

Viranomaisneuvottelu, Pispalan II vaiheen asemakaava nro 8310

Aika ja paikka: 22.4.2024 klo 12–13.15, Frenckell, neuvottelutila Birger ja Microsoft Teams

Osallistajat:

Asemakaavoitus

Asemakaavapäällikkö Elina Karppinen

Projektiarkkitehti Minna Kiviluoto

Projektiarkkitehti Riikka Rahkonen

Ympäristöasiantuntija Antonia Sucksdorff

Pirkanmaan Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)

Rakennettu ympäristö -yksikön päällikkö Pauliina Pelkonen

Alueiden käytön ylitarkastaja Mari Seppä

~~Ylitarkastaja Esa Hoffren~~

~~Ylitarkastaja Pekka Kinanen~~

Ylitarkastaja Nina Nenonen

Pirkanmaan liitto

Maakunta-arkkitehti Hanna Djupsjöbacka

Pirkanmaan maakuntamuseo

~~Vs. yksikön päällikkö Vadim Adel~~

Rakennustutkija Miia Hinnerichsen

Tutkija Ulla Lähdesmäki

Yleiskaavoitus

~~Yleiskaavapäällikkö Pia Hastie~~

~~Kaavoitusarkkitehti Dani Kulonpää~~

Kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka -palveluryhmä

~~Maankäyttöpäällikkö Heli Toukonieni~~

~~Maanhankintapäällikkö Ari Kilpi~~

Viheralueet ja hulevedet

Erikoissuunnittelija Juho Korkalainen

Ympäristönsuojelu

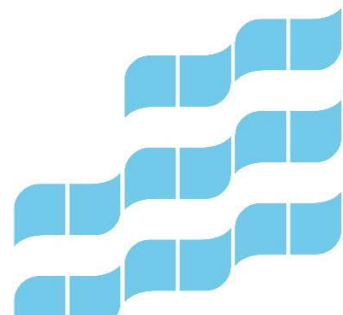
Ympäristösuunnittelija Hannu Niukkanen

Lakiasianyksikkö

Juristi Mika Näykki

Tampereen Energia Sähköverkko Oy

Etti Saariniemi



Kirjaamojaku: kirjaamo.pirkanmaa@ely-keskus.fi; pirkanmaan.liitto@pirkanmaa.fi;
pirkanmaan.maakuntamuseo@tampere.fi

Muistio

1. Kokouksen avaus ja järjestäytyminen

Osallistajat esittäytyivät. Elina Karppinen toimi kokouksen puheenjohtajana ja Antonia Sucksdorff sihteerinä.

2. Neuvottelun tarkoitus

Neuvottelu oli maankäyttö- ja rakennuslain 66 §:n tarkoittama ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu.

3. Asemakaavaprosessin kulku

Asemakaava tuli vireille vuonna 2009. Tarkistettu kaavaehdotus oli nähtävillä 7.3. – 8.4.2024 välisen ajan.

4. Kaavaehdotuksesta saatu palaute ja sen huomioon ottaminen

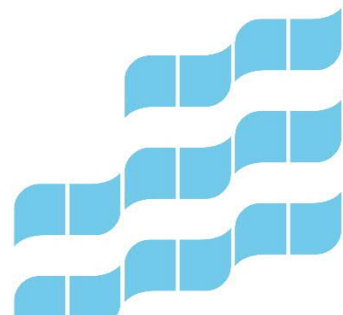
Kooste lausunnoista oli toimitettu osallistujille ennakoon ja se on muistion liitteenä.

Asemakaavakartalle esitetään seuraavaa pohja- ja hulevesien yleismääräystä, palautteen johdosta: "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 viivytyrakenteiden mitoitustilavuus on 1,5 kuutiometriä jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pintaneliometriä kohden. Viivytyrakenteiden on tyhjennyttävä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä on oltava suunniteltu ylivuoto.

Pihojen päällysteiden on oltava pääosin vettä läpäiseviä. Pihoiilla 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."



Kaava-alueella sijaitsee neljä arkeologista suojelukohdetta, joista kaksi on kiinteitä muinaisjäänköksiä: Pispalan koulu ja Mäkikatu 35. Lisäksi alueella sijaitsee kaksi muuta arkeologista kohdetta: Pispalan tukkitie 1 (muu kulttuuriperintökohde) ja Mäkikatu (mahdollinen muinaisjäänkö). Kaavaselostuksen tiedot arkeologisista suojelukohteista päivitetään ja kiinteiden muinaisjäänkösten aiempi rauhoitusluokitusta koskeva maininta poistetaan selostuksesta. Mäkikatu 35 -nimisen kiinteän muinaisjäänköksen suoja-alueen rajausta laajennetaan noin 1 m itään, tontinrajan toiselle puolelle.

Lausunnoissa ja muistutuksessa mainittujen tonttien jatkokehittäminen:

Kannaksenkatu 13 (1034–2):

Tontti on erittäin jyrkässä rinteessä, ja sille osoitetaan Kannaksenkadun reunaan, Kannaksenkadun - Päivölänkadun risteyksen arvoalueen tuntumaan rakennusalat (rt-2) kahdelle uudisrakennukselle. Muutoksella on maisema- ja miljöövaikutuksia.

