokitusten pohjalta I luokkaan arvotetuille asuinrakennuksille ja I lk:n piharakennuksille.*

srp-2

Suojeltava rakennus. Rakennus edustaa hyvin paikallista rakentamisen tapaa ja sillä on rakennushistoriallista, historiallista tai kaupunkikuvallista merkitystä. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksen ominaispiirteet tulee ottaa muutos- ja korjaustöissä huomioon. Julkisivujen kulttuurihistoriallista arvoa ei saa turmella.

*Merkintä on osoitettu rakennusinventoinnin arvoluokitusten pohjalta lähtökohtaisesti II luokkaan arvotetuille asuinrakennuksille.*

srp-4

Kulttuurihistoriallisen aluekokonaisuuden säilymisen kannalta tärkeä rakennus. Rakennuksen ominaispiirteet tulee ottaa korjaus- ja muutostöissä huomioon. Rakennusta ei saa purkaa.

*Merkintä on osoitettu rakennusinventoinnin arvoluokitusten pohjalta lähtökohtaisesti III luokkaan arvotetuille asuinrakennuksille ja korvaa tarkistetussa kaavaehdotuksessa aiemman merkinnän srp-3, joka salli purkamisen pakottavasta syystä.*

#### 4.1.2 Suojelumerkinnän pois jättäminen

Kokonaan ilman suojelumerkintää on jätetty kaava-alueelta 8310 kaksi asuinrakennusta kuntoselvityksen ja maakuntamuseon siitä antaman lausunnon perusteella. Tonteilla 1084-13 ja 1359-4 rakennusten huono kunto edellyttää korjauksia, joiden laajuus vastaisi uudisrakentamista, jolloin niiden historialliset arvot tultaisiin todennäköisesti menettämään. Yhdeltä piharakennukselta on alennettu suojelumerkintä. *Suojelumerkinnät katso liite 3.*

##### Suojeluun kannustaminen

Kaavaluonnoksia laadittaessa on ollut tavoitteena, että suojellun rakennuksen tontilla olisi mahdollista tehdä kiinteistöä kehittäviä lisärakentamis-, laajennus- tai muuntelutoimenpiteitä alueen rakennusperinteen mukaisesti ja että vanhan rakennuksen säilyttäminen olisi purkamista kannattavampaa.

Suojelukaavoissa yleinen kannustinmääräys sallii vaipan sisäisten tilojen ottamisen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaiseen käyttöön rakennusoikeudesta huolimatta. Pispalan asuinrakennuksista monet ovat kivijalka- ja ullakkotiloiltaan matalia ja radon saattaa estää kivijalkatilojen hyödyntämistä, joten tällainen kannuste ei hyödyttäisi kovin monia. Tästä syystä on tutkittu myös muita kannustamisen tapoja, jotka mahdollistaisivat laajennuksia, korotuksia ja piharakentamista. Yhdyskuntalautakunnan Pispalan kaavoituksen I-vaiheessa hyväksymän kaavaperiaatteen pohjalta on osoitettu seuraava yleismääräys:

*Olemassa olevassa suojellussa rakennuksessa saa muuttaa vaipan sisällä tiloja pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaiseen käyttöön sekä laajentaa rakennusta rakennusalan puitteissa rakennuslalle merkitystä rakennusoikeudesta ja tontille sallitusta enimmäiskerrosalasta huolimatta.*

Tontilla, missä on suojeltuja rakennuksia saadaan käyttää uudisrakentamiseen varatulle rakennuslalle osoitettu rakennusoikeus siitä huolimatta, että tontille sallittu kerrosala ylittyy.

Hissin saa rakentaa rakennusoikeudesta huolimatta ellei se aiheuta kohtuutonta haittaa naapureille. Hissikannuste on haluttu ottaa Pispalan kaavoituksen I-vaiheen mallin mukaan kaavaan siitä huolimatta että hissien rakentaminen on realistista vain harvoissa tapauksissa.

Suojelluille rakennuksille osoitettujen kannustimien hyödyntämismahdollisuus riippuu talon ja tontin ominaisuuksista. Tilaston laatiminen kaava-alueen suojelluissa rakennuksissa ja niiden tonteilla käytettävissä olevista varsinaisen rakennusoikeuden ylittävistä rakentamismahdollisuuksista on vaikeaa rakennuksia koskevan lähtötiedon puutteellisuudesta johtuen; se edellyttäisi mittauspiirustuksia ja näihin pohjautuvia rakennusvalvonnan päätöksiä.

Kannustimia hyödyntäen on päästy siihen, että suurimmalla osalla suojelutonteista voidaan toteuttaa jokin kehittämistoimenpide, kuten piharakennuksen uusiminen tai kokonaan uuden rakentaminen, autokatoksen muuttaminen talliksi, asuinrakennuksen laajentaminen tai korottaminen, toisen asuinrakennuksen rakentaminen tai vaipan



sisäisten tilojen käyttöönotto. Pienellä osalla tonteista kannustimien hyödyntäminen rajoittuu vaipan sisäisten tilojen käyttöön ottoon tilojen omaisuuksien sallimissa rajoissa. Korotuksista enemmän kohdassa *4.1.4 Rakentamisen ohjaus, korottaminen*

Muut kaavalliset kannustimet: Pysäköimispaikan ja enintään 45 k-m<sup>2</sup> piharakennuksen alle saa rinteessä rakentaa varasto-, sauna-, autosuoja- ja työtilaa varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi. Tällä pyritään kannustamaan pienten piharakennusten sovittamista perinteisen jylhästi maastoon. Kannustin mahdollistaa myös lisätilaa pienasunnolle. Tätä mahdollisuutta voidaan hyödyntää rakennusaloista ja maastosta riippuen kaikilla tonteilla.

#### 4.1.3 Rakennusoikeudet ja mitoitus

Rakennusoikeudet on osoitettu tonteille kerrosalaneliömetreinä viiden neliön tarkkuudella.

Rakennusoikeus on jaoteltu rakennusaloille sekä suojeltujen rakennusten että inventoimattomien rakennusten tonteilla huomioiden kaupunkikuvaa ja tontin mahdollisuuksia rakennusoikeuden sijoitteluun. Rakennusoikeutensa jo käyttäneillä tai ylittäneillä tonteilla rakennusallalle merkitty rakennusoikeus saattaa olla tästä merkintätavasta johtuen alle toteutuneen. Muissa tapauksissa suojeltujen rakennusten osalle on pyritty merkitsemään käytetty rakennusoikeus käytettävissä olevan tiedon pohjalta. Joidenkin suojeltujen rakennusten osalla on rakennusoikeudessa huomioitu myös mahdollista korotusta.

Suojeltujen rakennusten rakennusaloilla rakennusoikeusmerkintä koskee tilannetta, jossa suojeltu rakennus tuhoutuu esim. tulipalossa ja rakennetaan uudelleen yleismääräyksen ohjeistuksen mukaisesti.

Muut muutokset rakennusoikeuden määrässä ovat tarkistuksia tontin koon muutosten tai mittavirheiden takia. Mikäli suojeltu rakennus on sijainnut yli 10 cm pituudelta katualueella, on tontin rajaa muutettu vastaamaan toteutunutta tilannetta.

##### Valmisteluvaihe v. 2018

Valmisteluvaiheessa kaava-alueelle osoitettu rakennusoikeus vastasi kaavan 8310 A-30/s-korttelialueilla pääosin vanhan kaavan tonttitehokkuutta  $e=0,5$ .

##### Ensimmäinen ehdotusvaihe (v.2019)

Ehdotusvaiheen kaavaratkaisua laadittaessa rakennusoikeutta laskettiin viranomaispalautteen perusteella tonteilla, joille  $e=0,5$  ei ollut sovitettavissa ilman kulttuuriympäristön arvojen heikkenemistä. Kaikkein 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 alueelle ominaisen, arvokkaaksi todetun kaupunkikuvan säilyttämiseksi. Myös puutarhamaisella tasamaa-alueella Rimminkadun arvoalueen kortteleissa on useita tontteja, joille ei ole mahdollista sijoittaa tonttitehokkuuden  $e=0,5$  mahdollistamaa täydennysrakentamista kaavan kulttuuriympäristön suojelun tavoitteita vaarantamatta eli suojeltuja rakennuksia purkamatta tai täyttämättä suojeltua pihapiiriä uudisrakennuksin.

##### Tarkistettu kaavaehdotus (v.2020):

Tarkistetussa kaavaehdotuksessa rakennusoikeutta laskettiin edelleen viranomaispalautteen perusteella koko kaava-alueella siten, että pääosalle kaava-

aluetta (n. 110 tontille) rakennusoikeutta osoitettiin tonttitehokkuusluvun  $e=0,4$  mukaisesti.

Kaikkein arvokkaimmilla suojelumerkinnällä ”sk-piha”-merkityillä ja Rimminkadun arvoalueen tonteilla, joilla suojeltava rakennus on kooltaan pieni ja tonttitehokkuuden  $e=0,4$  mukainen rakennusoikeus mahdollistaisi huomattavan määrän täydennysrakentamista, rakennusoikeus määriteltiin tonttitehokkuusluvun  $e=0,3$  mukaisesti alueelle ominaisen, arvokkaaksi todetun kaupunkikuvan säilyttämiseksi.

Tarkistettu kaavaehdotus v.2024 on laadittu aiempien selvitysten, prosessin aikana tutkittujen kaavaratkaisujen vaikutusarvioinnin, viranomaisyhteistyön ja konsulteilla teetettyjen tontitarkastelujen pohjalta.

Tarkistetussa kaavaehdotuksessa v. 2024 on tarkennettu tasapuolisuutta keskenään vastaavissa tilanteissa olevien, kulttuuriympäristön säilymisen suhteen muutoksensietokyvyltään herkimpien tonttien kesken. Suojeltavan asuinrakennuksen sisältäviä tontteja, joilla täydennysrakentamisen aiheuttama muutos olisi merkittävin ja kulttuuriympäristöön sopeutuva kaavaratkaisu edellyttää rakennusoikeuden laskemista tonttitehokkuuteen  $e=0,3$ , on kaava-alueella yhteensä 9 kpl.

19:lle v.2020 kaavaehdotuksessa  $e=0,3$  tonttitehokkuudella määritellyille tontille on voitu osoittaa tonttitehokkuuteen  $e=0,4$  perustuva rakennusoikeus toteutuneita kerrosaloja ja täydennysrakentamiseen soveltuvia rakennusaloja tarkistamalla.

Pääosalle kaava-aluetta eli 131 tontille osoitetaan tonttitehokkuuteen  $e=0,4$  perustuva rakennusoikeus.

Kaavaehdotus mahdollistaa alueelle 12 uutta asuinrakennusta kokoluokassa 100-160 k-m<sup>2</sup>. Näistä viisi sijoittuu suojeltavan asuinrakennuksen (II / III lk) sisältävälle tontille ja neljä tyhjälle tontille.

Lisäksi kaavaehdotus mahdollistaa 13 uutta asuinrakennusta kokoluokassa 65-95 k-m<sup>2</sup>. Näistä 12 sijoittuu suojeltavan asuinrakennuksen (I - III lk) sisältävälle tontille. Tonteista neljä on sk-piha-merkittyjä, ja niiden rakennusoikeus perustuu tonttitehokkuuteen  $e=0,3$ . Lisäksi kaavaratkaisu mahdollistaa 22 uutta piharakennusta kokoluokassa 20-60 k-m<sup>2</sup>.

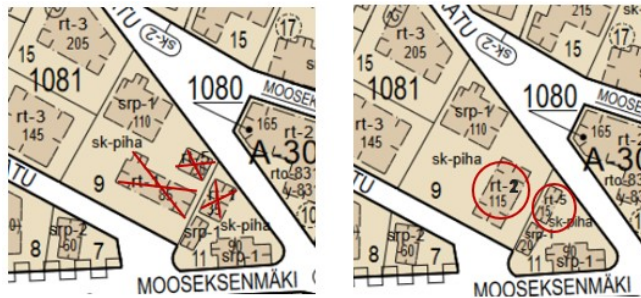


Kuva: Kaava-alueen tonttitehokkuudet kuvattuna värialueina kartalla

## Kaavaehdotukseen nähtävillä olon jälkeen tehdyt tarkistukset

Kiinteistö **1081-9, Kannaksenkatu 27**: Nykyisen piharakennuksen rakennusala on käännetty kiinteistön itärajan suuntaiseksi mahdollistaen puolitoistakerroksisen, 115 kerrosneliömetrin laajuisen asuinrakennuksen rakentamisen tontin kaakkoisosaan.

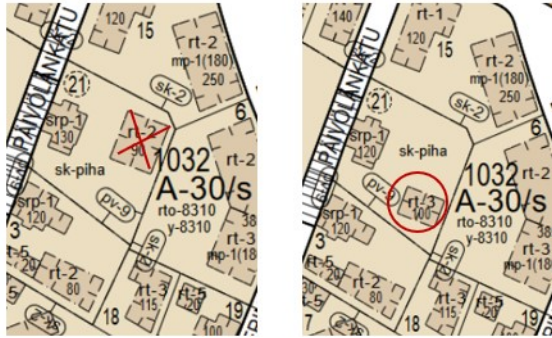
Kiinteistö **1081-11, Kannaksenkatu 25**: Rakennusalaakohtaisia kerrosaloja on tarkistettu siten, että tontin pohjoisosaan on mahdollista rakentaa 15 kerrosneliömetrin laajuinen piharakennus.



