

20.5.2024

PISPALAN II-VAIHE, Asemakaava nro 8310

Diarinumero: TRE: 842/10.02.01/2009, TRE:820/10.02.01/2016 ja 6.3.2024 lähtien TRE:1306/10.02.01/2024

KAUPUNGIN VASTINE MUISTUTUKSIIN JA LAUSUNTOIHIN

Ehdotusvaiheesta (tarkistettu kaavaehdotus)

nähtävillä oloaikana

7.3. - 8.4.2024 saadut

muistutukset (7 kpl)

viranomaislausunnot (3 kpl)

Pirkanmaan liitto

Pirkanmaan maakuntamuseo

Pirkanmaan ELY-keskus

YLEISVASTAUKSET

ASEMAKAAVAN TAVOITTEET JA KAAVARATKAISU

Pispalan asemakaavojen uudistamisen tarve perustuu maankäyttö- ja rakennuslakiin:

Kaava on uusittava vastaamaan alueen kulttuurihistoriallista merkitystä, jos sen vanhentuneisuus vaarantaa alueen ominaisuuteen ja erityispiirteiden säilymisen (MRL 60 § 1 mom.). Ympäristöministeriö on todennut, että Pispalan voimassa oleva asemakaava ei riitä turvaavan alueen todettuja kulttuurihistoriallisia arvoja ja on kehottanut kaupunkia turvaamaan ne uudistamalla alueen asemakaava.

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

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

Kaavan ensisijainen tavoite on alueen valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön (RKY) kulttuurihistoriallisten arvojen säilyttäminen ja alueen hallittu kehittyminen. Kaava-alueen kulttuurihistorialliset arvot on tarkemmin selvitetty Pirkanmaan maakuntamuseon kaavaa varten tekemissä inventoinneissa ja ne ovat kaavan selvitysaineistossa. Näiden arvojen huomioimatta jättäminen tarkoittaisi sitä, että asemakaava ei täyttäisi lain asemakaavalle asettamia sisältövaatimuksia.

Kaavaprosessi ja esitetty kaavaratkaisu täyttävät asemakaavalle maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:ssä ja valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa asetetut sisältövaatimukset rakennetun ympäristön vaalimisesta.

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

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

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

Pispalan II vaiheen kaava-alueelle on tyypillistä I vaiheen aluetta suurempi vaihtelu tonttien tiiviydessä sekä maastollisesti ja kaupunkikuvallisesti eriluonteiset osa-alueet. Tehokkaasti rakentuneiden rinnetonttien ohella alueen länsiosassa on puutarhamaisia, väljästi rakentuneita korttelialueita. II vaiheen kaava-alueen toteutunut tonttitehokkuus on huomattavasti matalampi kuin alun perin tiiviimmin rakentuneella I vaiheen kaava-alueella. Tästä syystä sama tonttitehokkuus mahdollistaisi II-alueella huomattavasti enemmän täydennysrakentamista kuin I-alueella.

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

- RKY-alueiden suojeluasemakaavoissa valtakunnallisten kulttuuriympäristöarvojen turvaaminen on ensisijaista, täydennysrakentaminen lähtökohtaisesti alisteista ja täydennysrakentamisen mahdollisuudet rajattuja.
- Kaavaratkaisu, jossa alkuperäiset rakennukset muodostaisivat enää vähemmistön alueen asuinrakennuksista ja mahdollistetaan kymmeniä uusia asuinrakennuksia ei täytä maankäyttö- rakennuslain kulttuuriympäristön arvojen turvaamisvelvoitetta.
- RKY-alueilla voidaan sallia ainoastaan yksittäisiä uusia asuinrakennuksia, mikä edellyttää rakennusoikeuden määrän tarkistamista koko kaava-alueella

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

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

TASAPUOLISUUS JA KOHTUULLISUUS

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

Ottaen huomioon kaavaratkaisun lähtökohtana olleen pientaloalueelle poikkeuksellisen suuren rakennusoikeuden ja maltilliset suojelumääräykset, asemakaavaratkaisu on kiinteistön omistajille kohtuullinen, kaavan tarkoitus huomioiden.

Tontit ovat kaavaratkaisun myötä edelleen kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla käytettävissä käyttötarkoituksensa mukaisesti. Kaavassa määritelty tonttitehokkuus mahdollistaa jokaiselle tontille vähintään yhden asuinrakennuksen ja piharakennuksen, johon voi rakennusoikeuden salliessa sijoittaa sivuasunnon.

RAKENNUSOIKEUS

Eroavaisuudet laskennallisessa tonttitehokkuudessa, joita tonteille osoitetut rakennusoikeudet vastaavat suhteessa tontin pinta-alaan, perustuvat kaavan sisältövaatimukseen liittyviin maankäytöllisiin syihin sekä rakennusoikeuden osoittamiseen tonteille viiden neliön tarkkuudella. Perustelluista ja kaavalle asetuista tavoitteista käsin, voidaan asemakaavassa päätyä osoittamaan eri tonteille rakennusoikeutta siten, että kaikille tonteille ei muodostu samaa tonttitehokkuutta.

Korkein hallinto-oikeus on linjannut päätöksessään KHO:2014:76: että, yhdenvertaisuusperiaate edellyttää muun ohella, ettei alueiden omistaja kaavassa aseteta toisistaan poikkeavaan asemaan, ellei siihen kaavan sisältöä koskevat säännökset huomioon ottaen ole maankäytöllisiä perusteita. Kaavaratkaisu ei siten ole lainvastainen, vaikka tonttien laskennallinen tonttitehokkuusluku vaihtelee.

Yhdyskuntalautakunnan vuonna 2011 hyväksymien Pispalan kaavan periaatteiden mukaan voimassa olevan asemakaavan rakentamisen tehokkuus Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisin laskutavoin on lähtökohtana uudelle kaavalle. Periaatteeseen on kirjattu, että linjasta voidaan poiketa maltillisesti ylös- tai alaspäin mikäli suojelutavoitteet, maasto, liikennöitävyys, käyttötarkoitus, kaupunkikuva tai ympäristöhäiriöiden torjunta erityisesti antavat aihetta. II vaiheen asemakaava-alueella 8310 suojelutavoitteet eli tonttien ja kaupunkikuvan arvokkaiden ominaispiirteiden säilyttäminen edellyttää rakentamisen tehokkuuden vähentämistä.

Vastaavanlaisessa tilanteessa olevien kiinteistönomistajien tasapuolinen kohtelu kaavalle asetetut tavoitteet huomioiden; tonttitehokkuutta $e=0,4$ vastaavaa rakennusoikeutta ei voida osoittaa kaikille alueen tonteille tinkimättä suojelutavoitteista.

Mitä suurempaan tonttitehokkuuteen kaavaratkaisu perustuu, sitä enemmän täydennysrakentamista mahdollistuu ominaispiirteiltään juuri alueen arvokkaimmille tonteille. Vaikka täydennysrakentaminen toteutettaisiin taitavasti miljööseeseen sovittaen, sen määrä syrjäyttäisi RKY-alueen kulttuurihistoriallisen rakennuskannan ja heikentäisi siten alueen arvoja.

