

# PISPALAN ASEMAKAAVAN UUDISTAMISEN II-VAIHE, Punaisen tukkitien uoman eteläosa

Asemakaava nro 8824

## ASEMAKAAVAMUUTOS SELOSTUS

Ehdotusvaihe 22.6.2020, täyd. 21.3.2022



## TIIVISTELMÄ

### **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 viimeaikaisen 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.

Pispalan asemakaava uudistetaan kolmessa eri vaiheessa. II-vaiheen kaava-alueesta 8310 eriytetty kaava-alue 8824 sijaitsee Ala-Pispalan kaupunginosan alueella. Alue käsittää korttelin 1088 sekä puisto- ja katualuetta Tahmelan viertotien, Pulkkaasaarenkadun, Saunasaarenkadun ja Pyhäjärven rannan välisellä alueella. Kaava-alueen pinta-ala on noin 1 ha. Alueen ominaispiirteitä ovat loivasti etelään laskeva maasto ja puutarhamaiset, väljästi rakentuneet asuinkorttelit. Kulttuurihistoriallisena ja maisemallisena erityispiirteenä on korttelin 1088 keskiosassa Punaisen tukkitien uoma.

Suunnittelualueella on voimassa 25.10.1978 vahvistettu asemakaava nro 5165 / 24s Kaavan nro 5165/24s alueella voimassaoleva tonttihakkuus on pääosin  $e = 0,5$ . Voimassaolevassa kaavassa ei ole suojelumerkintöjä kaavaa 8824 koskevalla alueella. Asemakaavalla 8824 muodostuu 9 kaavatonttia.

### **Asemakaavan tavoitteet**

Asemakaavan laatimisen tavoitteena on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti Pispalan valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön (RKY) kulttuurihistoriallisten arvojen säilyttäminen sekä alueen hallittu kehittyminen. Tavoitteena on turvata vielä jäljellä olevan, historiallisesti merkittävaksi arvetun rakennuskannan ja arvoaluekokonaisuuksien säilyminen sekä mahdollistaa täydennysrakentamisen sovittaminen miljööseen sopeutuvalla tavalla.

Kaavan kulttuuriympäristöä koskevat tarkennetut tavoitteet yhdyskuntalautakunnan 15.3.2011 hyväksymän periaatelinjauksen mukaan:

Pispalan valtakunnallisesta 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 luontotyypppejä
- virkistysmahdollisuudet
- sosiaalinen ja kulttuurinen monimuotoisuus

Pispalan valtakunnallista kulttuuriympäristöä tulee kehittää niin, että:

- 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 kehitty

- matkailua kehitetään alueelle sopivalla tavalla
- ympäristöhaittoja hallitaan ja ehkäistään, mm. radon ja melu
- pysäköintijärjestelyt soveltuvat miljööseen
- julkinen ja kevyt liikenne kehittyvät
- virkistysmahdollisuudet kehittyvät

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

### **Asemakaavan keskeinen sisältö**

#### **Suojelumerkinnät, rakentamisen ohjaus, rakennusoikeuden määrä**

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. Kaavaprosessin keskeiset teemat ovat olleet kulttuuriympäristön suojelu, rakentamisen ohjaus ja rakennusoikeuden määrä.

#### **Kulttuuriympäristön suojelumerkinnät**

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

#### **Rakentamisen ohjaus**

Jotta Pispalan arvokkaat ominaispiirteet säilyisivät myös tulevaisuudessa, on kaavaan sisällytetty korjaus- ja uudisrakentamisen tapaa sääteleviä määräyksiä sekä laadittu rakentamistapaohje. Uudisrakentamista säädelään kaavassa rakennusaloin, kerrosluvuin ja massoittelumääräyksin. Mikäli suojeltu rakennus tuhoutuu tai puretaan, vanha rakennus määrittää lähtökohtaisesti korvaavan rakennuksen massoitteluperiaatteen ja julkisivumateriaalin.

Uuden kaavan myötä Pispalan II-vaiheen kaavojen alueella siirrytään Maankäyttö- ja rakennuslain mukaiseen kerrosalatulkintaan, eli maanpäällinen kellarikerros aputiloineen ei ole enää mahdollinen varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi. Jotta kivijalan aputiloja ei lueta kerrosalaan, tulee kivijalan sijaita yli 50 % maan alla. Tämä on rinnemaastossa yleensä helposti toteutettavissa.

#### **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 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 käytetty tonttitehokkuuteen  $e=0,5$  perustuva rakennusoikeus.

## **V. 2019 ensimmäinen kaavaehdotus**

Ensimmäisessä kaavaehdotuksessa tutkittiin myös  $e=0,5$  mukaisen rakennusoikeuden määrää ja sijoittelua tonteilla, huomioiden valmisteluvaiheen viranomaispalautetta: Suojeltavia asunrakennuksia 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- rakennuslain kulttuuriympäristön arvojen turvaamisvelvoitetta. RKY-alueilla voidaan sallia ainoastaan yksittäisiä uusia asuinrakennuksia, mikä edellyttää rakennusoikeuden määrän tarkistamista koko kaava-alueella.

## **V. 2020 tarkistettu kaavaehdotus**

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 toimenpidesuosituksot eivät suositakaan 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 50-120m<sup>2</sup> lisärakentamista.

Tontit ovat kohtuullisella tavalla käytettävissä käyttötarkoituksensa mukaisesti. Rakennusoikeus mahdollistaa jokaiselle tontille asuinrakennuksen ja piharakennuksen, johon voi rakennusoikeuden salliessa sijoittaa sivuasunnon. 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 enimmän kulttuuriympäristön kannalta kestäväksi katsottavan rakennusoikeuden määrään.

Miljöön arvot perustuvat eri osissa Pispalaa erilaisiin ominaispiirteisiin; kaupunkikuva on osin hyvin tiivis 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 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 suojelutontilla 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 pönten 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 pönsi 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 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 nähtävillä 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**

V. 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:

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 huomioimisesta 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. Alueidenkäytössä 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 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.

Kaavaselostusta on täydennetty ehdotusvaiheen palautteen ja prosessin osalta.

### Asemakaavaprosessin vaiheet

<b>Aloituvaihe</b>	
5.6.2007	Yhdyskuntalautakunta päätti (203 §) rakennuskieltojen määrittämisestä em. alueille asemakaavan muuttamista varten. Yhdyskuntalautakunta on jatkanut rakennuskieltoja 26.2.2008 (63 §), 23.2.2010 (63 §), 7.2.2012 (38 §), 8.3.2016 (60 §), 26.9.2017 (§257)
2007	Pispalan asemakaavojen uudistaminen käynnistettiin yleistarkasteluvaiheella loppuvuodesta 2007. Yleistarkastelun aikana laadittiin koko aluetta koskevia selvityksiä.
14.4.- 5.5.2009	II-vaiheen asemakaavojen 8309 ja 8310 osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä selvitysaineistoa oli nähtävillä ja lähetettiin kaava-alueiden ja lähivaikutusalueen osallisille
22.4.2009	II-vaiheen avoimien ovien tilaisuus Palvelupiste Frenckellissä
16.9.2010	Ohjatut kiertokävelyt kaava-alueilla 8309 ja 8310
15.2.2016	Kaupunginvaltuusto hyväksyi I-vaiheen kaavat 8256 ja 8257
4.-25.2.2016	Tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä ja lähetettiin kaava-alueiden ja lähivaikutusalueen osallisille

<b>Valmisteluvaihe</b>	
2/2016	Sähköpostikysely ja keskustelutilaisuus II-alueen yrittäjille
15.3.2017	I-vaiheen kaavat 8256 ja 8257 tulivat voimaan
16.3.2016	Työpajatilaisuus kaikille osallisille Haulitehtaalla - tiedotettiin II-vaiheen kaavoituksen etenemisestä, kerrattiin kaavan tavoitteet ja periaatteet



<b>Valmisteluvaihe</b>	
	- kerättiin työpajatyöskentelyllä näkemyksiä alueen erityisistä suunnittelukysymyksistä, teemoina esim. aukiot, puistot, liikenne, radan varsi
23.2.2018	Rakennuskielto Punaisen tukkitien alueelle
11.5.-1.6.2018	Kaava-alueeseen 8310 lisättyä Punaisen tukkitien eteläosaa koskeva valmisteluaineisto ja tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä

<b>Ehdotusvaihe</b>	
29.1. 2019	Kaavaehdotus 8310 palautettiin valmisteluun
22.8.-23.9.2019	Kaavaehdotus 8310 nähtävillä
12.12.2019	Viranomaisneuvottelu - kaavaehdotusta tarkistettava - Punaisen tukkitien uoman eteläosa erotetaan omaksi kaavakseen nro 8824
1 / 2020	Palautteen ja tarkistetun kaavaratkaisun esittely yhdyskuntalautakunnassa
10.2.2020	Pispalan kaavatilanteen ja kaavaratkaisun perustelujen esittely kaupunginhallituksen kokouksessa, kh:n ponsi e=0,5
30.6.2020	Pormestarilta toimeksianto sisäiselle tarkastusyksikölle, kaava-alueen 8824 yksittäisen tontin poikkeamislupahakemusprosessi suhteessa Pispalan kaavaprosessiin
11.8.2020	Yla jätti kaavaehdotukset 8310 ja 8824 pöydälle
25.8.2020	Yla päätti asettaa kaavat nähtäville + laati päätöksen sisältömuutoksesta
10.9. - 12.10.2020	Tarkistettu kaavaehdotus nähtävillä

#### Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen aloitetaan kaavan saatua lainvoiman. Suunnittelualue on pääosin rakennettua aluetta. Asemakaavan mahdollistama lisärakentaminen tulee toteutumaan vähittäin. Asemakaavan toteutuminen on alkanut jo poikkeamislupamenettelyn kautta, jossa on hankkeita on pyritty ohjaamaan kaavan tavoitteiden ja kaavaratkaisun mukaiseksi sen hetkisen kaavan laadinnassa käytettävissä olleen tiedon pohjalta.

## PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### **ALA-PISPALA, PISPALAN ASEMAKAAVAN UUDISTAMISEN II-VAIHE, PUNAISEN TUUKITIEEN UOMAN ETELÄOSA, ASEMAKAAVA NRO 8824**

#### 1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutosehdotuksen selostus, joka koskee 22. päivänä kesäkuuta 2020 päivättyä asemakaavakarttaa nro 8824, Pispalan asemakaavan uudistamisen II-vaihe, Punaisen tukkitieen uoman eteläosa. Asian hyväksyminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

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

Lisätiedot:

[Kaavan 8310 aineisto](#)

[Pispalan asemakaavoitus](#)

Kaavan laatija: Tampereen kaupunki, Kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus; kaavoitusarkkitehti Minna Kiviluoto, tekninen suunnittelija Kirsti Aro

Suunnitteluryhmään on lisäksi kuulunut kaavoitusarkkitehti Sari Pietilä, erikoissuunnittelija Mira Siren ja suunnittelija Jeerathaya Palkonen.

#### **Pispalan asemakaavan uudistamisen II-vaiheen kaava-alue nro 8824**

Kaava-alue sijaitsee Ala-Pispalan kaupunginosassa. Kaava-alue rajautuu pohjoisessa Tahmelan viertotiehen, lännessä Pulkksaarenkatuun, idässä Saunasaarenkatuun ja etelässä Pyhäjärven rantaan. Kaava-alueeseen sisältyy kortteli 1088 sekä katu- ja viheraluetta.

Alun perin Pispalan III kaavavaiheeseen kuulunut Punaisen tukkitieen uoman eteläosa liitettiin osaksi kaava-aluetta 8310, jotta kulttuurihistoriallisesti arvokasta tukkitieen uomaa voitiin tarkastella kokonaisuutena.

Eteläosan kortteliin 1088 kohdistuu muusta kaava-alueesta 8310 poikkeavia ratkaistavia kysymyksiä historiallisen tukkitieen uoman sijaitessa yksityisessä omistuksessa olevien kiinteistöjen alueella. Kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen pidetyssä viranomaisneuvottelussa todettiin, että Maankäyttö- ja rakennuslain näkökulmasta olisi tarkoituksenmukaista tarkistaa vielä kaava-alueen rajausta siten, että Punaisen tukkitieen uoman eteläosa erotettaisiin omaksi kaavakseen, jotta Pispalan arvojen säilymisen kannalta tärkeitä asioita saadaan ratkaistua muulla osalla kaava-aluetta. Punaisen tukkitieen eteläosan asemakaavaehdotuksen nro 8824 käsittely jatkuu rinnakkain asemakaavaehdotuksen nro 8310:n kanssa. Tämä selostus koskee kaavaehdotusta nro 8824, aiemmat suunnitteluvaiheet sisältyvät kaava-alueen 8310 aineistoihin.

Kaava-alueen sijainti

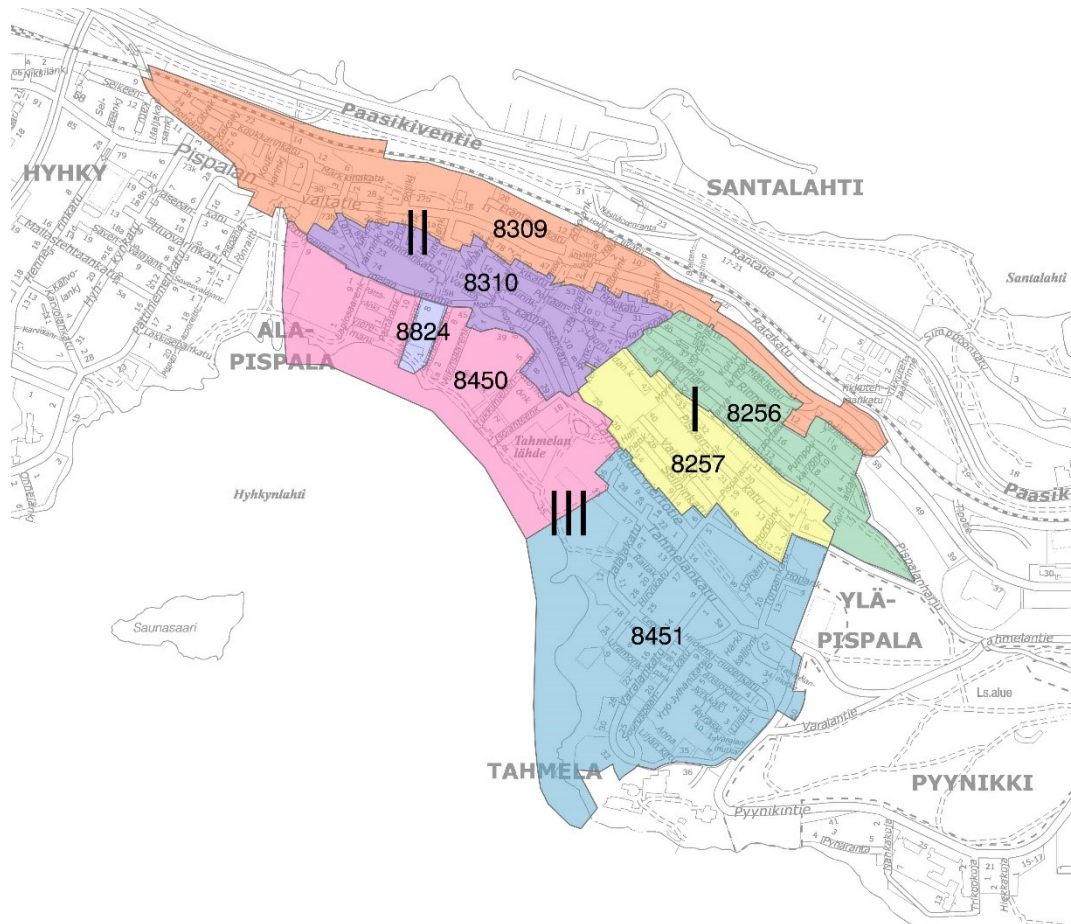
Pispala sijaitsee noin 3 kilometriä länteen Tampereen keskustasta Näsi- ja Pyhäjärven välisellä harjulla. Pispalan asemakaava uudistetaan kolmessa eri vaiheessa, kukin vaihe jakaantuu kahteen eri kaava-alueeseen. I-vaiheen kaksi kaavaa ovat tulleet voimaan 15.3.2017. Nyt laadittavan II-vaiheen kaava-alueet 8309, 8310 ja 8824 sijaitsevat Santalahden, Ylä- ja Ala-Pispalan kaupunginosien alueella Pispalan valtatie molemmin

puolin, kaava-alueeseen kuuluu myös vähäisiä alueita Hyhkyn ja Särkänniemen kaupunginosista. Kaavamuutosalue on noin 1,8 km pitkä ja kaakkois-luoteissuuntainen ulottuen Ratakadulta Pohjanmaantiehen. Pohjoisessa aluetta rajaa Tampere–Seinäjoki-rata ja etelässä Uittotunnelinkatu, Tahmelan viertotie, Uittoyhtiönkatu sekä korttelin 1088 kohdalla Pyhäjärven ranta.

## 1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Ala-Pispala, Pispalan asemakaavan uudistamisen II-vaihe, Punaisen tukkيتين uoman eteläosa, asemakaava nro 8824.

Tarkoituksena on asemakaavan uudistaminen siten, että se turvaa Pispalan valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön arvojen säilymisen ja luo edellytykset alueen säilymiselle elinvoimaisena ja vireänä alueena.



Kuva: Pispalan kaavoituksen vaiheet I–III.

### 1.3 Selostuksen sisällysluettelo

1.1	Tunnistetiedot.....	10
1.2	Kaavan nimi ja tarkoitus.....	11
1.3	Selostuksen sisällysluettelo .....	12
1.4	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista .....	14
1.4.1	Kaavan suunnitelma-asiakirjat.....	14
1.4.2	Kaavaa varten laaditut selvitykset .....	14
1.4.3	Palauteaineisto.....	15
1.4.4	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista.....	15
<b>2</b>	<b>LÄHTÖKOHDAT</b>	<b>15</b>
2.1	Selvitys suunnittelualueen oloista .....	15
2.1.1	Alueen yleiskuvaus.....	15
2.1.2	Väestö ja sosiaalinen ympäristö .....	15
2.1.3	Yhdyskuntarakenne.....	16
2.1.4	Rakennuskanta ja asuminen .....	16
2.1.5	Kaupunkikuva ja maisema.....	16
2.1.6	Rakennettu kulttuuriympäristö .....	16
2.1.7	Muinaismuistot .....	19
2.1.8	Luonnonympäristö.....	20
2.1.9	Palvelut ja elinkeinotoiminta .....	22
2.1.10	Virkistys.....	22
2.1.11	Liikenne ja pysäköinti .....	23
2.1.12	Tekninen huolto.....	23
2.1.13	Ympäristöhäiriöt .....	24
2.1.14	Maanomistus.....	24
2.2	Suunnittelutilanne .....	24
2.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	24
<b>3</b>	<b>ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET</b>	<b>28</b>
3.1	Asemakaavan suunnittelun tarve .....	28
3.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	29
3.2.1	Vireilletulo.....	29
3.3	Osallistuminen ja yhteistyö .....	29
3.3.1	Osalliset .....	29
3.3.2	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	30
3.4	Asemakaavan tavoitteet .....	37
3.4.1	Kaavoituksen tavoite .....	37

3.4.2	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen .....	37
3.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset .....	38
3.5.1	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet.....	38
4	<b>ASEMAKAAVAN KUVAUS</b>	<b>38</b>
4.1	Asemakaavan valmisteluaineistoon tehdyt muutokset .....	38
4.1.1	<b>Kulttuuriympäristön suojelu</b> .....	42
4.1.2	Suojelumerkinnän pois jättäminen.....	43
4.1.3	<b>Rakennusoikeudet ja mitoitus</b> .....	44
4.2	<b>Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen</b> .....	54
4.3	<b>Aluevaraukset</b> .....	55
4.3.1	<b>Korttelialueet</b> .....	55
4.3.2	<b>Muut alueet</b> .....	55
4.3.3	<b>Tonttijako</b> .....	55
4.4	<b>Kaavan vaikutukset</b> .....	55
4.4.1	<b>Vaikutukset maisemaan ja kulttuuriperintöön</b> .....	57
4.4.2	<b>Vaikutukset luonnonympäristöön ja virkistykseen</b> .....	61
4.4.3	<b>Sosiaaliset vaikutukset</b> .....	62
4.4.4	<b>Vaikutukset elinkeinoin ja talouteen</b> .....	65
4.4.5	<b>Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen</b> .....	66
4.4.6	<b>Vaikutukset liikenteeseen, tekniseen huoltoon ja erityistoimintoihin</b> ...	66
4.5	<b>Ympäristön häiriötekijät ja riskit</b> .....	67
4.6	<b>Kaavamerkinnät ja -määräykset</b> .....	69
4.7	<b>Nimistö</b> .....	69
5	<b>ASEMAKAAVAN TOTEUTUS</b>	<b>69</b>
5.1	<b>Toteutusta havainnollistavat suunnitelmat</b> .....	69
5.1.1	<b>Rakentamistapaohjeet</b> .....	69
5.2	<b>Toteuttaminen ja ajoitus</b> .....	69
5.3	<b>Toteutuksen seuranta</b> .....	69

## 1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

### 1.4.1 Kaavan suunnitelma-asiakirjat

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 8824, 22.6.2020
- Kaavakartta nro 8824, 22.6.2020, tark. 21.3.2022
- Asemakaavan seurantalomake 8824
- Rakentamistapaohje 8309, 8310 ja 8824, 8.1.2018, tark. 7.1.2019 ja 22.6.2020
- Kaupungin vastine muistutuksiin ja lausuntoihin, 21.3.2022
- Oheismateriaali:
  - Poistettava asemakaava kaavamuutosalueelta 8824
  - Havainnekuvat (liite 1)
  - Kaavan vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön, ehdotusvaihe (liite 2)
  - Kaavan vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön, valmisteluvaihe (liite 2)
  - Kulttuurihistoriallisesti arvokkaat alueet, pihapiirit, rakennukset ja rakenteet sekä suojelumerkintöjen osoittaminen (liite 3)
  - Voimassaolevien kaavojen tonttitehokkuudet (liite 4)
  - Kaavatonttien tonttitehokkuudet kaava-alueilla (liite 5)
  - Rakennusoikeustaulukko (liite 6)

