

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

§ 129

Asemakaavaehdotuksen asettaminen nähtäville: Pispalan asemakaavan uudistaminen, asemakaava nro 8309

TRE:2314/10.02.01/2025

Valmistelija / lisätiedot:
Karppinen Elina

Valmistelijan yhteystiedot

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

Lisätietoja päätöksestä

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

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Nurminen Mikko, Johtaja

Päätösehdotus

Asemakaavaehdotus nro 8309 (päiväty 8.1.2018, tarkistettu 7.1.2019 ja 14.4.2025) hyväksytään asetettavaksi julkisesti nähtäville maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti.

Asemakaavaehdotus esitetään nähtävilläolon jälkeen kaupunginhallituksen ja edelleen valtuuston hyväksyttäväksi.

Kokouskäsittely

Minna Kiviluoto oli paikalla asiantuntijana ja poistui kokouksesta esityksensä jälkeen ennen päätöksentekoa.

Esittelijä korjasi Asemakaava- liittettä rautatiealueen melumääräysten osalta ja korjattu asemakaavakartta liitettiin pöytäkirjalle.

Antti Ivanoff ehdotti, että asia palautetaan uudelleen valmisteltavaksi.

Riina-Eveliina Eskelinen kannatti Ivanoffin ehdotusta.

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

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

Äänestysesitys hyväksyttiin.

Äänestyksen tulos: Asian käsittelyn jatkaminen hyväksyttiin äänin 9-2, 1 tyhjä, 1 poissa.

Asian käsittelyä jatkettiin.

Perustelut

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Kaupunkiympäristön palvelualue on valmistellut 8.1.2018 päivätyn, 7.1.2019 ja 14.4.2025 tarkistetun asemakaavan ja asemakaavamuutoksen nro 8309. Asian hyväksyminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

Asiakirjat ja lisätiedot ovat osoitteessa www.tampere.fi/kaavat/8309 ehdotuksen nähtävillepanosta lähtien.

Diaarinumero: TRE: 819/10.02.01/2009, TRE:819/10.02.01/2016, TRE:404/10.02.01/2018 ja 14.4.2025 alkaen TRE:2314/10.02.01/2025

Kaavan laatija: Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus, projektiarkkitehti Minna Kiviluoto

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

Kaava-alueen pinta-ala on noin 21 ha. Alue rajautuu pohjoisessa junarataan ja itä-länsisuunnassa alueen läpi kulkee vilkasliikenteinen Pispalan valtatie, jonka varrella on kerrostaloja, pientaloja ja palveluja. Kaava-alueella sijaitsee tunnettuja ja matkailullisesti merkittäviä kohteita kuten Rajaportin sauna, Haulitorni ja Haulitehdas sekä Pispalan pulteri. Voimassaolevissa kaavoissa ei ole suojelumerkintöjä lukuun ottamatta Haulitehtaan ja Rajaportin saunan kiinteistöjä. Tonttitehokkuus vaihtelee välillä $e=0,3-0,5$. Asumiseen osoitettujen kaavatonttien koko vaihtelee välillä $185\text{ m}^2-2500\text{ m}^2$ ja ne ovat pääosin yksityisessä omistuksessa. Asemakaavalla nro 8309 muodostuu 136 kaavatonttia. Luonnontilaisia viheralueita ovat Pöllipuisto, Haulipuisto ja Tikkutehtaan puisto.

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 arvotetun rakennuskannan ja arvoaluekokonaisuuksien säilyminen sekä ohjata täydennysrakentamisen huolellista sovittamista miljööseen.

Asemakaavan keskeinen sisältö

Asemakaavaehdotus on laadittu Pispalan asemakaavan uudistamisen I vaiheen kaava-prosessin yhteydessä muodostetun, yhdyskuntalautakunnan 15.3.2011 hyväksymän, ja II vaiheen asemakaavan nro 8310 yhteydessä tarkennetun kaavaperiaatteen pohjalta.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Kulttuuriympäristön suojelumerkinnot

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

Rakentamisen ohjaus

Jotta Pispalan arvokkaat ominaispiirteet säilyisivät myös tulevaisuudessa, kaava sisältää korjaus- ja uudisrakentamisen tapaa sääteleviä määräyksiä sekä laaditun rakentamistapaohjeen. 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 Pirkanmaan maakuntamuseon laatimassa kulttuuriympäristön inventoinnissa. Arvojen säilyttäminen kullakin osa-alueella edellyttää kyseisen alueen ominaispiirteiden tunnistamista ja täydennysrakentamisen sovittamista niiden ehdoilla. Pispalan II vaiheen kaava-alueelle on tyypillistä I vaiheen aluetta suurempi vaihtelu tonttien tiiviydessä sekä maastollisesti ja kaupunkikuvallisesti eriluonteiset osa-alueet.

Valmisteluvaiheessa v. 2018 kaava-alueelle pyrittiin Pispalan kaavaperiaatteen pohjalta sovittamaan v. 1978 asemakaavan ja Pispalan I vaiheen mukaisesti kullakin alueella voimassa olevien asemakaavojen tonttitehokkuuteen ($e=0,3-0,5$) perustuva rakennusoikeus.