Pispalan useita satoja kiinteistöjä käsittävän kaavaprosessin tiedettiin etukäteen kestävän pitkään, ja siitä syystä on ollut perusteltua, että kaupunki pyrkii mahdollistamaan yksityisten kiinteistönomistajien rakennushankkeita alueella myöntämällä poikkeamia rakennuskiellosta.

Rakennuskiellon aikana poikkeamislupien rakennusoikeuslinja on vastannut kaavaprosessin kyseisen ajankohdan rakennusoikeuslinjaa.

Kaavaprosessissa arvioidut vaikutukset ovat edellyttäneet rakennusoikeuslinjan tarkistamista ja poikkeamislupien linjaa rakennusoikeuden suhteen on tarkistettu vastaavasti.

SUOJELUMERKINNÄT

Suojelumerkinnät ja niiden osoittaminen

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

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

Suojelumerkintöjen ja suojelutonttien ratkaisujen kohtuullisuus

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

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

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

Suojeltujen rakennusten tonteille on asemakaavassa määritelty rakennusalat lisärakentamiseen huomioiden suojelutavoitteet, tontin koko, muoto sekä olevien rakennusten sijainti ja jäljellä oleva rakennusoikeus. Asemakaavamuutosalueen tontit ovat kohtuullisella tavalla käytettävissä käyttötarkoituksensa mukaisesti asumiseen. Asemakaavaehdotus tarjoaa jonkin verran täydennysrakentamismahdollisuuksia myös suojelutonteille, osalla kuitenkin vain vaipan sisäisen laajentamisen tai kevyen rakennelman tontin mahdollistamissa rajoissa.

Suojeluun kannustaminen

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

Suojelumerkinnot estävät rakennuksen purkamisen ja muuttamisen suojelumerkinnotason mukaisesti, mutta eivät ole kohtuuttomia. MRL (166§) edellyttää, että kiinteistönomistajan tulee pitää omistamansa rakennus kunnossa. Suojellun rakennuksen korjauskustannuksiin vaikuttaa ensisijaisesti se, miten hyvin rakennus on pidetty kunnossa ja millaisia korjaustapoja käytetään ja lisäksi mihin laatutasoon tähdätään.

Avustuksia on mahdollisuus hakea rakennusperinnön hoitoon ELY-keskukselta ja rakennusten ja kulttuuriympäristökohteiden entistämisavustusta Museovirastolta. Myös Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) myöntää joissain tapauksissa perusparannuslainoja ja korjausavustuksia. Lisäksi suojellun rakennuksen muutostyölle myönnetyn luvan rakennusvalvontamaksua alennetaan 50 %.

22 §

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista päättää valtioneuvosto.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet voivat koskea asioita, joilla on:

- 1) aluerakenteen, alueiden käytön taikka liikenne- tai energiaverkon kannalta kansainvälinen tai laajempi kuin maakunnallinen merkitys;
- 2) merkittävä vaikutus kansalliseen kulttuuri- tai luonnonperintöön; tai
- 3) valtakunnallisesti merkittävä vaikutus ekologiseen kestävyYTEEN, aluerakenteen taloudellisuuteen tai merkittävien ympäristöhaittojen välttämiseen.

Valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita annettaessa on otettava huomioon tämän lain yleiset tavoitteet ja 5 §:ssä säädetyt alueiden käytön suunnittelun tavoitteet.

54 §

Asemakaavan sisältövaatimukset

Asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon siten kuin siitä edellä säädetään.

Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.

Asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

9 §

Vaikutusten selvittäminen kaavaa laadittaessa

Kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitetäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

TIIVISTELMÄ PALAUTTEESTA	VASTINE + YLEISVASTAUKSET EDELLÄ	TOIMENPITEET
M 1		
<p>Kaava sallii liikaa täydennysrakentamista valtakunnallisesti arvokkaaseen puutalomiljööseen. Kaava ei myöskään vaadi miljööseen sopivaa rakentamista, kuten tontilla aiemmin jo sijaitsevan rakennuksen maksimikorkeutta, ikkunajaon, ulkovuorausmateriaalin ja värityksen noudattamista.</p> <p>Liialla ja ympäristöön sopimattomalla liian modernilla rakentamisella pilataan Pispalan kulttuurimaisema ikuisesti. Kaavaehdotus mahdollistaa tämän.</p>	<p>Täydennysrakentamisen mahdollisuuksien määrä on pyritty rajaamaan maltilliseksi ja rakennusalat on määritelty ympäristön mittakaavan mukaan.</p> <p>Kaavassa edellytetään rakentamisen sopeuttamista kulttuuriympäristöön: ”Kaikki suunnittelu ja rakentaminen on tehtävä niin, että alueen valtakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö ja arvokas rakennuskanta säilyvät.”</p> <p>Korjaus- ja uudisrakentamista ohjataan sekä kaavamääräyksillä että rakentamistapaohjeilla, mm. rakennuksen maksimikorkeuden, ikkunajaon, ulkovuorausmateriaalin ja värityksen suhteen.</p>	
M 2		
<p>Rakennusoikeuden tulee perustua tonttitehokkuuteen $e=0,5$.</p>	<p>Kaavan päätavoite RKY-alueen kulttuurihistoriallisten arvojen turvaaminen ei ole saavutettavissa ilman alueen täydennysrakentamiseen kohdistuvia rajoituksia.</p> <p>Rakennusoikeuslinja on määritelty kaava-alueella 8310 yleisesti tasolle $e=0,4$ ja väljimmän rakentuneiden arvotonttien osalta tasolle $e=0,3$.</p>	
<p>Rimminkadun varteen tulee saada rakennuspaikka puretun rakennuksen perusteella.</p> <p>Kaavaratkaisu ei ota huomioon tontin alkuperäisyyttä ja Pispalan ominaispiirteitä vuodelta 1930.</p>	<p>Uudisrakennuksen tulisi puretun rakennuksen perusteella toteutua hyvin pienenä (alle 50 m²) sen vaikutuksen risteysalueen kaupunkikuvaan ollessa kuitenkin suhteellisen suuri. Suojelukaavan keskeisenä selvityksenä on Pirkanmaan maakuntamuseon laatima kulttuuriympäristön inventointi (v.2009-2012), joka perustuu laadintahetken havaintoihin tontin ominaispiirteiden säilyneisyydestä.</p> <p>Kiinteistönomistajan kanssa käydyn keskustelun perusteella tarkistetaan kiinteistön rakennusoikeus vastaamaan tonttitehokkuutta $e=0,4$, mikä mahdollistaa</p>	<p>Kiinteistön rakennusoikeus tarkistettu vastaamaan tonttitehokkuutta $e=0,4$,</p>