### 1.4.2 Kaavaa varten laaditut selvitykset

#### **Pispalan I- ja II-vaiheen kaavoja varten laaditut aiemmat selvitykset:**

Nähtävissä Tampereen kaupungin Pispalaa koskevalla internetsivustolla [Pispalan asemakaavoitus](#)

- Punaisen tukkitien eteläosa, arkeologinen selvitys, Pirkanmaan maakuntamuseo 2018
- Pispalan–Tahmelan alueen rakennetun ympäristön inventointi 2009, Väliraportti II, Pirkanmaan maakuntamuseo, Miia Hinnerichsen
- Ylä- ja Ala-Pispalan sekä Tahmelan arkeologinen inventointi 2008, Pirkanmaan maakuntamuseo, Vadim Adel
- Santalahden arkeologinen inventointi 2009, Pirkanmaan maakuntamuseo, Kalle Luoto
- Pispalan viherverkkotarkastelu, Tampereen kaupunki, 2011
- Pispalan asemakaavavaiheiden 1–3 eliöstö- ja biotooppiselvitys, Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön kehittäminen, 2011
- Pispalan kevätlähteiden kartoitus, Esa Ränkman, FCG Finnish Consulting Group Oy, 2011
- Loppuraportti Pispalan – Tahmelan alueen hyönteisselvityksestä 2009–2010, Tampereen Hyönteistutkijain Seura ry, 2010
- Pispalan lepakkokartoitus, Wermundsen Consulting Oy, 2008 Alue 1: Hautalaakso, Luokka: III Lajit: pohjanlepakko
- Liikenteellinen esiselvitys, Tampereen kaupunki 2008
- Kunnallisteknisten verkostojen kartoitus, Tampereen kaupunki, 2008
- Pispala-Santalahti meluselvitys, Taratest Oy, 2009
- Pispala-Santalahti tärinä- ja runkomeluselvitys, Taratest Oy, 2009

- Pispalan asemakaavojen uudistamisen I-III vaiheiden kaava-alueiden hulevesi-, pohjavesi- ja rakennettavuusselvitys, Loppuraportti, FCG 2012
- Pispalan ja Santalahden ilmanlaatuselvitys. Typpioksidin raja-arvot sekä hiukkasten raja- ja ohjearvot. Asemakaavat no 8256, 8309, 8310 ja 8048, Ramboll, 2010
- Pispalan ja Santalahden ilmanlaatuselvitys. Typpioksidin ohjearvot. Asemakaavat no 8256, 8309, 8310 ja 8048, Ramboll, 2010
- Meluselvitykset 2016, 2017 ja 2018 A-Insinöörit Oy
- Paineellisen pohjaveden selvitys, Ramboll Oy
- Pispalan eteläpuolisen alueen rakennettavuusselvitys, 2016, Ramboll, A-Insinöörit Oy ja HRK Konsultointi
- Viherverkkotarkastelu, 2018 Tampereen kaupunki, Viheralueet ja hulevedet

#### 1.4.3 Palauteaineisto

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

#### 1.4.4 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- aiemmat koko Pispalan asemakaavaprosessia varten laaditut selvitykset ja muu materiaali luettavissa Tampereen kaupungin Pispalan kaavoitusta koskevalla internetsivustolla:

[Pispalan asemakaavoituksen selvityksen ja raportit](#)

## 2 LÄHTÖKOHDAT

### 2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### 2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaava-alue nro 8824 sijaitsee Pyhäjärven rantatasanteella. Rakennuskanta koostuu pientaloista. Alue on asuinalueena erittäin arvostettu.

Pispala tunnetaan työväestön ilman valvontaa rakentamana puutaloalueena. Vaikka viimeaikaisen uudisrakentamisen myötä rakennuskanta on huomattavasti muuttunut, Pispalan rakennuksissa on edelleen ominaispiirteitä, jotka luovat Pispalan kaupunkikuvasta ainutlaatuisen. Pispala muodostaa maisema- ja rakennushistoriallisesti valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön. Punaisen tukkitien uoman eteläosa sijaitsee kaavan nro 8824 alueella.

Kaava-alueen 8824 pinta-ala on 1 ha. Alueen maarekisterikiinteistöt ja tontit ovat pääosin yksityisessä omistuksessa. Kaavatontteja on kaava-alueella yhteensä 9 kpl. Asumiseen osoitettujen kaavatonttien koko vaihtelee välillä n. 490-915 m<sup>2</sup>.

#### 2.1.2 Väestö ja sosiaalinen ympäristö

Pispalaa on perinteisesti pidetty yhteisöllisenä asuinalueena. Tämä näkyy myös alueen erilaisten yhdistysten määrässä. Alueen asukasrakenteen ja sosio-ekonomisen luonteen muutos työväen alueesta keskiluokkaisempaan suuntaan on vaikuttanut myös alueen sosiaaliseen ympäristöön, mutta edelleen voidaan Pispalaa pitää sosiaalisesti monimuotoisena alueena, jossa on mm. monia yhteisöllisesti tuotettuja palveluja ja paikallisia kulttuuritapahtumia.

### 2.1.3 Yhdyskuntarakenne

Pispala on Tampereen kantakaupungin yhdyskuntarakenteeseen liittyvä tiivis pientalopainotteinen asuntoalue. Pispalan valtatievarresta osa on kerrostaloaluetta ja sen varrella on pääosa alueen lähipalveluista.

### 2.1.4 Rakennuskanta ja asuminen

Kaava-alueet ovat asuntotyypeiltään monipuolisia, alueella on yhden perheen taloja, paritaloja, usean asunnon taloja sekä rivi- ja kerrostaloja. Samalla tontilla voi olla useita rakennuksia, pienkerrostalosta yhdenperheen taloon ja pihasaunaan. Aluetta arvostetaan asuinpaikkana mm. alueen omaleimaisuuden ja maisemien takia. Pispalan rakennuskanta on uusiutunut huomattavasti viime vuosikymmeninä, vanhoiksi rakennuksiksi tunnistettavia ja maakuntamuseon inventoimia on kaava-alueiden asuinrakennuksista n. 50%.

### 2.1.5 Kaupunkikuva ja maisema

Pispalan poikkeuksellinen sijainti jyrkkärinteisellä harjulla kahden järven välissä on tehnyt siitä tunnetuimman Suomen 1800- ja 1900-lukujen taitteessa suurten kaupunkien ulkopuolelle, kaavoittamattomalle maalle ilman valvontaa rakentuneista työväen asuinalueista. Alueen kaupunkikuva on maaston, puuston, rakennusten, katujen ja muurien muodostama. Eri osa-alueilla on omat erityispiirteensä. Korttelia 1088 koskee seuraava kuvaus:

#### Puutarhakaupunki

Pispalan talon entisille pelloille rakennettu puutarhakaupunki poikkeaa jyrkkään harjun rinteeseen rakennetun Pispalan vapaasta ja tiiviistä rakentamistavasta. Suhteellisen säännönmukaisen ja luonteeltaan väljähkön alueen kadut suuntautuvat kohtisuoraan järvelle seuraten mahdollisesti jo sarkajaon aikaisia tilus- ja peltorajoja. Rakennukset sijoittuvat väljille tonteille suhteellisesti säännöllisesti pääty kadulle ja pääjulkisivu järvelle suuntautuen. Väljyys lisää alueen puutarhamaista vaikutelmaa.

Pulkkasaarenkadun ja Saunasaarenkadun välisen asuinkorttelin läpi on alun perin kulkenut Pispalan punainen tukkitie, jonka jäljiltä maisemaan on jäänyt n. 20 metriä leveä rakentamaton uoma. Uoman maa-ala on sittemmin liitetty korttelin tontteihin mutta pääosin säilyttänyt luonteensa vehreänä avoimena väylänä keskellä korttelia, lukuun ottamatta uoman kohdalle sijoitettua 2000-luvulla valmistunutta asuinpienaloa sekä kahta vanhaa talousrakennusta.

Lähde: *Pispalan rakennustavat*, Arkkitehtitoimisto Hanna Lyytinen Ky, Tampereen kaupunki, kaavoitusyksikkö, 2005

### 2.1.6 Rakennettu kulttuuriympäristö

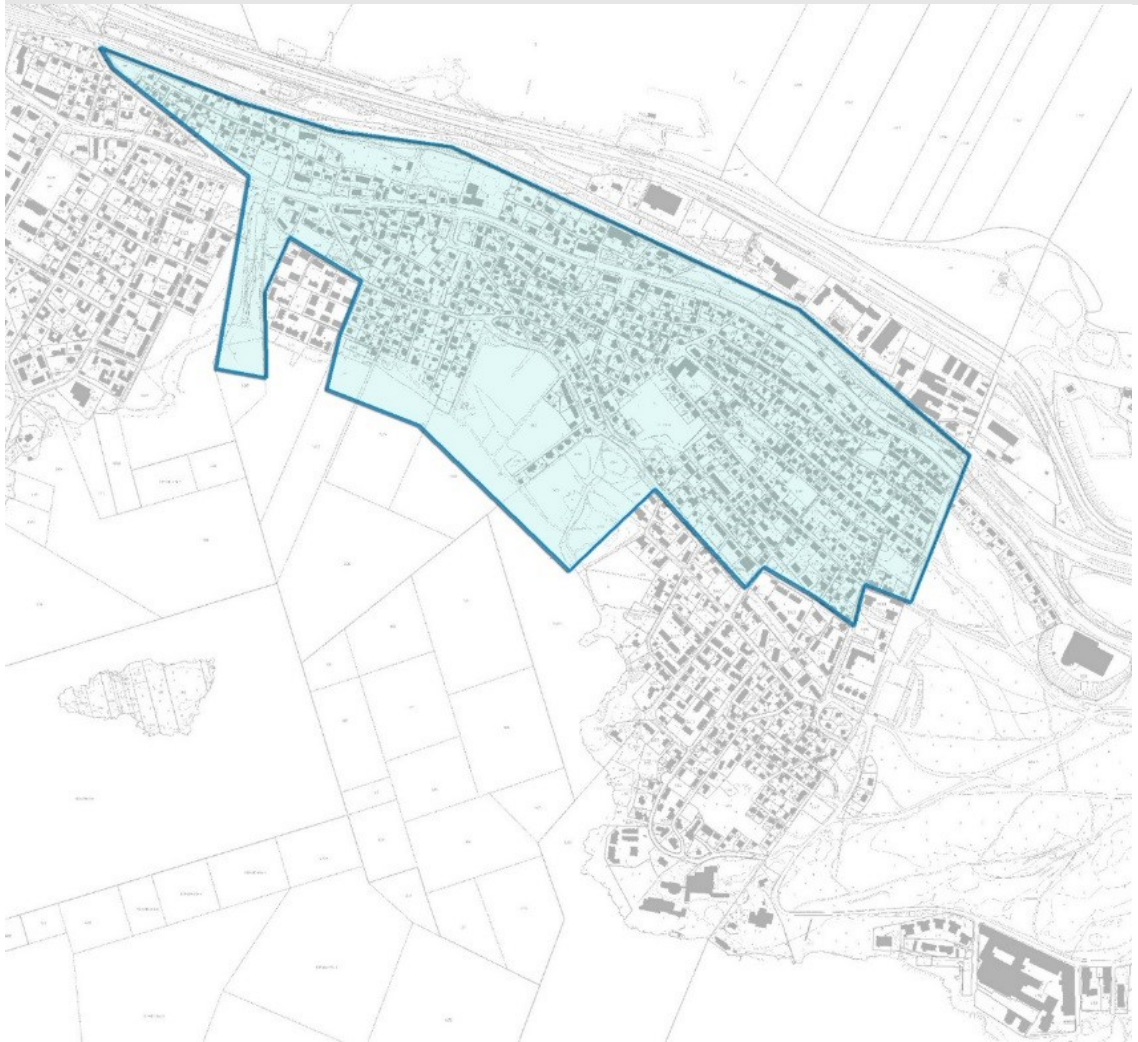
#### Valtakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö

Kaava-alueet sisältyvät valtakunnallisesti merkittävään Pispalanrinteen kulttuuriympäristöön valtakunnallisessa inventoinnissa *Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt* RKY. Museovirasto, 2009. Tässä inventoinnissa luonnehditaan Pispalanrinnettä seuraavasti:



*Pispalanrinteen poikkeuksellinen sijainti jyrkkärinteisellä harjulla kahden järven välissä on tehnyt siitä Suomen tunnetuimman 1800- ja 1900-lukujen taitteessa suurten kaupunkien ulkopuolelle, kaavoittamattomalle maalle ilman valvontaa rakentuneista työväen asuinalueista. Pispalan vanhimmat säilyneet asuinrakennukset muistuttavat maaseudun mökkikyliä taloja, vuosisadan vaihteen rakennukset, paritalot ja suuremmat kasarmimaiset asuinrakennukset ovat noudattaneet pääpiirteissään järjestetyn kaupunkialueen korkeussääntöjä ja ajan yleistä rakennustapaa. Jyrkkään rinteeseen rakennetut portaat korvaavat osittain katuverkon.*

*Kuva: Pispalanrinteen valtakunnallisesti merkittäväksi määritelty rakennettu kulttuuriympäristö.*



### Rakennusinventointi

Pirkanmaan maakuntamuseo teki kaava-alueiden 8309 ja 8310 rakennusinventoinnin päivityksen vuonna 2009. Inventoitavalta alueelta tutkittiin kaikki vanhoiksi rakennuksiksi tunnistettavat 1800-luvun lopun ja ennen vuotta 1970 rakennetut asuin- ja piharakennukset sekä niiden muodostamat pihapiirit. Lisäksi arvioitiin yleisiä kaupunkikuvallisia ja maisemallisia arvoja ja määriteltiin alueen sisäiset kulttuurihistoriallisesti arvokkaat aluekokonaisuudet. Kaikki inventoidut kohteet, rakennukset ja arvoalueet arvoitettiin kolmeen luokkaan, arvoluokkiin I, II ja III joista kulttuurihistoriallisesti arvokkain on luokka I.

## Kulttuurihistoriallisesti arvokkaat aluekokonaisuudet kaava-alueella 8824:

### 2009/113 Punainen tukkitie

Arvoluokka I

Pispalan punainen tukkitie rakennettiin vuonna 1863 tukkien siirtämiseksi Näsijärveltä Pyhäjärvelle Pispalan harjun yli. Tukkitien uoma on merkittävä muistuma Tampereen ja koko Suomen teollisuus- ja kauppahistoriasta. Rosenlewin omistaman Porin Höyrysahan rakennuttama Punainen tukkitie ylitti Pispalan valtatie siltaa pitkin suunnilleen nykyisen Pispalan kirkon kohdalla, ja tukkien siirto tapahtui hevosten avulla. Tukkitie sai nimensä siksi, että se oli maalattu punaiseksi ja tukkitien rakenteisiin oli kiinnitetty myös mainoksia. Puinen rännirakennelma oli yli 70 vuotta hyvin näkyvä ja kuuluva osa Pispalaa. Uittotunnelin valmistuttua maan pinnalla kulkeva rakennelma purettiin ja Pyhäjärven puolelle jäi maisemaan jäi n. 20 metriä leveä uoma.

Pyhäjärven rannan tuntumassa tukkitie kulki korttelin 1088 läpi ja uoma on sittemmin liitetty korttelin tontteihin. Tukkitien uoman kohdalla on tällä hetkellä runsaasti puustoa, pohjoisessa osa Pispalan kirkkoa ja Tahmelan viertotien eteläpuolella 2000-luvulla valmistunut asuinpienitalo sekä kaksi vanhaa talousrakennusta.

Pirkanmaan maakuntamuseon Pispalan asemakaavaa varten laatimassa rakennetun ympäristön inventoinnissa Punainen tukkitie on määritelty arvokkaimman 1. luokan kohteeksi.

Inventoinnissa esitetään toimenpidesuosituksena Punaisen tukkitien uoman säilyttämistä rakentamattomana, jotta historiallinen väylä säilyy havaittavana.

Tukkitien Pyhäjärven puoleinen uoma sijaitsee pohjoisessa seurakunnan omistamalla maalla ja kaupungin omistamalla puisto- tai katualueella. Korttelissa 1088 uoman ala on tukkitien käytöstä poistamisen jälkeen liitetty asuintontteihin.

Tukkitiet hallitsivat harjun maisemaa ja rajoittivat harjunsuuntaista kulkemista yli 60 vuoden ajan. Niiden uomat hahmottuvat osittain yhä, sillä ne ovat säilyneet suurimmaksi osaksi rakentamattomina 1930-luvulta, jolloin tukkitiet purettiin. Ylä- ja Ala-Pispalan kaupunginosien välinen raja noudattelee Harmaan tukkitien linjaa.

Lähde:

*Pispalan–Tahmelan alueen rakennetun ympäristön inventointi 2009, väliraportti II*, Pirkanmaan maakuntamuseo, Miia Hinnerichsen

### Arvokas rakennuskanta

Pispalan inventoitu rakennuskanta on monimuotoista. Se on rakentunut melko pitkän, 1800-luvun lopulta 1960-luvulle ulottuvan ajanjakson aikana. Rakennuskannasta on v. 2008–2009 täydennysinventoinnin perusteella löydettävissä erilaisia rakennustyyppiejä:

- maaseudun rakennusperinnettä edustavat rakennukset, kuten esimerkiksi paritupatyypiset hirsitalot 1800- ja 1900-lukujen vaihteesta
- piharakennukset, joissakin voi olla myös asuintilaa
- tyylirakennukset, joissa on piirteitä esimerkiksi uusrenessanssin, puujugendin, 1920-luvun puutaloklassismin ja funktionalismin tyylisuunnista
- huvilarakennukset, jotka ovat muuta rakennuskantaa koristeellisempia, usein kookkaampia ja sisätiloiltaan monimuotoisempia, joukossa myös Terijoen huviloita
- työväestön asuinrakennukset joille tyypillistä on kerroksellisuus, useat laajennusvaiheet
- huoneen ja keittiön mökkityyppi
- vuokrakasarmit, jotka voivat olla joko puolitoista- kaksi- tai kolmekerroksisia

- yhdistetyt asuin- ja liikerakennukset, joissa kivijalkakerros on rakennettu yleensä alun perin liiketoimintaa varten
- modernit 1940–60-luvun omakotitalot
- modernit 1940–60-luvun kerros- ja luhtitalot

Ennen toista maailmansotaa rakentunut rakennuskanta edustaa sitä Pispalaa, josta alue tunnetaan. Pispalan vanhalle rakennuskannalle on luonteenomaista, että rakennuksia on saatettu laajentaa, korottaa, vaihtaa ikkunoita, ovia ja laudoituksen suuntaa. Alkuperäisessä asussa olevia rakennuksia on siten vähän. Merkittävä muutosten kausi oli 1970-luvun lopun ja 1980-luvun alun peruskorjauskokeilu, joka edesauttoi rakennusten säilymistä, mutta samalla menetettiin rakennusten luonteenomaisia ominaispiirteitä. Korjaamisen pispalalainen perinne on käytännönläheisyys ja tietynlainen karkeus. Viime vuosina kiinnostus on herännyt myös palauttavaan korjaamiseen.

Kaava-alueella ei ole valtakunnallisesti merkittäviä rakennuksia, vaan alueen arvo on sen kokonaisuudessa ja arvokkaissa osa-alueissa. Poikkeuksellinen sijainti järvinäkymineen on alueen arvon lähtökohta mutta samalla merkittävä syy miljööhön hajoamiseen; järvimaisemat ovat tehneet alueesta houkuttelevan kohteen uudisrakentamiseen.

Pispalan rakennuksissa ja kokonaismiljöössä näkyikin leimallisena muutos; Pispala on kerroksellinen yhteenveto alueen eri rakennusvaiheista ja suunnittelu- ja kaavoitushistoriasta. Se on samalla fyysinen ilmentymä pispalalaisesta ja tamperelaisesta kulttuuriympäristönäkemyksestä ja -arvostuksesta. Pispalassa näkyvät alueen asukkaiden, kiinteistönomistajien, rakennusliikkeiden, kaavoittajien, rakennusvalvontaviranomaisen, luottamusmiesten ja eri oikeusasteiden ratkaisujen puumerkit.

#### Rakenteet

Pispalalle ovat luonteenomaisia katuvarsien pulterimuurit, pihojen pulteririvinteerit ja porrasyhteydet.

Rakennusinventoinnissa arvokkaiden pihojen kuvauksissa ja arvoluokituksissa on huomioitu pihojen rakenteita, pinnoitteita ja kasvillisuutta ja tarpeet säilyttää näitä elementtejä perinteisinä.

Arvokkaihin kohteisiin on rakennusinventoinnissa sisällytetty porrasyhteyksistä Pispalan portaat. Muillakin porrasyhteyksillä on Pispalan miljööhön kannalta suuri merkitys; portaista avautuu vielä näkymiä, joihin autoistuminen ei ole päässyt vaikuttamaan.

#### 2.1.7 Muinaismuistot

Pirkanmaan maakuntamuseo suoritti vuonna 2008 Tampereen Ylä- ja Ala-Pispalan sekä Tahmelan kaupunginosien arkeologisen inventoinnin (Adel 2008).

Kaikki kaava-alueiden 8309 ja 8310 kiinteät muinaisjäännökset on arkeologisessa inventoinnissa ehdotettu sijoitettaviksi rauhoitusluokkaan II, eli niiden arvon tarkempi määrittely edellyttää arkeologisia koekaivauksia.

Kohteet on nostettu esiin kaavakartalla erillisessä karttapienennöksessä otsikolla *Kaavojen 8309 ja 8310 suojelumääräykset sm-4, sk-2, s-tie ja tukkiteiden merkintä s-40 korostettuina*.