Kiinteistö **1034-2, Kannaksenkatu 13**: Rakennusalojen sijaintia ja rakennusalaakohtaisia kerrosaloja on tarkistettu siten, että tontin pohjoisosaan Kannaksenkadun varrelle on mahdollista rakentaa puolitoistakerroksinen, 130 kerrosneliömetrin laajuinen asuinrakennus ja tontin eteläosaan Tahmelan viertotien varrelle yksikerroksinen 55 kerrosneliömetrin laajuinen asuin- tai piharakennus.



Kiinteistö **1032-21, Päivöläkatu 15**: Rakennusalan sijaintia ja rakennusalaakohtaisia kerrosaloja on tarkistettu siten, että tontin eteläosaan on mahdollista rakentaa enintään kaksikerroksinen, 100 kerrosneliömetrin laajuinen asuinrakennus.



### Kiinteistö 1083-16, Rimminkatu 12:

Rakennusoikeus on tarkistettu vastaamaan tonttitehokkuutta  $e=0,4$ , mikä mahdollistaa puolitoistakerroksisen, 115 kerrosneliömetrin laajuisen asuinrakennuksen rakentamisen tontin luoteisosaan. Perustelut muutokselle: kiinteistö kuuluu arvoluokkaan 2 ja täydennysrakentamisen vaikutukset Rimminkadun arvoalueen kaupunkikuvaan ovat vähäiset.



Kaava-alueella on asumiseen osoitettua rakennusoikeutta 30 735 k-m<sup>2</sup>

Kaava-alueella 8310 tonttien määrä (A-30/s ja KYYTSA-1) 140 kpl.

Alueelle muodostuu yksi uusi pientalotontti (A-30/s). Kahdella A-10-merkityllä ja yhdellä Y-10-merkityllä tontilla käyttötarkoitus muuttuu merkinnäksi KYYTSA-1, joka mahdollistaa asumisen ja liike- ja toimistotilojen ohella myös kulttuuritoimintaa sekä julkista palvelua.

Suojelumerkintöjen jakautuminen kaava-alueella:

Kaavaehdotuksessa 8310 on osoitettu suojelumerkintöjä seuraavasti:

	srp-1 kpl	srp-2 kpl	srp-4	sk-piha kpl
Asuin- tai piharakennus	38	26	20	23

Tontteja joilla ei ole suojelumääräyksiä 72 kpl.

Kaava-alueella 8310 sijaitsee kaksi kiinteää muinaisjäännöstä sekä kaksi muuta arkeologista kohdetta.

#### 4.1.4 Rakentamisen ohjaus

Rakentamista ohjataan kaavassa kerrosluvuin, rakennusaloin, massoittelumääräyksin ja yleismääräykseen sisällytetyin rakentamisen tapaa säätelevin määräyksin. Lisäksi on laadittu erillinen rakentamistapaohje, joka hyväksytään kaavan yhteydessä.

##### Rakennusalat

Suojeltujen rakennusten rakennusalat on määritelty nykyisen rakennuskannan ja niille mahdollistettujen laajennusmahdollisuuksien perusteella. Muiden olevien rakennusten rakennusalat on osoitettu siten, että rakentamistapaohjeiden mukainen uudisrakentaminen olisi tontilla mahdollista.

Lisärakentamisen rakennusaloja sijoitettaessa on pyritty huomioimaan kulttuuriympäristön arvokkaita ominaispiirteitä, korttelien rakennusten sijoitteluperinteitä, ikkunoiden suuntaamista, näkymiä ja piharakentamisen osalta rajalle rakentamisen mahdollistamista piharakennusvyöhykkein.

##### Kerrosluvut

Rakennusaloikohtaiset massoittelumääräykset määrittävät uudisrakennuksen kerrosluvun. Piharakennukset voivat olla rinteessä kaksikerroksisia, kerrosluku I on osoitettu tarvittaessa.

Huomioitavaa on, että Maankäyttö- ja rakennuslain kerrosala- ja kerroslukutulkinta poikkeaa Rakennuslain aikaisesta. MRL ei tunne käsitettä maanpäällinen kellarikerros. Ratkaisevaa kivijalan tilojen kerrosalaan lukemisen kannalta on tilojen maanpäällisyyden aste tilavuutena. Uuden kaavan myötä Pispala siirtyy uuteen tulkintaan, eli maanpäällinen kellarikerros aputiloinen ei ole enää mahdollinen varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi. Jotta kivijalan aputiloja ei lueta kerrosalaan, tulee kivijalan olla yli 50% maan alla. Tämä on Pispalan rinnemaastossa yleensä helposti toteutettavissa.

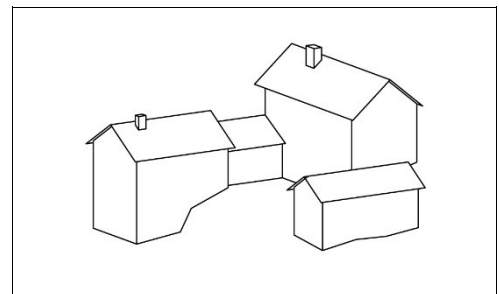
Suojeltujen rakennusten osalta kannustimena sallitaan kivijalkaan mitä tahansa pääkäyttötarkoituksen sallimaa tilaa varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi terveys- ja turvallisuusnäkökohdat huomioiden. Kivijalan ikkunoiden kokoa ei rajoiteta. Lisäksi kaikilla tonteilla on rinnemaastossa mahdollista rakentaa enintään 45 k-m<sup>2</sup> suuruisen piharakennuksen kivijalkakerrokseen varasto-, sauna-, autosuoja- ja työtilaa varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi. Rakennusvalvonta määrittelee rinnetulkinnan. Rakentamistapaohjeen keskeinen sisältö on tuotu määräyksinä kaavakartalle:

Rakennusaloikohtaiset massoittelumääräykset:

mp-1 (160)

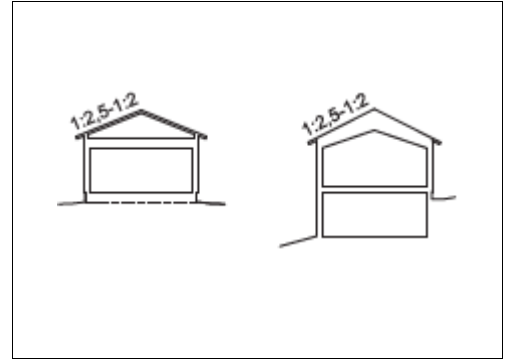
Rakennusoikeus tulee jakaa useampaan toisiinsa liitettyyn tai erilliseen massaan, suluissa on osoitettu samaan rakennusmassaan enintään sallittava kerrosneliömetrimäärä.

*Määräys on osoitettu uudisrakennusaloille rakennuksen sovittamiseksi katu- tai pihamiljööseen.*



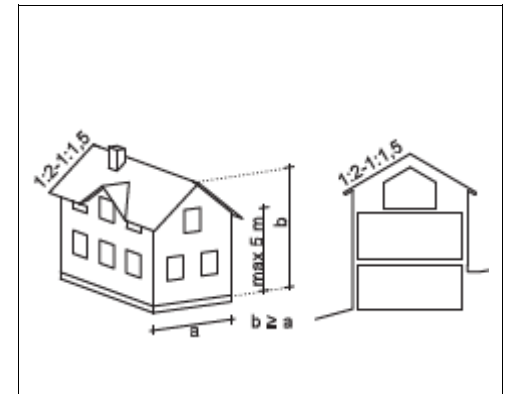
rt-1

Rakennusalalle saa rakentaa rakennuksen, joka on ylärinteen puolelta enintään yksikerroksinen. Ylimmän kerroksen yläpuolella ei saa olla ullakkoa. Kattokulman tulee olla 1:2,5–1:2. *Määräys on osoitettu alarinteen uudisrakennusaloille, missä rakennus ei saa nosta liian korkeaksi kaupunkikuvallisista syistä tai näkymien säilyttämiseksi yläpuolisilta tonteilta.*



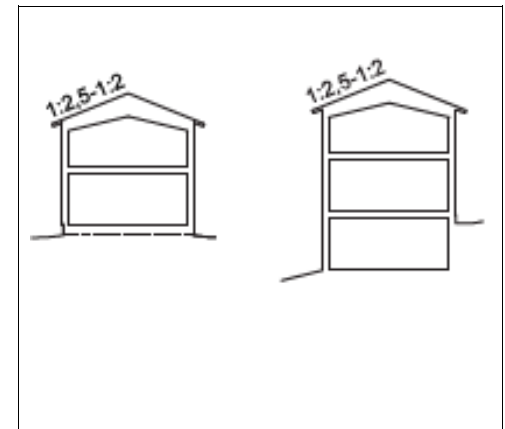
rt-2

Rakennusalalle saa rakentaa asuinrakennuksen, missä pääkerroksen yläpuolella sallitaan vain ullakko tai osakerros. Kattomuodon tulee olla satulakatto ja kattokulman 1:2–1:1,5. Rakennuksen korkeus mitattuna julkisivun ja vesikaton leikkauspisteestä ensimmäisen kokonaan maanpäällisen kerroksen lattiapintaan saa olla enintään 5,0 m. *Määräys on osoitettu joillekin uudisrakennuspaikoille rakennuksen sovittamiseksi katu- tai pihamiljööseen.*



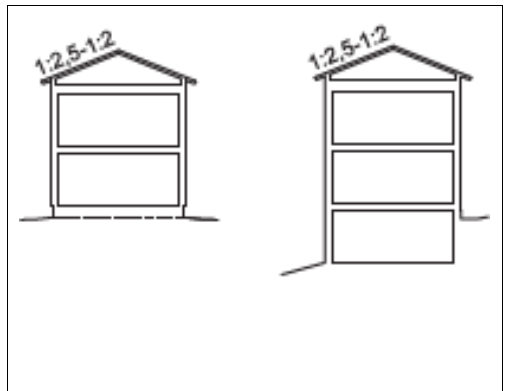
rt-3

Rakennusalalle saa rakentaa asuinrakennuksen, joka on maanpäällisiltä osiltaan enintään kaksikerroksinen. Ylimmän kerroksen yläpuolella ei saa olla ullakkoa. Kattokulman tulee olla 1:2,5–1:2. Rakennuksen korkeus mitattuna julkisivun ja vesikaton leikkauspisteestä ensimmäisen kokonaan maanpäällisen kerroksen lattiapintaan saa olla enintään 5,5 m. *Määräys on osoitettu joillekin uudisrakennuspaikoille rakennuksen sovittamiseksi katu- tai pihamiljööseen.*

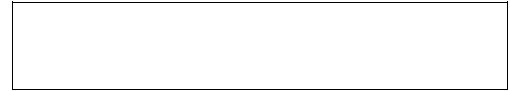


rt-4

Rakennusalalle saa rakentaa asuinrakennuksen, joka on maanpäällisiltä osiltaan enintään kaksikerroksinen. Ylimmän kerroksen yläpuolella saa olla ullakko, jonne ei sallita asuintiloja. Rakennuksen korkeus mitattuna julkisivun ja vesikaton leikkauspisteestä ensimmäisen kokonaan maanpäällisen kerroksen lattiapintaan saa olla enintään 6,2 m. *Mahdollinen niillä uudisrakennusaloilla, joille ei ole osoitettu mitään rakennustyyppiä.*

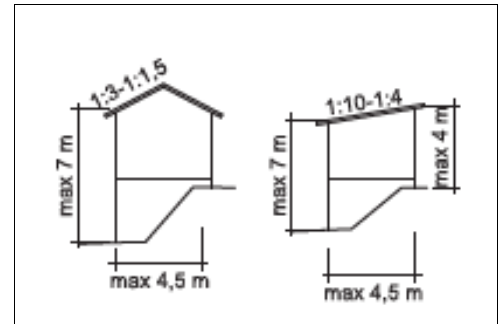


*Rakennustyyppiä edellytetään korvattaessa vastaavantyyppinen suojeltu talo uudella.*



rt-5

Rakennusalalle saa rakentaa rakennuksen, jonka runkosyvyys on enintään 4,5 m. Rakennuksen korkeus saa alarinteen puolella olla enintään 7 m. Ylimmän kerroksen yläpuolella ei saa olla ullakkoa. *Määräys on osoitettu joillekin uudisrakennuspaikoille rakennuksen sovittamiseksi pihamiljööön osaksi päärakennukselle alisteisena.*



### **YLEISMÄÄRÄYKSET:**

*Harmaalla oleva teksti on selventävää ja täydentävää, ei määräystä.*

### **VALTAKUNNALLISESTI MERKITTÄVÄ RAKENNETTU KULTTUURIYMPÄRISTÖ**

Alue sisältyy valtakunnallisesti merkittävään Pispalanrinteen rakennettuun kulttuuriympäristöön valtakunnallisessa inventoinnissa Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt, Museovirasto 2009. Kaava-alueen rakennettua kulttuuriympäristöä koskevien suojelumääräysten pohjana on aluetta koskeva rakennusinventointi; Pispala - Tahmelan alueen rakennetun ympäristön inventointi 2008, 2009 ja 2012, Loppuraportti 2013. Miia Hinnerichsen, Pirkanmaan maakuntamuseo, 2013. Rakennusten, pihapiirien ja arvoalueiden arvokkaat ominaispiirteet on kuvattu kaavaselostuksen liitteenä olevassa aineistossa, Pispala II, Asemakaavoituksen II-vaiheessa kaavoitettavien alueiden rakennetun kulttuuriympäristön inventointi 2009. Täydentävä liiteaineisto, 2012.

