

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

**Yhdyskuntalautakunta, § 91, 05.04.2022**  
**Yhdyskuntalautakunta, § 187, 11.08.2020**  
**Yhdyskuntalautakunta, § 198, 25.08.2020**

**§ 91**

**Asemakaava nro 8824, Pispalan asemakaavan uudistamisen II vaihe, Punaisen tukkitien uoman eteläosa**

TRE:3601/10.02.01/2020

**Yhdyskuntalautakunta, 05.04.2022, § 91**

Valmistelija / lisätiedot:  
Elina Karppinen

**Valmistelijan yhteystiedot**

Projektiarkkitehti Minna Kiviluoto, puh. 040 501 6951, etunimi.  
sukunimi@tampere.fi

**Lisätietoja päätöksestä**

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

**Päätös**

Asia palautettiin uudelleen valmisteltavaksi seuraavasti perusteltuna:  
Esitys ei vastaa riittävästi kaupunginhallituksen ja yhdyskuntalautakunnan aiempia linjauksia, poliittista ohjausta sekä Pispalan kaavoituksen käynnistymisen yhteydessä tehtyjä periaatelinjauksia. Rakennusoikeuden voimakas laskeminen heikentää maanomistajien luottamuksensuojaa eikä ole heitä kohtaan kohtuullista.

Pispalan ominaispiirteisiin kuuluu rakeisuus ja voimakas kerroksellisuus. Rakennusoikeuden säilyttäminen kohtuullisella tasolla ja yli yhden asuinrakennuksen rakentaminen tonttia kohti ei heikennä alueen ominaispiirteitä ja kulttuuriympäristöllisiä arvoja, vaan päin vastoin vahvistaa niitä.

Tampereen sisäisen tarkastuksen linjausten mukaan lautakunnan ensisijaisen toimintamallin tulee olla asian palauttaminen valmisteluun, mikäli pohjaehdotus ei vastaa lautakunnan lain tulkintaa ja näkemystä käsiteltävästä asiasta.

Esittelijä: Mikko Nurminen, Johtaja

**Päätösehdotus**

Asemakaavaehdotus nro 8824 (päivätty 22.6.2020) hyväksytään ja esitetään kaupunginhallituksen ja edelleen valtuuston hyväksyttäväksi.

**Kokouskäsitely**

Minna Kiviluoto oli kokouksessa paikalla asiantuntijana ja poistui kokouksesta ennen päätöksentekoa.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

Aleksi Jäntti ehdotti, että asia palautetaan uudelleen valmisteltavaksi seuraavasti perusteltuna:

"Esitys ei vastaa riittävästi kaupunginhallituksen ja yhdyskuntalautakunnan aiempia linjauksia, poliittista ohjausta sekä Pispalan kaavoituksen käynnistymisen yhteydessä tehtyjä periaatelinjauksia. Rakennusoikeuden voimakas laskeminen heikentää maanomistajien luottamuksensuojaa eikä ole heitä kohtaan kohtuullista.

Pispalan ominaispiirteisiin kuuluu rakeisuus ja voimakas kerroksellisuus. Rakennusoikeuden säilyttäminen kohtuullisella tasolla ja yli yhden asuinrakennuksen rakentaminen tonttia kohti ei heikennä alueen ominaispiirteitä ja kulttuuriympäristöllisiä arvoja, vaan päin vastoin vahvistaa niitä.

Tampereen sisäisen tarkastuksen linjausten mukaan lautakunnan ensisijaisen toimintamallin tulee olla asian palauttaminen valmisteluun, mikäli pohjaehdotus ei vastaa lautakunnan lain tulkintaa ja näkemystä käsiteltävästä asiasta."

Jari Saari ja Antti Ivanoff kannattivat 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

Äänestyksen tulos: Asian palauttaminen uudelleen valmisteltavaksi hyväksyttiin äänin 10-3.

### **Perustelut**

Kaupunkiympäristön palvelualue on valmistellut 22.6.2020 päivätyn asemakaavan ja asemakaavamuutoksen nro 8824. Asian hyväksyminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

Lisätietoja osoitteessa: Tampereen kaupunki - Kaavoitusyksikkö - Kaava 8824

Diaarinumero: TRE:3601/10.02.01/2020

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 10.9. - 12.10.2020. Siitä saatiin 2 muistutusta sekä Pirkanmaan ELY-keskuksen, Pirkanmaan liiton, Pirkanmaan maakuntamuseon ja Tampereen joukkoliikenteen lausunnot.

### *Pispalan kaavaprosessi ja rakennusoikeus*

Pispala on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö eli RKY-alue.