Pirkanmaan maakuntamuseo suoritti kesällä 2018 Punaisen tukkitien alueen arkeologisen inventoinnin. Maastossa tukkitien linjauksella havaittiin rakenteita ainoastaan Pyhäjärven rannan tuntumassa. Nämä ehdotetaan merkittävän muuksi kulttuuriperintökohteeksi merkinnällä s-40. Erityistä huomiota kehoitetaan kiinnittämään myös Punaisen tukkitien puiston alueeseen, joka on linjauksen maisemallisesti parhaiten säilynyt osuus. Lisäksi tällä alueella saattaa olla säilyneenä maanalaisia rakenteita, esim. paalunsijoja. Historiallisten kuvausten perusteella tukkitiehen saattaa liittyä myös vedenalaisia rakenteita erityisesti Näsijärven puolella. Kaava-alueella 8824 ei ole kiinteitä muinaisjäänneksiä.

### 2.1.8 Luonnonympäristö

Pispalan luonnonympäristöä on selvitetty seuraavissa selvityksissä:

- *Pispalan asemakaavavaiheiden 1-3 eliöstö- ja biotooppiselvitys*, Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön kehittäminen, 2011
- *Loppuraportti Pispalan – Tahmelan alueen hyönteisselvityksestä 2009-2010*, Tampereen Hyönteistutkijain Seura ry, 2010
- *Pispalan kevätlähteiden kartoitus*, Esa Ränkman, FCG Finnish Consulting Group Oy, 2011
- *Pispalan lepakkokartoitus*, Wermundsen Consulting Oy, 2008
- *Pispalan viherverkkotarkastelu*, Tampereen kaupunki 2011
- *Pispalan harjun muinaisrantatarkastelu*, Tampereen kaupunki, Jouko Seppänen, 2012
- *EU:n osarahoittaman BaltCICA-projektin aineistot*, GTK ja Tampereen kaupunki, 2011

Pispalan viherverkkoselvityksessä on koottu yhteen alueen luontoa ja ympäristöä koskevien selvitysten tuottama tieto sekä virkistysalueita, -palveluita ja -yhteyksiä koskeva tieto.

#### Maa- ja kallioperä

Pispalan harjualueen rakennetta ja veden liikkumista sen maaperässä tutkittiin osana EU:n Itämeren ohjelman osarahoittamaa BaltCICA-projektia vuosina 2009-2011. Pispalanharjua pidetään maailman korkeimpana soraharjuna. Pyhäjärven pinta on noin 80 metriä ja Näsijärven pinta noin 60 metriä alempana jyrkkärinteisen moreeniharjun selkää. Pispalanharjun jyrkimmät luonnon muovaamat osat ovat Provastinkadun ja Pispankadun kohdalla etelärinteessä. Suurin osa harjusta koostuu hyvin lajittuneista sekä huuhtoutuneista sora- ja hiekkakerroksista. Harjun ydinosa reunustavat savi- ja silttikerrokset. Pyhäjärven rannan savipeitteisillä alueilla on monin paikoin saven salpaamaa, paineellista pohjavettä. Paikallisesti paineellisen pohjaveden alueita voi esiintyä myös muualla harjussa.

#### Kasvillisuus ja eläimistö

Kaava-alueen luonnonympäristön kannalta huomionarvoisinta on sen sijainti harjulla, joka yhdessä kulttuurihistorian kanssa on muokannut alueesta erityislaatuisen ja luonnoltaan monimuotoisen kokonaisuuden pienilmastoineen.

Hyönteistöltään ja kasvistoltaan arvokkaimmat osa-alueet ja avainbiotoopit sijaitsevat harjun eteläisen paahderinteiden, rantavyöhykkeen ja sen lähteikköalueen viheralueilla ja pihjoilla. Tämä vyöhyke muodostaa ekologisen yhteyden Pyynekiltä Pyhäjärven rantavyöhykkeelle.

Kulttuurikasvillisuus sijoittuu pääosin yksityisille pihuille. Kulttuurikasvillisuus on vähentynyt viime vuosikymmeninä alueen tiivistymisen, katujen kunnostusten ja pihakulttuurin muutoksen takia. Nykyisin arvostetaan enemmän viimeisteltyjä ja rakennettuja kuin hallitusti hoitamattomia pihoja. Korvaavia elinympäristöjä kasvillisuudelle on katujen varsilla. Pispalan piholla ei ole sellaista kasvillisuutta, joka lain mukaan edellyttäisi suojelua, vaikkakin jonkinlaisen luonnonsuojelullisen statuksen omaavia lajeja löytyy, esim. silmälläpidettävä ketoneilikka.

Pyhäjärven rannan Hautalaakson puistossa sijaitsee arvokas lepakkoalue, jolle on osoitettu kaavakarttaan merkintä slep-2: Tärkeänä lepakkoalueena säilytettävä alueen osa. Puustoa hoidettava lajien elinot huomioon ottaen.

Kantakaupungin liito-oravaselvityksen (v.2016) mukaan Pispalpallon suojaviheralueen eteläosa on liito-oravalle erittäin soveltuvaa elinympäristöä, jossa on muutama tyhjä kolopuu. Alueelta kohti pohjoista on mahdollinen kulkureitti, mutta selvityksen mukaan alueella ei kuitenkaan ole liito-oravan todettuja elinympäristöjä tai papanahavaintoja.



Kuva: Pispalan ekologinen verkosto.

## 2.1.9 Palvelut ja elinkeinotoiminta

### Julkiset palvelut

Pispalan Moreeni ry:n omistaman Lauri Viita –museon osoitteessa Portaanpää 8, ylläpidosta vastaa Lauri Viita –seura. Uittoyhdistyksen talossa toimii Rakennuskulttuurikeskus Piiru.

### Kulttuuripalvelut

Ammattinukketeatteri Mukamas sijaitsee osoitteessa Pispalan valtatie 30.

### Kaupalliset palvelut

Pääosa Pispalan alueen kaupallisista palveluista sijaitsee kaava-alueella 8309, Pispalan valtatie varrella (ravintola, baari, kaksi pizzeriaa, päivittäistavarakauppa, grillikioski ja muutama erikoisliike mm. ompelutarvike-, lemmikkieläintarvike- ja autonrengasliikkeet).

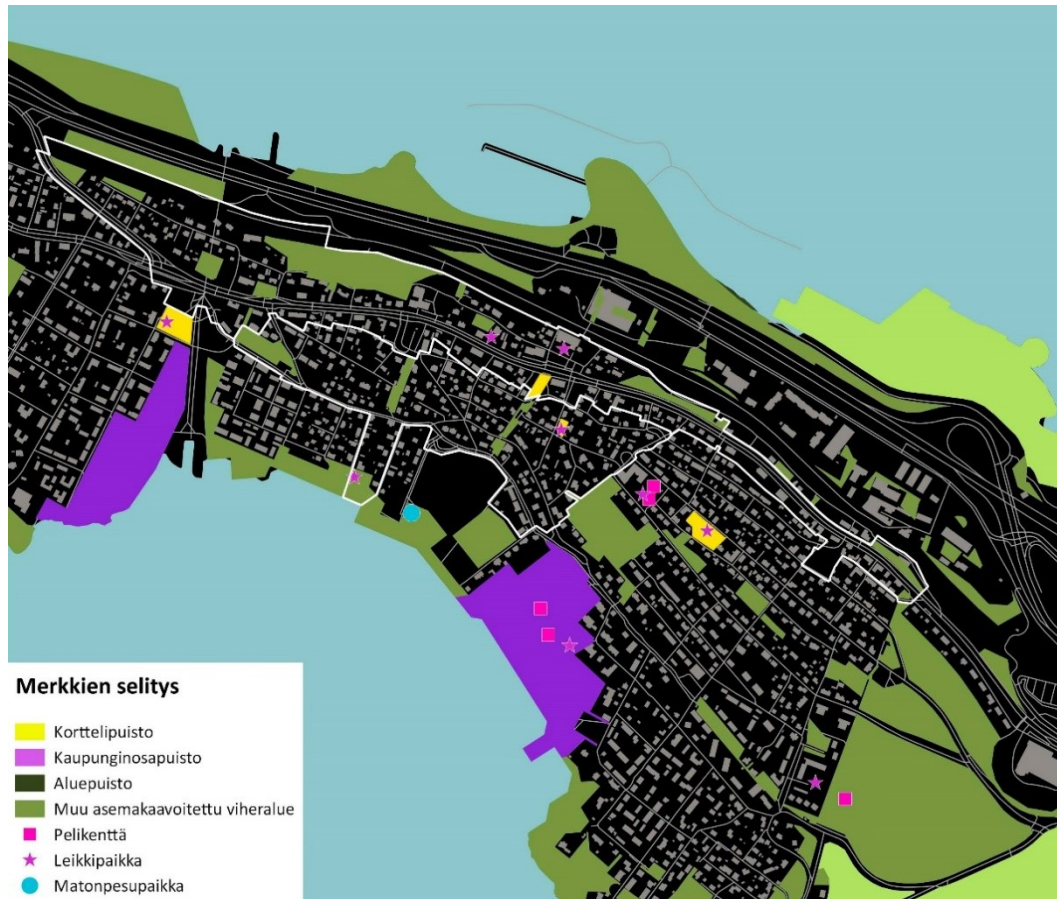
### Työpaikat

Pispalan ja Tahmelan alueella on n. 450 työpaikkaa. Julkisen sektorin työpaikkoja on Pispalan koulussa ja päiväkodissa, muut työpaikat koostuvat yksityisen ja kolmannen sektorin (yhdistykset) työpaikoista. Pispalan valtatie lukuun ottamatta ovat kivijalkakaupat ja -yritykset Pispalasta käytännössä kadonneet, mutta asuntojen yhteyteen rekisteröityjä yksityisyrittäjiä alueella on useampi kymmen.

## 2.1.10 Virkistys

Pispalan alueen virkistys- ja viheralueita on selvitetty kantakaupungin ympäristö- ja maisemaselvityksessä (KYMS 2009) sekä asemakaavoituksen yhteydessä laaditussa Pispalan viherverkkotarkastelussa (2011).

Pyhäjärven rannassa kulkee pitkä viheralueiden ketju, joka jatkuu lähes katkeamattomana Pyynikiltä Pispalan rannan kautta Vaakkolammille asti. Pyynikki toimii ulkoilu- ja liikuntapalveluiltaan monipuolisena, eri kaupunginosia palvelevana aluepuistona, jossa on mm. luontopolku, ulkoilureittejä ja talvisin valaistua latu. Pyhäjärven ranta-alue, Tahmelanniemestä Tahmelan lähteelle, toimii pispalalaisten päivittäiseen virkistäytymiseen tarkoitettuna kaupunginosapuistona.



*Kuva: Tampereen viheraluejärjestelmän mukaiset viheralueet sekä pelikentät, leikkipaikat ja matonpesupaikat.*

### 2.1.11 Liikenne ja pysäköinti

Kaava-alueen 8824 liikenneverkko kytkeytyy Pispalan liikenneverkkoon Tahmelan viertotien kautta.

Alueen katutilojen ahtaus ja kotitalouksien automäärän lisääntyminen aiheuttaa paikoin haasteita pysäköinnin järjestämiselle.

Kaava-alueella liikennöi linja numero 25 Tahmelan viertotietä pitkin.

### 2.1.12 Tekninen huolto

Alue on kunnallistekniikan piirissä. Kaava-alueet on liitetty vesi- ja viemäriverkostoon. Kaikki johtolinjat eivät ole kuitenkaan tiedossa alueen osin ilman valvontaa tapahtuneen rakentamisen johdosta. Pispalassa on toiminut oma vesiosuuskunta ja tapana ollut ennen toista maailmasotaa vetää vesi- ja viemärijohtoja sieltä mihin ne on voitu teknisesti parhaiten sijoittaa, jopa naapurin kellarin kautta. Vasta 1970-luvulla vesiosuuskunta lakkautettiin ja Pispalan vesihuoltoverkosto siirrettiin nykyisen Tampereen Veden hallintaan.

Tonttien kautta kulkevat vesihuoltoverkostot ovat pääsääntöisesti saneeraamattomia ja niiden huolto sekä saneeraaminen pyritään toteuttamaan "no dig"- eli kaivamattomilla menetelmillä, esim. sujuttamalla tai pakkosujuttamalla. Saneeraustyöt Pispalassa ovat

erityisen haasteellisia suurien korkeuserojen, ahtaiden tilojen sekä lukuisten tonttijohtojen vuoksi.

Alueella on myös yhä rakennuksia, esim. pihasaunoja, jotka eivät ole viemäriverkossa ja joiden vedet ohjataan maaperään. Kaavassa pyritään osoittamaan tonteilla olevat johtolinjat varauksina kaavakartalle silloin kun ne ovat tiedossa ja ne mahtuvat. Osalle tonteista johtovaruksia ei ole voitu osoittaa tonttien ahtauden tai olevien rakennusten vuoksi. Rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee selvittää ja tarvittaessa siirättää rakennusalueella tai sen välittömässä läheisyydessä sijaitsevat maanalaiset johdot omalla kustannuksellaan.

### 2.1.13 Ympäristöhäiriöt

#### Radon

Radon on hajuton, mauton ja näkymätön jalokaasu, jota esiintyy ympäri Suomea. Erityisesti sitä esiintyy huokoisten, hyvin ilmaa läpäisevien maalajien alueella, kuten soraharjuilla. Radonia syntyy maankuoressa jatkuvasti uraanin hajoamistuotteena. Radonin on todettu kasvattavan riskiä sairastua keuhkosityöpään. Pispalassa on mitattu ohjearvot huomattavasti ylittäviä tasoja sekä vanhoissa että uudemmissa rakennuksissa. Korkeimmat mitatut arvot keskittyvät harjun korkeimmalle osalle, missä maaperä on soravaltaista.

#### Pilaantunut maaperä

Kaava-alueelta 8824 ei ole tiedossa pilaantunutta maaperää.

### 2.1.14 Maanomistus

Kaava-alueiden tontit ja maarekisteritilat ovat yksityisessä omistuksessa. Virkistys- ja muut yleiset alueet omistaa Tampereen kaupunki.

## 2.2 Suunnittelutilanne

### 2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

#### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Pispalan asemakaavan uudistamisen II -vaiheen alueella valtakunnallisesti merkittävä huomioitava seikka on Pispalanrinteen valtakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kulttuuri- ja luonnonperintöä koskevissa erityistavoitteissa todetaan, että alueiden käytössä on varmistettava valtakunnallisesti merkittävien kulttuuri- ja luonnonperinnön arvojen säilyminen. Tämä edellyttää, että viranomaisten laatimat valtakunnalliset inventoinnit otetaan huomioon maankäytön suunnittelussa.

Pispala, Tahmela ja Santalahti luokiteltiin valtakunnallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi selvityksessä "Rakennettu kulttuuriympäristö, Valtakunnallisesti merkittävät kulttuurihistorialliset ympäristöt" (Museoviraston rakennushistorian osaston julkaisuja 16, 1993). Valtakunnallisen inventoinnin päivityksessä rajausta on tarkistettu poistamalla siitä Tahmela ja Santalahti: [Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY](#)).

Ympäristöministeriö, Museovirasto ja Suomen Kuntaliitto ovat laatineet vuoden 2009 muistion korvaavan, 2.4.2020 päivätyn muistion, jonka tarkoituksena on selkeyttää valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden merkitystä ja oikeusvaikutuksia käytännössä



valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen osalta. Muistion mukaan kaikilla kaavatasoilla on tärkeää huolehtia siitä, että ratkaisut eivät ole ristiriidassa valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen ominaisuuteen ja erityispiirteiden kanssa. Kun alueeseen kohdistuu useita tavoitteita, jotka voivat olla keskenään ristiriidassa, kaavoituksen tehtävänä on sovittaa yhteen eri tavoitteet, niin että ratkaisu edistää mahdollisimman hyvin tavoitteiden toteuttamista.

Muistiossa todetaan myös, että valtakunnallisesti merkittävien kulttuuriympäristöalueita koskevien kaavojen ajantasaisuutta on syytä arvioida aktiivisesti. Kaava on uusittava vastaamaan alueen kulttuurihistoriallista merkitystä, jos sen vanhentuneisuus vaarantaa alueen ominaisuuteen ja erityispiirteiden säilymistä (MRL 60 § 1 mom.). Valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita koskeva valtioneuvoston 1.4.2018 voimaan tullut päätös edellyttää, että valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta huolehditaan.

### Maakuntakaava

Pirkanmaan uusi kokonaismaakuntakaava 2040 sai lainvoimain 24.4.2019.

Maakuntakaavan hyväksymispäätös tuli lainvoimaiseksi korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 24.4.2019.

Maakuntakaavassa suunnittelualaue on osoitettu Taajamatoimintojen alueeksi. Merkinnällä osoitetaan asumisen, kaupan ja muiden palvelujen, työpaikkojen sekä muiden taajamatoimintojen rakentamisalueet. Merkintä sisältää niihin liittyvät pääväyliä pienemmät liikennealueet, yhdyskuntateknisen huollon alueet, paikallisesti merkittävät ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomat teollisuusalueet sekä paikallisesti merkittävät virkistys- ja suojelun alueet ja ulkoilureitit.

Suunnittelumääräys:

”Aluetta tulee suunnitella asumisen, palvelujen ja työpaikkojen sekoittuneena alueena. Erityistä huomiota tulee kiinnittää yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on edistettävä julkisten ja kaupallisten palveluiden saavutettavuutta joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn avulla. Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sovitettava ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa alueen omaleimaisuutta. Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota kulttuuriympäristön, maiseman ja luontoarvojen säilymiseen. Alueen kytkeytyvyys seudullisille virkistysalueille ja ulkoilureiteille tulee ottaa huomioon.”

Alue kuuluu lähes kokonaan Valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun ympäristöön (RKY 2009). Suunnittelumääräys: ”Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen arvot säilyvät. Uusi rakentaminen on sopeutettava alueen kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin ja ajalliseen kerroksellisuuteen.”

Alue on kokonaan Arkeologisen perinnön ydinalueella. Arkeologisen perinnön ydinalue-merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti merkittävät laajat, yhtenäiset arkeologisen perinnön tihentymät.

Suunnittelumääräys: ”Alueella sijaitsevien muinaisjäännösalueiden ja niiden lähialueiden maankäyttöä, rakentamista ja hoitoa suunniteltaessa on kiinteiden muinaisjäännösten lisäksi otettava huomioon muinaisjäännösten suoja-alueet, maisemallinen sijainti ja mahdollinen liittyminen arvokkaisiin maisema-alueisiin ja/tai kulttuuriympäristöihin.”

Uittotunnelin kohdalla on Ulkoilureitti. Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävät ohjeelliset ulkoilureitit. Merkintä osoittaa ensisijaisesti tarpeen reitille. Suunnittelumääräys: ”Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava ulkoilureitin toteuttamisedellytykset osana maakunnallisesti ja seudullisesti toimivaa reitistöä. Suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota luonnonarvojen säilymiseen suuntaamalla reitit kulutusta kestäville alueille.”

Alue on tärkeää vedenhankintaan soveltuvaa pohjavesialuetta. Merkinnällä osoitetaan vedenhankintaa varten tärkeät ja vedenhankintaan soveltuviksi luokitellut pohjavesialueet. Suunnittelumääräys: ”Aluetta koskevat toimenpiteet on suunniteltava siten, etteivät ne vaaranna pohjaveden laatua, määrää tai vedenhankintakäyttöä. Vesienhoidon riskialueiksi todettujen pohjavesialueiden maankäytön suunnittelussa tulee ottaa huomioon vesienhoitosuunnitelma sekä pyrkiä pohjaveden laatua ja antoisuutta uhkaavien riskien vähentämiseen.”

Rimminkadun–Kannaksenkadun eteläpuoli kuuluu Pyhäjärven ympäristön kehittämisvyöhykkeeseen. Merkinnällä osoitetaan Tampereen ydinkaupunkiseudulla Pyhäjärveen kytkeytyvä kaupunkimaisen asumisen ja virkistysalueen laatualue. Pispalanharjun pohjoisrinne kuuluu Kaupunkiseudun keskusakselin kehittämisvyöhykkeeseen. Merkinnällä osoitetaan Tampereen ydinkaupunkiseudun ja eteläisen Pirkanmaan pohjois-eteläsuuntainen kehittämisvyöhyke, joka ulottuu Tampereen kaupunkikeskustan ja Lielahden alakeskuksen alueelta Rautaharkko-Lakalaivan alakeskuksen ja henkilöliikenteen aseman sekä Sääksjärven alakeskuksen kautta Lempäälän keskustaan.

#### Yleiskaava

Kantakaupungin yleiskaava 2040 on kuulutettu voimaan 20.1.2020.

Yleiskaavassa kaava-alue on osoitettu asumisen alueeksi. Alue varataan pääosin asumiselle sekä sitä palveleville toiminnoille, mm. virkistys- ja suojaviheralueille, lähipalveluille sekä nykyiselle ja uudelle ympäristöhäiriötä aiheuttamattomalle elinkeinotoiminnalle. Alueelle sijoittuvien yksityisten rakentamishankkeiden yhteydessä varaudutaan tarvittaessa julkisten palvelujen tarvitsemiin tilavarauksiin. Alueen suunnittelussa tulee kiinnittää huomioita kulttuuriympäristön arvoihin.

#### Pyöräilyn pääreitistön tavoiteverkko

Tavoiteverkkoa kehitetään sujuvan, nopean ja tasavauhtisen arkipyöräilyn mahdollistamiseksi. Reittien täsmälliset sijainnit ratkaistaan tarkemmassa suunnittelussa ja reitit toteutetaan siten, että pyöräilyväylän pituus- ja poikkileikkaus, sijoittuminen maastoon sekä risteämiskäytävät muun liikenteen kanssa tukevat pyöräilyn nopeutta, sujuvuutta ja turvallisuutta.