### **SUOJELU**

Kaikki suunnittelu ja rakentaminen on tehtävä niin, että alueen valtakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö ja arvokas rakennuskanta säilyvät. Museoviranomaiselle on annettava lausuntomahdollisuus valtakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä, suojelukohteita ja -alueita koskevissa merkittävässä hankkeissa.

Suojelumääräykset edellyttävät, että rakennuksen ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Se, onko korotus mahdollinen tai kuinka suuri, edellyttää rakennusvalvontaviranomaisen harkintaa. Valtakunnallisen kulttuuriympäristöarvon kannalta merkittävien hankkeiden osalta kaava edellyttää lausunnon pyytämistä museoviranomaiselta.

### **KANNUSTAMINEN RAKENNUSSUOJELUUN**

Olemassa olevassa suojellussa rakennuksessa saa muuttaa rakennuksen vaipan sisällä kerrosalaan kuulumattomia tiloja kerrosalaan laskettaviksi tiloiksi siitä riippumatta, mitä asemakaavassa on määrätty tontin rakennusoikeudesta ja kerrosluvusta.

*Rakentamistapaohjeen kortti R3*

### **SUOJELTUIJEN RAKENNUSTEN KUNNOSSAPITO JA KORJAUS**

Julkisivujen kunnossapito- ja korjaustoimenpiteiden on oltava säilyttäviä tai palauttavia. Korjauskuntoinen alkuperäinen vuoraus on säilytettävä, vain korjauskelvottomat osat saa vaihtaa. Ylikorjaaminen on kiellettyä.

Suojellun paritalon toisen puolikkaan julkisivua tai kattoa korjattaessa on lopputuloksen oltava yhtenäinen koko rakennuksen osalta.

Suojellun rakennuksen ulkoseinien ulkopuolinen lisälämmöneristys ei ole sallittu. Suojellun rakennuksen ikkuna-aukkoja ei saa poistaa. Suojelluissa rakennuksissa ikkunoiden materiaalin on oltava peittomaalattu puu.

*Rakentamistapaohjeen kortti R2*

### **SUOJELTUIJEN RAKENNUSTEN LAAJENTAMINEN**

Mikäli suojeltavan rakennuksen rakennusalan yhteyteen on osoitettu laajennusmahdollisuus, oleva rakennus määrittelee massoittelun; laajennusosa saa olla korkeintaan saman levyinen ja korkuinen kuin oleva rakennus.

*Rakentamistapaohjeen kortti R3*

### **UUDISRAKENTAMISEN SOVITTAMINEN YMPÄRISTÖÖN**

Rakennukset on sovittava maastoon ilman mittavia täyttöjä ja leikkauksia. Tontin lopullisen maanpinnan on oltava alkuperäisen kaltainen. Rakennukset saa yhdistää toisiinsa maanalaisilla yhdystiloilla rakennusalan vähäisesti ylittäen.

Uudisrakennukset, laajennukset ja julkisivumuutokset on sovittava huolellisesti osaksi kulttuuriympäristöä. Rakennukset ja niiden laajennukset ja korotukset on suunniteltava siten, että kadulta ja yläpuolisilta tonteilta säilyy näkymiä. Rakennuslupaa haettaessa on osoitettava uudisrakennuksen sopeutuminen kulttuuriympäristöön esittämällä kadun puoleisessa julkisivupiirustuksessa vähintään viereisten naapuritonttien rakennukset.

Rakennuksen sovitus maastoon ja vaikutukset näkymiin naapuritonteilta ja kadulta on osoitettava leikkauspiirustuksella ja tarvittaessa muulla havainnollistavalla materiaalilla.

*Rakentamistapaohjeen kortti T1*

### **UUDISRAKENTAMINEN**

Uudisrakennusten perusmuodon on oltava selkeä suorakaidekappale.

Uudisrakentaminen on ratkaistava nykyarkkitehtuurin keinoin, historiallista tyyliä jäljittelevät ratkaisut eivät ole sallittuja.

Suojeltu rakennus määrittää lähtökohtaisesti korvaavan rakennuksen massoitteluperiaatteen, kattomuodon ja julkisivumateriaalin.

Mikäli rakennus, jolle ei ole osoitettu suojelumerkintää tuhoutuu, voidaan se korvata vastaavankokoisella rakennuksella rakentamistapaohjetta noudattaen

Asuinrakennuksessa on oltava pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja pääkerroksen lisäksi rinteeseen sijoittuvassa kerroksessa, toisessa kerroksessa tai ullakon tasolla vähintään 50 % pääkerroksen pinta-alasta. Yksikerroksinen asuinrakennus on sallittu, kun rakennuslupalla on kerrosluku I, massoittelumääräys rt-1 tai rt-5.

A-30/s -korttelialueella jyrkässä ja keskijyrkässä rinteessä saa rakennuksessa olla enintään kaksi päällekkäistä kellaria, ellei tontille ole osoitettu kaavamerkintää pv-9, jolloin kellari ei ole mahdollinen. Tästä voidaan poiketa sellaisella rakennuslupa-asiakirjoihin liitettävällä rakennushankkeen pohjalta laaditulla pohjavedenhallintasuunnitelmalla, jolla osoitetaan, ettei rakentamisella ole riskejä tai haittavaikutuksia pohjaveden suhteen.

Pysäköimispaikan ja enintään 45 k-m<sup>2</sup> piharakennuksen alle saa rinteessä rakentaa varasto-, sauna-, autosuoja- ja työtilaa varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi.

*Rakentamistapaohjeen kortti R1*



**Katot:**

Katemateriaalina sallittuja ovat sileä pystysaumapelti ja bitumihuopakatteista kolmiorimakate ja sileä tiivissaumakate. Tiili- ja betonitiilikate sallitaan vain kyseistä materiaalia olevan katteen korjaukseen ja laajennukseen. Satulakaton on oltava symmetrinen ja harjan massan pidemmän sivun suuntainen. Kattokulma saa olla satulakatolla asuinrakennuksessa 1:2,5 - 1:1,5 ja piharakennuksessa 1:3 - 1:1,5, aumakatolla 1:2,5 - 1:2 ja pulpettikatolla 1:10 - 1:4. Kattokulma on sovitettava rakennuksen korkeuteen ja leveyteen sekä ympäristön rakennuskantaan. Rakennuksen massoilla on oltava erillinen selkeämuotoinen katto.

*Rakentamistapaohjeen kortti R4*

**Julkisivut**

Julkisivujen on oltava yksiväriset, yhtä materiaalia ja jäsentelyltään selkeät. Sokkeli- ja kivijalkarakenteissa sallitaan puhtaaksivalettu tai maalattu betoni, rappaus tai punatiilimuuraus. Julkisivun ja sokkelin pintamateriaalien rajaa ei saa porrastaa.

*Rakentamistapaohjeen kortit J1, J2 ja J4*

**Ikkunat ja ovet:**

Suojeltujen rakennusten laajennuksissa sekä sk-2 -arvoalueilla uudisrakennuksissa ikkunoiden materiaalin on oltava peittomaalattu puu. Muualla ikkunoiden on oltava maalattuja. Ikkunajaotus on toteutettava välikarmeilla tai aidoilla jakopuitteilla. Ulkoviekien on oltava puupintaisia. Autotallin ovina sallitaan myös pysty- tai vaakajaotetut metalliovet, kasettipintaa ei sallita.

*Rakentamistapaohjeen kortti J3*

**Parvekkeet, kuistit ja ulko-oleskelu:**

Ulko-oleskelutilat on sijoitettava pääosin maantasoon. Suuria terasseja, pihakansia tai muita rakenteita ei saa rakentaa. Oleskelualueeksi tarkoitettu pihakansi on sallittu vain olevaan rinteeseen sijoitettavien, korkeintaan kahden autopaikan kattamiseksi.

Kuisteja ja parvekkeita saa olla enintään yksi asuntoa kohti, yksiasuntoisessa talossa kuitenkin kaksi. Asunnossa ei saa olla päällekkäisiä parvekkeita. Parvekkeiden ja kuistien on oltava ilmeeltään keveitä. Ulokeparvekkeiden on oltava kattamattomia. Kuistit, parvekkeet, ulkoportaat ja sisäänkäyntikatokset saavat ulottua rakennusalan yli pihan puolella. Pispalan valtatievarrella on parvekekatujulkisivulla kielletty.

*Rakentamistapaohjeen kortti R5*

**A-30/s- ja A-31- sekä KYYTSA-1 korttelialueet:**

Kattomuotona sallitaan satula- ja aumakatto sekä taite- eli mansardikatto. Taitekatto sallitaan vain rakennuksiin, joiden runkosyvyys on enintään 6 metriä. Pulpettikatto on mahdollinen rakennusten uloke- ja siipiosissa sekä piharakennuksissa. Tasakatto sallitaan vähäisissä katos-, nivel- ja ulokeosissa sekä pysäköintitasoilla.

**Julkisivut ja materiaalit:**

Päärakennuksissa julkisivumateriaalin on oltava peittomaalattu lauta. Lasia saa käyttää vain ikkunoissa ja parvekelasituksissa maltillisen kokoisina pintoina.

Päärakennuksen katujulkisivun pääkerroksen julkisivuverhottuun osaan on sijoitettava asuinhuoneiden ikkunoita, jotta katujulkisivu ei muodostu suljetuksi. Yli 1,8 m korkeisiin kivijalkoihin on sijoitettava riittävän suuria ikkunoita, jotta ei synny suuria umpinaisia seinäpintoja. Olevan rakennuksen kivijalkakerroksen ikkunoita ja ovia ei tule poistaa eikä rakentaa niiden tilalle autotalleja.

Mittasuhteet, mikäli rakennuslalle osoitetuista määräyksistä ei muuta johdu:

- Asuinrakennuksessa, jossa on vähintään puolitoista kerrosta kivijalan päällä, on runkosyvyyden oltava pienempi kuin rakennuksen korkeus mitattuna vesikaton ylimmästä kohdasta julkisivuverhouksen alareunaan.
- Rakennuksen runkosyvyys saa olla enintään 8 m.
- Rakennuksen kokonaispituus saa olla enintään 20 m.
- Rakennuksen korkeus saa olla alarinteessä enintään 10 m.
- Kivijalkaa saa tasamaalla ja ylärinteen puolella olla näkyvissä enintään 0,5 m. Alarinteen puolella kivijalkaa saa olla näkyvissä tasamaalla enintään 0,8 m, loivassa rinteessä enintään 1,8 m, keskijyrkässä ja tätä jyrkemmässä rinteessä korkeintaan 3 m.
- Pinta-alaltaan yli 7 m<sup>2</sup> suuruiset kaksikerroksiset huonetilat eivät ole sallittuja.

### **AIDAT JA MUURIT**

Tontit on rajattava katua vasten pensasaidanteella tai pensasaidanteen ja rakenteellisen aidan yhdistelmällä tonttiliittymiä lukuun ottamatta. Rakenteellisena aitana Pispalassa sallitaan kapeasäleinen peittomaalattu pystysäleita.

Elementtirakenteiset, maaston muotojen mukaisesti pykältävät aidat eivät ole sallittuja. Tonttien katurajoilla tai kokonaan katualueilla sijaitsevat korkeuseroja välittävät muurirakenteet on rakennettava joko pulterimuureina tai betonimuureina kaupunkikuvaan, maastoon tai pihamiljööseen huolellisesti sovittaen. Olevat muuriosuudet on säilytettävä. Muureja korjattaessa ja uudelleen rakennettaessa on käytettävä samoja materiaaleja kuin alkuperäisessä muurissa.

### **PIHA**

Tontin puuston ja kasvillisuuden hoidossa ja uudistamisessa on otettava huomioon alueen kulttuurihistorialliset ja maisemalliset arvot. Pihapuustoa tulee hoitaa ja harventaa siten, että järvinäkymiä säilyy kadulta ja yläpuolisilta tonteilta. Pihan kasvillisuudessa tulee suosia vanhan ajan perennoja sekä perinteisiä puu- ja pensaslajeja.

Tasamaatontilla maanpintaa ei saa korottaa eikä syventää yli 0,5 m.

Loivalla rinnetontilla, jonka keskikaltevuus on alle ~10°, pengerrys tai tukimuuri saa olla katurajalla ja tontilla enintään 0,5 m.

Keskijyrkällä rinnetontilla, jonka keskikaltevuus on enintään ~26°, pengerrys tai tukimuuri on katurajalla enintään 2 m, tontilla enintään 1,0 m.

Jyrkällä rinnetontilla, jonka keskikaltevuus on yli 26°, pengerrys tai tukimuuri on katurajalla enintään 2 m, tontilla enintään 1,4 m.

Tontin sisällä tukimuurien etäisyys toisistaan on suurempi kuin tukimuurin korkeus.

*Rakentamistapaohjeen kortit T1 ja P3*

### **AUTOSÄILYTYS JA LIITTYMÄKIELLOT**

Tontin uudis- ja lisärakentamistoimenpiteen yhteydessä on osoitettava autopaikkoja seuraavasti, mikäli kaavakartalla ei ole muuta määrätty:

1 ap / 150 alkavaa asuin- ja liiketilojen kerrosalaneliömetriä kohden, kuitenkin ei edellytetä enempää kuin 1 ap / asunto.

Mikäli autopaikkoja ei voida sijoittaa tontille, ne voidaan osoittaa tontin ulkopuolelta enintään 300 m etäisyydeltä, yleiseltä pysäköimispaikalta tai pysäköintilaitoksesta.

