

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

§ 54

Asemakaavaehdotuksen asettaminen nähtäville: Pispalan asemakaava nro 8310

TRE:820/10.02.01/2016

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 8310 (päivätty 8.1.2018, tarkistettu 7.1.2019, 6.5.2019, 22.6.2020 ja 19.2.2024) hyväksytään asetettavaksi julkisesti nähtäville maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti.

Asemakaavaehdotus esitetään nähtävilläolon jälkeen kaupunginhallituksen ja edelleen valtuuston hyväksyttäväksi.

Kokouskäsitely

Minna Kiviluoto ja Elina Karppinen olivat paikalla asiantuntijoina. Minna Kiviluoto poistui kokouksesta esityksensä jälkeen ennen päätöksentekoa.

Perustelut

Kaupunkiympäristön palvelualue on valmistellut 8.1.2018 päivätyn, 7.1.2019, 6.5.2019, 22.6.2020 ja 19.2.2024 tarkistetun asemakaavan ja asemakaavamuutoksen nro 8310. Asian hyväksyminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

Kaavan valmistelussa on laadittu havainneaineisto, vaikutusarviointikartta, tonttitehokkuudet-kartta, tilastot-taulukko, tonttitarkastelu v. 2022 ja tonttitarkastelu 2023. Kaavaan liittyvät selvitykset ja muita lisätietoja osoitteesta www.tampere.fi/kaavat/8310

Diaarinumero: TRE: 842/10.02.01/2009 ja 1.2.2016 lähtien TRE:820/10.02.01/2016

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

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

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 m²–1500 m². 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.

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 merkittävaksi arvotetun 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 massoittelemääräyksin. Mikäli suojeltu rakennus tuhoutuu tai puretaan,

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

vanha rakennus määrittää lähtökohtaisesti korvaavan rakennuksen massoitteluperiaatteen ja julkisivumateriaalin.

Rakennusoikeus

Pispalan kulttuuriympäristön säilyttämisen suurimmat haasteet ja ristiriidat liittyvät rakennusoikeuden määrään. 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 asuinrakennuksia 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 mahdollistama täydennysrakentaminen aiheuttaisi riskin pihapiirin arvojen sekä suojeltavan rakennuksen ja kaupunkikuvan säilymiselle. Lisäksi Rimminkadun arvoalueella pyrittiin alueelliseen tasapuolisuuteen määrittelemällä osa-alueen rakennusoikeus tonttitehokkuuden $e=0,3$ mukaisesti.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Tarkistettu kaavaehdotus v. 2024 on laadittu aiempien selvitysten, prosessin aikana tutkittujen kaavaratkaisujen vaikutusarvioinnin, viranomaisyhteistyön ja konsulteilla teetettyjen tonttitarkastelujen pohjalta. Tarkistetussa kaavaehdotuksessa 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 määritellylle tontille on todettu mahdolliseksi osoittaa tonttitehokkuuteen $e=0,4$ perustuva rakennusoikeus toteutuneita kerrosaloja ja täydennysrakentamiseen soveltuvia rakennusaloja tarkistamalla. Pääosalla kaava-alueella 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-m². Näistä viisi sijoittuu suojeltavan asuinrakennuksen (II-III lk) sisältävälle tontille ja neljä tyhjälle tontille. Kaavaehdotus mahdollistaa myös 13 uutta asuinrakennusta kokoluokassa 65-95 k-m². 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-m².

Kaavan yleismääräystä on tarkistettu koskien tonttien aitaamista ja kasvillisuutta. Kaavaselostusta on täydennetty prosessin etenemisen osalta.

V. 2020 ehdotusvaiheen muistutusten ja lausuntojen tiivistelmä sekä kaupungin vastine on kaavan liitteenä.

Asemakaavaprosessin vaiheet

Aloitusvaihe

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

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Kaupunginvaltuuston hyväksyttyä I vaiheen kaavat 8256 ja 8257, II vaihe käynnistyi. 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.

Tarkistettu kaavaehdotus nähtävillä 10.9. - 12.10.2020.

Lausunnot

Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan maakuntamuseo, Pirkanmaan liitto

Tiedoksi

Pirkanmaan ELY-keskus, Sirpa Lehtonen

Liitteet

- 1 Liite yla 5.3.2024 Asemakaava
- 2 Liite yla 5.3.2024 Selostus
- 3 Liite yla 5.3.2024 Seurantalomake
- 4 Liite yla 5.3.2024 Poistettava asemakaava
- 5 Liite yla 5.3.2024 Rakentamistapaohje
- 6 Liite yla 5.3.2024 Viranomaisneuvottelumuistio
- 7 Liite yla 5.3.2024 Kaupungin vastine
- 8 Liite yla 5.3.2024 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Pöytäkirja asetetaan nähtäväksi 8.3.2024 kaupungin internetsivuille www.tampere.fi

Päätös on lähetetty sähköpostilla 7.3.2024

Tampere
07.03.2024

Jonna Koivumäki
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Muutoksenhakukielto

§54

Muutoksenhakukielto

Oikaisuvaatimusta tai valitusta 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 §)
- varhaiskasvatuslain 57 §:n mukaista huomautusta tai huomion kiinnittämistä (Varhaiskasvatuslaki 63 § 2 mom.)