#### Ohjeellinen virkistysyhteys

Keskuspuistoverkostoa yhdistävä virkistysyhteys tai lähivirkistysalueiden sarja. Tarkemman suunnittelun yhteydessä tulee ottaa huomioon lähivirkistysalueiden riittävyys, luontoarvot, kulttuurihistorialliset ja maisemalliset arvot sekä varmistaa virkistysyhteyksien ja ekologisten yhteyksien jatkuvuus. Yhteyden luonne voi vaihdella rakennetusta luonnonmukaiseen.

#### Pohjavesialue

Aluetta koskevat toimenpiteet on suunniteltava ja toteutettava niin, etteivät ne heikennä pohjaveden laatua tai vähennä pohjaveden antoisuutta. Alueelle ei saa sijoittaa toimintoja, joista voi aiheutua pohjaveden pilaantumisvaaraa. Pohjaveden muodostumisen turvaamiseksi puhtaat hulevedet on imeytettävä maaperään ja

suosittava läpäiseviä pintoja. Hulevedet on johdettava pois pohjavesialueille sijoituvilta liikennealueilta.

#### Pispalan rakentumisen ja asemakaavoituksen historia

*Luettavissa I-vaiheen selostuksesta Tampereen kaupungin Pispalan kaavoitusta koskevalla internetsivustolla, sivusta 53 eteenpäin. Linkki selostukseen: [Asemakaavan 8257 selostus](#)*

#### Voimassaolevat asemakaavat

Suunnittelualueella on voimassa 25.10.1978 vahvistettu asemakaava nro 5165 / 24s *Kaava mahdollistavaa pääosin sekä olemassa olevien rakennusten säilyttämisen ja peruskorjaamisen että uudisrakentamisen. Rakennusoikeus keskeisillä alueilla on  $e=0,5$ . Kaavassa ei ole osoitettu yksittäisiä rakennuskohteita kulttuurihistoriallisesti merkittäviksi. Asemakaavaan nro 5165/ 24s liittyy rakennustarkastajan ohjeet, jotka täydentävät kaavan määräyksiä ohjeilla ja suosituksilla. Ohjetta on käytetty soveltuvin osin.*

*Kaavan tonttitehokkuudet on esitetty liitteessä 4.*

Yleisin kaavallinen käyttötarkoitus on A\*10; asunto- tai liikerakennusten korttelialue, joka mahdollistaa tonteille asumisen lisäksi liike- ja toimistotilat. Rakennusalat ovat väljiä kiertäen tontin reunoja ja jättäen yleensä tontin keskelle rakentamattoman alueen. Kerrosluku on yleensä II<sup>2</sup>, joka edellyttää, että rakennuksen toinen kerros pitää olla vähintään puolet ensimmäisen kerroksen pinta-alasta. Merkintä sallii 25% rakennuksen kerrosalasta sekä piharakennukset rakennettavan yksikerroksisina. Kaavassa ei ole suojelumerkintöjä.

Rakennuslaki salli muita kuin pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja sisältävän maanpäällisen kellarikerroksen rakentamisen varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi. Tätä on hyödynnetty rinteessä, tasamaalle rakennettuja täyden maanpäällisen kerroksen sisältäviä rakennuksia kaava-alueille ei ole rakennettu. Rakennusoikeuden lisäksi on saanut tehdä myös kevyen rakennelman, 1990-luvulta lähtien sallittiin enintään 40 m<sup>2</sup> kokoisen rakennelma, josta sai enintään 25 m<sup>2</sup> olla umpinaista tilaa.

#### Rakennusjärjestys

Tampereen kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.10.2014.

#### Tonttijako ja -rekisteri

Alueen tontit ovat suurimmalta osaltaan tonttirekisterissä. Lisäksi alueella on maarekisteritiloja.

#### Pohjakartta

Pohjakartta on Tampereen kaupungin kaupunkimittauksen laatima ja se on tarkistettu v. 2020.

### 3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

#### 3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Aloitteita Pispalan asemakaavan uudistamiseksi on tehty 1990-luvulta lähtien. Paikallisten yhdistysten kuntalaisaloitteissa ja rakennus- ja purkuluvista tekemissä valituksissa tuotiin esiin huoli Pispalan valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön häviämisestä, koska 1970-luvulta peräisin oleva kaava ei estänyt rakennusten purkamista ja sen tehokkuus mahdollisti yhdistysten mielestä Pispalan miljööseen sopimattoman uudisrakentamisen.

Vuonna 2000 tekivät Pispalan asukasyhdistys ja Pispalan saunayhdistys sekä rakennuksen omistaja esityksen ns. Uittoyhdistyksen talon ja sen piharakennusten suojelemisesta rakennussuojelulain nojalla. Museovirasto ei lausunnossaan puoltanut suojelua rakennussuojelulain perusteella, koska rakennukset eivät yksittäisinä kohteina täyttäneet lain kriteereitä, vaan totesi, että ” (Pispalan) asemakaava ei riittävästi turvaa alueen vanhan rakennuskannan säilymistä. Pispalasta ei myöskään ole olemassa sellaista rakennuskannan inventointia, joka mahdollistaisi yksittäisten rakennusten arvon määrittelyn osana kokonaisuutta. Museovirasto esittää, että Tampereen kaupunki ryhtyy pikaisesti Pispalan alueen kaavojen uudelleentarkasteluun. Työhön tulisi liittää myös alkuperäisen ja vanhan rakennuskannan talokohtainen inventointi”.

Tampereen kaupunki käynnisti Pispalan alueellisen rakennusjärjestyksen laatimisen vuonna 2004. Rakennusjärjestyksen laatimisen tavoitteena oli tukea Pispalan valtakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön säilymistä ja ympäristöön sopeutuvaa kehittymistä. Rakennusjärjestyksen pohjaksi laadittiin selvitykset Pispalan rakennus-tavoista (2005) ja Pispalan maisemista (2005).

Pispalan asukasyhdistys julkaisi vuonna 2005 Pispalan kulttuuriympäristöohjelman (Pieni punainen kirja), johon oli koottu asukkaiden näkemyksiä Pispalan arvoista ja keinoista niiden suojelemiseksi. Pispalan asemakaavan uudistaminen nähtiin yhtenä edellytyksenä kulttuuriympäristön arvojen säilymiselle.

Rakennusjärjestystyö ei edennyt selvitysten laatimisen jälkeen kaavoituksen henkilöstövaihdosten takia. Tampereen kaupungin, Pirkanmaan ympäristökeskuksen ja Ympäristöministeriön lokakuussa 2006 käydyssä kehityskeskustelussa tuotiin myös esiin, että rakennusjärjestys ei riitä turvaamaan Pispalan valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön säilymistä, vaan tarvitaan kaavan uudistaminen.

Päätös Pispalan asemakaavojen uudistamisesta tehtiin keväällä 2007. Tampereen kaupunginhallituksen suunnittelujaoston päätöksen (28.5.2007) perusteluissa todetaan, että: ”Rakennusjärjestys ei tarjoa riittäviä keinoja rakentamisen ohjaukseen. Rakennusten suojelu voidaan ratkaista ainoastaan joko asemakaavalla tai rakennussuojelulain nojalla. Maankäyttö- ja rakennuslain 14.4 §:n mukaan asemakaava syrjäyttää rakennusjärjestyksen määräykset. Näistä syistä rakennusjärjestyksellä ei ole suojelullista tai toimivaa rakentamista ohjaavaa merkitystä asemakaavoitetulla alueella.

Koska nykyinen asemakaava ei riittävästi turvaa rakennetun ympäristön asemakaavallista suojelua, erityispiirteiden säilymistä ja uudisrakentamisen ohjausta, on tarpeen käynnistää Pispalan asemakaavan muuttaminen”.

Asemakaavat 8309, 8310 ja 8824 ovat jatkumo Pispalan kaavoituksen I-vaiheessa aloitetulle rakennetun kulttuuriympäristön säilyttämiseen tähtäävälle kaavatyölle.

### 3.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaupunginhallituksen suunnittelujaosto teki 28.5.2007 päätöksen Pispalan asemakaavan muutoksen aloittamisesta (50 §). Muutos koskee Ylä- ja Ala-Pispalan sekä Tahmelan kaupunginosia.

Yhdyskuntalautakunta päätti 5.6.2007 (203 §) rakennuskieltojen määrittämisestä em. alueille asemakaavan muuttamista varten. Yhdyskuntalautakunta on jatkanut rakennuskieltoja viimeksi 25.9.2018 (§200). Yhdyskuntalautakunta hyväksyi Pispalan asemakaavan pohjaksi laaditut kaavoitusperiaatteet 15.3.2011(88 §).

Rakennuskiellon aikana poikkeamislupaharkintaa ohjaa 15.3.2017 voimaan tulleiden I-vaiheen kaavojen periaatteet sekä niiden yhteydessä laadittu rakentamistapaohje.

Pispalan asemakaavan uudistamisen II-vaihe on Tampereen kaupungin asemakaavoitusohjelman kohde.

#### 3.2.1 Vireilletulo

Punaisen tukkitien uoman eteläosaa koskeva asemakaavamuutos on kuulutettu vireille 11.5.2018, kun sitä koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja valmisteluaineisto kuulutettiin nähtäville 11.5-1.6.2018 väliseksi ajaksi osana asemakaavamuutosta nro 8310.

Diaarinumero: TRE:3601/10.02.01/2020

Asemakaavaehdotuksen nro 8824 aiemmat suunnitteluvaiheet sisältyvät asemakaavan nro 8310 aineistoihin.

Asemakaavan 8310 diaarinumero TRE: 842/10.02.01/2009 ja 1.2.2016 lähtien TRE:820/10.02.01/2016

### 3.3 Osallistuminen ja yhteistyö

#### 3.3.1 Osalliset

Kaava-alueen ja siihen rajoittuvan alueen maanomistajat  
Kaavan vaikutusalueen asukkaat ja yritykset

Kaupungin eri toimialat, liikelaitokset ja yhtiöt: (mm. kaupunkiympäristön kehittäminen, viranomais-palvelut, kiinteistötoimi, Pirkanmaan Pelastuslaitos, Tampereen Kaukolämpö Oy, Tampereen tilakeskus liikelaitos, elinkeinotoimi / kauko, joukkoliikenne, Tampereen Sähköverkko, Tampereen Vesi liikelaitos)

Elisa Oyj, Telia Sonera Finland Oyj  
Pirkanmaan ELY-keskus  
Pirkanmaan liitto  
Pirkanmaan maakuntamuseo  
Väylävirasto (aiemmin Liikennevirasto)  
Ahjolan Kannatusyhdistys ry/ Ahjolan setlementti  
Arkeologian harrastajat Sarsa ry  
Kurpitsaliike ry / Kurpitsatalo  
Lions Club Tampere / Pispala ry  
MLL:n Harjun yhdistys  
Muistojeni Pispala ry

Partiolippukunta Harjun Veikot ry  
 Partiolippukunta Harjusiskot ry  
 Pirkanmaan luonnonsuojelupiiri  
 Pirkanmaan Perinnepoliittinen Yhdistys ry

Pirkanmaan Rakennussuojeluyhdistys ry  
 Pispalan alueneuvosto/ Harjun seurakunta  
 Pispalan asukasyhdistys ry  
 Pispalan Kierrätisyhdistys ry  
 Pispalan kirjastoyhdistys ry  
 Pispalan Kokoomus ry  
 Pispalan kulttuuriyhdistys ry  
 Pispalan Kumppanuus ry  
 Pispalan Moreeni ry  
 Pispalan musiikkiyhdistys ry  
 Pispalan Pesis ry  
 Pispalan saunayhdistys ry/ Rajaportin sauna  
 Pispalan Sos. dem. Työväenyhdistys ry  
 Pispalan Tarmo ry  
 Pispalan–Epilän Kiinteistöyhdistys ry  
 Pispala-Pyynikin Yrittäjät ry  
 Pispalan koulun vanhempainyhdistys ry  
 Rakennusperinteen Ystävät ry  
 SPR Tampere-Harjun Osasto  
 Tahmelan Työväenyhdistys ry  
 Tampereen A-kilta ry/ Tahmelan monitoimitalo  
 Tampereen Rakennussuojeluseura ry  
 Tampereen Ympäristönsuojeluyhdistys ry  
 Varalan Urheiluopisto  
 Voimistelu- ja urheiluseura Pispalan Tarmo ry

Muut ilmoituksensa mukaan

### 3.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

<b>Aloitusvaihe</b>	
14.4. - 5.5.2009	II-vaiheen asemakaavojen 8309 ja 8310 osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä selvitysaineistoa oli nähtävillä
22.4.2009	II-vaiheen avoimien ovien tilaisuus Palvelupiste Frenckellissä
16.9.2010	Ohjatut kiertokävelyt kaava-alueilla 8309 ja 8310
15.2.2016	Kaupunginvaltuusto hyväksyi I-vaiheen kaavat 8256 ja 8257
4.-25.2.2016	Tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä sekä lähetettiin kaava-alueiden ja niiden lähivaikutusalueen osallisille

<b>Valmisteluvaihe</b>	
2/2016	Sähköpostikysely ja keskustelutilaisuus II-alueen yrittäjille
15.3.2017	I-vaiheen kaavat 8256 ja 8257 tulivat voimaan
16.3.2016	Työpajatilaisuus kaikille osallisille Haulitehtaalla <ul style="list-style-type: none"> <li>- tiedotettiin II-vaiheen kaavoituksen etenemisestä, kerrattiin kaavan tavoitteet ja periaatteet</li> <li>- kerättiin työpajatyöskentelyllä näkemyksiä alueen erityisistä suunnittelukysymyksistä, teemoina esim. aukiot, puistot, liikenne, radan varsi</li> </ul>
4-5/2016	Päivystystilaisuudet II-alueen tonttien omistajille
11.1.- 8.2.2018	Valmisteluaineisto ja tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä
17.1.2018	Yleisötilaisuus, valmisteluaineiston esittely Haulitehtaalla
11.5.-1.6.2018	Kaava-alueeseen 8310 lisättyä Punaisen tukkitien eteläosaa koskeva valmisteluaineisto nähtävillä

<b>Ehdotusvaihe</b>	
29.1.2019	Kaavaehdotus palautettiin valmisteluun (*
5.3.2019	Kaavaratkaisusta keskusteltiin yhdyskuntalautakunnassa (**
22.8.-23.9.2019	Kaavaehdotus nähtävillä (***)
12.12.2019	Viranomaisneuvottelu <ul style="list-style-type: none"> <li>- kaavaehdotusta tarkistettava</li> <li>- Punaisen tukkitien uoman eteläosa erotetaan omaksi kaavakseen nro 8824</li> </ul>
1 / 2020	Palautteen ja tarkistetun kaavaratkaisun esittely yhdyskuntalautakunnassa
10.2.2020	Pispalan kaavatilanteen ja kaavaratkaisun perustelujen esittely kaupunginhallituksen kokouksessa, kh:n ponsi e=0,5
30.6.2020	Pormestarilta toimeksianto sisäiselle tarkastusyksikölle, kaava-alueen 8824 yksittäisen tontin poikkeamislupahakemusprosessi suhteessa Pispalan kaavaprosessiin
11.8.2020	Yla jätti kaavaehdotukset 8310 ja 8824 pöydälle
25.8.2020	Yla päätti asettaa kaavat nähtäville + laati päätöksen sisältömuutoksesta
10.9. - 12.10.2020	Tarkistettu kaavaehdotus nähtävillä

Ehdotusvaihe	
	Teams-yleisötilaisuus sekä mahdollisuus erilliseen keskusteluun kaavoittajan kanssa

(\* Asemakaavaehdotusta 8310 käsiteltiin yhdyskuntalautakunnan kokouksessa 29.1.2019. Yhdyskuntalautakunta palautti kaavaehdotuksen valmisteluun Punaisen tukkietien korttelia 1088 koskevan kaavaratkaisun osalta ja linjasi päätöksessään, että korttelin kaavaratkaisu tulee laatia siten, että korttelin länsipuolen tonteilla tonttitehokkuus on  $e=0,5$  ja itäpuolen tonteilla  $e=0,35$ .

(\*\* Yhdyskuntalautakunnan kokouksessa 5.3.2019 Punaisen tukkietien suojeltavan uoman linjauksesta keskusteltiin uudelleen ja linjausta tarkistettiin. Kaavoituksessa tutkittiin lautakunnan esittämää ratkaisua ja arvioitiin sen vaikutuksia valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön. Yhdyskuntalautakunnan esittämän kaavaratkaisun vaikutuksia kulttuuriympäristöön voidaan pitää merkittävänä, ja tästä syystä yhdyslautakunnalle päädyttiin esittämään kortteliin 1088 kaavaratkaisua, jossa tukkietien uoman linjaus pohjautuu edellä mainittuun ja rakennusoikeus jo 15.1.2019 esitettyyn, korttelin kulttuurihistorialliset arvot huomioivaan tonttitehokkuuteen  $e=0,3$ .

### (\*\*\* Yhdyskuntalautakunnan kokous 13.8.2019

Yhdyskuntalautakunta päätti 13.8.2019 hyväksyä kaavaehdotuksen 8310 asetettavaksi nähtäville muutoksella, että korttelin 1088 länsipuolen tonttien tehokkuusluvaksi asetetaan  $e=0,4$  ja rakennusalat suunnitellaan siten, että pääikkunat on arkkitehtisuunnitelmissa mahdollisuus suunnata mihin tahansa ilmansuuntaan.

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

### Tarkistetun kaavaratkaisun esittely yhdyskuntalautakunnalle

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

### Tarkistetun kaavaratkaisun esittely kaupunginhallitukselle

Pispalan kaavatilannetta esiteltiin helmikuussa 2020 myös kaupunginhallitukselle, joka kirjasi 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 enimmän kulttuuriympäristön kannalta kestäväksi katsottavan rakennusoikeuden määrään.

Miljöön arvot perustuvat eri osissa Pispalaa erilaisiin ominaispiirteisiin; kaupunkikuva on osin hyvin tiivis 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 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  $e=0,5$ .

### **Sisäisen tarkastuksen selvitys**

V. 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:

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 huomioimisesta 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. Alueidenkäytössä 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)).

### **(\*\*\*\* Yhdyskuntalautakunnan kokous 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 pöytäkirjan ohjaamaan valmistelua: ”Kaupunginhallitus edellyttää, että Pispalan asemakaavoituksen 2. ja 3. vaihetta viedään eteenpäin samojen suunnitteluperiaatteiden pohjalta kuin asemakaavoituksen 1.vaihetta.”

Ottaen huomioon Pispalan asemakaavoituksen 1. vaiheen suunnitteluperiaatteet, yhdyskuntalautakunnassa käydyt lähetekeskustelut, kaupunginhallituksen pöytäkirja 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 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 nähtävälle asettamista kaava-aineistoon tehdään sellaiset muutokset, joilla se saatetaan tämän päätöksen mukaiseen muotoon.”

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

Tarkistetun kaavehdotuksen nähtävillä oloaikana 10.9. - 12.10.2020 saatiin 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 valmistelema 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.

### **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 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 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.

#### Nähtävilläolot ja yleisötilaisuudet

Koko Pispalan kaavoitusta koskevat alkuvaiheen yleisötilaisuudet on esitetty I-vaiheen kaava-aineistoissa. [Pispalan asemakaava-aineistot vaihe 1](#)

Maakuntamuseon edustajat ovat osallistuneet useisiin kaavoituksen aikana järjestettyihin yleisötilaisuuksiin.

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

#### Muu vuorovaikutus

Osallisryhmätyöskentely on II-vaiheessa korvattu kaikille osallisille yhteisillä ja tonttikohtaisilla tapaamisilla.

Kiinteistöjen omistajille on järjestetty kaavoittajien päivystystilaisuuksia kaavaprosessin valmistelu- ja ehdotusvaiheissa. Tilaisuuksista on tiedotettu kuulutuksilla sekä kirjeitse ko. kiinteistöjen omistajille. Kiinteistöjen omistajilla on ollut myös mahdollisuus sopia henkilökohtainen tapaaminen kaavoittajien kanssa.

#### Suunnittelusta tiedottaminen

Nähtävilläoloista ja yleisötilaisuuksista on tiedotettu kuulutuksin kaupungin ilmoituslehdissä ja internetissä. Aineistot ovat olleet nähtävillä Tampereen kaupungin palvelupiste Frenckellissä ja kaavoituksen internetsivuilla.

Yhteystietonsa jättäneille on tiedotettu myös sähköpostitse suunnittelun eri vaiheissa.

#### Ohjausryhmä

Asemakaavatyötä on ohjannut ohjausryhmä, jossa on edustajia kaupungin eri toimialoilta. Ohjausryhmä on kokoontunut kaavan luonnosvaiheen aikana tarvittaessa.

#### Viranomaisyhteistyö

Kaavaprosessin aikana on pidetty työpalavereja eri viranomaistahojen kanssa. Viranomaisilta on pyydetty lausunnot suunnitteluaineistoista niiden nähtävilläoloaikoina.

#### Käsittelyt luottamuselimissä

Suunnittelutilannetta ja –aineistoja on esitelty Tampereen kaupungin yhdyskuntalautakunnalle suunnittelun eri vaiheissa.

Yhdyskuntalautakunta hyväksyi Pispalan asemakaavan pohjaksi laaditut kaavoitusperiaatteet 15.3.2011 (88 §).

### 3.4 Asemakaavan tavoitteet

#### 3.4.1 Kaavoituksen tavoite

Asemakaavan laatimisen tavoitteena on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti Pispalan valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön (RKY) kulttuurihistoriallisten arvojen säilyttäminen sekä alueen hallittu kehittyminen. Tavoitteena on turvata vielä jäljellä olevan, historiallisesti merkittäväksi arvoitetun rakennuskannan ja arvoaluekokonaisuuksien säilyminen sekä mahdollistaa täydennysrakentamisen huolellinen sovittaminen miljööseen.

#### 3.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

##### Osallisten tavoitteet

Osallisten tavoitteet on tiivistetty koko Pispalan kaavaprosessin alussa järjestetyn KaOs (Kaupunginosa) -projektin tuottamasta aineistosta, saaduista mielipiteistä, yleisötilaisuuksissa ja osallisryhmissä käydyistä keskusteluista sekä kiinteistöjen omistajien tapaamisista.