Pispalan kulttuuriympäristön säilyttämisen suurimmat haasteet ja intressiristiriidat liittyvät rakennusoikeuden määrään, joka onkin ollut koko kaavaprosessin ajan keskeinen teema. Voimassa olevan v. 1978 asemakaavan pientaloalueelle poikkeuksellisen suuren

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

tonttitehokkuuden  $e=0,5$ , suojelumerkintöjen puuttumisen ja suuren rakennusoikeuden tarjoama mahdollisuus tonttien kehittämiseen on aiheuttanut alueen rakennuskannan laajaa uudistumista.

Valmisteluvaiheessa v. 2018 kaava-alueelle 8310 pyrittiin Pispalan kaavaperiaatteesta johtuen sovittamaan v. 1978 asemakaavan ja Pispalan I-vaiheessa käytettyyn tonttitehokkuuteen  $e=0,5$  perustuva rakennusoikeus.

Vuonna 2019 ensimmäisessä kaavaehdotuksessa tutkittiin myös  $e=0,5$  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.

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

Vuonna 2020 tarkistetussa kaavaehdotuksessa korttelin 1088 viidelle tontille on osoitettu rakennusoikeutta tonttitehokkuusluvun  $e=0,3$  mukaisesti. Korttelissa on suojeltuja rakennuksia viidellä tontilla, joista kolme on erityisen arvokkaita sk-piha -pihapiirejä. Näihin pihapiireihin, joihin maakuntamuseon inventoinnissa annetut toimenpidesuositukset eivät suosita lainkaan lisärakentamista, jopa tonttitehokkuus  $e=0,3$  mahdollistaisi varsin paljon täydennysrakentamista, jota ei voida sovittaa tonteille kaavan kulttuuriympäristön suojelun tavoitetta vaarantamatta eli suojeltuja rakennuksia purkamatta tai täyttämättä suojeltua pihapiiriä uudisrakennuksin. Neljällä tontilla rakennusoikeutta on osoitettu tonttitehokkuutta  $e=0,25$  vastaava määrä, mikä edelleen mahdollistaa ko. tonteille 50-120 m<sup>2</sup> lisärakentamista.

Tontit ovat kohtuullisella tavalla käytettävissä käyttötarkoituksensa mukaisesti. Rakennusoikeus mahdollistaa jokaiselle tontille asuinrakennuksen ja piharakennuksen, johon voi rakennusoikeuden salliessa sijoittaa sivuasunnon.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

Kaavaratkaisu on laadittu huomioiden kaavan päätavoite kulttuuriympäristön suojelusta, jolloin rakennusoikeuden määrittely perustuu tonteille tutkitun enimmäisen kulttuuriympäristön kannalta kestäväksi arvioidun rakennusoikeuden määrään. Tarkistetussa kaavaehdotuksessa esitetyn rakennusoikeuden määrän katsotaan rajaavan täydennysrakentamisen mahdollisuudet RKY-alueella riittävän maltillisiksi ja siten riittävällä tavalla turvaavan kulttuuriympäristön arvojen säilyminen.

*Tarkistetun kaavaratkaisun esittely yhdyskuntalautakunnalle*

Tammikuussa 2020 yhdyskuntalautakunnalle esiteltiin ensimmäisestä kaavaehdotuksesta nro 8824 saatua viranomaispalautetta ja sen pohjalta laadittua esitystä kaavaratkaisun tarkistamiseksi.

*Tarkistetun kaavaratkaisun esittely kaupunginhallitukselle*

Pispalan kaavatilannetta esiteltiin helmikuussa 2020 myös kaupunginhallitukselle, joka kirjasi seuraavan ponnen:

”Kaupunginhallitus edellyttää, että Pispalan asemakaavoituksen 2. ja 3. vaihetta viedään eteenpäin samojen suunnitteluperiaatteiden pohjalta kuin asemakaavoituksen 1. vaihetta.”

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.

Tonttitehokkuuteen  $e=0,5$  perustuvan rakennusoikeuden vaikutukset on tutkittu valmisteluvaiheessa ja todettu sen mahdollistavan merkittävän määrän täydennysrakentamista juuri alueen arvokkaimmille, väljästi rakentuneille suojelutonteille, mikä ei vastaa kaavan päätavoitetta kulttuuriympäristön arvojen säilyttämisestä. Tarkistetussa kaavaehdotuksessa rakennusoikeuden määrittely perustuu arvokkaille tonteille tutkitun enimmäisen kulttuuriympäristön kannalta kestäväksi katsottavan rakennusoikeuden määrään.

Miljöö arvot perustuvat eri osissa Pispalaa erilaisiin ominaispiirteisiin; kaupunkikuva on osin hyvin tiiviis ja tehokkaasti rakentunut, osin hyvin väljä ja puutarhamainen. Osa-alueiden väliset erot ja aluekohtaiset arvot on kuvattu kulttuuriympäristön inventoinnissa. Arvojen säilyttäminen kullakin osa-alueella edellyttää kyseisen alueen ominaispiirteiden tunnistamista ja täydennysrakentamisen sovittamista niiden ehdoilla.