Kaavaehdotuksessa v. 2019 tehtiin valmisteluvaiheen viranomaispalautteen perusteella tonttitehokkuuden suhteen muutamia muutoksia perustuen suojelutavoitteisiin, käyttötarkoitukseen ja kaupunkikuvallisiin syihin.

Kaavaehdotuksessa v. 2025 kaavaratkaisua on tarkistettu perustuen v. 2019 kaavaehdotuksesta saatuun viranomaispalautteeseen ja asemakaavassa 8310 tutkittuihin ratkaisuihin koskien RKY-alueelle sopeutuvan pientalotonttien täydennysrakentamisen määrää ja kokoa. Kaava-alueella 8309 myös junaradan ja Pispalan valtatie liikenneympäristön aiheuttamat haasteet vaikuttavat osaltaan kaavaratkaisuun.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Yleisenä linjana on säilytetty nykyisen voimassa olevan asemakaavan tonttitehokkuus kullakin osa-alueella. Pispalan valtatie pohjoispuolella tonttitehokkuutena säilyy pääosin $e=0,4$ ja Pispalan valtatie eteläpuolella $e=0,5$.

Tonttitehokkuutta on laskettu tonteilla ja kortteleissa, joilla suuremman rakennusoikeuden mahdollistama täydennysrakentaminen aiheuttaisi riskin pihapiirin arvoille sekä suojeltavan rakennuksen ja kaupunkikuvan säilymiselle. Kaavaratkaisu pyrkii tasapuolisuuteen keskenään vastaavissa tilanteissa olevien, kulttuuriympäristön säilymisen kannalta muutoksensietokyvyltään herkimpien tonttien ja osa-alueiden kesken.

Pääosalla Pispalan valtatie pohjoispuolen asuintonteista on jo toteutunut voimassa olevan asemakaavan tonttitehokkuus $e=0,4$. Poikkeuksen muodostaa Erämiehenkadun pohjoispuoli, jolla voimassa olevan asemakaavan tonttitehokkuus $e=0,3$ on toteutunut vain osin. Tonttitehokkuutta on laskettu tasolle $e=0,3$ myös niillä Pispalan valtatie pohjoispuolen tonteilla, joilla suurempi rakennusoikeus mahdollistaisi RKY-alueen näkökulmasta merkittävän määrän täydennysrakentamista, aiheuttaen riskin pihapiirin arvoille sekä suojeltavan rakennuksen ja kaupunkikuvan säilymiselle.

Pääosalla Pispalan valtatie eteläpuolen tonteista on voimassa olevan asemakaavan sallima tonttitehokkuus $e=0,5$ jo toteutunut ja kerrostalojen kohdalla ylittynyt. Pienkerrostalo- ja kerrostalotonteille kaavaehdotuksessa osoitettu rakennusoikeus perustuu edelleen tonttitehokkuuteen $e=0,5$.

Pispalan valtatiehen rajoittuvilla, suojeltavia pientaloja sisältävillä tonteilla, joilla suurempi rakennusoikeus mahdollistaisi RKY-alueen näkökulmasta merkittävän määrän täydennysrakentamista, tonttitehokkuus on laskettu tasolle $e=0,3 - 0,35$.

Kaava-alueeseen uudelleen liitetyllä Pispalan valtatie ja rautatie välisellä Ratakadun alueella säilyy tonttitehokkuus $e=0,4$, joka mahdollistaa rakentamattomille tonteille pienkerrostalotyyppisiä uudisrakennuksia käyttötarkoituksella KYTSA eli liike-, kulttuuri-, palvelu- ja työtiloja sekä melutilanteen salliessa myös asumista.

Kulttuuriympäristöön sopeutuva kaavaratkaisu edellyttää rakennusoikeuden laskemista yhteensä 31:llä pientalotontilla. Tonttitehokkuutta on laskettu $e=0,4$:stä $e=0,3$:een 18:lla tontilla ja $0,35$:een kolmella tontilla, $e=0,5$:stä $e=0,3$:een neljällä tontilla ja $e=0,35$:een kuudella tontilla. Pääosalla kaava-aluetta eli n. 85 asuintontilla voimassa olevan asemakaavan tonttitehokkuuden $e=0,4$ tai $0,5$ mahdollistaman täydennysrakentamisen vaikutukset ovat vähäisempiä ja kaavaratkaisun voidaan arvioida riittävällä tavalla turvaavan kulttuuriympäristön arvojen säilyminen RKY-alueella.

Täydennysrakentaminen

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

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 salliessa sisältää sivuasunnon.