##### Kaavoituksen prosessin aikana tarkentuneet tavoitteet

Kaavan kulttuuriympäristöä koskevat tavoitteet yhdyskuntalautakunnan 15.3.2011 hyväksymän periaatelinjauksen mukaan:

Pispalan valtakunnallisesta 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 luontotyypppejä
- virkistysmahdollisuudet
- sosiaalinen ja kulttuurinen monimuotoisuus

Pispalan valtakunnallista kulttuuriympäristöä tulee kehittää niin, että:

- 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. radon ja melu
- pysäköintijärjestelyt soveltuvat miljööseen
- julkinen ja kevyt liikenne kehittyvät
- virkistysmahdollisuudet kehittyvät

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

Tavoitteet RKY-alueen suojelukaavalle sallittavien täydennysrakentamisen mahdollisuuksien osalta ovat tarkentuneet kaavaprosessin aikana. Viranomaispalautteessa on edellytetty täydennysrakentamisen mahdollisuuksien rajoittamista siten, että alkuperäiset rakennukset eivät jää vähemmistöön RKY-alueella. Tämä on edellyttänyt kaavan mahdollistaman rakennusoikeuden vähentämistä.

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. Tarkistetussa kaavaehdotuksessa rakennusoikeuden määrittely perustuu arvokkaille tonteille tutkitun enimmäisen kulttuuriympäristön kannalta kestäväksi katsottavan rakennusoikeuden määrään.

### 3.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

#### 3.5.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

##### Yhdyskuntalautakunnan hyväksymä periaatelinjaus

Yhdyskuntalautakunta on 15.3.2011 (88 §) hyväksynyt Pispalan asemakaavojen uudistamisen periaatteet, joiden mukaisesti asemakaavat 8256 ja 8527 laadittiin. Asemakaavat saivat lainvoiman 15.3.2017. II-kaavavaiheen kaavojen 8309 ja 8310 laadinta pohjautuu samoihin periaatteisiin. Selostuksessa ei ole tämän vuoksi kaavaratkaisusta vaihtoehtojen kuvausta ja karsintaa.

##### Periaatteen kuvaus:

- suojelumerkintöjen ja rakennusoikeuden suhteen kaava on maltillinen, mahdollistava ja suojelua kannustava
- rakentamisen tapaa koskevissa määräyksissä painottuu Pispalan mittakaava ja rakeisuus
- kaava tarjoaa rakennusvalvonnalle selkeät työkalut rakennuslupavaiheen ohjaamiseen
- rakennusoikeuden maltillinen nostaminen ja laskeminen on mahdollista mm. suojelutavoitteiden, maaston ja kaupunkuvallisten syiden perusteella

##### Suojelu

- koko aluetta koskeva yleismääräys huomioi valtakunnallisen arvon
- arvokkaille osa-alueille osoitetaan arvoaluemerkintä
- arvokkaille pihapiireille osoitetaan suojelumerkintä
- arvokkaille rakennuksille osoitetaan suojelumerkintä, merkintöjä on kolmea eri tasoa:

##### Kulttuuriympäristön suojelu:

Koko aluetta koskeva yleismääräys huomioi valtakunnallisen arvon. Lisäksi kaavaehdotus sisältää suojelumerkintöjä rakenteille, rakennuksille, pihapiireille ja arvoalueille rakennusinventoinnin pohjalta. Suojelumerkintöjen kohdistamisessa on käytetty kaavoittajan harkintaa. Poikkeamat inventoinnin luokituksista on perusteltu kaavaselostuksessa.

Kolmeportainen suojelumerkintälogiikka huomioi pispalalaista rakennustapaa edustavaa rakennuskantaa koskevien suojelutavoitteiden toteuttamisen; parhaiten kulttuurihistorialliset arvonsa säilyttäneet rakennukset nousevat esiin suojeltavien rakennusten joukosta. Suojelumääräysten sisältöjä on pyritty laatimaan siten, että ne vastaisivat rakennusten muutoksensietokykyä.

## 4 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 4.1 Asemakaavan valmisteluaineistoon tehdyt muutokset

Kaavaratkaisua laadittaessa on lähtökohtaisesti tutkittu mahdollisuutta sijoittaa kullekin tontille vanhan kaavan tonttitehokkuusluvun  $e=0,5$  mukainen rakennusoikeus ja mikäli se ei ole sovitettavissa tontille ilman kulttuuriympäristön arvojen heikkenemistä, on tutkittu alhaisemman tehokkuusluvun mukaista rakentamisen määrää.

Vuonna 2019 laaditussa ensimmäisessä kaavaehdotuksessa tutkittiin myös  $e=0,5$  mukaisen rakennusoikeuden määrää ja sijoittelua tonteilla, huomioiden valmisteluvaiheen viranomaispalautetta: Suojeltavia asunrakennuksia 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.

Ensimmäisessä ehdotusvaiheessa päädyttiin esittämään tonttitehokkuudesta  $e=0,5$  poikkeavaa rakennusoikeuden määrää seuraavasti:  
Kortteliin 1088 on osoitettu rakennusoikeutta tonttitehokkuusluvun  $e=0,3$  mukaisesti, perusteena suojelutavoitteet ja kaupunkikuva.

Korttelissa 1088 ovat rinnakkain yksittäisten tonttien kulttuurihistoriallinen arvo, puutarhamaisen ja väljän korttelikokonaisuuden kaupunkikuvallinen arvo sekä korttelin läpi kulkevan Punaisen tukkيتين uoman kulttuurihistoriallinen ja maisemallinen arvo. Korttelin rakennusoikeutta on vähennetty perustuen suojelutavoitteisiin; alueella on useita tontteja, joille ei voida sijoittaa jäljellä olevaa rakennusoikeutta kaavan kulttuuriympäristön suojelun tavoitteita ohittamatta.

Korttelissa on suojeltuja rakennuksia viidellä tontilla, joista kolme on erityisen arvokkaita sk-piha-pihapiirejä. Näihin pihapiireihin, joihin maakuntamuseon inventoinnissa antamat toimenpidesuositukset eivät suosita lainkaan lisärakentamista, jopa tonttitehokkuus  $e=0,3$  tuottaa varsin paljon lisärakentamista. Jotta inventoinnissa todetut miljöönn arvot voidaan kaavan tavoitteiden mukaisesti huomioida ja säilyttää, tulee korttelin ratkaisu laatia näiden arvokkaimpien, ja samalla muutoksensietokyvyiltään heikoimpien tonttien ehdoilla. Korttelin keskellä olevan tukkيتين uoman säilyttäminen maisemassa havaittavana edellyttää sen säilymistä rakentamattomana, mikä rajoittaa rakentamiseen soveltuvaa maa-alaa tonteilla, ja tästä syystä tonteille on kohtuullisella tavalla sovitettavissa korkeintaan tonttitehokkuutta  $e=0,3$  vastaava rakennusoikeuden määrä.

Asemakaavaehdotusta 8310 käsiteltiin yhdyskuntalautakunnan kokouksessa 29.1.2019. Yhdyskuntalautakunta palautti kaavaehdotuksen valmisteluun Punaisen tukkيتين korttelia 1088 koskevan kaavaratkaisun osalta ja linjasi päätöksessään, että korttelin kaavaratkaisu tulee laatia siten, että korttelin länsipuolen tonteilla tonttitehokkuus on  $e=0,5$  ja itäpuolen tonteilla  $e=0,35$ .

Ratkaisuesityksessä tukkيتين uoman suojeltava alue poikkesi kiinteistörajoiden mukaisesta alkuperäisestä linjauksesta; sen itäreuna sijoittui n. 4 metriä idemmäksi, jolloin suoja-alue sijoittuu alueella yhtä aikaa tukkيتين rakennelman kanssa sijainneiden suojeltujen rakennusten päälle. Tukkيتين uoman länsireunan linjaus poikkesi huomattavasti pohjoispuolen rinteessä olevasta vastaavasta linjauksesta.

Yhdyskuntalautakunnan kokouksessa 5.3.2019 tukkيتين suojeltavan uoman linjauksesta keskusteltiin uudelleen ja linjausta tarkistettiin vielä siten, että suojeltava ala kohdistuu paremmin asuinkiinteistöjen välissä sijainneelle maa-alueelle.

Kaavoituksessa tutkittiin lautakunnan esittämää ratkaisua ja arvioitiin sen vaikutuksia valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön.

Yhdyskuntalautakunnan esittämän kaavaratkaisun vaikutuksia kulttuuriympäristöön voidaan pitää merkittävänä ja tästä syystä yhdyslautakunnalle päädyttiin esittämään

kortteliin 1088 kaavaratkaisua, jossa tukkitien uoman linjaus pohjautuu edellä mainittuun ja rakennusoikeus jo 15.1.2019 esitettyyn, korttelin kulttuurihistorialliset arvot huomioivaan tonttitehokkuuteen  $e=0,3$ .

Yhdyskuntalautakunta päätti 13.8.2019 hyväksyä kaavaehdotuksen 8310 asetettavaksi nähtäville sellaisella muutoksella, että korttelin 1088 länsipuolen tonttien tehokkuusluvaksi asetetaan  $e=0,4$  ja rakennusalat suunnitellaan niin, että pääikkunat on arkkitehtisuunnitelmissa mahdollisuus suunnata mihin tahansa ilmansuuntaan.

Muut muutokset rakennusoikeuden määrässä ehdotusvaiheessa ovat tarkistuksia tontin koon muutosten tai laskuvirheiden takia. Mikäli suojeltu rakennus on sijainnut yli 10 cm pituudelta katualueella, on tontin rajaa muutettu vastaamaan toteutunutta tilannetta.

Tarkistetun kaavaehdotuksen muutokset rakennusoikeuden määrään:  
ELY-keskus on RKY-alueiden kaavoitusta valvovana valtion viranomaisena todennut kaavaehdotuksesta antamassaan lausunnossa sekä 12.12.2019 pidetyssä 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 ole MRL:ssä esitetyn arvojen turvaamisveloitteen mukainen. RKY-alueilla voidaan sallia ainoastaan yksittäisiä uusia asuinrakennuksia, mikä edellyttää rakennusoikeuden määrän tarkistamista koko kaava-alueella.

Pispalan kaavaperiaatteeseen sisältyy myös mahdollisuus rakennusoikeuden maltilliseen vähentämiseen perustuen mm. suojelutavoitteisiin ja kaupunkikuvallisiin syihin.

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.

V. 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 50-120m<sup>2</sup> lisärakentamista.

Korttelin rakennusoikeutta on vähennetty perustuen suojelutavoitteisiin; alueella on useita tontteja, joille ei voida sijoittaa jäljellä olevaa rakennusoikeutta kaavan kulttuuriympäristön suojelun tavoitteita ohittamatta. Korttelissa on suojeltuja rakennuksia viidellä tontilla, joista kolme on erityisen arvokkaita sk-piha-pihapiirejä. Näihin pihapiireihin, joihin maakuntamuseon inventoinnissa antamat toimenpidesuositukset eivät suosita lainkaan lisärakentamista, jopa tonttitehokkuus  $e=0,3$  tuottaa varsin paljon lisärakentamista. Jotta inventoinnissa todetut miljöönn arvot voidaan kaavan tavoitteiden mukaisesti huomioida ja säilyttää, tulee korttelin ratkaisu laatia näiden arvokkaimpien, ja samalla muutoksensietokyvyltään heikoimpien tonttien ehdoilla. Korttelin keskellä olevan



tukkitien uoman säilyttäminen maisemassa havaittavana edellyttää sen säilymistä rakentamattomana, mikä rajoittaa rakentamiseen käytettävissä olevaa maa-alaa tonteilla, ja tästä syystä tonteille on kohtuullisella tavalla sovitettavissa korkeintaan tonttitehokkuutta  $e=0,3$  vastaava rakennusoikeuden määrä.

Rakennusoikeus on määritelty pääosalla korttelia tonttitehokkuusluvun  $e=0,3$  mukaisesti, perusteena suojelutavoitteet ja kaupunkikuva.

Lisäksi arvokkaimmilla, suojelumerkinnällä "sk-piha"-merkityillä tonteilla, joilla suojeltava rakennus on kooltaan pieni eikä jäljellä olevaa rakennusoikeutta voida sijoittaa tontille kaavan kulttuuriympäristön suojelun tavoitteita ohittamatta, rakennusoikeus on määritelty tonttitehokkuusluvun  $e=0,25$  mukaisesti.

Suojeltavien pientalojen tonteilla on em. tonttitehokkuustasollakin rakennusoikeutta käyttämättä, joten kaava-alueelle muodostuu rakennuspaikka yhdelle uudelle asuinrakennukselle ja neljälle uudelle piharakennukselle, joihin mahtuu pieni sivuasunto.

Tontit ovat kohtuullisella tavalla käytettävissä käyttötarkoituksensa mukaisesti.

Rakennusoikeus mahdollistaa jokaiselle tontille asuinrakennuksen ja piharakennuksen, johon voi rakennusoikeuden salliessa sijoittaa sivuasunnon.

### **Kaavaratkaisun yleiskuvaus**

Pispalan nykyisen suojelukaavan laatimisprosessin kannalta ongelmallista on, että kaavaa laadittaessa suojeltavia vanhoja rakennuksia on jäljellä varsin vähän. Pispalan aiemmat kaksi suurta kaavoitusvaihetta 1940- ja 70-luvuilla olivat molemmat vaikeita, joten on ymmärrettävää, että kolmatta kierrosta haluttiin kaikin keinoin välttää. Viivytyks on kuitenkin maksanut monta purettua rakennusta ja merkinnyt kulttuuriympäristön murenemistä. Rakennusinventointi paljastaa tämän asiointilan selvästi; arvoalueet ovat pieniä ja pirstaleisia. Rakennusinventointi suosittelee näillä säilyneillä alueilla uudisrakentamisen välttämistä. Kehityksen pysäyttäminen on kuitenkin hankalaa tilanteessa, jossa alueen kulttuuriympäristön arvon kannalta olennaista, inventoitua rakennuskantaa on II-vaiheen kaava-alueilla enää n. 50 % kokonaismäärästä. Suojelukaavan laatimisen kannalta olisi helpompaa, jos vanhaa rakennuskantaa olisi selkeästi enemmän ja rakennusoikeuden peruslinjat voitaisiin muodostaa puhtaammin suojelun lähtökohdista.

Kaavaluonnos laadittiin siten, että se oli suojelukaavan ja täydennyskaavan yhdistelmä. Lähtökohtaisesti tonteilla säilytettiin rakennusoikeuden oleva määrä lähiympäristössä pyöristettynä lähimpään viiteen kerrosalaneliometriin.

Kaavaluonnoksen ratkaisu ei pysäyttänyt miljöön muutosta, mutta pyrki muutoksen hallintaan.

Tehokkuusluvun  $e=0,5$  mukaisen rakennusoikeuden sijoittelu tontille on kuitenkin ristiriidassa suojelutavoitteiden kanssa siitä huolimatta, että toteutus olisi paras mahdollinen.

Ehdotusvaiheen kaavaratkaisussa onkin pyritty huomioimaan valmisteluvaihetta tarkemmin eriluonteiset osa-alueet ja muutoksensietokyvyn suhteen erityisen herkät tontit.

Jotta Pispalan arvokkaat ominaispiirteet säilyisivät myös tulevaisuudessa, on kaavaan sisällytetty suojelun kannustimia, rakentamisen tapaa sääteleviä määräyksiä sekä laadittu rakentamistapaohje. Pispalan vaativassa maastossa ja moni-ilmeisessä miljöössä kaavalla on kuitenkin mahdotonta määrätä ja ratkaista kaikkea. Tästä syystä kaava jättää harkintaa myös rakennuslupavaiheeseen, jossa rakentamista ohjataan rakentamistapaohjeen perusteella.

Kaava-alueesta 8824 on laadittu kaavakartta liiteaineistoinen.

#### 4.1.1 Kulttuuriympäristön suojelu

Kaavaehdotus sisältää suojelumerkintöjä rakennuksille, pihapiireille, arvoalueille ja rakenteille. Suojelumerkinnät on kohdistettu maakuntamuseon inventoinnin mukaisesti. Suojelumerkinnät ohjaavat rakennuksen hahmon, julkisivujen ja inventoinnissa arvetun ulkoisen asun säilyttämiseen, ne eivät rajoita muutoksia rakennuksen sisätiloissa. Suojelumerkintöjen kohdistaminen suhteessa rakennusinventoinnin arvoluokitukseen on esitetty liitteessä 3.

Pispalan kulttuurihistoriallinen valtakunnallinen arvo sekä alueen porrasyhteydet on huomioitu yleismääräyksessä:

Kaikki suunnittelu ja rakentaminen tulee tehdä niin, että alueen valtakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö ja arvokas rakennuskanta säilyy. Museoviranomaiselle tulee antaa lausuntomahdollisuus valtakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä, suojelukohteita - ja alueita koskevissa merkittävässä hankkeissa.

Alueen olemassa olevat porrasyhteydet tulee säilyttää.

*Alue sisältyy valtakunnallisesti merkittävään Pispalanrinteen kulttuuriympäristöön valtakunnallisessa inventoinnissa Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt, Museovirasto 2009.*

*Kaava-alueen rakennettua kulttuuriympäristöä koskevat suojelumääräysten pohjana on aluetta koskeva rakennusinventointi; Pispalan - Tahmelan alueen rakennetun ympäristön inventointi 2009, Väliraportti II. Miia Hinnerichsen, Pirkanmaan maakuntamuseo.2009.*

Lisäksi tarkistettuun kaavaehdotukseen on lisätty korttelikohtainen käyttötarkoituksimerkintä A-30/s, joka korostaa rakennetun ympäristön säilyttämistä. Pispalan valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö ja kiinteät muinaisjäänneet osoitetaan kaavakartalla myös erillisissä sijaintikartoissa. Kohteet on nostettu esiin kaavakartalla erillisessä karttapienennöksessä Kaavojen 8309 ja 8310 suojelumääräykset sm-4, sk-2 ja s-tie korostettuina.

Katuvarsien muurirakenteita ei ole merkitty suojeltaviksi. Perusteena on, että muurit on katsottu uusimista tarvitseviksi tukirakenteiksi. Muurirakenteita koskeva yleismääräys on esitetty selostuksen kohdassa Rakentamisen ohjaus.

sk-piha

Kulttuurihistoriallisesti erittäin arvokas pihapiiri, jonka ilme, rakenteet, pinnat ja kasvillisuus tulee säilyttää perinteisenä. Muutokset ja lisärakentaminen tulee tehdä tarkkaan harkiten ja kohteen kulttuurihistoriallisia ominaispiirteitä kunnioittaen. *Merkintä on osoitettu rakennusinventoinnin arvoluokitusten pohjalta lähtökohtaisesti I-luokkaan arvetuille pihapiireille.*

sk-2

Kulttuurihistoriallisesti tai kaupunkikuvallisesti arvokas säilytettävä aluekokonaisuus. Aluetta koskevat suunnitelmat ja toimenpiteet on tehtävä niin, että alueen kulttuurihistorialliset arvot säilyvät. Uudet asuin- ja piharakennukset on sovitettava

sijainnin, muodon, värityksen ja julkisivujen jäsentelyn osalta pihapiiriin ja katukuvaan aluekokonaisuuden kulttuurihistoriallista ja kaupunkikuvallista arvoa tukien.  
*Arvoalueiden rajausten pohjana ovat rakennusinventoinnin arvoalueet. Merkintä on osoitettu kaikille alueille inventoinnin luokituksesta riippumatta.*

srp-1

Suojeltava rakennus. Rakennus edustaa erityisen hyvin paikallista rakentamisen tapaa ja sillä on rakennushistoriallista, historiallista tai kaupunkikuvallista merkitystä. Rakennusta ei saa purkaa ja sen ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Rakennuksen rungon ja katon muotoa ei saa muuttaa eikä julkisivujen kulttuurihistoriallista arvoa turmella.  
*Merkintä on osoitettu rakennusinventoinnin arvoluokitusten pohjalta I luokkaan arvotetuille asuinrakennuksille ja I lk:n piharakennuksille.*

srp-2

Suojeltava rakennus. Rakennus edustaa hyvin paikallista rakentamisen tapaa ja sillä on rakennushistoriallista, historiallista tai kaupunkikuvallista merkitystä. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksen ominaispiirteet tulee ottaa muutos- ja korjaustöissä huomioon. Julkisivujen kulttuurihistoriallista arvoa ei saa turmella.  
*Merkintä on osoitettu rakennusinventoinnin arvoluokitusten pohjalta lähtökohtaisesti II luokkaan arvotetuille asuinrakennuksille.*

srp-4

Kulttuurihistoriallisen aluekokonaisuuden säilymisen kannalta tärkeä rakennus. Rakennuksen ominaispiirteet tulee ottaa korjaus- ja muutostöissä huomioon. Rakennusta ei saa purkaa.  
*Merkintä on osoitettu rakennusinventoinnin arvoluokitusten pohjalta lähtökohtaisesti III luokkaan arvotetuille asuinrakennuksille ja korvaa tarkistetussa kaavaehdotuksessa aiemman merkinnän srp-3, joka salli purkamisen pakottavasta syystä.*

s-40

Muu kulttuuriperintökohde. Alueella olevat historialliset rakenteet on säilytettävä. Mittavammista kohdista koskevista suunnitelmista tulee neuvotella museoviranomaisten kanssa.  
*Merkintä on osoitettu Punaisen tukkitien uomalle.*

#### 4.1.2 Suojelumerkinnän pois jättäminen

Suojelumerkinnöistä katso liite 3.

Asuinrakennus on jätetty kokonaan ilman suojelumerkintää, mikäli sen huono kunto edellyttää korjauksia, joiden laajuus vastaisi uudisrakentamista, jolloin rakennuksen historialliset arvot tulitaisiin todennäköisesti menettämään.