Punaisen tukkitien eteläosassa korttelissa 1088 ovat rinnakkain yksittäisten tonttien kulttuurihistoriallinen arvo, puutarhamaisen ja väljän korttelikonaisuuden kaupunkikuvallinen arvo sekä korttelin läpi kulkevan Punaisen tukkitien uoman kulttuurihistoriallinen ja maisemallinen arvo. Tukkitien uoman säilyttäminen maisemassa

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

havaittavana edellyttää sen säilymistä rakentamattomana, mikä rajoittaa rakentamiseen käytettävissä olevaa maa-alaa korttelin tonteilla

Yleisesti ottaen 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  $e=0,5$ .

*Yhdyskuntalautakunnan päätös 25.8.2020*

Yhdyskuntalautakunta käsitteli tarkistettua kaavaehdotusta kokouksessaan 25.8.2020 ja hyväksyi seuraavan puheenjohtajan tekemän muutosehdotuksen äänin 6-7:

"Asemakaavaehdotus nro 8824 (päiväty 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 ponnin ohjaamaan valmistelua: 'Kaupunginhallitus edellyttää, että Pispalan asemakaavoituksen 2. ja 3. vaihetta viedään eteenpäin samojen suunnitteluperiaatteiden pohjalta kuin asemakaavoituksen 1. vaihetta.'

Ottaen huomion Pispalan asemakaavoituksen 1. vaiheen suunnitteluperiaatteet, yhdyskuntalautakunnassa käydyt lähetekeskustelut, kaupunginhallituksen ponsi sekä asemakaavayksikön antama ohjaus yksittäisissä hankkeissa lautakunta katsoo, että olemassa

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

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.”

*Tarkistetusta kaavaehdotuksesta saatu palaute*

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

Nähtävillä oloaikana 10.9. - 12.10.2020 saatiin 2 muistutusta ja 4 lausuntoa.

Toisessa muistutuksessa korttelin yhdeksästä kiinteistöstä seitsemän omistajat esittävät rakennusoikeuden rajaamista siten, että kullekin tontille sallitaan vain yksi asuinrakennus ja Punaisen tukkitien uoman alue säilytetään puutarhamaisena. Toisessa muistutuksessa Pispalan rakennusoikeuden vähentämistä vastustava yhdistys kritisoi rakennusoikeuden vähentämistä ja rakennusten suojelua vastoin kiinteistönomistajan tahtoa.

Lausuntoja saatiin Pirkanmaan maakuntamuseolta, Pirkanmaan liitolta, Pirkanmaan ELY-keskukselta sekä Tampereen kaupungin joukkoliikenneyksiköltä.

Lausunnoissa todettiin, että asemakaavoituksen valmisteleva ratkaisu vastasi kaavalle asetettuja tavoitteita, mutta yhdyskuntalautakunnan tekemän, valmistellusta aineistosta poikkeavan päätöksen vaikutuksia ei ollut mahdollista arvioida koska päätöstä ei oltu viety kaava-aineistoon.

Ehdotusvaiheen muistutuksista ja lausunnoista on laadittu palaute- ja vastineraportti sisältäen kaupungin vastineet saatuun palautteeseen. Palaute- ja vastineraportti on kaavan liitteenä.

*Sisäisen tarkastuksen selvitys*

Vuonna 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:

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

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.

*Ympäristöministeriön ohjeistus v. 2020*

Ympäristöministeriö on v. 2020 antanut rakennetun kulttuuriympäristön arvojen huomioimista kaavoituksessa koskevan ohjeistuksen. Ohjeistuksessa edellytetään, että valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta huolehditaan.

Valtakunnallisten arvojen turvaamisvelvoite edellyttää, että viranomaisten laatimien valtakunnallisten inventointien tulokset otetaan huomioon alueiden käytön suunnittelussa. Alueiden käytössä on tarpeen tunnistaa inventoinneissa mainitut alueet ja ottaa ne huomioon siten, että niiden arvot turvataan.

Rakennetun kulttuuriympäristön osalta tällainen inventointi on Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt, Museovirasto 2009 ([www.rky.fi](http://www.rky.fi)).

*Kaava-aineistoon tehdyt muutokset ehdotuksen nähtävilläolon jälkeen*

Kaava-aineistoon ei ole tehty yhdyskuntalautakunnan päätöksen mukaisia kaavaratkaisua koskevia muutoksia, koska 25.8.2020 yhdyskuntalautakunnalle esitetty kaavaratkaisu perustuu kaavaa varten

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

tehtyihin selvityksiin ja prosessin aikana tutkittujen kaavaratkaisujen vaikutusten arviointiin sekä viranomaisyhteistyöhön, ja sen katsotaan vastaavan RKY-alueen suojelukaavalle asetettuja tavoitteita.