Voimassa olevan kaavan tonttitehokkuus mahdollistaa suojeltavia asuinrakennuksia sisältäville pientalotonteille ja neljälle rakentumattomalle pientalotontille yhteensä 29 uutta asuinrakennusta kokoluokassa 100 - 220 k-m² tai yli, tarkistettu kaavaehdotus puolestaan 18 kpl jakautuen seuraavasti:

- 9 uutta asuinrakennusta kokoluokassa 65-95 k-m².
- 6 uutta asuinrakennusta kokoluokassa 100-160 k-m².
- 3 uutta asuinrakennusta kokoluokassa 165-220 k-m² tai yli.
- Lisäksi kaavaehdotus mahdollistaa Ratakadun varren neljälle rakentumattomalle tontille kullekin yhden n. 300 k-m² pienkerrostalo-tyyppisen rakennuksen.
- Loput kaavan mahdollistamat uudet rakennukset ovat talousrakennuksia kokoluokassa 20-60 k-m².

Ympäristöhäiriöt ja niiden torjunta

Tavarajunaliikenteen aiheuttamat enimmäisäänitasot, tärinä ja runkomelu aiheuttavat haasteita asumisen olosuhteille ja rajoittavat osaltaan uusien asuinrakennusten sijoittamista rata-alueeseen rajoittuvilla tai sen läheisyydessä sijaitseville tonteille. Täydennysrakentaminen on rata-alueeseen rajoittuvilla tonteilla mahdollista lähinnä talousrakennuksina tai esim. liiketiloina.

Kaavassa on osoitettu ratamelusteet alueen länsiosaan Koukkarinkadun kohdalle sekä alueen keskiosaan Erämiehenkadun ja Haulikadun kohdalle. Pöllimetsän pohjoisosaan on osoitettu meluvallin ja meluidan yhdistelmä, jolla saadaan muodostettua melulta suojattua viheraluetta. Haulitehtaan eteläpuolelle ja Ratakadun kiinteistöjen molemmin puolin on osoitettu katualueelle nykyisiin törmäyskaiteisiin integroitava läpinäkyvä melukaide. Meluntorjuntatoimien avulla alueen asuintonttien melutilannetta saadaan parannettua merkittävästi. Kaavan melua koskeva yleismääräys edellyttää rakennushankekohtaista meluntorjuntasuunnitelmaa ja tavarajunista aiheutuvien enimmäismelutasojen huomioimista.

Kaavamääräyksiä on tarkistettu koskien melua, tärinää ja runkomelua, pohjavesialuetta ja hulevesien hallintaa, tonttien aitaamista ja kasvillisuutta. Kaavaselostusta on päivitetty.

V. 2019 kaavaehdotuksesta saatujen muistutusten ja lausuntojen tiivistelmä sekä kaupungin vastine ovat kaavan liitteenä.

Asemakaavaprosessin vaiheet

Aloitusvaihe

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

II vaiheen asemakaavojen 8309 ja 8310 osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä selvitysaineistoa oli nähtävillä 14.4. – 5.5.2009.

II vaiheen asemakaavasuunnittelu käynnistyi v. 2016 kaupunginvaltuuston hyväksyttyä I vaiheen kaavat 8256 ja 8257. Tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 4.-25.2.2016.

Valmisteluvaihe

Valmisteluaineisto ja tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 11.1.- 8.2.2018.

Ehdotusvaihe

Kaavaehdotus oli nähtävillä 22.8.-23.9.2019.

Viranomaisneuvottelu järjestettiin 12.12.2019.

II vaiheen asemakaava nro 8310 sai lainvoiman 9.10.2024.

Lausunnot

Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan Liitto, Pirkanmaan maakuntamuseo, Väylävirasto, GTK

Tiedoksi

Pirkanmaan ELY-keskus, Sirpa Lehtonen, Jaana Huttunen

Liitteet

- 1 Liite Yla 29.4.2025 Asemakaava, tarkistettu 29.4.2025, korjattu
- 2 Liite yla 29.4.2025 Asemakaava
- 3 Liite yla 29.4.2025 Selostus
- 4 Liite yla 29.4.2025 Seurantalomake
- 5 Liite yla 29.4.2025 Rakentamistapaohje
- 6 Liite yla 29.4.2025 Kaupungin vastine muistutuksiin ja lausuntoihin
- 7 Liite yla 29.4.2025 Viranomaisneuvottelun muistio
- 8 Liite yla 29.4.2025 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 9 Liite yla 29.4.2025 Poistettava asemakaava

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Pöytäkirja asetetaan nähtäväksi 2.5.2025 kaupungin internetsivuille www.tampere.fi

Päätös on lähetetty sähköpostilla 2.5.2025

Tampere
02.05.2025

Jonna Koivumäki
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Muutoksenhakukielto

§129

Muutoksenhakukielto

Oikaisuvaatimusta tai kunnallisvalitusta ei saa tehdä päätöksestä, joka koskee:

- vain valmistelua tai täytäntöönpanoa (KuntaL 136 §)
- virka- tai työehtosopimuksen tulkintaa tai soveltamista ja viranhaltija on jäsenenä viranhaltijayhdistyksessä, jolla on oikeus panna asia vireille työtuomioistuimessa (KVhl 50 § 2 mom.)
- etuusto-oikeuden käyttämättä jättämistä (EtuostoL 22 §)