##### Suojeluun kannustaminen

Kaavaa laadittaessa on ollut tavoitteena, että suojellun rakennuksen tontilla olisi mahdollista tehdä kiinteistöä kehittäviä lisärakentamis-, laajennus- tai muuntelutoimenpiteitä alueen rakennusperinteen mukaisesti ja että vanhan rakennuksen säilyttäminen olisi purkamista kannattavampaa.

Suojelukaavoissa yleinen kannustinmääräys sallii vaipan sisäisten tilojen ottamisen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaiseen käyttöön rakennusoikeudesta huolimatta. Pispalan asuinrakennuksista monet ovat kivijalka- ja ullakkotiloiltaan matalia ja radon saattaa estää kivijalkatilojen hyödyntämistä, joten tällainen kannuste ei hyödyttäisi kovin

monia. Tästä syystä on tutkittu myös muita kannustamisen tapoja, jotka mahdollistaisivat laajennuksia, korotuksia ja piharakentamista. Yhdyskuntalautakunnan Pispalan kaavoituksen I-vaiheessa hyväksymän kaavaperiaatteen pohjalta on osoitettu seuraava yleismääräys:

*Olemassa olevassa suojellussa rakennuksessa saa muuttaa vaipan sisällä tiloja pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaiseen käyttöön sekä laajentaa rakennusta rakennusalan puitteissa rakennusosalalle merkitystä rakennusoikeudesta ja tontille sallitusta enimmäiskerrosalasta huolimatta.*

Tontilla, missä on suojeltuja rakennuksia saadaan käyttää uudisrakentamiseen varatulle rakennusosalalle osoitettu rakennusoikeus siitä huolimatta, että tontille sallittu kerrosala ylittyy.

Hissin saa rakentaa rakennusoikeudesta huolimatta ellei se aiheuta kohtuutonta haittaa naapureille. Hissikannuste on haluttu ottaa Pispalan kaavoituksen I-vaiheen mallin mukaan kaavaan siitä huolimatta että hissien rakentaminen on realistista vain harvoissa tapauksissa.

Suojelluille rakennuksille osoitettujen kannustimien hyödyntämismahdollisuus riippuu talon ja tontin ominaisuuksista. Tilaston laatiminen kaava-alueen suojelluissa rakennuksissa ja niiden tonteilla käytävissä olevista varsinaisen rakennusoikeuden ylittävistä rakentamismahdollisuuksista on vaikeaa rakennuksia koskevan lähtötiedon puutteellisuudesta johtuen; se edellyttäisi mittauspiirustuksia ja näihin pohjautuvia rakennusvalvonnan päätöksiä.

Kannustimia hyödyntäen on päästy siihen, että suurimmalla osalla suojelutonteista voidaan toteuttaa jokin kehittämistoimenpide, kuten piharakennuksen uusiminen tai kokonaan uuden rakentaminen, autokatoksen muuttaminen talliksi, asuinrakennuksen laajentaminen tai korottaminen, toisen asuinrakennuksen rakentaminen tai vaipan sisäisten tilojen käyttöönotto. Pienellä osalla tonteista kannustimien hyödyntäminen rajoittuu vaipan sisäisten tilojen käyttöön ottoon tilojen omaisuuksien sallimissa rajoissa. Korotuksista enemmän kohdassa *4.1.4 Rakentamisen ohjaus, korottaminen*

#### **4.1.3 Rakennusoikeudet ja mitoitus**

Rakennusoikeuksien määrittelyssä on noudatettu tavoitetta mahdollisimman tasapuolisesta rakennusoikeudesta. Rakennusoikeuden vähentämiseen on päädytty viranomaispalutteen ja kaavoittajan harkinnan perusteella, koska jäljellä olevan rakennusoikeuden sijoittamista tontille ei ole katsottu mahdolliseksi kaavan kulttuuriympäristön suojelun tavoitteita ohittamatta. Rakennusoikeudet on osoitettu tonteille kerrosneliömetreinä viiden neliön tarkkuudella.

Rakennusoikeutta on pyritty jakamaan eri rakennusaloille sekä suojeltujen rakennusten että inventoimattomien rakennusten tonteilla huomioiden kaupunkikuvaa ja tontin mahdollisuuksia rakennusoikeuden sijoitteluun. Rakennusoikeutensa jo käyttäneiden tai ylittäneiden tonteilla rakennuksen rakennusosalalle merkitty rakennusoikeus saattaa olla tästä merkintätavasta johtuen alle toteutuneen. Muissa tapauksissa suojeltujen rakennusten osalle on pyritty merkitsemään käytetty rakennusoikeus käytävissä olevan tiedon pohjalta. Joidenkin suojeltujen rakennusten osalla on rakennusoikeudessa huomioitu myös mahdollista korotusta. Joidenkin, yleensä pikkutalotyypin, rakennusten osalla on rakennusoikeus merkitty kannustusmielessä toteutunutta alemmaksi, jotta lisärakentaminen olisi mahdollista.

Suojeltujen rakennusten rakennusaloilla rakennusoikeusmerkintä koskee tilannetta, jossa suojeltu rakennus tuhoutuu esim. tulipalossa ja rakennetaan uudelleen yleismääräyksen ohjeistuksen mukaisesti. Näillä rakennusaloilla osoitetun rakennusoikeuden voi ylittää kannustimin edellisessä kohdassa esitetyin tavoin.

#### Valmisteluvaihe v. 2018

Valmisteluvaiheessa kaavaan merkitty rakennusoikeus vastasi korttelissa 1088 pääosin vanhan kaavan tonttitehokkuutta  $e=0,5$ .

#### Ehdotusvaihe v. 2019

Viranomaispalautteen ja kaavan päätavoitteen, kulttuuriympäristön säilyttämisen perusteella rakennusoikeuslinjaa tarkistettiin ehdotusvaiheessa siten, että kortteliin 1088 osoitettiin tehokkuusluvaksi  $e=0,3$ , mikä mahdollistaa jokaiselle tontille asuinrakennuksen kadun puoleiselle sivulle sekä piharakennuksen tontin toiselle sivulle.

Punaisen tukkitien eteläosassa korttelissa 1088 tontit ovat väljästi rakentuneita ja puutarhamaisia. Kaavan tavoitteena on korttelin keskiosan vehreyden ja väljyyden säilyttämisen ohella tukkitien uoman säilyminen maisemassa havaittavana rakentamattomana vyöhykkeenä. Tästä syystä korttelin keskelle on rajattu alue, jolle ei saa rakentaa rakennuksia eikä rakennelmia. Tämä vähentää rakentamiseen käytettävää aluetta tonteilla ja edellyttää tonttitehokkuuden alentamista, jotta lisärakentaminen on sovitettavissa tonteille. Enemmistö korttelin kiinteistönomistajista on myös yhteisellä vetoomuksella esittänyt korttelin rakentamismahdollisuuksien maltillistamista siten, että jokaisella tontilla olisi vain yksi asuinrakennus.

#### **V. 2019 ensimmäinen kaavaehdotus**

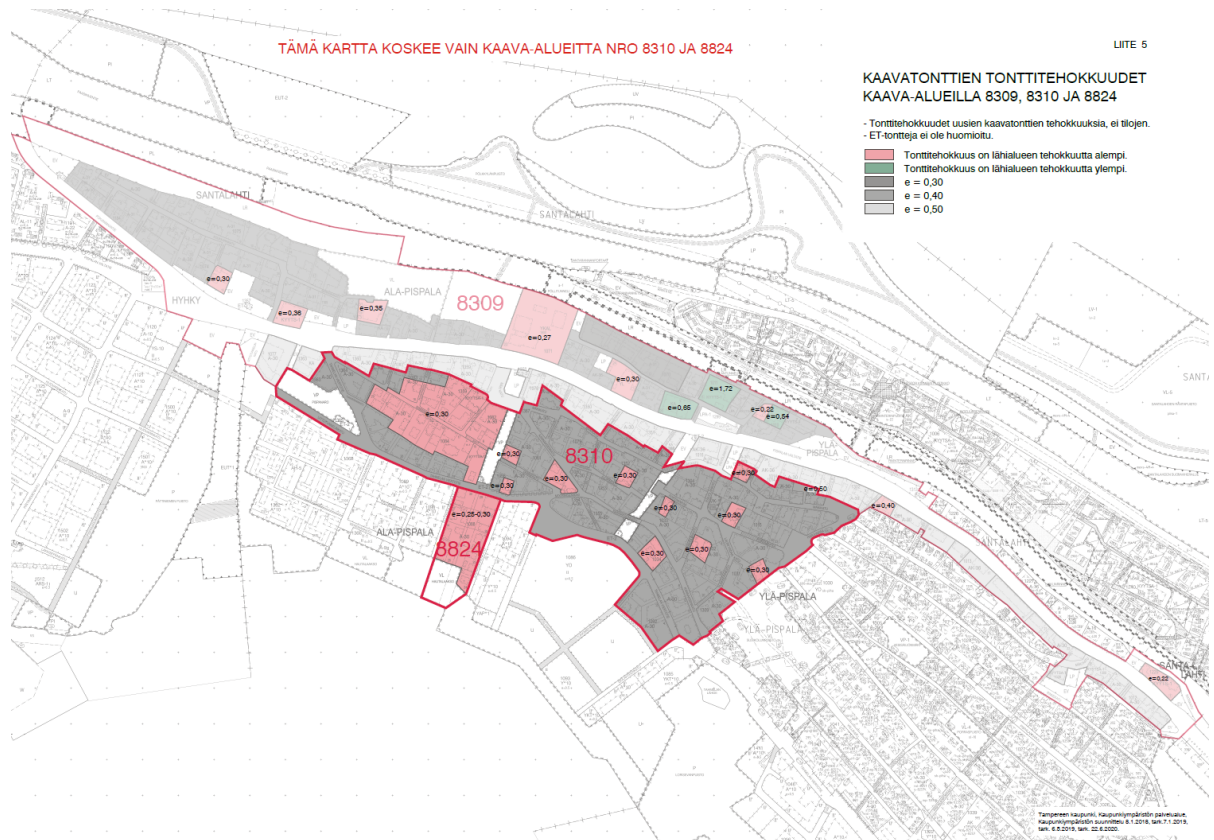
Ensimmäisessä kaavaehdotuksessa tutkittiin myös  $e=0,5$  mukaisen rakennusoikeuden määrää ja sijoittelua tonteilla, huomioiden valmisteluvaiheen viranomaispalautetta: Suojeltavia asuinrakennuksia sisältävillä tonteilla sekä arvokkaimmilla, suojelumerkinnällä "sk-piha"-merkityillä tonteilla, joilla suojeltava rakennus on kooltaan pieni ja tonttitehokkuuden  $e=0,5$  mukainen rakennusoikeus mahdollistaisi huomattavan määrän täydennysrakentamista, rakennusoikeus määriteltiin tonttitehokkuusluvun  $e=0,4$  mukaisesti.

#### **V. 2020 tarkistettu kaavaehdotus**

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 toimenpidesuosituksot 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 50-120m<sup>2</sup> lisärakentamista.

Tontit ovat kohtuullisella tavalla käytettävissä käyttötarkoituksensa mukaisesti. Rakennusoikeus mahdollistaa jokaiselle tontille asuinrakennuksen ja piharakennuksen, johon voi rakennusoikeuden salliessa sijoittaa sivuasunnon. Kaavaratkaisu on laadittu huomioiden kaavan päätavoite kulttuuriympäristön suojelusta, jolloin 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.



#### Tilastot:

Tilastot:	kaava 8824
<b>Rakennusoikeutta kaava-alueella</b>	2095 k-m <sup>2</sup>
<b>Rakennusoikeuden määrän muutos</b>	-1401 k-m <sup>2</sup>
<b>Kaava-alueen pinta-ala</b>	1 ha
<b>Tontteja kpl</b>	9 kpl
<b>Kaava-alueesta on osoitettu:</b>	
- asumiseen	0,7 ha
- asumiseen osoitetun alueen pinta-alan muutos	0 ha
- yleisten rakennusten korttelialueeksi	0 ha
- yleisten rakennusten korttelialueeksi osoitettujen alueen pinta-alan muutos	0 ha
- liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi	0 ha
- liike- ja toimistorakennusten korttelialan muutos	0 ha
- virkistysalueiksi	0,3 ha
- virkistysalueeksi osoitetun alueen pinta-alan muutos	0 ha
- liikennealueeksi	0 ha
- liikennealueeksi osoitetun alueen pinta-alan muutos	0 ha
- erityisalueeksi (EV ja ET-2)	0 ha

- erityisalueeksi (EV ja ET-2) osoitetun alueen pinta-alan muutos	0 ha
---	------

Kaava-alueella on rakennusoikeutta 2 095 k-m<sup>2</sup>

Kaava-alueella 8824 tonttien määrä (A-30/s) 9 kpl.

Yhteensä Pispalan II-kaavavaiheessa on 272 tonttia (kaava-alueet 8309, 8310, 8824).

Suojelumerkintöjen jakautuminen kaava-alueilla:

Kaavaehdotuksessa 8824 on osoitettu suojelumerkintöjä seuraavasti:

	srp-1 kpl	srp-2 kpl	srp-4	sk-piha kpl
Asuin- tai piharakennus	5	2	1	3

Tontteja joilla ei ole suojelumääräyksiä 4 kpl.

Kaava-alueet 8309, 8310 ja 8824 yhteensä:

	srp-1 kpl	srp-2 kpl	srp-4	sk-piha
Asuin- tai piharakennus	70	63	38	43

Tontteja joilla ei ole suojelumääräyksiä yhteensä 120 kpl.

### Rakentamisen ohjaus

Rakentamista ohjataan kaavassa kerrosluvin, rakennusaloin, massoittelemääräyksiin ja yleismääräykseen sisällytetyin rakentamisen tapaa säätelevin määräyksiin. Lisäksi on laadittu erillinen rakentamistapaohje, joka hyväksytään kaavan yhteydessä.

### Rakennusalat

Suojeltujen rakennusten rakennusalat on määritelty nykyisen rakennuskannan ja niille mahdollistettujen laajennusmahdollisuuksien perusteella. Muiden olevien rakennusten rakennusalat on osoitettu siten, että rakentamistapaohjeiden mukainen uudisrakentaminen olisi tontilla mahdollista.

Lisärakentamisen rakennusaloja sijoitettaessa on pyritty huomioimaan kulttuuriympäristön arvokkaita ominaispiirteitä, korttelien rakennusten sijoitteluperinteitä, ikkunoiden suuntaamista, näkymiä ja piharakentamisen osalta rajalle rakentamisen mahdollistamista piharakennusvyöhykkein.

### Kerrosluvut

Rakennusalakohtaiset massoittelemääräykset määrittävät uudisrakennuksen kerrosluvun. Piharakennukset voivat olla rinteessä kaksikerroksisia, kerrosluku I on osoitettu tarvittaessa.

Huomioitavaa on, että Maankäyttö- ja rakennuslain kerrosala- ja kerroslukutulkinta poikkeaa Rakennuslain aikaisesta. MRL ei tunne käsitettä maanpäällinen kellarikerros. Ratkaisevaa kivijalan tilojen kerrosalaan lukemisen kannalta on tilojen maanpäällisyyden aste tilavuutena. Uuden kaavan myötä Pispala siirtyy uuteen tulkintaan, eli maanpäällinen kellarikerros aputiloineen ei ole enää mahdollinen varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi. Jotta kivijalan aputiloja ei lueta kerrosalaan, tulee kivijalan olla yli 50% maan alla. Tämä on Pispalan rinnemaastossa yleensä helposti toteutettavissa.

Suojeltujen rakennusten osalta kannustimena sallitaan kivijalkaan mitä tahansa pääkäyttötarkoituksen sallimaa tilaa varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi terveys- ja

turvallisuusnäkökohdat huomioiden. Kivijalan ikkunoiden kokoa ei rajoiteta. Lisäksi kaikilla tonteilla on rinnemaastossa mahdollista rakentaa enintään 45 k-m<sup>2</sup> suuruisen piharakennuksen kivijalkakerrokseen varasto-, sauna-, autosuoja- ja työtilaa varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi. Rakennusvalvonta määrittelee rinnetulkinnan.

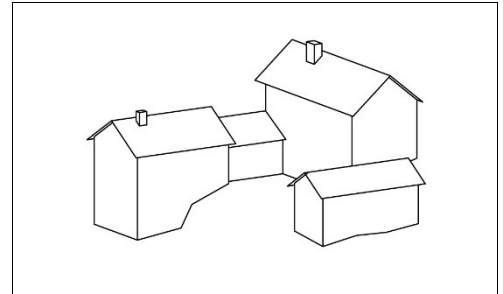
Rakentamistapaohjeen keskeinen sisältö on tuotu määräyksinä kaavakartalle:

Rakennusala-kohtaiset massoittelumääräykset:

mp-1 (160)

Rakennusoikeus tulee jakaa useampaan toisiinsa liitettyyn tai erilliseen massaan, suluissa on osoitettu samaan rakennusmassaan enintään sallittava kerrosneliömetrimäärä.

*Määräys on osoitettu uudisrakennusaloille rakennuksen sovittamiseksi katu- tai pihamiljööseen.*

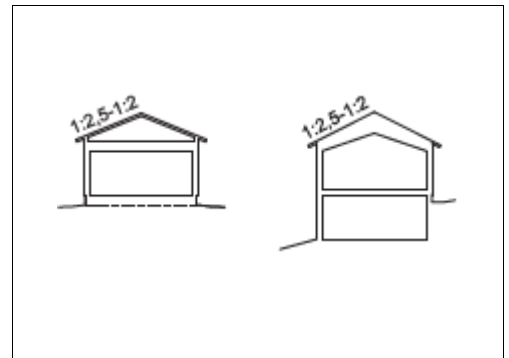


rt-1

Rakennusallalle saa rakentaa rakennuksen, joka on ylärinteen puolelta enintään yksikerroksinen.

Ylimmän kerroksen yläpuolella ei saa olla ullakkoa. Kattokulman tulee olla 1:2,5–1:2.

*Määräys on osoitettu alarinteen uudisrakennusaloille, missä rakennus ei saa nosta liian korkeaksi kaupunkikuvallisista syistä tai näkymien säilyttämiseksi yläpuolisilta tonteilta.*

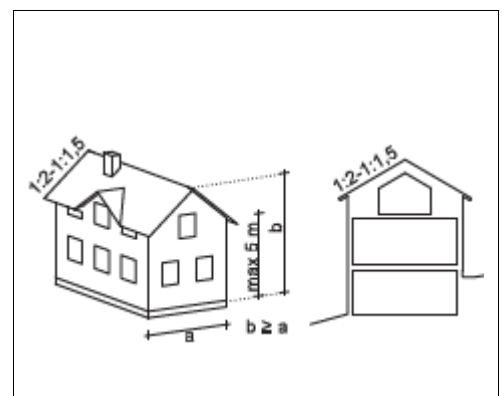


rt-2

Rakennusallalle saa rakentaa asuinrakennuksen, missä pääkerroksen yläpuolella sallitaan vain ullakko tai osakerros. Kattomuodon tulee olla satulakatto ja kattokulman 1:2–1:1,5.

Rakennuksen korkeus mitattuna julkisivun ja vesikaton leikkauspisteestä ensimmäisen kokonaan maanpäällisen kerroksen lattiapintaan saa olla enintään 5,0 m.

*Määräys on osoitettu joillekin uudisrakennuspaikoille rakennuksen sovittamiseksi katu- tai pihamiljööseen.*

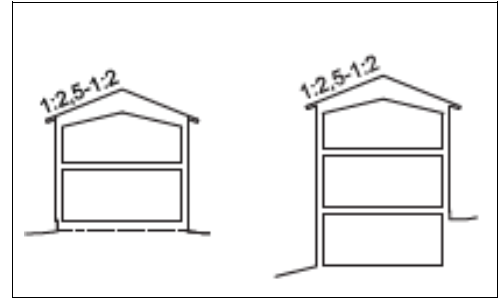




rt-3

Rakennusalalle saa rakentaa asuinrakennuksen, joka on maanpäällisiltä osiltaan enintään kaksikerroksinen. Ylimmän kerroksen yläpuolella ei saa olla ullakkoa. Kattokulman tulee olla 1:2,5–1:2.

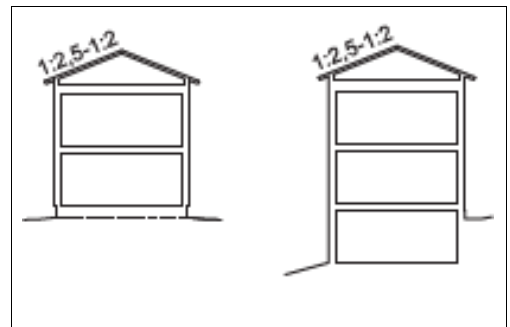
*Määräys on osoitettu joillekin uudisrakennuspaikoille rakennuksen sovittamiseksi katu- tai pihamiljööseen.*



rt-4

Rakennusalalle saa rakentaa asuinrakennuksen, joka on maanpäällisiltä osiltaan enintään kaksikerroksinen. Ylimmän kerroksen yläpuolella saa olla ullakko, jonne ei sallita asuintiloja.

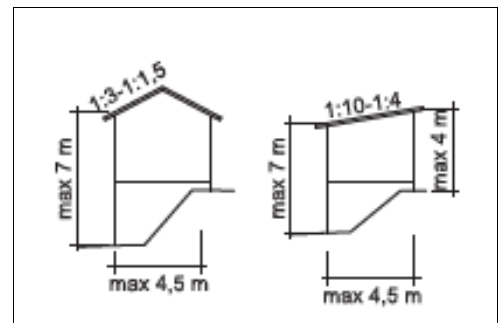
*Mahdollinen niillä uudisrakennusaloilla, joille ei ole osoitettu mitään rakennustyyppiä. Rakennustyyppiä edellytetään korvattaessa vastaavantyyppinen suojeltu talo uudella.*



rt-5

Rakennusalalle saa rakentaa rakennuksen, jonka runkosyvyys on enintään 4,5 m. Rakennuksen korkeus saa alarinteen puolella olla enintään 7 m. Ylimmän kerroksen yläpuolella ei saa olla ullakkoa.