Yhdyskuntalautakunnan päätöksessään esittämän ratkaisun vaikutuksia on arvioitu kaavaprosessin aikana ja todettu, että tonttitehokkuuden  $e=0,4$  mukainen rakennusoikeus tuottaisi merkittävästi täydennysrakentamisen mahdollisuuksia juuri alueen arvokkaimmille tonteille; uuden asuinrakennuksen kymmenille tonteille, joilla jo sijaitsee suojeltava asuinrakennus.

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. Kymmenille tonteille kertautuneena muutos olisi kulttuuriympäristön kannalta merkittävä. Koko alueen kattavalla tonttitehokkuudella  $e=0,4$  Pispalan alkuperäiset rakennukset jäisivät selvään vähemmistöön, mikä ei ole hyväksyttävä ratkaisu RKY-alueella.

Rakennusoikeuden määrittely perustuu tonteille tutkitun enimmän kulttuuriympäristön kannalta kestäväksi arvioidun rakennusoikeuden määrään.

Tarkistetussa kaavaehdotuksessa esitetyn rakennusoikeuden määrän katsotaan rajaavan täydennysrakentamisen mahdollisuudet RKY-alueella riittävän maltillisiksi ja siten riittävällä tavalla turvaavan kulttuuriympäristön arvojen säilyminen.

Kaavaselistusta on täydennetty ehdotusvaiheen palautteen ja prosessin osalta.

Henkilötietoja sisältävän oheismateriaalin verkkojulkisuutta on rajoitettu.

### **Tiedoksi**

Yhdyskuntalautakunnan päätöksestä: muistuttajat 2 kpl;  
Kaupunginvaltuuston päätöksestä: Pirkanmaan ELY-keskus, Pirkanmaan maakuntamuseo, Pirkanmaan liitto, Tampereen kaupunki/joukkoliikenne, muistuttajat 2 kpl, Sirpa Lehtonen, Jaana Huttunen

### Liitteet

- 1 Liite yla 5.4.2022 Asemakaava
- 2 Liite yla 5.4.2022 Asemakaavan selostus
- 3 Liite yla 5.4.2022 Asemakaavan seurantalomake
- 4 Liite yla 5.4.2022 Rakentamistapaohje
- 5 Liite yla 5.4.2022 Viranomaisneuvottelumuistio
- 6 Liite yla 5.4.2022 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

### Oheismateriaali

- 1 Oheismateriaali yla 5.4.2022 Havainnekuvat



Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

2 Oheismateriaali yla 5.4.2022 Vaikutustenarviointi arvoalueet  
3 Oheismateriaali yla 5.4.2022 Kulttuurihistoria kaavamerkinnet  
4 Oheismateriaali yla 5.4.2022 Nykyiset tonttitehokkuudet  
5 Oheismateriaali yla 5.4.2022 Kaavan tonttitehokkuudet  
6 Oheismateriaali yla 5.4.2022 Tilastot  
7 Oheismateriaali yla 5.4.2022 Viranomaislausunnot  
8 Oheismateriaali yla 5.4.2022 Kaupungin vastine muistutuksiin ja lausuntoihin

---

### Yhdyskuntalautakunta, 11.08.2020, § 187

Valmistelijat / lisätiedot:  
Elina Karppinen

#### **Päätös**

Asia jätettiin pöydälle.  
Esittelijä: Mikko Nurminen, Johtaja

#### **Päätösehdotus oli**

Asemakaavaehdotus nro 8824 (päivätty 22.6.2020) hyväksytään asetettavaksi nähtäville.

Asemakaavaehdotus esitetään nähtävilläolon jälkeen kaupunginhallituksen ja edelleen valtuuston hyväksyttäväksi.

#### **Perustelut**

Kaupunkiympäristön palvelualue on valmistellut 22.6.2020 päivätyn asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 8824. Asian hyväksyminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

Lisätietoja osoitteessa: <https://www.tampere.fi/cgi-bin/kaava/kaavadoc?8824>

Diaarinumero: TRE:3601/10.02.01/2020

Asemakaavaehdotuksen nro 8824 aiemmat suunnitteluvaiheet sisältyvät kaava-alueen 8310 aineistoihin. Asemakaavan 8310 diaarinumero TRE: 842/10.02.01/2009 ja 1.2.2016 lähtien TRE:820/10.02.01/2016

Kaavan laatija Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus

#### **TIIVISTELMÄ**

Kaava-alueen sijainti ja luonne

Pispala sijaitsee Näsi- ja Pyhäjärven välisellä harjulla noin kolme kilometriä länteen Tampereen keskustasta. Pispala tunnetaan tyväestön ilman valvontaa rakentamana puutaloalueena, jonka rakennuskanta on moninaista ja vaihtelevaa. Vaikka viimeaikaisen uudisrakentamisen myötä rakennuskanta on huomattavasti muuttunut, Pispalan

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

rakennuksissa on edelleen ominaispiirteitä, jotka luovat Pispalan kaupunkikuvasta ainutlaatuisen. Pispala on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö eli RKY-alue.