TIIVISTELMÄ PALAUTTEESTA	VASTINE + YLEISVASTAUKSET EDELLÄ	TOIMENPITEET
	<p>puolitoistakerroksisen, 115 kerrosneliömetrin laajuisen asuinrakennuksen rakentamisen tontin luoteisosaan. Ratkaisun perusteena ovat arvoluokkaan 2 kuuluvan kiinteistön täydennysrakentamisen vähäisiksi arvioidut vaikutukset Rimminkadun arvoalueen kaupunkikuvaan.</p>	
<p>Kaavaehdotus on tehty virheellisin perustein.</p>	<p>Kaavaehdotus perustuu maankäyttö- ja rakennuslakiin, kaavaa varten laadittuihin selvityksiin, viranomaispalautteeseen ja vaihtoehtoisten ratkaisujen vaikutusarviointiin.</p>	
<p>Kaavaehdotus asettaa eriarvoiseen asemaan verrattuna muihin tonttien kohteluun Pispalan kulttuuriympäristössä niin rakennuskiellon aikana kuin sen jälkeen.</p>	<p>Kaavaehdotuksessa on pyritty tasapuolisuuteen samankaltaisissa tilanteissa olevien tonttien kesken, kaavan tavoite huomioiden.</p> <p>Rakennuskiellon aikana poikkeamislupien rakennusoikeuslinja on vastannut kaavaprosessin kyseisen ajankohdan rakennusoikeuslinjaa.</p>	
<p>Uusi kaavaehdotus ei ole rakennusoikeuden vähentämisen osin maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999, jäljempänä MRL) 54 §:n sisältövaatimusten mukainen.</p> <p>Kaavaehdotuksen rakennusoikeuden vähentämisen vaikutuksia ei ole selvitetty riittävästi MRL 9 §:n edellyttämällä tavalla.</p> <p>Kaavan e-luvun pienentämisen vaikutuksia kiinteistön arvoon ei ole arvioitu ollenkaan eikä sille esitetä minkäänlaisia luotettavia näkemyksiä mitä e-luvun pienentäminen / rakennusoikeuden vähentäminen tarkoittaisi kiinteistöjen arvoon ja yksityisomaisuuteen.</p> <p>Kohdassa 4.4.4 Vaikutus elinkeinoihin ja talouteen Pispalan tonttien ja kiinteistöjen arvoa on arvioitu vain yleisellä tasolla ja arvonnousukin on pelkkää spekulatiota, sillä siinä mainittu yleinen arvonnousu määräytyy yleisen taloustilanteen mukaan eikä arvio liity e-luvun vaikutuksiin.</p>	<p>Kaavan päätavoite on MRL 54§ mukaisesti RKY-alueen eli valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön arvojen säilyttäminen ja turvaaminen. Kaavaratkaisun tulee tukea tavoitetta myös rakennusoikeuden määrittelyn osalta.</p> <p>Kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvittäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Pispalan suojelukaavan vaikutukset yksityistalouteen pientaloalueella eivät ole lain tarkoittamia merkittäviä vaikutuksia.</p> <p>Suojelukaavassa arvioidaan kaavaratkaisun kohtuullisuus suhteessa kaavan tavoitteeseen. Tontit ovat edelleen kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla käytettävissä käyttötarkoituksensa mukaisesti.</p>	

TIIVISTELMÄ PALAUTTEESTA	VASTINE + YLEISVASTAUKSET EDELLÄ	TOIMENPITEET
<p>Rakennusoikeuteen ei voida kajota, jos tavoitteet, tässä tapauksessa suojelun, ovat saavutettavissa tai on ollut saavutettavissa muilla keinoin kuten esimerkiksi jo rakennuskiellon aikana.</p> <p>Kaikkia vaihtoehtoisia toimenpiteitä ei ole selvitetty lain vaatimusten mukaisesti eikä niitä ole käytetty lain vaatimalla tavalla rakennuskiellon aikana.</p> <p>Uusimmassa julkisessa kaava-aineistossa ei ole myöskään vaihtoehtoisten toimenpiteiden arviota ja vaikutusta eikä kaava-aineistossa ole esitetty numeroin tonttien e-lukua, jolloin sen laskeminen saattaa olla vaikeasti ymmärrettävissä.</p>	<p>Mitä suurempaan tonttitehokkuuteen kaavaratkaisu perustuu, sitä enemmän täydennysrakentamista mahdollistuu juuri alueen ominaispiirteiltään arvokkaimmille tonteille. Vaikka täydennysrakentaminen toteutettaisiin taitavasti miljööseen sovitteen, sen määrä syrjäyttäisi RKY-alueen kulttuurihistoriallisen rakennuskannan ja heikentäisi siten alueen arvoja.</p> <p>Tonteille on pyritty sovittamaan Pispalan asemakaavan lähtötilanteen, v. 1978 asemakaavan e=0,5 pohjalta suurin mahdollinen kulttuuriympäristön arvot säilyttävä rakentamisen määrä. Kaavaprosessin aikana on tutkittu tonteille erilaisia ratkaisuja perustuen tonttitehokkuuksiin e=0,5-0,3 ja arvioitu niiden vaikutuksia suhteessa kaavan tavoitteeseen.</p> <p>Suojelun tavoitteet eivät pääosalla tonteista ole saavutettavissa muilla tavoin kuin rakennusoikeuden määrää rajoittamalla. Täydennysrakentamisen rajoittaminen maltilliselle tasolle edellyttää eri tonteilla eri tonttitehokkuutta rakennusoikeuden määrittelyn perustana.</p> <p>Prosessin eri vaiheiden kaavaratkaisujen vaikutusarviointi on kaavaselostuksessa. Tonttitehokkuuslukua oleellisempi RKY-alueen maankäytön ja vaikutusten arvioinnin kannalta on kaavakartalla kullekin tontille esitetty kerrosala rakennusaloittain. Kiinteistökohtaiset tonttitehokkuusluvut on koottu erilliseen tilastoon, joka on kaavan liitteenä.</p>	
<p>Vaikutusten oikeudelliset kriteerit, jotka määrittävät asemakaavan vaikutusten arvioinnilta edellytetyä laajuutta ovat</p> <ul style="list-style-type: none"> • ympäristövaikutuksen määritelmä • asemakaavan sisältövaatimukset • vaikutusten merkittävyys • kaavalajin tarkoitus • tavoiteltu maankäyttöratkaisu 	<p>Asemakaavan sisältövaatimuksista keskeisin Pispalan suojelukaavan laadinnassa on kulttuuriympäristön arvojen säilyttäminen. Koska kyseessä on korkeimman suojelustatuksen valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY), vaikutusten merkittävyudessa peilataan RKY-alueen muutosta; miten tavoiteltu maankäyttöratkaisu säilyttää RKY-alueen arvot.</p> <p>Suojelukaavassa ei tonttien erilaisten lähtötilanteiden takia ole mahdollista saavuttaa täyttä yhdenvertaisuutta. Pyrkimyksenä</p>	