#### **A-30/s-korttelialueet:**

Autopaikat on hajautettava tontilla siten, että autosäilytys ei hallitse katunäkymää ja piha-aluetta eikä peitä näkymiä maisemaan. Tontille saa kadun varressa sijoittaa vierekkäin enintään kaksi autopaikkaa, joista toinen saa olla katettu.

Pysäköimispaikoiksi osoitetuilla alueilla aluevarauksen laajuus määrittää autopaikkojen sijoitusmahdollisuudet.

- Asuinrakennuksen kivijalkaan saa sijoittaa enintään kaksi autotallin ovea, kuitenkin enintään puolet julkisivun pituudesta.
- Asuinrakennuksen julkisivuverhottuun osaan saa sijoittaa enintään yhden auton suojan.
- Kadun varren muuriin sijoitettavan autosuojan on oltava talli, jossa saa olla enintään yksi oviaukko.
- Autotallinovi saa olla enintään 2,75 m leveä.

*Autopaikkojen sijoittelu Pispalan rinnemaastossa on hankalaa ja se on tuottanut kaupunkikuvaan epäonnistuneempia toteutuksia kuin asuntorakentaminen. Tästä syystä kaavaan on tarpeen tuoda autosäilytystä koskevia määräyksiä.*

## **MELU**

Kaava-alueella 8310 rakennuksille muodostuva ulkovaipan äänitasoerovaatimus täyttyy tavanomaisilla ulkovaipan rakenteilla, eikä kaavan 8310 alueella ole tarpeen esittää erillistä kaavamääräystä ulkovaipan ääneneristävyden osalta.

## **RADON**

Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa on otettava huomioon sijainti korkean radonpitoisuuden alueella.

*Rakentamistapaohjeen kortti M1*

## **POHJAVESI JA HULEVEDET**

Kaava-alue kokonaisuudessaan on vedenhankinnalle tärkeää pohjavesialuetta. Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa on otettava huomioon pohjaveden suojelu. Aluetta koskevat toimenpiteet on suunniteltava ja toteutettava niin, etteivät ne heikennä pohjaveden laatua tai vähennä pohjaveden antoisuutta.

Kiinteistön vettä läpäisemättömillä pinnoilla syntyvät hulevedet on ensisijaisesti imeytettävä tontilla. Mikäli imeyttäminen ei ole mahdollista, on vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä viivytettävä tontilla siten, että viivytyksrakenteiden mitoitustilavuus on 1,5 kuutiometriä jokaista sataa vettä läpäisemättömä pintaneliometriä kohden. Viivytyksrakenteiden on tyhjennyttävä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä on oltava suunniteltu ylivuoto.

Pihojen päällysteiden on oltava pääosin vettä läpäiseviä. Piholla ei sallita suuria päällystettyjä alueita. Asfaltti sallitaan vain auton säilytyspaikalla, kivituhka vain auton säilytyspaikalla ja kulkureiteillä.

Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä rakennushankkeen pohjalta laadittu selvitys hulevesimenetelmistä. Rakentamisen aikaisesta hulevesien hallinnan toteuttamisesta tulee tehdä suunnitelma ennen rakentamiseen ryhtymistä. Huomioitava erityisesti rakennustyömaiden eroosio- ja sortumariskit jyrkässä rinnemaastossa pintamaan ja kasvillisuuden poistamisen jälkeen.

*Rakentamistapaohjeen kortit M2 ja P1*

## **MAANALAISET JOHDOT**

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on selvitettävä ja tarvittaessa siirrettävä rakennuslalla tai sen välittömässä läheisyydessä sijaitsevat maanalaiset johdot omalla kustannuksellaan.

*Rakentamistapaohjeen kortti M3*

## YLEISET ALUEET

Puisto- ja katualueiden kasvillisuuden uudistamista ja hoitoa sekä pinnoitteiden, rakenteiden sekä valaistuksen peruskorjauksia suunniteltaessa on otettava huomioon näiden alueiden kulttuurihistorialliset, maisemalliset ja luonnonympäristön arvot. Katualueille tehtävät kunnostus- ja uudistustyöt eivät saa heikentää katualueisiin rajautuvien rakennusten ja muurien säilymisedellytyksiä.

Alueen olemassa olevat porrasyhteydet on säilytettävä.

*Rakentamistapaohjeen kortti M4*

### Rakentamistapaohje:

Kaavan liitteeksi on laadittu rakentamistapaohje (rto-8310), joka hyväksytään kaavan yhteydessä. Rakentamistapaohje sisältää yleisohjeita sekä rakennusten rakentamiseen, korjaamiseen että laajentamiseen.

## 4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavamuutoksen keskeisenä tavoitteena on ollut alueen rakennetun kulttuuriympäristön säilyttäminen ja uudisrakentamisen sovittaminen lisäarvoa tuottavalla tavalla alueen miljööseen. Asemakaavamuutos tarjoaa mahdollisuuden ohjata suojeltujen rakennusten muutoksia ja laajennuksia sekä uudisrakentamista. Kaavallisina keinoina ovat rakennusaloja, kerroslukuja ja rakentamisen tapaa säätelevät määräykset ja ohjeet. Kaava edellyttää lausunnon pyytämistä museoviranomaiselta valtakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä, suojelukohteita ja -alueita koskevissa merkittävässä hankkeissa. Rakentamistapaohje suosittelee lausunnon pyytämistä vaativissa täydennysrakentamiskohteissa kaupunkikuvatoimikunnalta tai vastaavalta taholta.

Asetettujen tavoitteiden toteutumisen kannalta olennaista on tiedonkulku ja yhteistyö. Viranomaisilla (rakennusvalvonta, Pirkanmaan maakuntamuseo) tulisi olla yhtenevä käsitys asemakaavan sisällöstä ja menettelytavoista ja riittävästi resursseja ajankohtaisten hankkeiden arvioimiseen.

Rakentamistapaohjetta on työstetty yhdessä kaavoituksen, rakennusvalvonnan ja Pirkanmaan maakuntamuseon kanssa, joten tämä lähtökohta antaa hyvät edellytykset ohjeen soveltamiselle käytäntöön. Hyväksytyt rakentamistapaohje tulee ladattavaksi kaupungin internetsivuille.

Tampereella on avattu [rakentamisen ja asumisen energianeuvontapalvelu RANE](#). Internet-sivujen lisäksi neuvontaa on saatavissa sähköpostitse ja puhelimitse. Ohjeita on saaavilla myös esim. [Rakennuskulttuurikeskus Piirusta](#).

Kaava-alueelle ei ole osoitettu kulttuurikasvillisuutta koskevia suojelumerkintöjä. Luonnonolosuhteiltaan arvokkaat alueet ovat viheralueilla tai ne on tonteilla pyritty jättämään rakennusalojen ulkopuolelle.

## 4.3 Aluevaraukset

### 4.3.1 Korttelialueet

A-30/s

Asuinrakennusten korttelialue, jolla rakennettu ympäristö säilytetään.

Rakennettu ympäristö muodostaa kulttuurihistoriallisesti, rakennushistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaan kokonaisuuden.

Korttelialueelle saadaan sijoittaa myös liike,- toimisto- ja palvelutiloja sekä ympäristöhäiriöitä tuottamattomia työtiloja.

*Merkinnällä on osoitettu suurin osa alueen tonteista. Merkintä mahdollistaa monimuotoiset toiminnot tonteille samoin kuin nyt voimassa oleva kaavakin.*

#### KYYTSA-1

Liike- ja toimistorakennusten sekä kulttuuritoimintaa ja julkista palvelua palvelevien rakennusten korttelialue, jolle saadaan sijoittaa myös ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia työtiloja sekä asuntoja.

Muiden käyttötarkoituksimerkintöjen selitykset kaavakartoilla.

### 4.3.2 Muut alueet

#### Viheralueet

Kaava-alueella 8310 on nykyisellään seuraavat viheralueet: Pispanaro, Punaisen tukkيتين puisto ja Harmaan tukkيتين puisto.

Tampereen kaupungin kadunnimitoimikunta on nimennyt myös kaava-alueen tähän asti nimettömät puistot tai puistomaiset suojaviheralueet. Uudet nimet esitetty kohdassa 4.7.

Kaava-alueen virkistysalueita koskee yleismääräys:

Puistoja ja viheralueita tulee hoitaa niitä koskevien hoitosuunnitelmien mukaisesti huomioiden niiden luontoarvot sekä kulttuurihistorialliset, maisemalliset ja luonnonympäristön arvot.

#### Katualueet

Vannekadulle on osoitettu merkintä pp/t, jonka mukaan katualue on jalankululle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu. Katualueen rajaa on tarkistettu 12 tontin kohdalla. Tontit on yksilöity kohdassa 4.3.3. Tonttijako.

#### Erityisalueet

Kaava-alueella 8310 on Uittotunnelinkadun itäpäässä sekä Tahmelan viertotiellä Punaisen ja Harmaan tukkيتين yhteydessä aluevaraus ET-2, yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue, jolle saa rakentaa kerrosalaltaan enintään 20 m<sup>2</sup>:n suuruisen muuntamorakennuksen.

### 4.3.3 Tonttijako

Tonttijako laaditaan sitovana ja erillisenä.

Kaava-alueen 13 tontilla tarkistetaan tontin rajaa niin, että suojeltu rakennus saadaan kokonaan tontille liittämällä katua tonttiin. Muutokset on tehty, mikäli rakennus on yli 10 cm katualueen puolella. Seuraavassa on esitetty tonttien vanha ja uusi tonttitunnus:

(1014-19)	1014-25
(1015-11)	1015-27
(1015-26)	1015-29
(1032-1)	1032-20
(1032-4)	1032-21
(1078-11)	1078-14
(1079-16)	1079-17
(1080-9)	1080-10
(1081-5)	1081-14

(1082-4)	1082-6
(1352-2)	1352-8
(1352-5)	1352-9
(1359-11)	1359-13

Kahteen tonttiin on liitetty kaistale katualuetta kiinteistönomistajan aloitteesta. Seuraavassa on esitetty näiden tonttien vanha ja uusi tonttitunnus:

(1015-14)	1015-28
(1367-01)	1367-2

#### 4.4 Kaavan vaikutukset

##### **Asemakaavan keskeiset vaikutukset**

Vaikutukset kulttuuriympäristöön ja maisemaan

- rakennusten suojelumääräykset turvaavat vielä jäljellä olevan, merkittäväksi arvotetun rakennuskannan, kaupunkikuvan ja miljöön säilymistä
- arvoaluekokonaisuuksien säilymistä turvaa suojelumerkintä sk-2, joka edellyttää uudisrakentamisen sopeuttamista aluekokonaisuuden kulttuurihistoriallista ja kaupunkikuvallista arvoa tukien
- kaavassa osoitettu rakennusoikeus on 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. Haitallisia vaikutuksia voidaan vähentää hyvällä suunnittelulla, suunnitelmien havainnollistamisella sekä rakennusvalvonnan tarkalla, rakennustapaohjetta noudattavalla ohjaamisella.
- Pispalalle ominaiseen rakennetun ja vihreän vuorotteluun voi täydennysrakentamisella olla haitallisia vaikutuksia (täysikasvuisen puuston kaataminen, pihakasvillisuuden häviäminen), toisaalta puuston kaataminen saattaa avata näkymiä naapurustolle
- kaavan suojelumerkinnät turvaavat muinaisjäännösten säilymisen yleisillä alueilla, mutta ongelmana niiden osalta on rakenteiden kuluminen ja umpeenkasvu. Yksityisten kiinteistöjen alueella muinaisjäännökset suoja-alueineen on huomioitu asemakaavamerkinnöillä sekä uudisrakentamisen rakennusalojen sijoittelulla.
- asemakaavan yritysvaikutukset perustuvat Pispalan kulttuurihistoriallisen arvoalueen merkitykseen kaupungin imagolle ja matkailumarkkinoinnille
- kaavan liikenteelliset vaikutukset ovat vähäiset
- tavanomaista pientaloaluetta suurempi rakennusoikeuden määrä mahdollistaa osalla tonteista täydennysrakentamisen myötä uusia asuinrakennuksia, mikä lisää autopaikkatarvetta. Mikäli tontilla on useampia asuinrakennuksia, autopaikkojen mahdollistaminen saattaa olla hyvinkin haasteellista ahtailla tonteilla ja rinnemaastossa. Tämä saattaa johtaa katuvarsipysäköinnin lisääntymiseen. Rakennusoikeuden vähentäminen rajoittaa uusien asuinrakennusten määrää ja sen myötä vähentää uusien autojen tilantarvetta tonteilla ja kadunvarsilla.

#### 4.4.1 Vaikutukset maisemaan ja kulttuuriperintöön

##### Maisema

Koska tarkistetussa kaavaehdotuksessa esitetty rakentamisen tehokkuus on maltillinen ja täydennysrakentamista on ohjattu pienipiirteiseen suuntaan, jäävät kaavan aiheuttamat vaikutukset kaukomaisemaan vähäisiksi. Kaavan vaikutuksia kaukomaisemaan on arvioitu kaupunkimallin avulla. Mallissa uudisrakennukset erottuvat olemassa olevasta rakennuskannasta todellisuutta selvemmin, vaikutukset eivät siis välttämättä ole todellisuudessa yhtä merkittäviä kuin mallista katsoen voisi arvioida. Tämä on huomioitu arvioinnissa.