Pispalan asemakaava uudistetaan kolmessa eri vaiheessa. II-vaiheen kaava-alue 8824 sijaitsee Ala-Pispalan kaupunginosan alueella. Alue käsittää korttelin 1088 sekä puisto- ja katualueita Tahmelan vierottien, Pulkkasaarenkadun, Saunasaarenkadun ja Pyhäjärven rannan välisellä alueella. Kaava-alueen pinta-ala on noin 1 ha.

Pispalan II-vaiheen kaava-alueille on tyypillistä I-vaihetta suurempi vaihtelu tonttien rakentamisen tehokkuudessa sekä maastollisesti ja kaupunkikuvallisesti eriluonteiset osa-alueet. Kaava-alueen 8824 ominaispiirteitä ovat loivasti etelään laskeva maasto ja puutarhamaiset, väljästi rakentuneet asuinkorttelit. Kulttuurihistoriallisena ja maisemallisena erityispiirteenä korttelin 1088 keskiosassa on Punaisen tukkietien uoma.

Valmisteluvaiheessa Punaisen tukkietien uoman eteläosa liitettiin kaava-alueeseen 8310, jotta kulttuurihistoriallisesti arvokasta 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 perusteltua/tarkoituksenmukaista tarkistaa kaava-alueen rajausta siten, että Punaisen tukkietien eteläosa erotettaisiin omaksi kaavakseen, jotta Pispalan arvojen säilymistä kannalta tärkeitä asioita saadaan ratkaistua muulla osalla kaava-alueella. Kaavaehdotuksen nro 8824 käsittely jatkuu rinnakkain kaavaehdotuksen nro 8310 kanssa.

Tämä selostus koskee kaavaehdotusta nro 8824.

#### Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan laatimisen tavoitteena on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti Pispalan valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön arvojen säilyttäminen sekä alueen hallittu kehittyminen. Tavoitteena on turvata vielä jäljellä olevan, kulttuurihistoriallisesti merkittäväksi arvotun rakennuskannan ja arvoaluekokonaisuuksien säilyminen sekä mahdollistaa täydennysrakentamisen sovittaminen alueen miljööseen lisäarvoa tuottavalla tavalla.

Pispalan valtakunnallisesti merkittävästä 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 luontotyyppisiä, virkistysmahdollisuuksia, sosiaalista ja kulttuurista monimuotoisuutta. Pispalan kulttuuriympäristöä tulee kehittää niin, että

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

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. melu ja radon), pysäköintijärjestelyt soveltuvat miljööseen, julkinen ja kevyt liikenne sekä virkistysmahdollisuudet kehittyvät.

#### Kaavaprosessin vaiheet

Kaavahanke tuli Punaisen tukkitien uoman eteläosan osalta vireille 11.5.2018, kun tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaava-alueeseen 8310 lisättyä Punaisen tukkitien eteläosaa koskeva valmisteluaineisto kuulutettiin nähtäville 11.5.-1.6.2018.

Kaavaehdotus 8310, sisältäen 22.6.2020 kaavaksi nro 8824 nimetyn kaava-alueen, oli nähtävillä 22.8. - 23.9.2019 ja nähtävillä oloaikana järjestettiin kaavoittajan päivystystilaisuus alueen kiinteistönomistajille. Kaavaehdotuksesta saatiin 5 muistutusta ja 3 lausuntoa. Palaute koski mm. ja rakennusoikeuden määrää. Kaavaehdotuksesta saatu RKY-alueiden suojelukaavoitusta koskeva viranomaispalaute edellytti kaavaratkaisun tarkistamista.

#### Asemakaava

Asemakaavaehdotus on laadittu Pispalan asemakaavan uudistamisen I-vaiheen kaava-prosessin yhteydessä muodostetun, yhdyskuntalautakunnan 15.3.2011 hyväksymän kaavaperiaatteen pohjalta. Se on luonteeltaan suojelukaavan ja täydennyskaavan yhdistelmä, joka ohjaa miljöön muutoksen hallintaan.