TIIVISTELMÄ PALAUTTEESTA	VASTINE + YLEISVASTAUKSET EDELLÄ	TOIMENPITEET
<ul style="list-style-type: none"> yhtenä tärkeimpänä maanomistajien yhdenvertaisuus (joka puuttuu) kaavoitettavan alueen herkkyyks ja varovaisuusperiaate <p>Edellä mainituista syistä johtuen asemakaavaehdotus ei perustu MRL:n edellyttämiin riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin sekä arviointeihin, minkä vuoksi se on lainvastainen jo pelkästään maanomistajien yhdenvertaisuusperiaatteiden mukaisesti.</p>	<p>on tasapuolisuus samantyyppisissä tilanteissa olevien tonttien kesken.</p> <p>Asemakaavaehdotus perustuu MRL:n edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin sekä arviointeihin.</p>	
<p>Omaisuuksensuoja</p> <p>Arvioinnissa ei ole huomioitu oleellisia asioita kuten kiinteistön arvon määrittely tilanteessa, jossa se esimerkiksi palaa, jolloin kiinteistön vakuutuskorvausta määritettäessä tontin e-luku on oleellisessa asemassa esim. käyvän arvon määrittelyn suhteen. Tilanteessa, jossa tontin rakennusoikeus on kokonaan käytetty e-luvulla 0.5, rakennusoikeus ei kata rakennuksiin käytettyä rakennusoikeutta, jos sitä vähennetään. Tämä myös vaarantaa historiallisten maisemien ja katunäkymien pysymisen rakennusten tuhoutuessa esimerkiksi tulipalossa.</p> <p>Pyydämme huomioimaan mm. perustuslaissa määrätyn omaisuuden suojan kaavaehdotuksessa. Uudessa kaavaehdotuksessa on kiistatta kysymys kiinteistöjen rakennusoikeuden leikkaamisesta, jota arvioitaessa tulee ottaa huomioon myös omaisuudensuoja ja luottamuksensuojaperiaate. Haluamme korostaa, että omaisuudensuoja on perustuslailla suojattu oikeus (Pe L 15 §), johon kohdistuvien rajoitusten tulee olla välttämättömiä hyväksyttävän tarkoituksen saavuttamiseksi.</p>	<p>Kaavassa määrätään, että suojeltu rakennus määrittää lähtökohtaisesti korvaavan rakennuksen massoitelu-periaatteen, kattomuodon ja julkisivumateriaalin.</p> <p>Kaavaan on lisätty määräys: Mikäli rakennus, jolle ei ole osoitettu suojelumerkintää tuhoutuu, voidaan se korvata vastaavankokoisella rakennuksella rakentamistapaohjetta noudattaen.”</p> <p>Rakennusoikeus on siten turvattu ilman poikkeamismenettelyä, ja samalla rakentamisen tapaa voidaan tarvittaessa tarkistaa paremmin RKY-alueelle sopeutuvaksi.</p>	<p>Kaavakartalle on lisätty määräys: ”Mikäli rakennus, jolle ei ole osoitettu suojelumerkintää tuhoutuu, voidaan se korvata vastaavankokoisella rakennuksella rakentamistapaohjetta noudattaen.”</p>
<p>Osa kaava-aineistosta on vanhentunutta kuten mm. meluselvitykset ja mallinnukset.</p>	<p>Kaava-aineiston selvitysten ym. liitteiden ajantasaisuus on arvioitu ennen nähtäville asettamista ja tehty tarpeelliset päivitykset.</p> <p>8310 kaavan osalta vallitseva melunlähde on Pispalan valtatie, ja meluselvityksen mallissa on käytetty vuoden 2040 ennustettuja liikennemääriä. Ennuste ei ole muuttunut merkittävästi laadintahetkestä.</p>	

TIIVISTELMÄ PALAUTTEESTA	VASTINE + YLEISVASTAUKSET EDELLÄ	TOIMENPITEET
	<p>Asemakaavaa 8309 koskeva meluselvitys vuodelta 2018 on lisätty kaavan 8310 selvitysaineistoon kaupungin nettisivustolle.</p>	
<p>Kaupungin suojelun tavoitteet ja toiminta eivät ole olleet Pispalan rakennuskiellon aikana kaavan tavoitteiden ja rakennuskiellon sekä uuden kaavan tarkoituksen perimmäisen syyn mukaisia, jolloin ne olisivat olleet välttämättömiä mm. katunäkymien, maisemien sekä alkuperäisten historiallisesti arvokkaiden pihapiirien säilymisten ja kortteleiden ominaispiirteiden suojelun saavuttamiseksi. Kaupungilla on ollut rakennuskiellon aikana mahdollisuus suojella maisemallisesti arvokkaita näkymiä ja ominaispiirteitä, mutta kaupunki ei ole toiminut poikkeuslupia myöntäessään näin. Maakuntamuseosta 6.2.2024 saamamme tiedon mukaan kaavan keskeiseksi tavoitteeksi on määritelty kulttuuriympäristön arvojen säilyttäminen. Tämä aiheuttaa eriarvoista kohtelua kaava-alueella sijaitsevien tonttien kesken.</p> <p>Toiminta rakennuskiellon aikana ei ole linjassa kaavan tavoitteen tarkoituksen kanssa eikä yhdenvertainen tällä hetkellä tonttien kaavakohtelunkaan kanssa. Pyydämme yhdenvertaista lakiin perustuvaa toimintaa.</p> <p>Kaupungilla on ollut vaihtoehtona noudattaa rakennuskieltoa Suomen perustuslain 6 §:stä ilmenevää yhdenvertaisuusperiaatteen mukaisesti, mutta kaupunki ei ole noudattanut lakia ja jättänyt siten suojelun vaihtoehdon käyttämättä rikkoen Pe L 15 § ja 6 §, jolloin suojelua olisi voinut tehdä muilla perusteilla kuin e-lukujen pienentämisellä.</p>	<p>Pispalan useita satoja kiinteistöjä käsittävän kaavaprosessin tiedettiin etukäteen kestävän pitkään, ja siitä syystä on ollut perusteltua, että kaupunki pyrkii mahdollistamaan yksityisten kiinteistönomistajien rakennushankkeita alueella myöntämällä poikkeamisia rakennuskiellosta.</p> <p>Rakennuskiellon aikana poikkeamislupien rakennusoikeuslinja on vastannut kaavaprosessin kyseisen ajankohdan rakennusoikeuslinjaa.</p> <p>Kaavaprosessissa arvioidut vaikutukset ovat edellyttäneet rakennusoikeuslinjan tarkistamista ja poikkeamislupien linjaa rakennusoikeuden suhteen on tarkistettu vastaavasti.</p> <p>Varhaisemmassa vaiheessa Pispalan II vaiheen kaavaprosessia myönnettyjä poikkeamislupia vastaavat ratkaisut eivät enää prosessin edetessä ole olleet mahdollisia. RKY-alueiden suojelukaavoitusta valvova ELY-keskus on edellyttänyt luonnosvaiheen (v. 2018) lausunnostaan alkaen täydennysrakentamisen mahdollisuuksien rajoittamista alueella.</p> <p>Suojelukaavassa ei tonttien erilaisten lähtötilanteiden takia ole mahdollista saavuttaa täyttä yhdenvertaisuutta. Pyrkimyksenä on tasapuolisuus samantyyppisissä tilanteissa olevien tonttien kesken.</p>	
<p>Uuden kaavan suojelutavoitteet olisivat täyttyneet noudattamalla rakennuskieltoa tai olla osoittamatta täysin uusia rakennuspaikkoja rakennuskiellon aikana historialliset ominaispiirteet omaaville</p>	<p>Pispalan asemakaavan uudistaminen on poikkeuksellisen laajan alueen käsittävä monimutkainen prosessi, johon on kohdistunut myös runsaasti ristiriitaisia tavoitteita.</p>	