Kaavaehdotuksessa tontin tehokkuusluku on $e=0,3$.

Toimenpide-esitys: tontin pohjoisosaan sijoitetaan yksi rakennusala: rt-2, 130 k-m². Eteläosaan osoitetaan rt-1 55 k-m² leikkimökin paikalle. Laajennetaan srp-2 rakennusala etelään.

Kannaksenkatu 27 (1081–9):

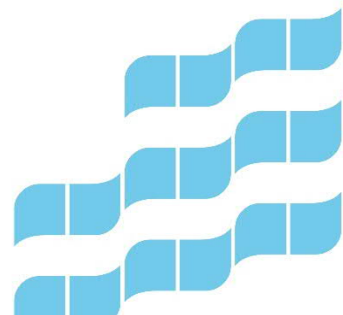
Erittäin arvokkaalle (sk-piha) tontille osoitetaan rakennusalat kahdelle uudisrakennukselle (rt-1 ja rt-5). Kaavaehdotuksessa tontin tehokkuusluku on $e=0,3$. Toimenpide-esitys: Muokataan rakennusala; vanhan piharakennuksen korvaavalle asuinrakennukselle osoitetaan tontin itärajan suuntainen rakennusala ($85 + 30 = 115$ k-m²). Uudisrakentamisen vaikutukset alkuperäisen asuinrakennuksen pihapiiriin jäävät vähäisemmiksi ja tontille syntyy käyttökelpoisempi rakennuspaikka.

Kannaksenkatu 25 (1081–11):

Kolmiomaiselle erittäin arvokkaalle (sk-piha) tontille osoitetaan pohjoiskulmaan uudisrakennuksen rakennusala (rt-1). Tämän vuoden kaavaehdotuksessa tontin tehokkuusluku on $e=0,4$. Toimenpide-esitys: Rakennusalojen sijoittelu toisin ei mahdollista tai ei paranna tilannetta. 20 k-m² on mahdollista siirtää suojeltavalle piharakennukselle, jolloin uudelle rakennukselle jäisi 15 k-m².

Rimminkatu 23 (1084–29):

Osoitetaan rakennusalat kahdelle uudisrakennukselle (rt-2 ja rt-5). Vaikutukset kohdistuvat pihaan ja laajemman alueen luonteeseen. Tämän vuoden kaavaehdotuksessa tontin tehokkuusluku on $e=0,4$. $e=0,4$ mahdollistaa tontille alkuperäistä asuinrakennusta suuremman täydennysrakennuksen ja suurehkon piharakennuksen. Toimenpide-esitys: Rakennusalan sijoittelu toisin ei ole mahdollista tai ei paranna tilannetta. Täydennysrakentamisen vaikutusten lieventäminen edellyttäisi tonttitehokkuutta $e=0,3$.



Päivölänkatu 15 (1032–21):

Uudisrakennuksen korkeus ja vaikutukset pihaan ovat tässä keskeisiä asioita. Tämän vuoden kaavaehdotuksessa tontin tehokkuusluku on $e=0,3$. Toimenpide-esitys: Muokataan rakennusala.

Rimminkatu 12:

Muistutuksessa todetaan: Rimminkadun varteen tulee saada rakennuspaikka puretun rakennuksen perusteella. Kaavaratkaisu ei ota huomioon tontin alkuperäisyyttä ja Pispalan ominaispiirteitä vuodelta 1930.

Vuoden 2024 kaavaehdotuksessa tontin tehokkuusluku on $e=0,3$. (225 k-m²).

Toimenpide-vaihtoehdot: 1) ei muutoksia, 2) rakennusoikeus purettua vastaavalle (noin 45 k-m²) edellyttäisi tonttitehokkuutta $e=0,35$, 3) tonttitehokkuus $e=0,4$: 45 k-m² purettua vastaavalle ja 55 k-m² tontin lounaisnurkkaan.

5. Viranomaisten puheenvuorot ja keskustelu

Viheralueet ja hulevedet -yksikkö:

Esitetyt hulevesimääräykset ja 1,5m³ viivytystilavuus ovat hyviä. Lähtökohtaisesti puhtaat hulevedet imeytetään pohjavesialueella. Viivytysvaatimus toteutuu, jos imeyttäminen ei ole mahdollista. Likaiset hulevedet johdetaan pohjavesialueen ulkopuolelle.

Pirkanmaan ELY-keskus:

Valtakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön asemakaava on ollut jo pitkään vireillä, ja on hienoa, että ollaan kaavaprosessin loppuvaiheessa. Suojelukaava varmistaa alueen arvojen säilymisen.

Pohjaveden suojelun näkökulmasta esitetyt muutokset ovat hyviä. Hulevesien viivytyksen mitoituksiin ELY-keskus ei ota kantaa.