Kaavassa osoitetaan Pirkanmaan maakuntamuseon tekemän rakennetun ympäristön inventoinnin pohjalta suojelumerkinnot arvokkaille rakennuksille, pihapiireille, arvoalueille ja rakenteille. Koko aluetta koskeva yleismääräys huomioi alueen valtakunnallisen arvon. Korttelikohtainen käyttötarkoitusmerkintä A-30/s korostaa rakennetun ympäristön säilyttämistä. Arvokkaille osa-alueille osoitetaan arvoaluemerkintä sk-2 ja arvokkaille pihapiireille osoitetaan suojelumerkintä sk-piha. Arvokkaille, perinteistä pispalalaista rakennuskantaa edustaville rakennuksille osoitettuja suojelumerkintöjä on kolmea tyyppiä (srp-1, srp-2 ja srp-4). Merkintä srp-1 edellyttää, että rakennuksen ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää, merkinnät srp-2 ja srp-4 mahdollistavat edellisiä suurempia muutoksia rakennuksiin. Kaikki merkinnät kieltävät rakennuksen purkamisen. Punaisen ja Harmaan tukkitien uomat on suojeltu merkinnällä s-40 "muu kulttuuriperintökohde". Alueen eteläosaan Hautalaakson arvokkaalle lepakkoalueelle on osoitettu slep-2 merkintä.

Kaava sisältää rakentamisen tapaa sääteleviä määräyksiä koskien mm. rakennusten sijoittamista maastoon, mittasuhteita, julkisivumateriaaleja,

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

aitaamista, autosäilytystä ja näkymien säilyttämistä. Lisäksi on laadittu rakentamistapaohje, joka sisältää yleisohjeita rakennusten korjaamiseen, rakentamiseen ja laajentamiseen. Uudisrakentamista säädellään kaavassa rakennusaloin, kerrosluvuin ja massoittelumääräyksin. Mikäli suojeltu rakennus tuhoutuu tai puretaan, vanha rakennus määrittää lähtökohtaisesti korvaavan rakennuksen massoitteluperiaatteen. Rakennusaloilta massoittelumääräykset määrittävät uudisrakennuksen kerrosluvun.

Rakennusoikeuden määrittelyn lähtökohtana kaavaprosessin alkaessa oli Pispalan uudistamiseen tähänneen v.1978 asemakaavan tonttitehokkuus kullakin osa-alueella.

Ehdotusvaiheessa v. 2019 tonttitehokkuuden suhteen tehtiin viranomaispalautteen ja kaavoituksen harkinnan pohjalta tontti- tai korttelikohtaisia muutoksia perustuen suojelutavoitteisiin ja kaupunkikuvallisiin syihin, koska alueella on useita tontteja, joille ei voida sijoittaa vanhan kaavan mahdollistamaa rakennusoikeutta kaavan kulttuuriympäristön suojelun tavoitteita ohittamatta.

Kaavaehdotuksesta saadussa viranomaispalautteessa korostettiin, että RKY-alueiden suojeluasemakaavoissa täydennysrakentaminen on lähtökohtaisesti alisteista ja täydennysrakentamisen mahdollisuudet rajattuja, ja valtakunnallisten kulttuuriympäristöarvojen turvaaminen ensisijaista. Kaavaratkaisu, jossa alkuperäiset rakennukset muodostaisivat enää vähemmistön alueen asuinrakennuksista ja mahdollistetaan kymmeniä uusia asuinrakennuksia tonteille, joilla jo sijaitsee suojeltava asuinrakennus, ei täytä maankäyttö- ja rakennuslain kulttuuriympäristön arvojen turvaamisvelvoitetta. Uusia täydentäviä asuinrakennuksia voi RKY-alueella olla vain yksittäisiä, eli rakennusoikeuden laskeminen on perusteltu ratkaisu uudisrakentamisen määrän vähentämiseksi.

Pispalan kaavaperiaatteeseen sisältyy myös mahdollisuus rakennusoikeuden maltilliseen vähentämiseen perustuen mm. suojelutavoitteisiin ja kaupunkikuvallisiin syihin. Viranomaispalautteen pohjalta on laadittu tarkistettu kaavaehdotus, jossa rakennusoikeutta on laskettu koko kaava-alueella, koska sille ei voida sijoittaa tonttitehokkuuden  $e=0,5$  mahdollistamaa rakennusoikeutta kaavan kulttuuriympäristön suojelun tavoitteita ohittamatta.

Punaisen tukkitien eteläosassa korttelissa 1088 ovat rinnakkain yksittäisten tonttien kulttuurihistoriallinen arvo, puutarhamaisen ja väljän korttelikokonaisuuden kaupunkikuvallinen arvo sekä korttelin läpi kulkevan Punaisen tukkitien uoman kulttuurihistoriallinen ja maisemallinen arvo. Korttelissa on suojeltuja rakennuksia viidellä tontilla, joista kolme on erityisen arvokkaita sk-piha-pihapiirejä. Näihin pihapiireihin, joihin maakuntamuseon inventoinnin toimenpidesuosituksissa ei suositella lainkaan lisärakentamista, jopa tonttitehokkuus  $e=0,3$  mahdollistaa varsin paljon lisärakentamista. Jotta