TIIVISTELMÄ PALAUTTEESTA	VASTINE + YLEISVASTAUKSET EDELLÄ	TOIMENPITEET
<p>tonteille. Tonteilla on vaikutusta kulttuurimaisemaan ja katunäky- miin, joita ei nyt ole.</p> <p>Rakennuskiellon määrääminen on asetettu osaltaan suojaamaan uuden kaavan tarkoitusta ennen uuden kaavan valmistumista, mutta näinkään ei ole tapahtunut kaupungin toimesta.</p> <p>Pyydämme huomioimaan, että kaavan kulttuurihistoriallisten arvojen säilyttämisen tavoitteiden saavuttamiseksi määrätyn rakennuskiellon aikana, viereisen korttelin 1359 puutarhatontti- maiseta historialliset ominaispiirteet on tuhottu rakentamalla. Samaisille tonteille on osoitettu uusia rakennuspaikkoja Pispalan rakennuskiellon aikana.</p> <p>Pispalan rakennuskielto on asetettu täyttämään MRL 54.2 §:ssa asetettua sisältövaatimusta rakennetun ympäristön vaalimisen ja sen erityisten arvojen suojelemiseksi. Pispalan uusi kaavaehdotus ja kaupungin toiminta ei täytä vaalimisesta ja sen erityisten arvojen hävittämiskiellosta olevia kohtia.</p>	<p>Kaavaprosesseille on tyypillistä, että kaavaratkaisu tarkentuu prosessin edetessä vaikutusarvioinnin kautta.</p> <p>Tarkistettu kaavaehdotus täyttää MRL 54.2 § sisältövaatimukset rakennetun ympäristön vaalimisen ja sen erityisten arvojen suojelemiseksi.</p> <p>Rakennuskiellon aikana on myönnetty poikkeamislupia rakennuskiellosta. Poikkeamislupahankkeet pohjautuvat alueella voimassa olevaan asemakaavaan, joka tontin 1359 kohdalla sisältää rakennusalan myös Rimminkadun varrella. <i>Uusia rakennuspaikkoja ei siis ole myönnetty.</i></p>	
<p>M 3</p>		
<p>Uudisrakennusten rakennusala pitäisi kattaa kokonaan nykyisten rakennusten paikat, kuten saman tontin kahden muunkin olemassa olevan rakennuksen osalla, ja kuten olemassa olevien rakennusten osalla lähtökohtaisesti kaikkialla muuallakin uuden asemakaavan alueella.</p> <p>Tältä osin katson, että Suomen perustuslain 6 §:stä ilmenevää yhdenvertaisuusperiaatetta on sovellettava myös maankäyttö- ja rakennuslain mukaisessa kaavoituksessa tonttimme rakennusalan suhteen.</p>	<p>Rakennusalat, jolle ei osoiteta suojelumerkintää, on Pispalan tarkistetussa kaavaehdotuksessa siirretty tarkoituksenmukai- selle etäisyydelle katu- tai viheralueen puoleisesta kiinteistörajasta, jotta rakennuksen rakenteet voidaan sijoittaa kokonaan tontin puolelle ja mahdollistaa katurajalle istutuksia.</p> <p>Kaavassa määritelty toteutuneesta tilanteesta poikkeava rakennusoikeus ja rakennusala koskevat ainoastaan tilannetta, jossa oleva rakennus korvataan uudella. Nykyistä rakennusta on mahdollista käyttää ja ylläpitää kuten tähänkin asti.</p> <p>Kaavaan on lisätty määräys: "Mikäli rakennus, jolle ei ole osoitettu suojelumerkintää tuhoutuu, voidaan se korvata vastaavankokoisella rakennuksella rakentamistapaohjetta noudattaen."</p>	<p>Kaavakartalle on lisätty määräys: "Mikäli rakennus, jolle ei ole osoitettu suojelumerkintää tuhoutuu, voidaan se korvata vastaavankokoisella rakennuksella rakentamistapa- ohjetta noudattaen."</p>

TIIVISTELMÄ PALAUTTEESTA	VASTINE + YLEISVASTAUKSET EDELLÄ	TOIMENPITEET
<p>Tontin kokonaisrakennusoikeus on säilytettävä nykyisen 0.5 tehokkuusluvun mukaisena.</p> <p>Uusi kaavaehdotus ei ole rakennusoikeuden vähentämisen osalta maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n sisältövaatimusten mukainen, eikä kaavaehdotuksen rakennusoikeuden vähentämisen vaikutuksia ole selvitetty riittävästi MRL 9 §:n edellyttämällä tavalla. Lisäksi omaisuudensuoja on perustuslailla suojattu oikeus (Pe L 15 §).</p>	<p>Kaavan päätavoite on MRL 54§ mukaisesti RKY-alueen eli valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön arvojen säilyttäminen ja turvaaminen. Kaavaratkaisun tulee tukea tavoitetta myös rakennusoikeuden määrittelyn osalta.</p> <p>Kaavan päätavoite RKY-alueen kulttuurihistoriallisten arvojen turvaaminen ei ole saavutettavissa ilman alueen täydennysrakentamiseen kohdistuvia rajoituksia.</p> <p>Rakennusoikeuslinja on määritelty kaava-alueella 8310 yleisesti tasolle e=0,4 ja väljimmin rakentuneiden arvotonttien osalta tasolle e=0,3.</p> <p>Kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvittäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Pispalan suojelukaavan vaikutukset yksityistalouteen pientaloalueella eivät ole lain tarkoittamia merkittäviä vaikutuksia.</p> <p>Suojelukaavassa arvioidaan kaavaratkaisun kohtuullisuus suhteessa kaavan tavoitteeseen. Tontti on edelleen kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla käytettävissä käyttötarkoituksensa mukaisesti.</p>	