*Määräys on osoitettu joillekin uudisrakennuspaikoille rakennuksen sovittamiseksi pihamiljöön osaksi päärakennukselle alisteisena.*



**YLEISMÄÄRÄYKSET:**

*Harmaalla oleva teksti on selventävää ja täydentävää, ei määräystä.*

**VALTAKUNNALLISESTI MERKITTÄVÄ RAKENNETTU KULTTUURIYMPÄRISTÖ**

Alue sisältyy valtakunnallisesti merkittävään Pispalanrinteen rakennettuun kulttuuriympäristöön valtakunnallisessa inventoinnissa Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt, Museovirasto 2009. Kaava-alueen rakennettua kulttuuriympäristöä koskevien suojelumääräysten pohjana on aluetta koskeva rakennusinventointi; Pispala - Tahmelan alueen rakennetun ympäristön inventointi 2008, 2009 ja 2012, Loppuraportti 2013. Miia Hinnerichsen, Pirkanmaan maakuntamuseo, 2013. Rakennusten, pihapiirien ja arvoalueiden arvokkaat ominaispiirteet on kuvattu kaavaselostuksen liitteenä olevassa aineistossa, Pispala II, Asemakaavoituksen II-vaiheessa kaavoitettavien alueiden rakennetun kulttuuriympäristön inventointi 2009. Täydentävä liiteaineisto, 2012.

**SUOJELU**

Kaikki suunnittelu ja rakentaminen on tehtävä niin, että alueen valtakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö ja arvokas rakennuskanta säilyvät. Museoviranomaiselle on annettava lausuntomahdollisuus valtakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä, suojelukohteita ja -alueita koskevissa merkittävässä hankkeissa.

*Suojelumääräykset edellyttävät, että rakennuksen ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Se, onko korotus mahdollinen tai kuinka suuri, edellyttää rakennusvalvontaviranomaisen harkintaa. Valtakunnallisen kulttuuriympäristöarvon kannalta merkittävien hankkeiden osalta kaava edellyttää lausunnon pyytämistä museoviranomaiselta.*

### **KANNUSTAMINEN RAKENNUSSUOJELUUN**

Olemassa olevassa suojellussa rakennuksessa saa muuttaa rakennuksen vaipan sisällä kerrosalaan kuulumattomia tiloja kerrosalaan laskettaviksi tiloiksi siitä riippumatta, mitä asemakaavassa on määrätty tontin rakennusoikeudesta ja kerrosluvusta.

*Rakentamistapaohjeen kortti R3*

### **SUOJELTUIJEN RAKENNUSTEN KUNNOSSAPITO JA KORJAUS**

Julkisivujen kunnossapito- ja korjaustoimenpiteiden on oltava säilyttäviä tai palauttavia. Korjauskuntoinen alkuperäinen vuoraus on säilytettävä, vain korjauskelvottomat osat saa vaihtaa. Ylikorjaaminen on kiellettyä.

Suojellun paritalon toisen puolikkaan julkisivua tai kattoa korjattaessa on lopputuloksen oltava yhtenäinen koko rakennuksen osalta.

Suojellun rakennuksen ulkoseinien ulkopuolinen lisälämmöneristys ei ole sallittu.

Suojellun rakennuksen ikkuna-aukkoja ei saa poistaa. Suojelluissa rakennuksissa ikkunoiden materiaalin on oltava peittomaalattu puu.

*Rakentamistapaohjeen kortti R2*

### **SUOJELTUIJEN RAKENNUSTEN LAAJENTAMINEN**

Mikäli suojeltavan rakennuksen rakennusalan yhteyteen on osoitettu laajennusmahdollisuus, oleva rakennus määrittelee massoittelun; laajennusosa saa olla korkeintaan saman levyinen ja korkuinen kuin oleva rakennus.

*Rakentamistapaohjeen kortti R3*

### **UUDISRAKENTAMISEN SOVITTAMINEN YMPÄRISTÖÖN**

Rakennukset on sovitettava maastoon ilman mittavia täyttöjä ja leikkauksia. Tontin lopullisen maanpinnan on oltava alkuperäisen kaltainen. Rakennukset saa yhdistää toisiinsa maanalaisilla yhdystiloilla rakennusalan vähäisesti ylittäen.

Uudisrakennukset, laajennukset ja julkisivumuutokset on sovitettava huolellisesti osaksi kulttuuriympäristöä. Rakennukset ja niiden laajennukset ja korotukset on suunniteltava siten, että kadulta ja yläpuolisilta tonteilta säilyy näkymiä. Rakennuslupaa haettaessa on osoitettava uudisrakennuksen sopeutuminen kulttuuriympäristöön esittämällä kadun puoleisessa julkisivupiirustuksessa vähintään viereisten naapuritonttien rakennukset.

Rakennuksen sovitusta maastoon ja vaikutukset näkymiin naapuritonteilta ja kadulta on osoitettava leikkauspiirustuksella ja tarvittaessa muulla havainnollistavalla materiaalilla.

*Rakentamistapaohjeen kortti T1*

### **UUDISRAKENTAMINEN**

Uudisrakennusten perusmuodon on oltava selkeä suorakaidekappale.

Suojeltu rakennus määrittää lähtökohtaisesti korvaavan rakennuksen massoitteluperiaatteen, kattomuodon ja julkisivumateriaalin. Uudisrakentaminen on ratkaistava nykyarkkitehtuurin keinoin, historiallista tyyliä jäljittelevät ratkaisut eivät ole sallittuja.

Asuinrakennuksessa on oltava pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja pääkerroksen lisäksi rinteeseen sijoittuvassa kerroksessa, toisessa kerroksessa tai ullakon tasolla vähintään 50 % pääkerroksen pinta-alasta. Yksikerroksinen asuinrakennus on sallittu, kun rakennuslupalla on kerrosluku I, massoittelumääräys rt-1 tai rt-5.

**Katot:**

Katemateriaalina sallittuja ovat sileä pystysaumapelti ja bitumihuopakatteista kolmiorimakate ja sileä tiivissaumakate. Tiili- ja betonitiilikate sallitaan vain kyseistä materiaalia olevan kateen korjaukseen ja laajennukseen. Satulakaton on oltava symmetrinen ja harjan massan pidemmän sivun suuntainen. Kattokulma saa olla satulakatolla asuinrakennuksessa 1:2,5 - 1:1,5 ja piharakennuksessa 1:3 - 1:1,5, aumakatolla 1:2,5 - 1:2 ja pulpettikatolla 1:10 - 1:4. Kattokulma on sovitettava rakennuksen korkeuteen ja leveyteen sekä ympäristön rakennuskantaan. Rakennuksen massoilla on oltava erillinen selkeämuotoinen katto.

*Rakentamistapaohjeen kortti R4*

**Julkisivut**

Julkisivujen on oltava yksiväriset, yhtä materiaalia ja jäsentelyltään selkeät. Sokkeli- ja kivijalkarakenteissa sallitaan puhtaaksivalettu tai maalattu betoni, rappaus tai punatiilimuuraus. Julkisivun ja sokkelin pintamateriaalien rajaa ei saa porrastaa.

*Rakentamistapaohjeen kortit J1, J2 ja J4*

**Ikkunat ja ovet:**

Suojeltujen rakennusten laajennuksissa sekä sk-2 -arvoalueilla uudisrakennuksissa ikkunoiden materiaalin on oltava peittomaalattu puu. Muualla ikkunoiden on oltava maalattuja. Ikkunajaotus on toteutettava välikarmeilla tai aidoilla jakopuitteilla. Ulkovi-  
o-  
vien on oltava puupintaisia. Autotallin ovina sallitaan myös pysty- tai vaakajaotetut metalliovet, kasettipintaa ei sallita.

*Rakentamistapaohjeen kortti J3*

**Parvekkeet, kuistit ja ulko-oleskelu:**

Ulko-oleskelutilat on sijoitettava pääosin maantasoon. Suuria terasseja, pihakansia tai muita rakenteita ei saa rakentaa. Oleskelualueeksi tarkoitettu pihakansi on sallittu vain olevaan rinteeseen sijoitettavien, korkeintaan kahden autopaikan kattamiseksi.

Kuisteja ja parvekkeita saa olla enintään yksi asuntoa kohti, yksiasuntoisessa talossa kuitenkin kaksi. Asunnossa ei saa olla päällekkäisiä parvekkeita. Parvekkeiden ja kuistien on oltava ilmeeltään keveitä. Ulokeparvekkeiden on oltava kattamattomia. Kuistit, parvekkeet, ulkoportaat ja sisäänkäyntikatokset saavat ulottua rakennusalan yli pihan puolella. Pispalan valtatie varrella on parveke katujulkisivulla kielletty.

*Rakentamistapaohjeen kortti R5*

**A-30/s-korttelialueet:**

Kattomuotona sallitaan satula- ja aumakatto sekä taite- eli mansardikatto. Taitekatto sallitaan vain rakennuksiin, joiden runkosyvyys on enintään 6 metriä. Pulpettikatto on mahdollinen rakennusten uloke- ja siipiosissa sekä piharakennuksissa. Tasakatto sallitaan vähäisissä katos-, nivel- ja ulokeosissa sekä pysäköintitasoilla.

**Julkisivut ja materiaalit:**

Päärakennuksissa julkisivumateriaalin on oltava peittomaalattu lauta. Lasia saa käyttää vain ikkunoissa ja parvekelasituksissa maltillisen kokoisina pintoina.

Päärakennuksen katujulkisivun pääkerroksen julkisivuverhottuun osaan on sijoitettava asuinhuoneiden ikkunoita, jotta katujulkisivu ei muodostu suljetuksi. Yli 1,8 m korkeisiin kivijalkoihin on sijoitettava riittävän suuria ikkunoita, jotta ei synny suuria umpinaisia seinäpintoja. Olevan rakennuksen kivijalkakerroksen ikkunoita ja ovia ei tule poistaa eikä rakentaa niiden tilalle autotalleja.

Mittasuhteet, mikäli rakennusosalalle osoitetuista määräyksistä ei muuta johdu:

- Asuinrakennuksessa, jossa on vähintään puolitoista kerrosta kivijalan päällä, on runkosyvyyden oltava pienempi kuin rakennuksen korkeus mitattuna vesikaton ylimmästä kohdasta julkisivuverhouksen alareunaan.
- Rakennuksen runkosyvyys saa olla enintään 8 m.
- Rakennuksen kokonaispituus saa olla enintään 20 m.
- Rakennuksen korkeus saa olla alarinteessä enintään 10 m.
- Kadun puolella kivijalkaa saa olla näkyvässä tasamaalla enintään 0,8 m, loivassa enintään 1,8 m keskijyrkässä sekä tätä jyrkemmillä korkeintaan 3 m.
- Pinta-alaltaan yli 7 m<sup>2</sup> suuruiset kaksikerroksiset huonetilat eivät ole sallittuja.

### **AIDAT JA MUURIT**

Rakenteellisena aitana Pispalassa sallitaan kapeasäleinen peittomaalattu pystysäleita. Elementtirakenteiset, maaston muotojen mukaisesti pykältävät aidat eivät ole sallittuja. Tonttien katurajoilla tai kokonaan katualueilla sijaitsevat korkeuseroja välittävät muurirakenteet on rakennettava joko pulterimuureina tai betonimuureina kaupunkikuvaan, maastoon tai pihamiljööseen huolellisesti sovittaen. Olevat muuriosuudet on säilytettävä. Muureja korjattaessa ja uudelleen rakennettaessa on käytettävä samoja materiaaleja kuin alkuperäisessä muurissa.

Tasamaatontillamaanpintaa ei saa korottaa eikä syventää yli 0,5 m.

Loivalla rinnetontilla, jonka keskikaltevuus on alle ~10°, pengerrys tai tukimuuri saa olla katurajalla ja tontilla enintään 0,5 m.

Keskijyrkällä rinnetontilla, jonka keskikaltevuus on enintään ~2 6°, pengerrys tai tukimuuri on katurajalla enintään 2 m, tontilla enintään 1,0 m.

Jyrkällä rinnetontilla, jonka keskikaltevuus on yli 26°, pengerrys tai tukimuuri on katurajalla enintään 2 m, tontilla enintään 1,4 m.

Tontin sisällä tukimuurien etäisyys toisistaan on suurempi kuin tukimuurin korkeus.

*Rakentamistapaohjeen kortit T1 ja P3*

### **AUTOSÄILYTYS JA LIITTYMÄKIELLOT**

Tontin uudis- ja lisärakentamistoimenpiteen yhteydessä on osoitettava autopaikkoja seuraavasti, mikäli kaavakartalla ei ole muuta määrätty:

1 ap / 150 alkavaa asuin- ja liiketilöiden kerrosalaneliömetriä kohden, kuitenkin ei edellytetä enempää kuin 1 ap / asunto.

Mikäli autopaikkoja ei voida sijoittaa tontille, ne voidaan osoittaa tontin ulkopuolelta enintään 300 m etäisyydeltä, yleiseltä pysäköimispaikalta tai pysäköintilaitoksesta.

### **A-30/s-korttelialueet:**

Autopaikat on hajautettava tontilla siten, että autosäilytys ei hallitse katunäkymää ja piha-alueita eikä peitä näkymiä maisemaan. Tontille saa kadun varressa sijoittaa vierekkäin enintään kaksi autopaikkaa, joista toinen saa olla katettu.

Pysäköimispaikoiksi osoitetuilla alueilla aluevarauksen laajuus määrittää autopaikkojen sijoitusmahdollisuudet.

- Asuinrakennuksen kivijalkaan saa sijoittaa enintään kaksi autotallin ovea, kuitenkin enintään puolet julkisivun pituudesta.
- Asuinrakennuksen julkisivuverhottuun osaan saa sijoittaa enintään yhden auton suojan.
- Kadun varren muuriin sijoitettavan autosuojan on oltava talli, jossa saa olla enintään yksi oviaukko.
- Autotallinovi saa olla enintään 2,75 m leveä.

*Autopaikkojen sijoittelu Pispalan rinnemaastossa on hankalaa ja se on tuottanut kaupunkikuvaan epäonnistuneempia toteutuksia kuin asuntorakentaminen. Tästä syystä kaavaan on ollut tarpeen tuoda autosäilytystä koskevia määräyksiä.*

### **MELU**

Kaava-alueella 8824 rakennuksille muodostuva ulkovaipan äänitasoerovaatimus täyttyy tavanomaisilla ulkovaipan rakenteilla, eikä kaavan 8824 alueella ole tarpeen esittää erillistä kaavamääräystä ulkovaipan ääneneristävyden osalta.

### **RADON**

Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa on otettava huomioon sijainti korkean radonpitoisuuden alueella.

*Rakentamistapaohjeen kortti M1*

### **HULEVESIEN HALLINTA**

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. Piholla ei sallita suuria päällystettyjä alueita. Asfaltti sallitaan vain auton säilytyspaikalla, kivituhka vain auton säilytyspaikalla ja kulkureiteillä.

*Rakentamistapaohjeen kortit M2 ja P1*

### **MAANALAISET JOHDOT**

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on selvitettävä ja tarvittaessa siirrettävä rakennusalueella tai sen välittömässä läheisyydessä sijaitsevat maanalaiset johdot omalla kustannuksellaan.

*Rakentamistapaohjeen kortti M3*

### **YLEISET ALUEET**

Puisto- ja katualueiden kasvillisuuden uudistamista ja hoitoa sekä pinnoitteiden, rakenteiden sekä valaistuksen peruskorjauksia suunniteltaessa on otettava huomioon näiden alueiden kulttuurihistorialliset, maisemalliset ja luonnonympäristön arvot. Katualueille tehtävät kunnostus- ja uudistustyöt eivät saa heikentää katualueisiin rajautuvien rakennusten ja muurien säilymisedellytyksiä.

Alueen olemassa olevat porrasyhteydet on säilytettävä.

*Rakentamistapaohjeen kortti M4*

Rakentamistapaohje:

Kaavan liitteeksi on laadittu rakentamistapaohje (rto-8824), joka hyväksytään kaavan yhteydessä. Rakentamistapaohje sisältää yleisohjeita sekä rakennusten rakentamiseen, korjaamiseen ja laajentamiseen.

## **4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen**

Asemakaavamuutoksen keskeisenä tavoitteena on ollut alueen rakennetun kulttuuriympäristön säilyttäminen ja uudisrakentamisen sovittaminen lisäarvoa tuottavalla tavalla alueen miljööseen. Asemakaavamuutos tarjoaa keinot ohjata suojeltujen rakennusten muutoksia ja laajennuksia sekä uudisrakentamista. Kaavallisina keinoina ovat rakennusaloja, kerroslukuja ja rakentamisen tapaa säätelevät määräykset ja ohjeet. Kaava edellyttää lausunnon pyytämistä museoviranomaiselta

valtakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä, suojelukohteita ja -alueita koskevissa merkittävissä hankkeissa. Rakentamistapaohje suosittelee lausunnon pyytämistä vaativissa täydennysrakentamiskohteissa kaupunkikuvatoimikunnalta tai vastaavalta taholta.

Asetettujen tavoitteiden toteutumisen kannalta olennaista on tiedonkulku ja yhteistyö. Viranomaisilla (rakennusvalvonta, Pirkanmaan maakuntamuseo) tulisi olla yhtenevä käsitys asemakaavan sisällöstä ja menettelytavoista ja riittävästi resursseja ajankohtaisten hankkeiden arvioimiseen.

Rakentamistapaohjetta on työstetty yhdessä kaavoituksen, rakennusvalvonnan ja Pirkanmaan maakuntamuseon kanssa, joten tämä lähtökohta antaa hyvät edellytykset ohjeen soveltamiselle käytäntöön. Hyväksytty rakentamistapaohje tulee ladattavaksi kaupungin internetsivuille.

Tampereella on avattu [rakentamisen ja asumisen energianeuvontapalvelu RANE](http://www.neuvoo.fi/) <http://www.neuvoo.fi/>. Internet-sivujen lisäksi neuvontaa on saatavissa sähköpostitse ja puhelimitse. Ohjeita on saatavilla myös esim. [Rakennuskulttuurikeskus Piirusta](#).

Kaava-alueelle ei ole osoitettu kulttuurikasvillisuutta koskevia suojelumerkintöjä. Luonnonolosuhteiltaan arvokkaat alueet ovat viheralueilla tai ne on tonteilla pyritty jättämään rakennusalojen ulkopuolelle.

### 4.3 Aluevaraukset

#### 4.3.1 Korttelialueet

A-30/s

Asuinrakennusten korttelialue, jolla rakennettu ympäristö säilytetään.

Rakennettu ympäristö muodostaa kulttuurihistoriallisesti, rakennushistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaan kokonaisuuden.

Korttelialueelle saadaan sijoittaa myös liike,- toimisto- ja palvelutiloja sekä ympäristöhäiriöitä tuottamattomia työtiloja.

*Merkinnällä on osoitettu suurin osa alueen tonteista. Merkintä mahdollistaa monimuotoiset toiminnot tonteille samoin kuin nyt voimassa oleva kaavakin.*

Muiden käyttötarkoituksimerkintöjen selitykset kaavakartoilla.

#### 4.3.2 Muut alueet

##### Virkistysalueet

Kaava-alueella 8824 sijaitsee Hautalaakson puisto.

Kaava-alueen virkistysalueita koskee yleismääräys:

Puistoja ja viheralueita tulee hoitaa niitä koskevien hoitosuunnitelmien mukaisesti huomioiden niiden luontoarvot sekä kulttuurihistorialliset, maisemalliset ja luonnonympäristön arvot.

#### 4.3.3 Tonttijako

Tonttijako laaditaan sitovana ja erillisenä.

### 4.4 Kaavan vaikutukset

#### **Asemakaavan keskeiset vaikutukset**

#### Vaikutukset kulttuuriympäristöön ja maisemaan

- rakennusten suojelumääräykset turvaavat vielä jäljellä olevan, merkittäväksi arvetun rakennuskannan, kaupunkikuvan ja miljöön 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. Haitallisia vaikutuksia voidaan vähentää hyvällä suunnittelulla, suunnitelmien havainnollistamisella sekä rakennusvalvonnan tarkalla, rakennustapaohjetta noudattavalla ohjaamisella.
- Pispalalle ominaiseen rakennetun ja vihreän vuorotteluun voi täydennysrakentamisella olla haitallisia vaikutuksia (täysikasvuisen puuston kaataminen, pihakasvillisuuden häviäminen) toisaalta puuston kaataminen saattaa avata näkymiä naapurustolle
- kaavan suojelumerkinnät turvaavat muinaisjäännösten säilymistä yleisillä alueilla, mutta ongelmana niiden osalta on rakenteiden kuluminen ja umpeenkasvu

#### Vaikutukset luonnonympäristöön ja virkistykseen

- pihojen kulttuurikasvillisuuden säilyminen jää pääosin asukkaiden vastuulle, huolimatta pihoja koskevista kaavamääräyksistä.
- ekologisina käytävinä jatkossakin toimivia puistoja ja viheralueita uhkaa rehevöityminen ja umpeenkasvu sekä tämän myötä lajistollinen köyhtyminen
- kulttuurikasvillisuuden ja alueen luonnon monimuotoisuuteen kohdistuvia haitallisia vaikutuksia voitaisiin lieventää puisto- ja viheralueiden hoitosuunnitelmien, maisemanhoitosuunnitelmien, kulttuurikasvillisuutta koskevien hoito-ohjeiden ja perinnelajeista kertovien asukastiedotteiden sekä hulevesiselvityksen ja -suunnitelman laatimisella.
- kaavalla ei ole vaikutuksia pohjaveteen käyttötarkoitusten ollessa pohjavesialueella asumista tai siihen rinnastettavaa ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta toimintaa. Pohjaveden suojaamiseksi on lisäksi annettu määräys pv-11: *Vedenhankinnalle tärkeä pohjavesialue. Alueelle sijoitettava toiminta ei saa huonontaa alueen pohjaveden laatua. Alueella ei saa irrallaan varastoida tai säilyttää pohjavettä liikaavia tai pohjaveden laatuun vaikuttavia aineita. Alueelle ei saa sijoittaa maanalaisia öljy- tai kemikaalivarastoja. Jätevesiviemärit tulee rakentaa siten, että niiden tiiviys on helposti tarkastettavissa.* Määräyksen tarkoituksena on säädellä alueelle sallittuja toimintoja.