Pyhäjärven puoleisen täydennysrakentamisen vaikutukset kaukomaisemassa ovat merkittävämmät kuin Näsijärven puoleisten alueiden. Pyhäjärven puoleinen maisemakuva on rakenteeltaan ehyempi ja sitä tarkastellaan monesta suunnasta.

Asemakaavaehdotukset ovat hengeltään säilyttäviä. Maisemanäkymien säilymiseen on kiinnitetty huomiota rakennusalojen rajoja määritettäessä ja massoittelumääräyksiä laadittaessa rajoittamalla rakennusaloilta herkimmillä kohdilla rakennusten runkosyvyyttä tai korkeutta (kerrosluku tai massoittelumerkinnot rt-1, -2, -3, -4 ja -5). Kaavamääräyksissä on edellytetty havainnollistavien suunnitelmien esittämistä rakennuslupavaiheessa näkymien säilymisen arvioimiseksi. Maisema- ja katunäkymien säilymistä turvaa lisäksi kaavassa annettu yleismääräys, jonka mukaan suunnitelmissa on esitettävä kadunpuoleisessa julkisivupiirustuksessa myös viereiset rakennukset. Rakennusten ja laajennusten tai korotusten suunnittelussa on turvattava yläpuolisten tonttien näkymiä. Suunnitelmia on edellytetty tarvittaessa havainnollistettavan leikkauspiirustuksella tai muulla havainnollistavalla materiaalilla.

Rakentamisen ja vihreän vuorottelu on ominaista Pispalalle. Sekä kauko- että lähimaisemaan rakentamisella on merkittävä vaikutus, jos oleva puusto kaadetaan täydentyviltä tonteilta. Jos halutaan lieventää tiivistämisen vaikutuksia, olevaa, etenkin maisemallisesti merkittävää puustoa säilytetään tiivistämisen yhteydessä ja/tai istutetaan uutta. Toisaalta alueella on tarve lehtipuuston ja vesakon harventamiseen, jotta näkymät eivät umpeutuisi. Rakentamisen ja kasvillisuuden vuorottelua on säilytetty rajaamalla rakennusaloja tiukasti olemassa olevien rakennusten mukaisesti ja suojelemalla merkittävimmät pihapiirit sk-piha -merkinnällä. Pihakasvillisuuden säilyminen on kuitenkin epävarmaa, kun tontteja täydennysrakennetaan ja toisaalta myös pihapintoja rakennetaan voimallisemmin kuin menneinä vuosikymmeninä. Tonttien vehreyden säilymistä pyritään turvaamaan pihan pinnoitteita ja kasvillisuutta koskevin kaavamääräyksin.

##### Rakennettu ympäristö

##### Valmisteluvaihe v. 2018

Kaavaluonnoksessa esitetty rakentamisen tehokkuus pohjautui Pispalan uudistamiseen tähänneen v.1978 asemakaavan tonttitehokkuuteen. Kaava salli valtaosalla kaava-alueella 0,5 tonttitehokkuuden, joka on korkea verrattuna muihin Tampereen pientalovaltaisiin asuntoalueisiin. Kaava-alueella on tontteja, joilla näin suuren tehokkuuden toteutuminen on kulttuuriympäristön ominaispiirteiden säilymisen kannalta erittäin haastavaa. Kaavan vaikutuksista rakennettuun kulttuuriympäristöön ja kaupunkikuvaan todettiin, että huolellisesti alueelle sovitettuna kaavassa osoitettu rakennusoikeus on pääosin kohtuullisesti sijoitettavissa useimmille tonteille alueen ominaispiirteet säilyttävällä tavalla. Alue säilyisi tunnistettavana ja merkittävät maisemanäkymät on mahdollista säilyttää.

Kaavassa osoitetut suojelumerkinnät perustuvat maakuntamuseon laatimiin rakennetun kulttuuriympäristön inventointeihin. Suojelumerkinnät turvaavat vielä jäljellä olevan, merkittäväksi arvoitetun rakennuskannan säilymistä. Lisäksi merkittäväksi inventoitujen aluekokonaisuuksien suojelumerkintä sk-2 edellyttää uudisrakentamisen sopeuttamista aluekokonaisuuden kulttuurihistoriallista ja kaupunkikuvallista arvoa tukien. Kaupunkikuvalle tyypillisiä merkittäviä portaita tai pulterimuureja ei ole kaavaluonnoksissa suoraan suojelumerkinnöin suojeltu, vaan näiden säilymistä turvataan paikoin liittymäkielloin ja yleismääräyksin (pihat ja aitaaminen, pysäköinti). Pitkät poikittaiset porrasyhteydet on osoitettu kevyen liikenteen kaduiksi, eikä niiden säilyminen ole uhattuna.

Rakentamistapamääräykset ohjaavat sitovasti ja kattavasti rakentamista mm. rakennusten sijoittelua, massoittelua, mittasuhteita, korottamista, kattoja, piharakennuksia, julkisivuja ja materiaaleja, pihajärjestelyitä ja pysäköintiä. Edelleen rakentamistapaohjeet täydentävät kaavamääräyksiä ja antavat työkaluja suunnittelijoille sovitaa uudisrakentaminen pispalalaiseen miljööseen.

Rakennussuojelukohteille on annettu kaavamääräyksin kannustimia mm. lisärakennusoikeutena kaavassa osoitetusta rakennusoikeudesta huolimatta. Kannustimien toimivuus on rakennus- ja tonttikohtaista. Srp-1 –suojelukohteilla rakennusten ulkoasua ei tule muuttaa kuin perustellusta syystä (tulkinta jää rakennusvalvonnalle). Vaipan sisäinen laajentaminen ja katon tekninen korottaminen on mahdollista, myös laajennuksia on sallittu tapauskohtaisesti. Srp-2 kohteilla on laajennukset mahdollisia rakennusalojen puitteissa. Lisäksi tonteilla, joissa on suojeltuja rakennuksia, voidaan uudisrakentamisen rakennusalalle osoitettu rakennusoikeus käyttää siitä huolimatta, että tontille sallittu kerrosala ylittyy. Kannustimien sallima lisärakennusoikeus on vaikeasti hahmotettavissa ja määräytyy lopulta tonttikohtaisesti rakennuslupaa haettaessa. Rakentamistapamääräyksissä (Julkisivut ja materiaalit) on määrätty, että mikäli suojeltu rakennus tuhoutuu, suojeltu rakennus määrittää korvaavan rakennuksen massoitteluperiaatteen, kattomuodon ja julkisivumateriaalin, millä on alueen ominaispiirteitä (mittakaavaa, ulkomuotoa ja materiaaleja) säilyttävä vaikutus.

Kaavan mahdollistama täydennysrakentaminen tulee muuttamaan katunäkymiä paikoin merkittävästi, mutta rakentamista on pyrytty ohjaamaan pienipiirteiseen, alueen rakeisuuteen sopeutuvaan suuntaan. Pispalan lähtökohtaiseksi rakennusoikeuslinjaksi valittu, edellisen I-kaavavaiheen tonttitehokkuus on pientalovaltaiselle alueelle poikkeuksellisen suuri. Kaavan mahdollistama tonttien täydennysrakentaminen sijoittuu merkittävimmin alueille, joilla rakentamisen tehokkuus on ennestään alhainen. Nämä ovat pääosin Pispalan parhaiten alkuperäisessä asussaan säilyneitä osa-alueita ja siksi arvoalueiksi luokiteltuja. Täydennysrakentamisen aiheuttamat muutokset muutosherkillä korttelialueilla tai tonteilla ovat paikoin niin merkittäviä, että miljöön arvot ovat vaarassa kadota. Alueilla, joilla harjun tiiviimmin rakennetusta Pispalasta poiketen on tontilla sijainnut ainoastaan yksi asuinrakennus, tulisi täysimääräisen täydennysrakentamisen myötä 1-2 uutta asuinrakennusta. 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. Pihatilat jäisivät hyvin vähäisiksi, autosäilytys muodostuisi entistä suuremmaksi haasteeksi ja alueen vehreys katoaisi.

Kaikessa uudisrakentamisessa korostuu uudisrakentamisen, laajentamisen ja korjausrakentamisen toteuttaminen tarkkaan lähiympäristön vanhaa rakennustapaa ja mittakaavaa noudattaen.



*Pispalan rakennetun kulttuurimaiseman kaksi suurinta uhkatekijää ovat rakennusten purkaminen ja mittakaavaltaan sopimattomien uudisrakennusten rakentaminen. Erityisen uhanalaisia ovat tehottomasti rakennetuilla suurilla tonteilla pienet asuinrakennukset ja piharakennukset, jotka käyttämättöminä autioituvat ja rapistuvat. Katukuvassa näkyviä pispalalaisesta rakennustapaperinteestä poikkeavia ratkaisuja ovat julkisivuja hallitsevat katetut parvekkeet, rakennusoikeuteen kuulumattomien maanpäällisten kellarikerrosten aiheuttamat ylikorkeat ja suuret uudisrakennukset ja autopaikoituksen järjestäminen. (Lyytinen: Rakennustavat)*

Rimminkadun varrella mahdollinen täydennysrakentaminen sijoittuu arvoalueelle. Rimminkatu on kapea ja alueen miljöö puutarhamainen. Uudisrakentamisella on merkittävä vaikutus Rimminkadun pienipiirteiseen katumaisemaan, jossa vuorottelevat rakennukset, puuaidat sekä pihakasvillisuus. Alueen tonteilla on voimassaolevan asemakaavan mukaisesti varsin paljon käyttämätöntä rakennusoikeutta, ja mikäli se käytettäisiin täysimittaisesti täydennysrakentamiseen, katumaisema ja korttelien vehreät keskiosat muuttuisivat voimakkaasti puuston ja pensaiston häviämisen sekä uudisrakentamisen mittasuhteiden takia. Uudisrakentaminen sijoittuisi usealla tontilla arvokkaiden rakennusten muodostamaan pihapiiriin. Muutokset lähimaisemassa korttelitasolla ja näkymissä tontilta toiselle olisivat monin paikoin merkittäviä. Laajaan maisemanäkymään vaikutuksia ei niinkään olisi alueen sijaitessa rinteiden tasaisella kohdalla.

Rimminkadun eteläpuolen tonteilla täydennysrakentamista joudutaan ohjaamaan myös tonttien etelärajalta lähelle naapurikiinteistöjä, mikä aiheuttaa ahtautta ja haasteita näkyvien ja paloetäisyyksien suhteen. Mikäli suojeltava rakennus on pieni, on jäljellä olevaa rakennusoikeutta paljon. Suojeltavan rakennuksen sijainti vaikuttaa siihen, miten luontevasti jäljellä oleva rakennusoikeus on sijoiteltavissa tontille. Rakentamisen tavan ohjaamisen toteutuminen vaikuttaa keskeisesti alueen ilmeen muutoksiin.

Rimminkadulta tonttien läpi etelään avautuvat kapeat näkymät tulee ottaa huomioon uudisrakentamisen sijoittelussa. Uudisrakentaminen pienentää tonttien yhtenäistä pihapuustoaluetta.

Mäkikadun ja Kannaksenkadun risteysalueen ympäristö on arvoaluetta. Osalla tonteista on jäljellä melko runsaasti käyttämätöntä rakennusoikeutta, joten uudisrakentamisesta saattaa aiheutua alueelle merkittäviä muutoksia. Uudisrakennukset tulevat näkyseen Pispalan valtatielle asti. Uudisrakentamisen toteuttaminen huolellisesti lähiympäristön vanhaa rakennustapaa ja mittakaava noudattaen saattaa eheyttää hajanaista risteysaluetta.

Suunnittelun ja toteutuksen huolellisen paikkaan sovittamisen tärkeys korostuu Kannaksenkadun ja Vannekadun välisillä tonteilla, joiden oleva rakennuskanta on hyvin pienipiirteistä.

Mäkikadun arvoalueella haasteena on pienipiirteisen katumaiseman mittakaavan ja ilmeen säilyttäminen korjausrakentamisessa.

Kannaksenkadun ja Päivölänkadun risteys

Päivölänkadun eteläosassa pihapiireihin ja korttelin sisäisiin näkyisiin kohdistuu merkittäviä vaikutuksia, mikäli täydennysrakentaminen toteutuu täysimääräisenä; I luokan pihapiiriin on sovitettava melko paljon lisärakentamista. Jo rakentuneiden pihapiirien osalta haasteena on korjausrakentamisen ohjaaminen.

### Ehdotusvaihe v. 2019

Ehdotusvaiheessa päädyttiin viranomaislausuntojen ja kaavoituksen harkinnan pohjalta tarkistamaan rakennusoikeuden määrää kaava-alueen sellaisilla tonteilla tai korttelialueilla, joilla täydennysrakentamista on erityisen haastava sovittaa tonteille ilman kulttuurihistoriallisten arvojen heikentämistä. Laskemalla rakennusoikeuden määrä tonttitehokkuustasolle  $e=0,4$ , saatiin uudisrakentamisen ratkaisut paremmin sopeutettua arvokkaille tonteille tai korttelialueille.

Rakennusoikeuden maltillinen laskeminen tehokkuuslukua laskemalla vähentää muutospainetta ja tukee siten alueen miljöön ja arvojen säilymistä, mahdollistaen silti kohtuullisella tavalla maanomistajille tonttien asuinkäytön ja kehittämisen.

### Tarkistettu kaavaehdotus v. 2020

Kaavaratkaisua tarkistettiin edelleen kaavaehdotuksesta saadun viranomaispalautteen perusteella.