TIIVISTELMÄ PALAUTTEESTA	VASTINE + YLEISVASTAUKSET EDELLÄ	TOIMENPITEET
M 4		
<p>Tontin tehokkuusluvun alentamista ei hyväksytä. Tontin e-luvun vähentäminen ja siten yksityiseen omaisuuteen vaikuttaminen rikkoo laissa määrättyä omaisuudensuojaa, joka on perustuslailla suojattu oikeus (Pe L 15§).</p> <p>Kaava rikkoo myös perustuslakiin kirjattua yhdenvertaisuutta, koska Pispalan rakennuskiellon aikana on tonteille annettu rakennuslupia käyttäen tehokkuuslukua $e=0,5$.</p> <p>Rakennusoikeuden vähentämisen vaikutuksia ei ole kaavaehdotuksessa olevien liitteiden perusteella selvitetty riittävästi MRL 9§:n edellyttämällä tavalla eikä kaavaehdotus ole maankäyttö- ja rakennuslain MRL 54§:n sisältövaatimusten mukainen.</p>	<p>Kaavan päätavoite on MRL 54§ mukaisesti RKY-alueen eli valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön arvojen säilyttäminen ja turvaaminen. Kaavaratkaisun tulee tukea tavoitetta myös rakennusoikeuden määrittelyn osalta.</p> <p>Kaavan päätavoite RKY-alueen kulttuurihistoriallisten arvojen turvaaminen ei ole saavutettavissa ilman alueen täydennysrakentamiseen kohdistuvia rajoituksia.</p> <p>Rakennusoikeuslinja on määritelty kaava-alueella 8310 yleisesti tasolle $e=0,4$ ja väljimmän rakentuneiden arvotonttien osalta tasolle $e=0,3$.</p> <p>Suojelukaavassa ei tonttien erilaisten lähtötilanteiden takia ole mahdollista saavuttaa täyttä yhdenvertaisuutta. Pyrkimyksenä on tasapuolisuus samantyyppisissä tilanteissa olevien tonttien kesken.</p> <p>Rakennuskiellon aikana poikkeamislupien rakennusoikeuslinja on vastannut kaavaprosessin kyseisen ajankohdan rakennusoikeuslinjaa.</p> <p>Kaavaprosessissa tehty vaikutusten arviointi on edellyttänyt rakennusoikeuslinjan tarkistamista ja poikkeamislupien linjaa rakennusoikeuden suhteen on tarkistettu vastaavasti.</p> <p>Kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitetäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Pispalan suojelukaavan vaikutukset yksityistalouteen pientaloalueella eivät ole lain tarkoittamia merkittäviä vaikutuksia.</p> <p>Suojelukaavassa arvioidaan kaavaratkaisun kohtuullisuus suhteessa kaavan tavoitteeseen. Tontti on edelleen</p>	<p>Kaavakartalle on lisätty määräys: "Mikäli rakennus, jolle ei ole osoitettu suojelumerkintää tuhoutuu, voidaan se korvata vastaavankokoisella rakennuksella rakentamistapa-ohjetta noudattaen."</p>

TIIVISTELMÄ PALAUTTEESTA	VASTINE + YLEISVASTAUKSET EDELLÄ	TOIMENPITEET
	<p>kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla käytettävissä käyttötarkoituksensa mukaisesti.</p> <p>Kaavaan on myös lisätty määräys: Mikäli rakennus, jolle ei ole osoitettu suojelumerkintää tuhoutuu, voidaan se korvata vastaavankokoisella rakennuksella rakentamistapaohjetta noudattaen.”</p>	
M 5		
<p>Toistetaan aiempien muistutusten sisältö koskien tonttikohtaista kaavaratkaisua; kiinteistön rakennusoikeutta ja täydennysrakentamisen rakennusalan sijoittelua.</p>	<p>Täydennysrakentamisen rakennusalan sijaintia on tarkistettu kiinteistönomistajan esityksen perusteella.</p>	<p>Täydennysrakentamisen rakennusalan sijaintia on tarkistettu.</p>
M 6		
<p>Tontin rakennusoikeuden laskeminen 0,5:stä 0,4:een aiheuttaa taloyhtiölle kohtuuttoman rajoituksen ja kohtuutonta haittaa.</p> <p>On ristiriitaista, että rakennusoikeutta myönnettäessä ei tonttitehokkuuden 0,5 katsottu vaarantavan alueen kulttuurihistoriallisia perinteitä mutta uudessa asemakaavaehdotuksessa tämän toteutumiseksi osoitetaan kiinteistölle tehokkuusluku 0,4.</p> <p>Tavoitteet olisivat saavutettavissa myös muuten kuin rakennusoikeutta vähentämällä. Kaupunki ei ole riittävällä tavalla kaavaprosessissa arvioinut onko rakennusoikeuden vähentäminen suhteessa kaavan sisältövaatimuksiin kohtuullinen ja olisiko mahdollisia muita keinoja puuttua rakentamisen hallittuun kehittämiseen.</p> <p>Asemakaavaehdotus on siten suhteellisuusperiaatteen vastainen. Aiheuttaa merkittävän omaisuuden arvon laskun. Vaarantaa vakuutusarvon esim. tulipalotilanteessa.</p>	<p>Kaavan päätavoite on MRL 54§ mukaisesti RKY-alueen eli valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön arvojen säilyttäminen ja turvaaminen. Kaavaratkaisun tulee tukea tavoitetta myös rakennusoikeuden määrittelyn osalta.</p> <p>Rakennusoikeuslinja on määritelty kaava-alueella 8310 yleisesti tasolle e=0,4 ja väljimmmin rakentuneiden arvotonttien osalta tasolle e=0,3.</p> <p>Rakennuskiellon aikana poikkeamislupien rakennusoikeuslinja on vastannut kaavaprosessin kyseisen ajankohdan rakennusoikeuslinjaa.</p> <p>Kaavaprosessissa tehty vaikutusten arviointi on edellyttänyt rakennusoikeuslinjan tarkistamista ja poikkeamislupien linjaa rakennusoikeuden suhteen on tarkistettu vastaavasti.</p> <p>Kaavaa laadittaessa arvioidaan kaavaratkaisun kohtuullisuus suhteessa kaavan tavoitteeseen. Tontti on edelleen kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla käytettävissä käyttötarkoituksensa mukaisesti.</p>	<p>Kaavakartalle on lisätty määräys: ”Mikäli rakennus, jolle ei ole osoitettu suojelumerkintää tuhoutuu, voidaan se korvata vastaavankokoisella rakennuksella rakentamistapaohjetta noudattaen.”</p>