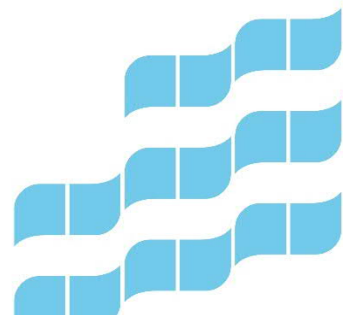
Tonttikohtaiset huomiot:

Kannaksenkatu 13: Tähän tonttiin on ELY-keskuksen valvontavastuun näkökulmasta kiinnitetty eniten huomiota. Vaikutuksiltaan hyväksyttävimpänä pidetään tehokkuuslukua $e=0,3$ ja alarinnettä painottavaa ratkaisua. Lisäksi harjakorkeuden enimmäismäärä on hyvä määrätä asemakaavassa.

Kannaksenkatu 27: Esitetty ratkaisu on mahdollinen.

Kannaksenkatu 25: Suojellulle rakennukselle esitetty kerrosala on perusteltu.

Rimminkatu 23: Tonttitehokkuudesta riippumatta lopputulos johtaa saman tyyppiseen rakennusten sijoitteluun tontilla, joten tonttitehokkuus 0,4 on hyväksyttävissä.



Päivölänkatu 15: Pihan säilyminen on hyvä asia. Rakennusala voidaan siirtää esitetyllä tavalla, mutta se edellyttää naapureiden kuulemista.

Rimminkatu 12: Tonttitehokkuus $e=0,3$ on perusteltu.

Pirkanmaan liitto:

Pispalaan on tärkeä saada ajantasainen suojeluasemakaava. Maakuntakaavatasolla ei ole huomautettavaa suunnitelmaan. Kaavan valmistelussa on tehty huolellista työtä ja edistetty asiaa vaikutustenarvioinnin kautta. Vaihemaakuntakaavatyössä pohjavesialueen laajentuminen on huomioitu.

Pirkanmaan maakuntamuseo:

Asemakaavasuunnittelua on edistetty pitkäjänteisesti ja laadukkaalla vaikutusten arvioinnilla. Asemakaavan laadinnan aikana tehdyt tonttitarkastelut ovat olleet hyviä. Pirkanmaan maakuntamuseota on konsultoitu useasti prosessin aikana.

Tonttikohtaiset huomiot:

Kannaksenkatu 13: Esitetty ratkaisu on hyväksyttävissä.

Kannaksenkatu 27: Nykyisen piharakennuksen menettäminen on erittäin valitettavaa. Rakennus on todettu korjauskelvottomaksi kuntoselvityksessä. Esitetty ratkaisu näyttää ympäristön kannalta paremmalta ja on hyväksyttävissä.

Kannaksenkatu 25: Tehokkuusluku $e=0,3$ olisi parempi, mutta $e=0,4$ on hyväksyttävissä.

Rimminkatu 23: Tehokkuusluku $e=0,4$ on hyväksyttävissä.

Rimminkatu 12: Uudisrakennuksen rakennusala tulisi arvojen säilymisen kannalta osoittaa hyvin pienenä tontin kulmaan. Tehokkuusluku $e=0,3$ säilyttää arvot paremmin. Se, että tontin kulmassa on ennen nykyisen asuinrakennuksen rakentamista ollut pieni rakennus, ei perustele sitä, että samaan paikkaan tulisi saada nyt rakentaa uudistalo. Puretun rakennuksen kaltaista pientä rakennusta ei paikkaan enää tehtäisi, vaan siihen rakennettaisiin uusi asuintalo, jolloin arvot menetettäisiin.

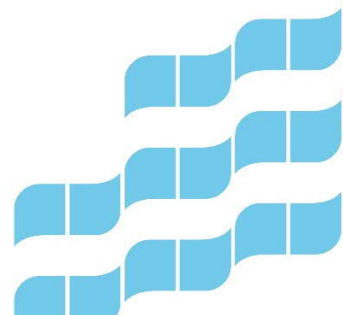
Arkeologisen perinnön osalta on tarkistettava merkintöjä ja aluerajauksia lausunnon mukaisesti.

Ympäristönsuojeluyksikkö:

Kaavaa varten on laadittu meluselvitys vuonna 2018. Meluselvitys ei ole vanhentunut, koska liikennemäärät vuosina 2018 ja 2024 ovat hyvin lähellä toisiaan. Asemakaavassa ei ole lisäselvitystarpeita.

Yleiskaavoitus, ennakkokommentti:

Yleiskaavoituksella ei ole kommentoitavaa asemakaavaehdotukseen.



6. Jatkotoimenpiteet ja kokouksen päättäminen

Muutoksen kohteena olevien tonttien omistajia ja tarvittaessa naapurikiinteistöjä kuullaan erikseen.

Tavoitteena on viedä asemakaavaehdotus yhdyskuntalautakunnan hyväksymiskäsittelyyn toukokuussa 2024.

Puheenjohtaja päätti kokouksen klo 13.15.

Muistion liite: Lausuntokooste