Kaavaehdotuksessa v.2019 esitetty kaavaratkaisu mahdollisti edelleen uuden asuinrakennuksen useille tonteille, joilla jo sijaitsee suojeltava asuinrakennus. Kaavaratkaisu olisi johtanut toteutuessaan vanhan ja uuden rakennuskannan painopisteen muuttumiseen ja kaupunkikuvan voimakkaaseen uudistumiseen, kun arvokkaat pihapiirit täytyisivät uudisrakentamisesta.

Vähentämällä rakennusoikeutta koko kaava-alueella tonttitehokkuustasolle  $e=0,4$  ja muutosherkimmillä 28:lla tontilla tonttitehokkuustasolle  $e=0,3$ , mahdollistetaan vain muutamia uusia asuinrakennuksia, joiden koko on maltillisempi ja täydentävä rakentaminen koostuu enimmäkseen piharakennuksista. Piharakennuksiin on mahdollista sijoittaa työtiloja ja sivuasunto.

Kulttuuriympäristön muutosta saadaan hillittyä ja olevaa kaupunkikuvaa säilytettyä koko kaava-alueella, ja erityisesti niillä arvokkaimmilla osa-alueilla ja tonteilla, joilla toteutunutta rakennusoikeutta on vähän ja suurempi rakennusoikeus mahdollistaisi alueelle useita kymmeniä suuriakin uudisrakennuksia.

### Tarkistettu kaavaehdotus v. 2024

Kaavaehdotuksessa v.2020 rakennusoikeuden määrittelyssä painotettiin Rimminkadun arvoalueen ympäristössä alueellista tasapuolisuutta, päätyen koko osa-alueella tonttitehokkuuteen  $e=0,3$ . Tarkistetussa kaavaehdotuksessa v. 2024 on tarkennettu tasapuolisuutta keskenään vastaavissa tilanteissa olevien, kulttuuriympäristön säilymisen suhteen muutoksensietokyvyltään herkimpien tonttien kesken. Kaava-alueella on 9 suojeltavan asuinrakennuksen sisältävää tonttia, joilla kulttuuriympäristöön sopeutuva kaavaratkaisu edellyttää rakennusoikeuden laskemista tonttitehokkuuteen  $e=0,3$ .

19:lle v.2020 kaavaehdotuksessa  $e=0,3$  tonttitehokkuudella määritellylle tontille on voitu osoittaa kulttuuriympäristön arvot säilyttäen tonttitehokkuuteen  $e=0,4$  perustuva rakennusoikeus toteutuneita kerrosaloja ja täydennysrakentamiseen soveltuvia rakennusaloja tarkistamalla.

Pääosalla kaava-aluetta eli 131 tontilla tonttitehokkuuden  $e=0,4$  mahdollistaman täydennysrakentamisen vaikutukset ovat vähäisempiä ja tonttitehokkuuteen  $e=0,4$  perustuvan kaavaratkaisun voidaan arvioida riittävällä tavalla turvaavan kulttuuriympäristön arvojen säilyminen RKY-alueella.

Esitetyllä tonttitehokkuusratkaisulla täydennysrakentamisen määrä ja koko on rajattu maltilliseksi koko kaava-alueella. Tontit ovat kohtuullisella tavalla käytettävissä käyttötarkoituksensa mukaisesti. Rakennusoikeuden määrä mahdollistaa jokaiselle tontille vähintään yhden asuinrakennuksen ja piharakennuksen, joka voi koon salliiessa sisältää sivuasunnon.

Kaavaehdotus mahdollistaa alueelle 12 uutta asuinrakennusta kokoluokassa 100-160 k-m<sup>2</sup>. Näistä viisi sijoittuu suojeltavan asuinrakennuksen (II / III lk) sisältävälle tontille ja neljä tyhjälle tontille.

Lisäksi kaavaehdotus mahdollistaa 13 uutta asuinrakennusta kokoluokassa 65-95 k-m<sup>2</sup>. Näistä 12 sijoittuu suojeltavan asuinrakennuksen (I - III lk) sisältävälle tontille. Tonteista neljä on sk-piha-merkittyjä, ja niiden rakennusoikeus perustuu tonttitehokkuuteen  $e=0,3$ . Lisäksi kaavaratkaisu mahdollistaa 22 uutta piharakennusta kokoluokassa 20-60 k-m<sup>2</sup>.

Täydennysrakentaminen on tarkistetuilla rakennusaloilla sijoitettavissa tonteille ja kaupunkikuvaan siten, että kulttuuriympäristön arvot säilyvät. Miljöön vehreyden säilymistä tuetaan uudella kaavamääräyksellä koskien tontin rajaamista pensasaidantein.

Kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen on neljän kiinteistön kohdalla tehty rakennusalojen sijoittelua koskevia tarkistuksia täydennysrakentamisen sopeuttamiseksi kulttuuriympäristöön.

Yhden kiinteistön osalta on päädytty kiinteistönomstajan esityksen perusteella tarkistamaan rakennusoikeus vastaamaan tonttitehokkuutta  $e=0,4$ , mikä mahdollistaa puolitoistakerroksisen, 115 kerrosneliömetrin laajuisen asuinrakennuksen rakentamisen tontin luoteisosaan. Ratkaisu muuttaa tontin luoteisosan luonnetta mutta vaikutukset suhteessa naapurikiinteistöihin ja Rimminkadun arvoalueen kaupunkikuvaan voidaan arvioida vähäisiksi.

Täydennysrakentamisen sovittamiseksi vanhan rakennuskannan lomaan uudisrakentamisen mittasuhteita määrittäviä kaavamääräyksiä on täydennetty koskien rakennuksen näkyvän kivijalan enimmäiskorkeutta tasamaalla ja ylärinteessä sekä rakennustyyppien rt-3 ja rt-4 julkisivun ja vesikaton leikkauskohdan välistä enimmäiskorkeutta.

Kaavakartalle lisätyllä yleismääräyksellä: ”Mikäli rakennus, jolle ei ole osoitettu suojelumerkintää tuhoutuu, voidaan se korvata vastaavankokoisella rakennuksella rakentamistaohjetta noudattaen” pyritään sekä varmistamaan kiinteistönomistajien omaisuudensuoja että ohjaamaan ei-suojellun rakennuskannan uudistamisessa rakentamistaohjeen mukaiseen rakentamiseen.

Muinaisjäänökset on esitelty kohdassa 2.1.7.

Kaavamuutosalueella 8310 on kaksi kiinteää muinaismuistoa ja kaksi muuta arkeologista kohdetta. Asemakaava-alueen tonteilla sijaitsevat kiinteät muinaisjäänökset suoja-alueineen ovat huomioitu asemakaavamerkinnöillä sekä uudisrakentamisen rakennusalojen sijoittelulla. Muinaisjäänösten säilyminen piha-alueilla kaavallisoin keinoin on haasteellista ja epävarmaa. Kaikki tunnetut muinaisjäänökset ovat kaavamerkinnöissä ja -määräyksissä huomioitu, mutta kaavamääräyksissä ei voida yksiselitteisesti turvata muinaisjäänösten entuudestaan tunnistamattomien osien säilymistä.

Kaavan vaikutukset muinaismuistoihin ovat pääosin mahdollisia. Pihojen kokonaisvaltainen uudistaminen nykytapaan saattaa uhata muinaismuistokohteita tonteilla. Omistussuhteiden muuttuessa tieto suojelluista muinaisjäänöksistä saattaa unohtua. Tontit ovat pieniä, ja korjausten yhteydessä tehdään voimakkaita muutoksia ja vaihdetaan maamassoja, jolloin muinaisjäänösten säilyminen vaarantuu.

Yleisten puistoalueiden ja muinaisjäännösarvojen turvaaminen kaavallisin keinoin on helpompaa, mutta ongelmana ja uhkana niiden osalta on rakenteiden kulumisen sekä suojaisempien rakenteiden umpeenkasvu.

#### 4.4.2 Vaikutukset luonnonympäristöön ja virkistykseen

Suunnittelualan luonnonsuojelulliset arvot liittyvät läheisimmin alueen luonnon monipuolisuuteen sekä luontotyyppi- että lajistotasoilla eli perinnebiotooppien lajistoon ja arvokkaaseen kulttuurikasvilajistoon sekä niiden seuralaislajistoon, erityisesti hyönteisiin.

Kaavan keskeisenä tavoitteena on säilyttää Pispalan alueelle tyyppillistä kulttuurikasvillisuutta ja luontotyyppejä. Nykyiset virkistysmahdollisuudet halutaan säilyttää ja tavoitteisiin kuuluu myös niiden kehittäminen. Vaikutusarvioinnin tuloksena voidaan todeta, että kaavan tavoitteet toteutuvat luontoarvojen osalta osittain ja niiden toteutumiseen liittyy epävarmuustekijöitä. Yksityisten pihojen arvokkaan perinnelajiston säilyminen jää merkittäviltä osin asukkaiden vastuulle.

Kaava toteuttaa tavoitteitaan nykyisten virkistysmahdollisuuksien säilyttämisessä. Pispalan kasvistollinen arvo on vähentynyt jatkuvasti ja voimakkaasti 1970-luvulta lähtien. Nyt arvioitavana olevilla asemakaavoilla on todennäköisesti pitkällä aikavälillä sama vaikutus kuin viime vuosikymmenten maankäytön kehityksellä eli suunnittelualan arvopihoja koskevista määräyksistä sekä pihoja ja viheralueita koskevista yleismääräyksistä huolimatta alueen luonnon monimuotoisuus taantuu. Arvokkaiden luontotyyppien ja lajistokohteiden pinta-alat supistuvat ja ne eristyvät toisistaan erityisesti arvokkaiden piha-alueiden osalta, jolloin lajiston luontainen uudistuminen ja leviäminen hidastuu ja estyy.

Puistot ja viheralueet muodostavat jatkossakin ekologiaa jatkumoina, mutta niitä puolestaan uhkaa rehevöityminen ja umpeenkasvu sekä tämän myötä lajistollinen köyhtyminen. Siten viheralueet eivät enää toimi piha-alueiden lajistopankkina. Huomioiden epävarmuustekijät ja kaavan ratkaisut, perinnekasvillisuudelle aiheutuva heikennys on pitkällä aikavälillä vähintään kohtalainen. Osa kasvilajiston taantumisesta johtuu kaavasta riippumattomista syistä kuten alueen asukkaiden ja virkistyskäyttäjien arvovalinnoista.

Luontoon kohdistuvia haitallisia vaikutuksia lieventävinä toimenpiteinä suositellaan seuraavia toimenpiteitä:

- Puisto- ja viheralueiden hoitosuunnitelmien ja maisemanhoitosuunnitelmien laatiminen: laadukas, luontoarvot huolella huomioon otettava hoitosuunnitelma ennallistaa umpeenkasvaneita paahdeympäristöjä ja ylläpitää luonnon monimuotoisuutta. Maisemanhoitosuunnitelma tukee paahdeympäristöjen umpeenkasvun ehkäisemistä sekä avaa umpeutuneita maisemia.
- Hulevesiselvityksen laatiminen: hulevesien aiheuttamia eroosiovaikutuksia ja vesistön laadun heikkenemistä voidaan ehkäistä laatimalla yhtenäinen ohjeisto, miten Pispalan alueella hulevesiä tulisi hallita sekä ympäristö- että tulvahallinnan näkökulmat huomioiden. Erillistä ohjeistoa ei ole laadittu
- koska kyseessä on lähes täyteen rakentunut pien- ja kerrostaloalue, kaavassa ei ole osoitettu yleisille alueille hulevesien hallintaa koskevia määräyksiä, mikä saattaa olla riski poikkeuksellisen voimakkaissa sadetilanteissa
- Kaavalla ei ole vaikutuksia pohjaveteen käyttötarkoitusten ollessa pohjavesialueella asumista tai siihen rinnastettavaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta toimintaa. 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 likaavia 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.*

- *Kaavaan on lisätty myös yleismääräys pohjaveden suojelemiseksi: A-30/s - korttelialueella jyrkässä ja keskijyrkässä rinteessä saa rakennuksessa olla enintään kaksi päällekkäistä kellaria, ellei tontille ole osoitettu kaavamerkintää pv-9, jolloin kellari ei ole mahdollinen. Tästä voidaan poiketa sellaisella rakennuslupa-asiakirjoihin liitettävällä rakennushankkeen pohjalta laaditulla pohjavedenhallintasuunnitelmalla, jolla osoitetaan, ettei rakentamisella ole riskejä tai haittavaikutuksia pohjaveden suhteen.*

#### 4.4.3 Sosiaaliset vaikutukset

Sosiaalisten vaikutusten arviointi pohjautuu I-kaavavaiheessa konsultin WSP Finland Oy:n tekemään vaikutusarviointiin, sillä se soveltuu myös II-vaiheen kaava-alueelle.

##### Vaikutukset sosiaaliseen rakenteeseen

Kaava tukee osaltaan Pispalalle perinteistä sosiaalista monimuotoisuutta tukemalla vanhojen kiinteistöjen säilyttämistä. Verrattuna vanhaan kaavaan, kaava osin rajoittaa rakennusten kokoa ja suojelee yksittäisiä kiinteistöjä ja rakennuksia. Pispala kiinnostaa perinnerakentamisesta ja yksilöllisestä asumisesta kiinnostuneita ihmisiä. Yleisesti Pispalan myytävien asuntojen hintataso on ja pysyy korkeana, joten kaavalla on vain vähäinen vaikutus siihen, että asuntomarkkinoilla arvostettu alue edelleen gentrifioituu (tontin vaihtaessa omistajaa tilalle muuttaa keskimäärin vauraampia asukkaita).