TIIVISTELMÄ PALAUTTEESTA	VASTINE + YLEISVASTAUKSET EDELLÄ	TOIMENPITEET
<p>Kaupungin tulisi huomioida kaavassa laajemmin jo olemassa olevat rakennukset, jotka on aikanaan rakennettu laillisessa järjestyksessä muodostaen omantyyppisen rakennusoikeuden. Näitä rakennuksia tulisi voida jossain määrin uudis- ja korjausrakentaa sekä laajentaa. Kaavaselostus ottaa kantaa vain suojeltuihin rakennuksiin.</p>	<p>Kaavassa määritelty toteutuneesta tilanteesta poikkeava rakennusoikeus ja rakennusala koskevat ainoastaan tilannetta, jossa oleva rakennus korvataan uudella. Nykyistä rakennusta on mahdollista käyttää ja ylläpitää kuten tähänkin asti.</p> <p>Kaavaan on lisätty määräys: ”Mikäli rakennus, jolle ei ole osoitettu suojelumerkintää tuhoutuu, voidaan se korvata vastaavankokoisella rakennuksella rakentamistapaohjetta noudattaen.”</p>	
<p>M 7</p>		
<p>Esitetään tontin täydennysrakentamisen rakennusalan rajan siirtämistä tontin pohjoisosassa rakennuspaikan mahdollistamiseksi luonnosvaiheen tapaan.</p> <p>Kaavaehdotuksessa merkitty rakennusalueen raja heikentää huomattavasti ja tarpeettomasti tontin käyttöä tulevaisuudessa ja on siten kaavan tavoitteiden ja MRL§ 54 vastainen.</p>	<p>Kaavan rakennusoikeuslinjaa on luonnosvaiheen jälkeen tarkistettu viranomaispalautteen perusteella täydennysrakentamisen kaupunkikuvallisten vaikutusten rajoittamiseksi RKY-alueella.</p> <p>Tontin laajentaminen ei ole enää tässä tilanteessa perusteltua, koska jäljellä oleva rakennusoikeus on mahdollista käyttää nykyisten kiinteistörajajen puitteissa.</p> <p>Täydennysrakentamisen rakennusalan pohjoisrajaa tarkistetaan siten, että se on n.2 metrin etäisyydellä kiinteistörajasta.</p> <p>Kaavan päätavoite on MRL 54§ mukaisesti RKY-alueen eli valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön arvojen säilyttäminen ja turvaaminen. Kaavaratkaisun tulee tukea tavoitetta myös rakennusoikeuden määrittelyn osalta.</p> <p>Rakennusoikeuslinja on määritelty kaava-alueella 8310 yleisesti tasolle e=0,4 ja väljimmmin rakentuneiden arvotonttien osalta tasolle e=0,3.</p> <p>Kaavaa laadittaessa arvioidaan kaavaratkaisun kohtuullisuus suhteessa kaavan tavoitteeseen. Tontti on edelleen kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla käytettävissä käyttötarkoituksensa mukaisesti.</p>	<p>Kiinteistön pohjoisrajaa ja täydennysrakentamisen rakennusalan pohjoisrajaa tarkistetaan siten, että se on n.2 metrin etäisyydellä kiinteistörajasta.</p>

TIIVISTELMÄ PALAUTTEESTA	VASTINE + YLEISVASTAUKSET EDELLÄ	TOIMENPITEET
LAUSUNNOT		
<p>L 1 Pirkanmaan liitto</p> <p>Kaavan valmistelutyössä on tunnistettu ja otettu huomioon suunnittelualueen merkitys valtakunnallisesti merkittävänä rakennettuna kulttuuriympäristönä.</p> <p>Kaavatyön aikana on tunnistettu, että miljööön arvot perustuvat eri osissa Pispalaa erilaisiin ominaispiirteisiin; näitä osa-alueiden välisiä eroja ja aluekohtaisia arvoja on kuvattu kulttuuriympäristön inventoinnissa. Kaavatyön aikana on syntynyt selkeä käsitys siitä, että arvojen säilyttäminen kullakin osa-alueella edellyttää kyseisen alueen ominaispiirteiden tunnistamista ja täydennysrakentamisen sovittamista alueelle niiden ehdoilla</p> <p>Pirkanmaan liitto katsoo, että asemakaavan nro 8310 tarkistetussa ehdotuksessa on huolellisesti tutkittu alueen ominaispiirteitä ja arvioitu kaavaratkaisun vaikutuksia yksityiskohtaisesti. Kaavatyö on laadukas suojelukaavan ja täydennyskaavan yhdistelmä, joka ohjaa miljööön säilyttämiseen ja muutoksen hallintaan.</p> <p>Asemakaavamääräysten sekä aluetta koskevan rakentamistapaohjeen voidaan katsoa kokonaisuutena ohjaavan riittäväällä tavalla sekä kohdealueen rakennusperintöön että uudisrakentamiseen liittyviä laadullisia tavoitteita.</p>		<p>Ei toimenpiteitä</p>

TIIVISTELMÄ PALAUTTEESTA	VASTINE + YLEISVASTAUKSET EDELLÄ	TOIMENPITEET
<p>L 2 Pirkanmaan maakuntamuseo</p> <p>Esitetyn kaavaratkaisun voidaan arvioida pääosin riittävällä tavalla turvaavan kulttuuriympäristön arvojen säilymisen RKY- alueella.</p> <p>Maakuntamuseo kuitenkin pyytää vielä tarkistamaan uudisrakentamisen määrään ja tapaan ohjaavia merkintöjä neljän tontin osalta, jotka ovat Kannaksenkatu 13 (1034-2), Kannaksenkatu 25 (1081-11), Kannaksenkatu 27 (1081-9) ja Rimminkatu 23 (1084-29).</p> <p>Kannaksenkatu 13:n tontti on erittäin jyrkässä rinteessä, ja sille osoitetaan Kannaksenkadun reunaan, Kannaksenkadun - Päivölänkadun risteuksen arvoalueen tuntumaan, rakennusalat (rt-2) kahdelle uudisrakennukselle.</p> <p>Kannaksenkatu 25:n (1081-11) kolmiomaiselle erittäin arvokkaalle (sk-piha) tontille osoitetaan pohjoiskulmaan uudisrakennuksen rakennusala (rt-2).</p> <p>Kannaksenkatu 27:n (1081-9) erittäin arvokkaalle (sk-piha) tontille osoitetaan rakennusalat kahdelle uudisrakennukselle (rt-1 ja rt-5).</p> <p>Rimminkadun arvoalueelle sijoittuvalle Rimminkatu 23:n (1084-29) tontille osoitetaan rakennusalat kahdelle uudisrakennukselle (rt-2 ja rt-5).</p> <p>Näiden tonttien uudisrakentamisen määrä ja sen aiheuttamat maisemavaikutukset vaikuttavat suurilta. Rakennusoikeuden vähentäminen tai rakennusalojen sijoittaminen toisin voisi maltillistaa vaikutuksia.</p>	<p>Kaavaratkaisua tarkistetaan lausunnossa mainittujen tonttien osalta.</p> <p>1034-2: tarkistetaan rakennusalojen sijoittelua ja rakennusaloja.</p> <p>Tontti 1081-11: tarkistetaan täydennysrakentamisen rakennusala ja rakennusaloja.</p> <p>Tontti 1081-9: tarkistetaan täydennysrakentamisen rakennusaloja ja rakennusaloja.</p> <p>Tontti 1084-29: ei muutoksia.</p> <p>Kaavakartalle ja rakentamistapaohjeeseen lisätään julkisivun ja vesikaton leikkauskohdan välinen enimmäiskorkeus rakennustyyppiin rt-2 lisäksi rakennustyypeille rt-3 ja rt-4 sekä kivijalan enimmäiskorkeus tasamaalla ja ylärinteen puolella. Lisämääräyksillä pyritään varmistamaan uudisrakentamisen sopeutuminen kulttuuriympäristöön.</p>	<p>Kaavaratkaisua tarkistettu kolmen lausunnossa mainitun tontin osalta.</p> <p>Kaavakartalle ja rakentamistapaohjeeseen lisätty uudisrakentamisen mittasuhteita koskevia määräyksiä.</p>