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

inventoinnissa todetut miljöö arvot voidaan kaavan tavoitteiden mukaisesti huomioida ja säilyttää, tulee korttelin ratkaisu laatia näiden arvokkaimpien tonttien ehdoilla. Korttelin keskellä olevan tukkitien uoman säilyttäminen maisemassa havaittavana edellyttää sen säilymistä rakentamattomana, mikä rajoittaa rakentamiseen soveltuvaa maa-alaa tonteilla. Rakennusoikeus on pääosalla aluetta määritelty tonttitehokkuusluvun  $e=0,3$  mukaisesti, perusteena suojelutavoitteet ja kaupunkikuva. Arvokkaimmilla, suojelumerkinnällä "sk-piha"-merkityillä tonteilla, joilla suojeltava rakennus on kooltaan pieni eikä enempää rakennusoikeutta voida sijoittaa tontille kaavan kulttuuriympäristön suojelun tavoitteita ohittamatta, rakennusoikeus on määritelty tonttitehokkuusluvun  $e=0,25$  mukaisesti.

Tontit ovat kohtuullisella tavalla käytettävissä käyttötarkoituksensa mukaisesti asuinkäyttöön. Rakennusoikeus mahdollistaa jokaiselle tontille asuinrakennuksen ja piharakennuksen, johon voi rakennusoikeuden salliessa sijoittaa sivuasunnon. Kaava-alueelle muodostuu rakennuspaikka yhdelle uudelle asuinrakennukselle ja neljälle uudelle piharakennukselle, joihin mahtuu pieni sivuasunto.

Ehdotusvaiheessa on tarkistettu kaavaratkaisuja liittyen mm. täydennysrakentamisen määrään ja sijaintiin. Selostusta ja havainnemateriaalia on täydennetty.

Asemakaavan keskeiset vaikutukset

Vaikutukset kulttuuriympäristöön ja maisemaan

Suurimman muutospaineen ja riskin kulttuuriympäristön säilymiselle aiheuttavat täydennysrakentamisen mahdollisuudet suojelutonteilla. Kulttuuriympäristön mahdollinen muutos on väljemmin rakentuneella II-alueella I-aluetta suurempi. Rakennusoikeuden laskeminen koko kaava-alueella vähentää muutospainetta, koska uudisrakennuksia mahdollistetaan vähemmän tai ne ovat pienempiä ja siten paremmin sovitettavissa olevaan miljööseen.

Rakennusten suojelumääräykset turvaavat vielä jäljellä olevan, merkittäväksi arvoitetun rakennuskannan, kaupunkikuvan ja miljöö säilymistä. Arvoaluekokonaisuuksien säilymistä turvaa suojelumerkintä sk-2, joka edellyttää uudisrakentamisen sopeuttamista aluekokonaisuuden kulttuurihistoriallista ja kaupunkikuvallista arvoa tukien. Kaavassa osoitettu rakennusoikeus on pääosin kohtuullisesti sovitettavissa tonteille rakentamistapamääräysten ja -ohjeen avulla niin, että alueen ominaispiirteet ja miljöö säilyvät. Vaikutukset kaukomaisemaan jäävät vähäisiksi, koska rakentamistehokkuus pääpiirteissään 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.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

Asemakaavan yritysvaikutukset perustuvat Pispalan kulttuurihistoriallisen arvoalueen merkitykseen kaupungin imagolle ja matkailumarkkinoinnille.

#### **Lausunnot**

Asemakaavaehdotuksesta pyydetään viranomaislausunto Pirkanmaan maakuntamuseolta, Pirkanmaan ELY-keskukselta ja Pirkanmaan liitolta.

#### **Tiedoksi**

Elina Karppinen, Minna Kiviluoto, Sirpa Lehtonen, Jaana Huttunen

#### **Kokouskäsitely**

Aleksi Jäntti ehdotti, että asia jätetään pöydälle. Ulla Kampman kannatti Jäntin ehdotusta.

Lautakunta päätti yksimielisesti, että asia jätetään pöydälle.

#### **Liitteet**

- 1 Liite yla 11.8.2020 Asemakaava 8824
- 2 Liite yla 11.8.2020 Selostus 8824
- 3 Liite yla 11.8.2020 Asemakaavan seurantalomake
- 4 Liite yla 11.8.2020 Rakentamistapaohje 8309 8310 8824
- 5 Liite yla 11.8.2020 Kaupungin vastine muistutuksiin ja lausuntoihin
- 6 Liite yla 11.8.2020 Viranomaisneuvottelun muistio
- 7 Liite yla 11.8.2020 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 8309 8310 8824