##### Kaavaprosessin vaikutukset

Pispalan asemakaavan muuttaminen on poikkeuksellisen pitkäkestoinen ja haastava kaavaprosessi. Se on koettu työläänä sekä kaupungin että asukkaiden kannalta. Kaupunki on panostanut myös vuorovaikutukseen tavallista enemmän, mutta se ei ole kaikin osin onnistunut.

Asukkaat ovat kokeneet prosessin epävarmuutta aiheuttavana ja osallistumisen aikaa vievänä. Määräysten ymmärrettävyydessä on myös ollut parantamisen varaa ja asukkaiden on ollut vaikea saada selvää, miten kaava liitteineen vaikuttaa esimerkiksi olemassa olevan rakennuksen korjaus- ja muuntelumahdollisuuksiin. Kaavaprosessissa käytetyt epätarkat käsitteet ovat paikoin hämmentäneet osallisia kaavaprosessin aikana; esimerkiksi, mitä tarkoittaa korjauskelvottomuus tai kohtuullisuus kiinteistönomistajan kannalta. Uusi rakentamistapaohje selkeine esimerkkikuvineen selventänee kaavan sisältöä rakentamis- ja muuntelumahdollisuuksien osalta epätietoisille.

Jotkut asukkaista ovat pelänneet kaavamuutoksen laskevan kiinteistöjen arvoa, mistä on aiheutunut kiistoja. Alkuvaiheessa asukasaktiivisuus tuotti laajoja visioita, mutta myöhemmin se on keskittynyt voimakkaasti rakennusoikeuskysymykseen. Rakentamisen tehokkuus ja sen vaikutukset ovat jakaneet mielipiteitä. Näkökulmaerot alueeseen valtakunnallisena kulttuuriympäristönä ja samalla yksityisistä tonteista koostuvana asuinalueena eivät ole täysin yhteen sovitettavissa.

##### Osallistumisen vaikuttavuus ratkaisuihin

Osallistujien mielipiteet ovat vaikuttaneet mm. siihen, että rakennussuojelun kannustamiseksi kaavaluonnoksessa myönnetään mm. tonttikohtaisia mahdollisuuksia ylittää kaavassa määrätty rakennusoikeus tietyin ehdoin. Laajalla osallistumis- ja neuvottelumenettelyllä prosessissa on onnistuttu kohtuullisesti sovittamaan yhteen ristiriitaisia tavoitteita. Osallisten omien tavoitteiden toteutuminen ja

kaavamääräysten vaikutus yksittäisiin tontteihin on kuitenkin yhä monille osallisille epäselvä.

#### Vaikutukset asumiseen

Kaavan asumisen mahdollistavat käyttötarkoituserkinnät ohjaavat pääkäyttötarkoituksen asumiseen, mutta mahdollistavat myös liike- toimisto- ja palvelutiloja sekä ympäristöhäiriötä tuottamattomia työtiloja. Siten kaava on joustava ja tarjoaa monipuolisia toteuttamismahdollisuuksia sekä asumisen ja pienimuotoisen yritystoiminnan sekoittamismahdollisuuksia.

Toisaalta kaava liiteaineistoinen säätelee rakentajaa melko tarkoin ohjein esimerkiksi rakennusten mittasuhteiden, kattokulmien, laajennusmahdollisuuksien ja ympäristöön sovittamisen osa-alueilla. Määräykset ja rakentamistapaohjeet tuntuvat monista osallisista liialliselta säätelyltä, koska nykyinen kaava on myös tässä suhteessa paljon joustavampi. Kaavamerkinnät vaihtelevat huomattavasti kohteittain, jotta olosuhteet - erilaiset maastonmuodot, näkymät ja itse kohteen kulttuurihistoriallinen arvo - tulevat huomioiduksi. Kuitenkin kaava-alueella on kiinteistöjä, joiden omistajat kokevat suojelumääräysten tekevän mahdottomaksi talonsa tai tonttinsa asumistarpeiden mukaisen muuntelun. Silloin kun tähän liittyy talon kovin huono kunto tai epäsuotuisia muutoksia ympäristössä, esimerkiksi tien pintaa on vuosien kuluessa nostettu ja talo jäänyt monttuun, omistajalle voi koitua monenlaisia vaikeuksia. Nämä asukkaat eivät koe tulleen tasapuolisesti kohdelluiksi. Näillä tonteilla tulisi edelleen hakea ratkaisua, jossa olennaisia piirteitä voitaisiin suojella samalla, kun annetaan enemmän painoarvoa asukkaan perustelluille tarpeille.

Kuitenkin itse tavoitteella, kulttuurihistoriallisten erityispiirteiden säilyttämisellä, on varsin yleinen hyväksyntä pispalalaisten keskuudessa. Kaava turvaa kulttuuriympäristön säilyneitä piirteitä ja ehkäisee asuinympäristön suuria muutoksia. Tontit sopivat perinnerakentamista ja yksilöllistä, paikan ominaisuudet huomioivaa rakentamista arvostaville.

Kaavan kannustimet tukevat pienehköjen lisärakennusten tai lisäsiipien rakentamista tonteille. Niitä on kuitenkin vain osalla tonteista, eivätkä ne aina vastaa omistajan tarvetta. Erityisesti laajennus- ja korotusmahdollisuuksia kaivataan; niitä joudutaan tarkentamaan tonttikohtaisesti rakennuslupaprosesseissa. Kaava sallii eniten muutoksia niillä kiinteistöillä, joilla rakentaminen on tähänkin asti eniten uudistunut, sillä uudistuneet osat kestävät muutoksia hyvin säilyneitä osia paremmin. Tämä saattaa osallisista tuntua siltä, että palkitaan niitä, jotka ovat jo ehtineet purkaa vanhan rakennuksen uudisrakentamisen tieltä.

#### Soveltuvuus eri ikäryhmien tarpeisiin

Pispala on ja pysyy lapsiperheiden suosiossa. Toisaalta kaavaratkaisu, jossa tontille on osoitettu yksi tai useampi pieni lisärakennus, ei välttämättä sovi lapsiperheiden tarpeisiin.

Srp-1 -merkinnän alaisilla suojeltavilla rakennuksilla sallitaan rakennuksen laajentaminen merkityn rakennusalan puitteissa, mutta yleensä rakennusalan raja on merkitty seuraamaan rakennuksen ulkoseiniä, joten käytännössä laajentamismahdollisuudet koskevat vain harvoja suojeltavia rakennuksia. Näillä tonteilla asumisen tasoa voidaan myös suojeltavissa rakennuksissa nostaa laajentamalla asuinpinta-alaa esimerkiksi lapsiperheiden tilan tarpeen mukaan. Koska useilla kiinteistöillä on jäljellä käyttämätöntä rakennusoikeutta, voidaan monilla tonteilla parantaa asumismahdollisuuksia ja toteuttaa myös sivuasuntoja.

Rakennusten ja pihan ylläpito rinnemaastossa edellyttää vaivaa ja kohtuullisen hyvää kuntoa; tämä suosii työikäistä ja nuorempaa väkeä. Pispala on jatkossakin ikäihmisille asuinpaikkana haasteellinen, kaava ei sisällä merkittäviä helpotuksia mäkisessä maastossa liikkumiseen. Kaava ei edistä suoranaisesti esteettömyyttä kaavamääräyksin. Osalle tonteista voidaan rakentaa laajennus, toinen talo tai sivuasunto. Nämä ratkaisut voidaan sovittaa ikääntyvien vanhempien asumistarpeisiin, jolloin syntyy elämänkaariasumista, jossa apu on lähellä. Sovittaminen asumistarpeisiin edellyttää paitsi hyvää suunnittelua kiinteistönomistajan puolelta, myös joustavuutta rakennuslupaviranomaiselta.

#### Vaikutukset ympäristön terveellisyyteen ja turvallisuuteen

Pispalan kaupunkiympäristö on järvimaisemineen virkistävä, vihreä ja levollinen. Pispalaa voi pitää myös sosiaalisesti hyvinvointia edistävänä ympäristönä – sosiaalista monimuotoisuutta, perinteistä yhteisöllisyyttä ja yhdistysten toimeliaisuutta on vielä jäljellä. Virkistysolosuhteet ja pääsy ulkoilureiteille mm. Pyhäjärven rantaan ja Pyynikille ovat hyvät. Kaavan aiheuttamat muutokset ympäristöön ovat pieniä ja vaikutukset lähinnä myönteisiä, sillä kaava pyrkii takaamaan ympäristön erityispiirteiden säilymisen.

Yksittäisiin vanhoihin rakennuksiin kohdistuvien suojelumääräysten osalta olisi tärkeää, etteivät ne johda ”pakkoasumiseen” epäterveellisissä rakennuksissa. Osalliset ovat ilmaisseet huolenaan, että joidenkin vanhojen rakennusten terveellisiksi ja turvallisiksi kunnostaminen ei kohtuukustannuksin onnistuisi. Rakennusten terveellisyyttä ei tehtyjen katselmusten yhteydessä ole arvioitu, vaan varsinaiset kuntotutkimukset jäävät kiinteistönomistajien vastuulle. Omistajan on prosessin aikana ollut mahdollista esittää rakennuksen suojelumerkinnän poistamista kuntotutkimuksen perusteella. Kaavan saatua lainvoiman voi purkulupaa anoa kuntotutkimuksen perusteella.

#### Radon

Pispala on maaperältään radonaluetta. Tästä syystä kellaritilojen ottaminen asuinkäyttöön edellyttää huolellista suunnittelua ja toteutusta. Asumisterveyden kannalta kellarien remontointi voi kuitenkin olla jopa hyväksi sillä edellytyksellä, että radonsuojaus hoidetaan kunnolla.

#### Vaikutukset palveluihin

Pispala ei kaavan mukaan ole pelkkä asuinalue vaan monitoimintainen asuin- ja liikerakentamisen alue.

Sivurakennuksissa ja asuinrakennusten siivissä sallitaan jatkossakin työpaikkoja, joista osa voi palvella lähipalveluina.

#### 4.4.4 Vaikutukset elinkeinoihin ja talouteen

##### Vaikutukset kiinteistöjen arvoihin ja yksityistalouksiin

Pispalan etäisyys Tampereen keskustasta on vain noin 3 km ja joukkoliikenteen yhteydet keskustan palveluihin ovat hyvät. Sijainti takaa, että Pispalan arvo asuinalueena säilyy korkealla. Kaupungin laajenemisen ja keskustapalveluiden tehostumisen myötä Pispalan sijainti muuttuu yhä keskeisemmäksi osaksi kantakaupunkia. Pispalassa yksittäisen kiinteistön arvoon vaikuttaa perinteiden, sijainnin, näkymien, liikenneyhteyksien, käytettävyyden, ympäristön viihtyisyyden ja rakennettavuuden lisäksi se, onko tontilla mahdollinen suojeltavaksi merkitty rakennus pidetty kunnossa vai ei. Mikäli on, niin kiinteistön arvon arvioidaan nousevan kaavan myötä.

Omistajat haluaisivat säilyttää ja mahdollistaa kiinteistöistään ja rakennuksistaan maisemia Näsi- ja Pyhäjärvelle. Tämän nähdään olevan kiinteistön arvoa säilyttävä tai

jopa korottava, mutta samaan aikaan toivotaan, että naapuritontilla ei sallittaisi rakentamista etenkin omien näkymien eteen. Näkymien menettämistä ei kuitenkaan hallinto-oikeuksien ennakkotapauksissa ole nähty valitusperusteena. Kaavoituksella ja siihen liittyvillä rakentamistapaohjeilla on pyritty löytämään ratkaisuja, joilla maisemien ja näkymien muutokset pysyisivät hallinnassa.

Kaavan suojelumääräykset velvoittavat rakennusten ominaispiirteiden säilyttämiseen korjaus- ja muutostöissä. Kaavamuutos ei nosta suojeltujen talojen korjauskustannuksia, mutta edellyttää kunnossapitoa sekä korjausten toteuttamista siten, että inventoinnissa arvotetut rakennukset voidaan säilyttää. Kaavassa suositellaan palauttavaa korjaamista. Korjaustapoja ja tasoja on monia peruskunnostuksesta aina laajoihin ja kattaviin perusteellisiin korjauksiin ja uudistuksiin. Korjauksiin suojeltavissa rakennuksissa voi anoa avustusta paikalliselta ELY-keskukselta kunnossapitoon, suojeluun ja parantamiseen, jolloin kaava saattaa madaltaa avustuskynnystä. Lisäksi käytettävissä ovat valtakunnalliset kotitalouksien verovähennykset. Näillä tukimuodoilla voidaan useimmiten kattaa vain pienehkö osa korjauskustannuksista, mutta ne kannustavat vähittäisiin ylläpitokorjauksiin.

Pitkällä tähtäimellä ja yhtä tonttia laajempia kokonaisuuksia tarkasteltaessa suojelukaava todennäköisesti edesauttaa Pispalan säilymistä eräänä Tampereen arvokkaimmista alueista. Valtakunnallinen arvo ja suojelukaava saattavat nostaa alueen ja yksittäisten talojen statusta ja myyntiarvoa pitkällä tähtäimellä.

#### Vaikutukset yhdyskuntatalouteen

Kaavan toteuttaminen ei edellytä merkittäviä uusia yhdyskuntataloudellisia kustannuksia aiheuttavia investointeja.