TIIVISTELMÄ PALAUTTEESTA	VASTINE + YLEISVASTAUKSET EDELLÄ	TOIMENPITEET
<p>Kaava-alueella sijaitsee neljä arkeologista suojelukohdetta, joista kaksi on kiinteitä muinaisjäännöksiä: Pispalan koulu (historialliset puolustusvarustukset, muinaisjäännostunnus 1000006359) ja Mäkikatu 35 (puolustusvarustukset, 1000030680).</p> <p>Lisäksi alueella sijaitsee kaksi muuta arkeologista kohdetta: Pispalan tukkitie 1 (1000014088, muu kulttuuriperintökohde) ja Mäkikatu (1000036676, mahdollinen muinaisjäännos).</p> <p>Kaavaselostuksen tiedot arkeologisista suojelukohteista on syytä päivittää/täydentää tämän mukaisesti (s. 18). Koska kiinteiden muinaisjäännosten aiempi rauhoitusluokitus ei ole enää käytössä, luokitusta koskeva maininta poistetaan selostuksesta.</p> <p>Mäkikatu 35 -nimisen kiinteän muinaisjäännosten rajauksesta. Suoja-alueen rajausta tulee vielä laajentaa noin 1 m itään, tontinrajan toiselle puolelle.</p> <p>Päivitetty kaavaehdotus pyydetään lähettämään nähtäväksi Pirkanmaan maakuntamuseoon.</p>	<p>Kaavaselostukseen päivitetään arkeologisia suojelukohteita koskevat merkinnät ja tiedot.</p> <p>Kaavakarttaa tarkistetaan kiinteän muinaisjäännosten rajauksen osalta.</p>	<p>Kaavaselostusta ja kaavakarttaa tarkistettu lausunnon mukaisesti.</p>

TIIVISTELMÄ PALAUTTEESTA	VASTINE + YLEISVASTAUKSET EDELLÄ	TOIMENPITEET
<p>L 3 Pirkanmaan Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)</p> <p>Nähtävillä olevassa asemakaavaehdotuksessa on sovitettu pääsääntöisesti onnistuneesti yhteen täydennysrakentamisen ja suojelun tavoitteita.</p> <p>Kaavoituksen yhteydessä laaditut rakennustapaohjeet tukevat osaltaan hallittua ja ympäristöön sopivaa täydentymistä.</p> <p>ELY-keskus kiinnittää edelleen huomiota seuraaviin tontteihin, joiden osalta on hyvä laatia tarkempia havainnekuvia vaikutusten arvioinnin tueksi ja tarvittaessa täsmentää kaavaratkaisua.</p> <p>Tontti 1034-2, maisema- ja miljöövaikutukset.</p> <p>Tontti 1032-21, uudisrakennuksen korkeus ja vaikutukset pihaan.</p> <p>Tontti 1081-11, piharakennuksen ja uudisrakennuksen rakennusoikeus, vaikutukset pihaan.</p> <p>Tontti 1084-29, vaikutukset pihaan, laajemman alueen luonteeseen.</p>	<p>Kaavaratkaisua tarkistetaan lausunnossa mainittujen tonttien osalta.</p> <p>1034-2: tarkistetaan rakennusalojen sijoittelua ja rakennusalohtaisia kerrosaloja.</p> <p>Tontti 1032-21: tarkistetaan täydennysrakentamisen rakennusalan sijoittelua ja rakennusalohtaisia kerrosaloja.</p> <p>Tontti 1081-11: tarkistetaan täydennysrakentamisen rakennusala ja rakennusalohtaisia kerrosaloja.</p> <p>Tontti 1084-29: ei muutoksia.</p> <p>Kaavakartalle ja rakentamistapaohjeeseen lisätään julkisivun ja vesikaton leikkauskohdan välinen enimmäiskorkeus rakennustyyppiin rt-2 lisäksi rakennustyypeille rt-3 ja rt-4 sekä kivijalan enimmäiskorkeus tasamaalla ja ylärinteen puolella. Lisämääräyksillä pyritään varmistamaan uudisrakentamisen sopeutuminen kulttuuriympäristöön.</p>	<p>Kaavaratkaisua tarkistettu kolmen lausunnossa mainitun tontin osalta.</p> <p>Kaavakartalle ja rakentamistapaohjeeseen lisätty uudisrakentamisen mittasuhteita koskevia määräyksiä.</p>

TIIVISTELMÄ PALAUTTEESTA	VASTINE + YLEISVASTAUKSET EDELLÄ	TOIMENPITEET
<p><u>Pohjavesi</u></p> <p>Pohjavesialueita koskevat aluerajaukset: Epilä-Villilä A:n pohjavesialueen rajausta on laajennettu 6.3.2019. Kaavassa esitetty pohjavesialueen pv-11 rajausta on aiemman pohjavesialuerajauksen mukainen, ja tulee päivittää ajan tasalle. Merkinnän pv-11 sijaan voisi käyttää esimerkiksi yleismääräystä, sillä uusi pohjavesialue kattaa koko kaavan 8310 alueen.</p> <p>Vastaavasti tulee käydä läpi kaavaan liittyvä vuonna 2012 laadittu pohjavesi-, hulevesi- ja rakennettavuus selvitys pohjavesialuerajauksen muutoksen näkökulmasta ja varmistaa, että kaavassa on osoitettu riittävät ratkaisut ja määräykset pohjavesien turvaamiseksi.</p> <p>Kaavaehdotuksesta on tarpeen järjestää maankäyttö- ja rakennuslain mukainen viranomaisneuvottelu.</p>	<p>Kaavakarttaa tarkistetaan korvaamalla pv-11 merkintä yleismääräyksellä ja täydentämällä yleismääräystä koskien hulevesien hallintaa pohjavesialueella:</p> <p>”Kaava-alue kokonaisuudessaan on vedenhankinnalle tärkeää pohjavesialuetta. Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa on otettava huomioon pohjaveden suojeleminen. Aluetta koskevat toimenpiteet on suunniteltava ja toteutettava niin, etteivät ne heikennä pohjaveden laatua tai vähennä pohjaveden antoisuutta.</p> <p>Kiinteistön vettä läpäisemättömillä pinnoilla syntyvät hulevedet on ensisijaisesti imeytettävä tontilla. Mikäli imeyttäminen ei ole mahdollista, on vettä läpäisemättömillä pinnoilla tulevia hulevesiä viivytettävä tontilla siten, että viivytyrakenteiden mitoitustilavuus on 1,5 kuutiometriä jokaista sataa vettä läpäisemättömää pintaneliometriä kohden. Viivytyrakenteiden on tyhjennyttävä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä on oltava suunniteltu ylivuoto.</p> <p>Pihojen päällysteiden on oltava pääosin vettä läpäiseviä. Pihoilla ei sallita suuria päällystettyjä alueita. Asfaltti sallitaan vain auton säilytyspaikalla, kivituhka vain auton säilytyspaikalla ja kulkureiteillä.</p> <p>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.”</p>	<p>Kaavaselostusta ja kaavakarttaa tarkistettu lausunnon mukaisesti.</p> <p>Viranomaisneuvottelu järjestetty 22.4.2024.</p>