#### **Oheismateriaali**

- 1 Oheismateriaali yla 11.8.2020 Havainnekuvat
- 2 Oheismateriaali yla 11.8.2020 Vaikutukset arvoalueet
- 3 Oheismateriaali yla 11.8.2020 Kulttuurihistoria kaavamerkinnot
- 4 Oheismateriaali yla 11.8.2020 Voimassa olevien kaavojen tonttitehokkuudet
- 5 Oheismateriaali yla 11.8.2020 Tonttitehokkuudet
- 6 Oheismateriaali yla 11.8.2020 Tilastot kaava 8824
- 7 Oheismateriaali yla 11.8.2020 8310 Punainen tukkitie arkeologinen inventointi
- 8 Oheismateriaali yla 11.8.2020 8309 ja 8310 Lausunnot ja vastineet
- 9 Oheismateriaali yla 11.8.2020 8309 ja 8310 Kommentit ja lausunnot

---

#### **Yhdyskuntalautakunta, 25.08.2020, § 198**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Elina Karppinen

#### **Päätös**

Asemakaavaehdotus nro 8824 (päiväty 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

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

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.

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 ponnen ohjaamaan valmistelua: "Kaupunginhallitus edellyttää, että Pispalan asemakaavoituksen 2. ja 3. vaihetta viedään eteen päin samojen suunnitteluperiaatteiden pohjalta kuin asemakaavoituksen 1. vaihetta."

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

Esittelijä: Mikko Nurminen, Johtaja

### **Päätösehdotus oli**

Esittelijä uudisti päätösehdotuksensa:

Asemakaavaehdotus nro 8824 (päivätty 22.6.2020) hyväksytään asetettavaksi nähtäville.

Asemakaavaehdotus esitetään nähtävilläolon jälkeen kaupunginhallituksen ja edelleen valtuuston hyväksyttäväksi.

**Perustelut**

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

Asia jätettiin pöydälle 11.8.2020.

### **Lausunnot**

Asemakaavaehdotuksesta pyydetään viranomaislausunto Pirkanmaan maakuntamuseolta, Pirkanmaan ELY-keskukselta ja Pirkanmaan liitolta.

### **Tiedoksi**

Elina Karppinen, Minna Kiviluoto, Sirpa Lehtonen, Jaana Huttunen

### **Kokouskäsitely**

Elina Karppinen ja Minna Kiviluoto olivat paikalla asiantuntijoina ja poistuivat kokouksesta asian käsittelyn aikana ennen päätöksentekoa.

Aleksi Jäntti teki seuraavan muutosehdotuksen: "Asemakaavaehdotus nro 8824 (päiväty 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."

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. Käsitteilyn yhteydessä kaupunginhallitus hyväksyi seuraavan ponnin ohjaamaan valmistelua: "Kaupunginhallitus edellyttää, että Pispalan asemakaavoituksen 2. ja 3. vaihetta viedään eteen päin samojen suunnitteluperiaatteiden pohjalta kuin asemakaavoituksen 1. vaihetta."

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



Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

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.

Matti Höyssä kannatti ehdotusta.

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

Puheenjohtaja teki seuraavan äänestysesityksen:

Esittelijän päätösehdotus = JAA

Jäntin muutosehdotus = EI

Äänestysesitys hyväksyttiin.

Puheenjohtaja totesi muutosehdotuksen tulleen hyväksytyksi äänin 6-7.

#### Liitteet

- 1 Liite yla 11.8.2020 Viranomaisneuvottelun muistio
- 2 Liite yla 11.8.2020 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 8309 8310 8824
- 3 Liite yla 11.8.2020 Kaupungin vastine muistutuksiin ja lausuntoihin
- 4 Liite yla 11.8.2020 Asemakaavan seurantalomake
- 5 Liite yla 11.8.2020 Rakentamistapaohje 8309 8310 8824
- 6 Liite yla 11.8.2020 Selostus 8824
- 7 Liite yla 11.8.2020 Asemakaava 8824

#### Oheismateriaali

- 1 Oheismateriaali yla 11.8.2020 Havainnekuvat
- 2 Oheismateriaali yla 11.8.2020 8310 Punainen tukkitie arkeologinen inventointi
- 3 Oheismateriaali yla 11.8.2020 Tilastot kaava 8824
- 4 Oheismateriaali yla 11.8.2020 Voimassa olevien kaavojen tonttitehokkuudet
- 5 Oheismateriaali yla 11.8.2020 8309 ja 8310 Kommentit ja lausunnot
- 6 Oheismateriaali yla 11.8.2020 Tonttitehokkuudet
- 7 Oheismateriaali yla 11.8.2020 Vaikutukset arvoalueet
- 8 Oheismateriaali yla 11.8.2020 Kulttuurihistoria kaavamerkinat
- 9 Oheismateriaali yla 11.8.2020 8309 ja 8310 Lausunnot ja vastineet

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

## **Muutoksenhakukielto**

§91

## **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 §)