#### Vaikutukset yritystoimintaan ja työpaikkoihin

Maasto ja liikenneolot (kapeat ja jyrkät kadut) aiheuttavat omia rajoituksiaan, joiden takia muu alue ei houkuttele merkittävässä määrin kauppaa tai yrityselämää. Kaava tukee Pispalan katukuvan säilymistä omaleimaisena ja sitä kautta alueen kehittämistä matkailukohteena. Asemakaavan yritysvaikutukset perustuvat Pispalan kulttuurihistoriallisen arvoalueen merkitykseen kaupungin imagolle ja matkailumarkkinoinnille.

Kaava antaa myös vapaudet käyttää kutakin tonttia asumisen ohessa tai sijasta myös pienimuotoiseen liikkeenharjoittamiseen. Alueella on vahvoja yksityisyrittämisen ja luovan työn perinteitä, joita asukkaat jatkavat esimerkiksi kotien yhteydessä olevissa työtiloissa, toimistoissa ja studioissa. Lisäksi Pispalassa on aktiivisia järjestöjä ja yhdistyksiä, jotka työllistävät osaltaan (esim. Ahjola). Tonttimaan korkea hinta saattaa rajoittaa (edullisiin työtiloihin perustuvan) työllistävän toiminnan kehittymistä ja ohjaa rakentamista enemmänkin asumiseen.

### 4.4.5 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

#### Vaikutukset väestön painopistealueisiin Tampereen seudulla

Pispalan suojelukaavan päätavoitteen ollessa kulttuuriympäristön säilyttäminen, uusi kaava ei juuri tarjoa asumisen tehostamismahdollisuuksia. Alueen lähtötilanne on toisaalta kaupungin muita pientaloalueita tehokkaampi. Tampereen seudun asumisen tehostamispaineeet kohdistuvat kuitenkin muualle.

#### Vaikutukset eri toimintojen sijoittumiseen



Saattaa edistää matkailutoimintojen kehittämistä alueelle, ero ei tosin ole merkittävä verrattuna voimassaolevaan kaavaan. Vahvistaa palvelujen elinvoimaisuuden edellytyksiä. Muutoin sallii asuin-, liike-, toimisto-, palvelu- ja työtilojen sijoittamisen paljolti entiseen tapaan.

#### Vaikutukset yhdyskuntarakenteen eheyteen

Kaava mahdollistaa vähäisen tiivistämisen kuten ennenkin ja pyrkii rakentamisen tapaa ohjaamalla eheyttämään nykyisen Pispalan pienipiirteisen, elinvoimaisen ja perinteisen rakenteen ja säilyttämään kaupunkikuvan ominaispiirteet.

#### Ratkaisujen ekotehokkuus

Kaavassa ei ole erityisiä määräyksiä tai ohjeita ekotehokkuudesta. Rakennusoikeuden jakaminen eri massoihin on lähtenyt kulttuuriympäristötavoitteista ja on osin ristiriidassa ekotehokkuusajattelun kanssa.

Toisaalta kaava suosii yksinkertaista massoittelua useaan kerrokseen, joka on periaatteena ekotehokas.

Maasto-olosuhteet, katuverkko ja rakentamistavan tiivis perinne ja vaatimukset kulttuuriympäristön huomioimisesta vaikeuttavat sellaista suunnittelua ja rakentamista, jota ekotehokkuustavoite vahvasti ohjaa. Yleisesti ottaen kaavassa määrätty vanhojen rakennusten säilyttäminen ja suositeltu vähittäinen korjaaminen on kuitenkin ekotehokkaampaa kuin uuden rakentaminen.

### 4.4.6 Vaikutukset liikenteeseen, tekniseen huoltoon ja erityistoimintoihin

#### Kadut ja liikennemäärät

Katuyhteyksien muutokset ovat hyvin vähäisiä.

Kaavan vaikutukset liikennemääriin ovat vähäiset, sillä uusia asukkaita alueelle tulee ratkaisujen myötä hyvin vähän. Katuyhteyksien säilyessä lähes ennallaan ei reitinvalintoihin kaavalla ole vaikutusta. Myöskään kaava-alueen ympäristölle ei tule kaavan aiheuttamia muutoksia liikennemääriin. Mitään alueen ulkopuolelta tulevaa syytä kaava-alueen liikennemäärien merkittävään kasvuun ei ole nähtävissä.

#### Jalankulku ja pyöräily

Kaava turvaa nykyiset kevyen liikenteen yhteydet, mutta uusia yhteyksiä kaava ei juuri muodosta. Kevyen liikenteen siltayhteydet (2 kpl) ja alikulkuyhteydet (2kpl) Santalahden ja Pispalan välillä on huomioitu kaavassa 8309.

#### Joukkoliikenne

Kaavassa esitetyt muutokset nykytilanteeseen eivät vaikuta joukkoliikenteeseen.

#### Pysäköinti

Liikennemäärien on oletettu pysyvän kaava-alueella nykytasolla, mikä ei tuo suuria muutoksia alueen pysäköintitarpeeseen. Paikallisesti kuitenkin jo muutaman auton lisäys tuo ongelmia pysäköintiin, sillä autopaikkoja on yleisillä alueilla nyt jo tarpeeseen nähden liian vähän. Kaavamääräys, että ”mikäli autopaikkoja ei voida sijoittaa tontille, ne voidaan osoittaa tontin ulkopuolelta enintään 300 metrin etäisyydeltä yleiseltä pysäköimispaikalta tai pysäköintilaitoksesta” ei takaa autopaikkaa vaan toimii periaatteella ”kuka ensin ehtii”. Koska kaava-alue sijaitsee lähellä ydinkeskustaa hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella, yleisiä pysäköintialueita ei voida olettaa löytyvän

runsaasti, vaan autot tulisi ensisijaisesti pysäköidä omalla tontilla. Pispalan pienipiirteisiltä kaduilta on haasteellista löytää tilaa pysäköitäville autoille. Pysäköidyt autot eivät myöskään kaunistakaan Pispalan perinteikästä miljöötä. Katujen varsilla, joilla pysäköinti on sallittu, havaitsee helposti autoistumisen tuomat kaupunkikuvalliset ongelmat historiallisessa ja maastoltaan haastavassa miljöössä. Kaavaratkaisu vähentää yleisiä pysäköintipaikkoja jonkin verran.

#### Tekninen huolto

Täydennysrakentamisessa on huomioitava nykyisen hulevesiverkon välityskyky varautumalla tonteilla vesien imeyttämiseen tai ainakin viivyttämiseen. Äkillinen tulviminen voi aiheuttaa maaperässä eroosiota, joka voi vahingoittaa laitteita ja rakennuksia. Erillisen laajan hulevesiverkoston rakentaminen Pispalaan täydennysrakentamisen vuoksi ei ole realistinen vaihtoehto taloudellisesti eikä hulevesien hallinnan kannalta.

### 4.5 Ympäristön häiriötekijät ja riskit

#### Radon

Kaavaluonnoksissa on huomioitu alueen korkeat radonmittaustulokset sisällyttämällä kaavaan yleismääräys, joka edellyttää, että alueen suunnittelussa ja rakentamisessa on otettava radon huomioon.

Rakentamistapaohjeeseen on sisällytetty oma kortti radonista, jonka mukaan radonpitoisuudet tulee tarkistaa ennen ja jälkeen radonintorjuntatoimenpiteiden toteuttamisen sekä uudisrakennuksen käyttöönoton jälkeen. Ohjeessa mm. kerrotaan radonturvalliset perustamistavat, luetaan radonkorjausmenetelmät sekä painotetaan liitosalueiden ja läpivientien tiivistämisen tärkeyttä.

Rakennusvalvonta edellyttää toimenpiteitä silloin kun otetaan käyttöön tiloja vanhan talon kellarissa tai rakennetaan uutta rakennusta. Muissa tapauksissa radonmittaukset ovat kiinteistönomistajan aktiivisuuden varassa.

#### Hule- ja pohjavedet

Pispalan kaavoituksen I-vaiheessa on laadittu hulevesi- ja pohjavesiselvitys koko Pispalaan, jonka perusteella on annettu määräyksiä kaavoihin nro 8256 ja 8257. Nyt valmistelussa olevissa kaavoissa nro 8309 ja 8310 noudatetaan samoja hulevesien tonttikohtaisen hallinnan periaatteita.

Pispalan eteläosassa on tiedossa tapauksia, joissa rakennustöiden yhteydessä on päässyt purkautumaan paineellista pohjavettä. Paineellisen pohjaveden tilannetta on tutkittu konsulttityönä v. 2016 (ks. kaavan selvitykset). Selvityksessä todettiin, että alueen keski- ja eteläosassa pohjavesi on laajalla alueella arteesista, eli tiiviin savi/silttikerroksen alla olevassa hiekkakerroksessa pohjaveden painetaso on maan pinnan yläpuolella. Mikäli tällä alueella rakennetaan paalujen varaan tai muulla tavoin puhkaistaan maaperän pintaosan savikerros, pohjavettä purkautuu maan pintaan. Tämä voi vaikuttaa paikallisesti pohjaveden pinnankorkeuteen sekä virtausolosuhteisiin. Muutoksilla voi olla merkitystä lähinnä alueen pienten lähteiden vesitalouteen. Tämä tulee huomioida alueen suunnittelussa. Luonnontilaisen tai luonnontilaisen kaltaisen lähteen muuttamiseen tarvitaan vesilain mukainen lupa.

Selvityksen mukaan mahdolliset rakentamis- ja päällystystyöt Pispalan eteläpuolisella alueella eivät vaikuttaisi olennaisesti Pispalan ja Tahmelan alueella muodostuviin

pohjavesimääriin. Tarkasteltu alue on pääsääntöisesti savi/silttipeitteinen ja pohjaveden muodostuminen on luontaisestikin hyvin vähäistä.

Arvio pohjavesiolosuhteiden merkityksestä Pispalanharjun Pyhäjärven puolen ranta-alueen rakentamiskelpoisuuteen on esitetty erillisessä rakennettavuus selvityksessä (Pispalan eteläpuolisen alueen rakennettavuus selvitys, Ramboll Finland Oy, A-Insinöörit Suunnittelu Oy, HRK Konsultointi Oy, 3.6.2016). Sen perusteella kaavassa annetaan määräyksiä pohjavesiolosuhteiden huomioimisesta rakentamisessa. Turvealueen laajuus ja rakennettavuus tulee tarkistaa tonttikohtaisesti hankkeiden yhteydessä.

Maakuntakaavan pohjavesimääräyksen mukaan aluetta koskevat toimenpiteet on suunniteltava siten, etteivät ne vaaranna pohjaveden laatua, määrää tai vedenhankintakäyttöä.

Kaavalla ei ole vaikutuksia pohjaveteen käyttötarkoitusten ollessa pohjavesialueella asumista tai siihen rinnastettavaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta toimintaa. Kaavakartalla on yleismääräys koskien pohjaveden laadun ja määrän varmistamista, sekä rinnemaaston hulevesien ja eroosion hallintaa.

#### 4.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset ovat kokonaisuudessaan kaavakartalla.

#### 4.7 Nimistö

Kaava-alueella sijaitsevista kuudestatoista puistosta tai puistomaisesta alueesta vain seitsemällä on asemakaavassa annettu virallinen nimi. Nämä ovat Otvapuistikko, Pispanaro, Pöllipuisto, Punaisen tukkitien puisto, Haulipuisto, Harmaan tukkitien puisto ja Tikkutehtaan puisto. Punaisen tukkitien puisto-nimi säilyy ennallaan, muut puistot tai puistomaiset suojaviheralueet on Tampereen kaupungin kadunnimistötoimikunta nimennyt seuraavasti: Harmaan tukkitien puiston Pispalan valtatie ja Mäkikadun välinen osuus on uudelta nimeltään Harmaantukkitienrinne.

## 5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

### 5.1 Toteutusta havainnollistavat suunnitelmat

Kaavan havainnollistavaksi materiaaliksi on laadittu 3D-kaupunkimalli, johon kaavaluonnoksen mahdollistama täydennysrakentaminen on mallinnettu. Kaupunkimalli on luonteeltaan karkea ja soveltuu lähinnä kaavaluonnosten rakeisuuden ja uudisrakentamisen volyymin tarkasteluun. Kaupunkimallista otetut näkymäkuvat ovat kaavaselostuksen liitteenä.

#### 5.1.1 Rakentamistapaohjeet

Kaava-aluetta 8310 koskien on laadittu rakentamistapaohje. Ohjeen tiivistelmä on yleismääräyksinä kaavakartoilla. Rakentamistapaohje hyväksytään yhdessä asemakaavan 8310 kanssa ja on sen jälkeen ladattavissa Tampereen kaupungin verkkosivuilta.

## 5.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman. Suunnittelualue on pääosin rakennettua aluetta. Asemakaavan mahdollistama lisärakentaminen tulee toteutumaan vähittäin. Asemakaavan toteutuminen on jo osin alkanut poikkeamislupamenettelyllä, jossa hankkeita on pyritty ohjaamaan kaavan tavoitteiden ja kaavaratkaisun mukaiseksi sen hetkisen kaavan laadinnassa käytettävissä olleen tiedon pohjalta.

## 5.3 Toteutuksen seuranta

Alueella seurattavia asioita ovat:

- alueen kulttuuriympäristön arvojen säilyminen
- rakennusten elinkaaren ja kunnan seuranta
- kerrosalan toteutuminen
- liikennemäärien muutokset
- asukasmäärän kehitys
- ympäristöhäiriöiden seuranta
- palvelut ja työpaikat
- kaavan ajantasaisuus