Asemakaavan yhdyskuntataloudelliset vaikutukset ovat vähäisiä.

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

Kaavan sosiaaliset ja yhdyskuntarakenteelliset vaikutukset ovat vähäisiä.

Kaava mahdollistaa alueen säilymistä pientalovaltaisena asuinalueena.



Kaavan liikenteelliset vaikutukset ovat vähäiset. Tavanomaista pientaloaluetta suurempi rakennusoikeuden määrä mahdollistaa osalla tonteista täydennysrakentamisen uusilla asuinrakennuksilla, mikä lisää autopaikkatarvetta. Mikäli tontilla on useampia asuinrakennuksia, autopaikkojen mahdollistaminen saattaa olla hyvinkin haasteellista ahtailla tonteilla ja rinnemaastossa. Tämä saattaa johtaa katuvarsipysäköinnin lisääntymiseen. Rakennusoikeuden laskeminen vähentää uusien asuinrakennusten määrää ja sen myötä uusien autojen tilantarvetta tonteilla ja kadunvarsilla

#### 4.4.1 Vaikutukset maisemaan ja kulttuuriperintöön

##### Maisema

Koska kaavaehdotuksessa esitetty rakentamisen tehokkuus on melko maltillinen ja täydennysrakentamista on ohjattu pienipiirteiseen suuntaan, jäävät kaavan aiheuttamat vaikutukset kaukomaisemaan vähäisiksi. Kaavan vaikutuksia kaukomaisemaan on arvioitu kaupunkimallin avulla. Mallissa uudisrakennukset erottuvat olemassa olevasta rakennuskannasta todellisuutta selvemmin, vaikutukset eivät siis välttämättä ole todellisuudessa yhtä merkittäviä kuin mallista katsoen voisi arvioida. Tämä on huomioitu arvioinnissa.

Pyhäjärven puoleisen täydennysrakentamisen vaikutukset kaukomaisemassa ovat merkittävämmät kuin Näsijärven puoleisten alueiden. Pyhäjärven puoleinen maisemakuva on rakenteeltaan ehyempi ja sitä tarkastellaan monesta suunnasta.

Maisemanäkymien säilymiseen on kiinnitetty huomiota rakennusalojen rajoja määritettäessä ja massoittelumääräyksiä laadittaessa rajoittamalla rakennusaloilta herkimmillä kohdilla rakennusten runkosyvyyttä tai korkeutta (kerrosluku tai massoittelumerkinnot  $rt-1$ ,  $-2$ ,  $-3$ ,  $-4$  ja  $-5$ ). Kaavamääräyksissä on edellytetty havainnollistavien suunnitelmien esittämistä rakennuslupavaiheessa näkymien säilymiseksi. Maisema- ja katunäkymien säilymistä turvaa lisäksi kaavassa annettu yleismääräys, jonka mukaan suunnitelmissa on esitettävä kadunpuoleisessa julkisivupiirustuksessa myös viereiset rakennukset. Rakennusten ja laajennusten tai korotusten suunnittelussa on turvattava yläpuolisten tonttien näkymien säilyminen maisemaan. Suunnitelmia on edellytetty tarvittaessa havainnollistettavan leikkauspiirustuksella tai muulla havainnollistavalla materiaalilla.

Rakentamisen ja vihreän vuorottelu on ominaista Pispalalle. Sekä kauko- että lähimaisemaan rakentamisella on merkittävä vaikutus, jos oleva puusto kaadetaan täydentyviltä tonteilta. Jos halutaan lieventää tiivistämisen vaikutuksia, olevaa, etenkin maisemallisesti merkittävää puustoa säilytetään tiivistämisen yhteydessä ja/tai istutetaan uutta. Toisaalta alueella on tarve lehtipuuston ja vesakon harventamiseen, jotta näkymät eivät umpeutuisi. Rakentamisen ja kasvillisuuden vuorottelua on säilytetty rajaamalla rakennusaloja tiukasti olemassa olevien rakennusten mukaisesti ja suojelemalla merkittävimmät pihapiirit sk-piha -merkinnällä. Pihakasvillisuuden säilyminen on kuitenkin epävarmaa, kun tontteja täydennysrakennetaan ja toisaalta myös pihapintoja rakennetaan voimallisemmin kuin menneinä vuosikymmeninä.

##### Rakennettu ympäristö

##### Valmisteluvaihe v. 2018

Kaavaluonnoksessa esitetty rakentamisen tehokkuus pohjautui Pispalan uudistamiseen tähänneen v.1978 asemakaavan tonttitehokkuuteen. Vanha kaava salli tonttitehokkuuden  $e=0,5$ , joka on hyvin korkea verrattuna muihin Tampereen pientalovaltaisiin asuntoalueisiin. Kaava-alueen suojelutonteille näin suuren rakentamisen tehokkuuden toteutuminen on erittäin haastavaa kulttuuriympäristön ominaispiirteiden säilymistä kannalta. Kaavan vaikutuksista rakennettuun

kulttuuriympäristöön ja kaupunkikuvaan todettiin, että kulttuuriympäristön muutokset olisivat merkittäviä.

Kaavassa osoitetut suojelumerkinnot perustuvat pääosin maakuntamuseon laatimiin rakennetun kulttuuriympäristön inventointeihin. Suojelumerkinnot turvaavat vielä jäljellä olevan, merkittäväksi arvetun rakennuskannan säilymistä. Lisäksi merkittäväksi inventoitujen aluekokonaisuuksien suojelumerkintä sk-2 edellyttää uudisrakentamisen sopeuttamista aluekokonaisuuden kulttuurihistoriallista ja kaupunkikuvallista arvoa tukien. Kaupunkikuvalle tyypillisiä merkittäviä portaita tai pulterimuureja ei ole kaavaluonnoksissa suoraan suojelumerkinnoin suojeltu, vaan näiden säilymistä turvataan paikoin liittymäkielloin ja yleismääräyksin (pihat ja aitaaminen, pysäköinti). Pitkät poikittaiset porrasyhteydet on osoitettu kevyen liikenteen kaduiksi, eikä niiden säilyminen ole uhattuna.

Rakentamistapamääräykset ohjaavat sitovasti ja kattavasti rakentamista mm. rakennusten sijoittelua, massoitteita, mittasuhteita, korottamista, kattoja, piharakennuksia, julkisivuja ja materiaaleja, pihajärjestelyitä ja pysäköintiä. Edelleen rakentamistapaohjeet täydentävät kaavamääräyksiä ja antavat työkaluja suunnittelijoille sovittua uudisrakentaminen pispalalaiseen miljööseen.

Rakennussuojelukohteille on annettu kaavamääräyksin kannustimia mm. lisärakennusoikeutena kaavassa osoitetusta rakennusoikeudesta huolimatta. Näiden toimivuus on rakennus- ja tonttikohtaista. Srp-1 –suojelukohteilla rakennusten ulkoasua ei tule muuttaa kuin perustellusta syystä (tulkinta jää rakennusvalvonnalle). Vaipan sisäinen laajentaminen ja katon tekninen korottaminen on mahdollista, myös laajennuksia on sallittu tapauskohtaisesti. Srp-2 ja srp-4 kohteilla on laajennukset mahdollisia rakennusalojen puitteissa. Lisäksi tonteilla, joissa on suojeltuja rakennuksia, voidaan uudisrakentamisen rakennusalalle osoitettu rakennusoikeus käyttää siitä huolimatta, että tontille sallittu kerrosala ylittyy. Kannustimien sallima lisärakennusoikeus on vaikeasti hahmotettavissa ja määräytyy lopulta tonttikohtaisesti rakennuslupaa haettaessa. Rakentamistapamääräyksissä (Julkisivut ja materiaalit) on määrätty, että mikäli suojeltu rakennus tuhoutuu, suojeltu rakennus määrittää korvaavan rakennuksen massoitteuperiaatteen, kattomuodon ja julkisivumateriaalin, millä on alueen ominaispiirteitä (mittakaavaa, ulkomuotoa ja materiaaleja) säilyttävä vaikutus.

Täydennysrakentaminen muuttaisi katunäkymiä paikoin merkittävästi, vaikka rakentamista on pyritty ohjaamaan pienipiirteiseen, alueen rakeisuuteen sopeutuvaan suuntaan. Kaavan mahdollistama tonttien täydennysrakentaminen sijoittuu merkittävimmin alueille, joilla rakentamisen tehokkuus on ennestään alhainen. Nämä ovat pääosin Pispalan parhaiten alkuperäisessä asussaan säilyneitä osa-alueita ja siksi arvoalueiksi luokiteltuja. Täydennysrakentamisen aiheuttamat muutokset muutoshenkilä korttelialueilla tai tonteilla ovat paikoin niin merkittäviä, että miljöö arvoit ovat vaarassa kadota. Alueilla, joilla harjun tiiviimmin rakennetusta Pispalasta poiketen on tontilla sijainnut ainoastaan yksi asuinrakennus, tulisi täysimääräisen täydennysrakentamisen myötä 1-2 uutta asuinrakennusta. Pihatilat jäisivät hyvin vähäisiksi, autosäilytys muodostuisi entistä suuremmaksi haasteeksi ja alueen vehreys katoaisi.

Yhdyskuntalautakunnan 15.3.2011 hyväksymien Pispalan kaavoitusperiaatteiden mukaan ”Rakennusoikeutta voidaan maltillisesti nostaa ja laskea tontti/korttelikohtaisesti, perusteena mm. suojelutavoitteet, käyttötarkoitus, maasto, liikennöitävyys, ympäristöhäiriöiden torjunta ja kaupunkikuvalliset syyt.”

Kaikessa uudisrakentamisessa korostuu uudisrakentamisen, laajentamisen ja korjausrakentamisen toteuttaminen tarkkaan lähiympäristön vanhaa rakennustapaa ja mittakaavaa noudattaen.

*Pispalan rakennetun kulttuurimaiseman kaksi suurinta uhkatekijää ovat rakennusten purkaminen ja mittakaavaltaan sopimattomien uudisrakennusten rakentaminen. Erityisen uhanalaisia ovat tehottomasti rakennetuilla suurilla tonteilla pienet asuinrakennukset ja piharakennukset, jotka käyttämättöminä autioituvat ja rapistuvat. Katukuvassa näkyviä pispalalaisesta rakennustapaperinteestä poikkeavia ratkaisuja ovat julkisivuja hallitsevat katetut parvekkeet, rakennusoikeuteen kuulumattomien maanpäällisten kellarikerrosten aiheuttamat ylikorkeat ja suuret uudisrakennukset ja autopaikoituksen järjestäminen. (Lyytinen: Rakennustavat)*

Korttelissa 1088 asuinrakennukset sijaitsevat perinteisesti kadun tuntumassa, korttelin keskiosan ollessa Punaisen tukkitien jäljiltä pääosin vihreää ja avointa. Uudisrakentaminen sijoittuisi usealla tontilla arvokkaiden rakennusten muodostamaan pihapiiriin ja korttelin vihreään keskiosaan. Muutokset lähimaisemassa korttelitasolla, näkymissä tontilta toiselle ja laajempaan näkymään Pispalan valtatie suunnasta kohti Pyhäjärveä olisivat merkittäviä. Tukkitien uoman säilyminen havaittavana maisemassa on uhattuna, mikäli tontteja täydennysrakennetaan alkuperäisen tehokkuusluvun  $e=0,5$  mukaisesti.

Rakennusoikeuden maltillinen vähentäminen tehokkuusluvun laskemisen myötä vähentää muospainetta ko. alueella ja tukee alueen miljöön ja arvojen säilymistä, mahdollistaen silti tonttien kohtuullisen asuinkäytön ja kehittämisen.

Tukkitien uoman rajaaminen rakennusalan ulkopuolelle sekä sille osoitettu yleismääräys turvaavat uoman säilymisen havaittavana sekä lähi- että kaukomaisemassa.

Tonteille jää yhä runsaasti rakennusala sekä rakentamiselta vapaata pihatilaa.

Korttelin alkuperäisen ilmeen säilyminen edellyttää uudisrakentamisen ohjaamista Pispalaan sopivaan rakentamisen tapaan.

### **Ehdotusvaihe v. 2019**

Ehdotusvaiheessa viranomaislausuntojen ja kaavoituksen harkinnan pohjalta päädyttiin tarkistamaan rakennusoikeuden määrää kaava-alueen sellaisilla tonteilla tai korttelialueilla, joilla täydennysrakentamista on erityisen haastava sovittaa tonteille ilman kulttuurihistoriallisten arvojen heikentämistä. Rakennusoikeuden määrää vähentämällä saadaan uudisrakentamisen ratkaisut paremmin sopeutettua arvokkaille tonteille tai korttelialueille.

Rakennusoikeuden maltillinen vähentäminen tehokkuuslukua laskemalla vähentää muospainetta ja tukee alueen miljöön ja arvojen säilymistä, mahdollistaen silti maanomistajille tonttien kohtuullisen asuinkäytön ja kehittämisen.

Punaisen tukkitien korttelissa 1088 Yhdyskuntalautakunnan esittämä kaavoituksen laatimasta kaavaratkaisusta poikkeava ratkaisu mahdollistaisi korttelin länsipuolen tonteille melko runsaasti lisärakentamista, joka muuttaisi tonttien pihapiirien ilmettä ja korttelin kaupunkikuvaa sekä tukkitien uoman rakentamisesta vapaana säilytettävää aluetta.

Yhdyskuntalautakunnan linjaama tukkitien uoman rakentamiselta vapaa vyöhyke Punaisen tukkitien korttelin 1088 keskiosan tuntumassa säilyttää tukkitien uoman lähes alkuperäisen levyisenä. Tukkitien uoman rajaaminen rakennusalan ulkopuolelle sekä sille osoitettu yleismääräys turvaavat uoman säilymisen havaittavana sekä lähi- että kaukomaisemassa Tahmelan viertotien pohjoispuolelta tukkitien puistosta Pyhäjärvelle asti.

Itäosan viidestä tontista kolmella on suojeltavia rakennuksia ja kaksi niistä on arvokkaimpia sk-piha-pihapiirejä. Näille pihapiireille on ominaista pienikokoiset asuin- ja piharakennukset, jotka sijoittuvat tontilla siten, että jäljellä olevaa käyttämätöntä rakennusoikeutta on vaikea saada mahtumaan tontille ollenkaan tai kaavan pihapiirejä koskevia suojelutavoitteita ohittamatta. Tonttitehokkuusluku  $e=0,35$  mahdollistaisi suojeltaville tonteille 95-205 k-m<sup>2</sup> uudisrakentamista, millä olisi huomattavat vaikutukset pihapiirien luonteeseen, uusien ja vanhojen rakennusten väliseen hierarkiaan ja alueen kaupunkikuvaan.

Länsiosan neljästä tontista kahdella eteläisimmällä ei ole jäljellä inventoituja rakennuksia vaan rakennuskanta on uudempaa ja rakennusoikeutta on hyödynnetty tehokkaammin kuin ympäristön vanhoja rakennuksia sisältävillä tonteilla. Näille uudistuneille tonteille tonttitehokkuuden  $e=0,5$  mukainen rakentaminen olisi sinänsä helpommin sovitettavissa mutta edellyttää rakentamisen levittäytymistä kadunvarresta kohti korttelin keskiosaa, jolloin korttelin puutarhamainen luonne ja asuinrakennusten sijoittelun perinne muuttuvat. Tonttitehokkuudella  $e=0,5$  korttelin länsipuolen tonteille korttelin keskiosan tuntumaan olisi mahdollista rakentaa neljä (4) uutta kaksi-kolmekerrosista asuinrakennusta, mikä muuttaisi merkittävästi korttelin keskiosan luonnetta ja periaatetta, jonka mukaan kullakin tontilla on yksi, lähelle katulinjaa sijoittuva asuinrakennus.

Yksi länsipuolen tonteista on arvokas sk-piha-pihapiiri, johon tonttitehokkuusluku  $e=0,5$  mahdollistaa 285 k-m<sup>2</sup> uudisrakentamista. Näin mittavalla täydennysrakentamisella on huomattavat vaikutukset pihapiirin luonteeseen, uusien ja vanhojen rakennusten väliseen hierarkiaan ja alueen kaupunkikuvaan.

Korttelin 1088 länsipuolen tonteille sallittava  $e=0,5$  mukainen rakentaminen vaikuttaisi oleellisesti korttelin kaupunkikuvaan ja tukkيتين uoman säilymiseen maisemassa havaittavana, koska rakentamisen ulottuisi osin tukkيتين uoman päälle. Korttelin rakennuskanta sijaitsee perinteisesti korttelia rajaavien sivukatujen tuntumassa, keskiosan ollessa Punaisen tukkيتين jäljiltä pääosin vehreää ja avointa. Uudisrakentaminen sijoittuisi usealla tontilla arvokkaiden rakennusten muodostamaan pihapiiriin ja korttelin vehreään keskiosaan. Muutokset lähimaisemassa korttelitasolla, näkymissä tontilta toiselle ja laajempaan näkymään Pispalan valtatie suunnasta kohti Pyhäjärveä olisivat merkittäviä.

Arvokkaiden, alkuperäisiä pieniä rakennuksia sisältävien pihapiirien täydennysrakentamisella tonttitehokkuudella  $e=0,35-0,5$  olisi huomattavat vaikutukset pihapiirien luonteeseen, uusien ja vanhojen rakennusten väliseen hierarkiaan ja korttelin kaupunkikuvaan. Toisistaan poikkeavan rakennusoikeuden osoittaminen länsi- ja itäpuolelle korttelia on kyseenalainen ratkaisu sekä korttelin kiinteistönomistajien tasapuolisen kohtelun, korttelille tyypillisten puutarhamaisten pihapiirien että korttelin kaupunkikuvan säilyttämisen kannalta.

Kaupunkikuvallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaan ympäristön säilyttämisen näkökulmasta ei ole perusteltavissa, että korttelin keskiosaan syntyisi käytännössä uusien asuinrakennusten rivistö alueella, jonka maisemallinen arvo on rakentamattomassa uomassa ylhäältä Tukkitien puistosta kohti Pyhäjärveä.

Vaikka Pispalan kaava uudistamisen jälkeenkään mahdollistaa tonteille varsin paljon täydennysrakentamista, sen päätavoite on suojella olemassa olevaa kaupunkirakennetta ja siihen sisältyviä kulttuurihistoriallisia arvoja.

Esitetyn kaavaratkaisun vaikutuksia kulttuuriympäristöön voidaan pitää merkittävänä. Rakennusoikeuden maltillinen vähentäminen nähdään välttämättömänä kulttuurihistoriallisten arvojen turvaamiseksi. Tonteille jää silti saman verran tai

enemmän rakennusoikeutta kuin pientaloalueilla keskimäärin, ja ne ovat siten kohtuullisella tavalla käytettävissä käyttötarkoituksensa mukaisesti.

Kaavaehdotuksessa rakennusoikeuden maltillinen vähentäminen tehokkuuslukua laskemalla vähentää muutospainetta ja tukee alueen miljöön ja arvojen säilymistä, mahdollistaen silti maanomistajille tonttien kohtuullisen asuinkäytön ja kehittämisen.

#### **Tarkistettu kaavaehdotus v. 2020**

Kaavaehdotusta on edelleen tarkistettu ehdotuksesta saadun viranomaispalautteen perusteella.

ELY-keskuksen kaavaehdotuksesta antamassa lausunnossa korostettiin, että RKY-alueiden kaavoituksessa pääpaino on oivan ympäristön säilyttämisessä ja uudisrakentamisen mahdollisuuksien tulee olla hyvin rajalliset. Kaavaehdotuksessa esitetty kaavaratkaisu mahdollisti edelleen runsaasti uusia asuinrakennuksia tonteille, joilla jo sijaitsee suojeltava asuinrakennus. Kaavaratkaisu johtaisi toteutuessaan vanhan ja uuden rakennuskannan painopisteen muuttumiseen ja kaupunkikuvan voimakkaaseen uudistumiseen, kun arvokkaat pihapiirit täytyisivät uudisrakentamisesta. Vähentämällä rakennusoikeutta koko kaava-alueelta päästään tilanteeseen, jossa mahdollistetaan vain muutamia uusia asuinrakennuksia, joiden koko on maltillisempi ja enimmäkseen täydentävä rakentaminen koostuu piharakennuksista. Piharakennuksiin on mahdollista sijoittaa työtiloja ja sivuasunto.

Kulttuuriympäristön muutosta saadaan hillittyä ja olevaa kaupunkikuvaa säilytettyä koko kaava-alueella, ja erityisesti niillä arvokkaimmilla osa-alueilla ja tonteilla, joilla toteutunutta rakennusoikeutta on vähän ja suurempi rakennusoikeus mahdollistaisi alueelle useita kymmeniä suuriakin uudisrakennuksia. Kuitenkin jokaisella tontilla säilyy mahdollisuus pientaloalueille tyyppilliseen tai jopa sitä korkeampaan rakentamisen tehokkuuteen.

Kaavamuuotosalueella 8824 ei ole kiinteitä muinaisjäänöksiä

#### **4.4.2 Vaikutukset luonnonympäristöön ja virkistykseen**

Pispalan II-vaiheen kaava-alueen luonnonsuojelliset arvot liittyvät läheisimmin alueen luonnon monipuolisuuteen sekä luontotyyppi- että lajistotasoilla eli perinnebiotooppien lajistoon ja arvokkaaseen kulttuurikasvilajistoon sekä niiden seuralaislajistoon, erityisesti hyönteisiin.

Kaava-alueella 8824 Hautalaakson puiston arvokas lepakoalue pyritään säilyttämään lepakoille soveltuvana kaavamerkinnällä slep-2.

Kaavan keskeisenä tavoitteena on säilyttää Pispalan alueelle tyyppillistä kulttuurikasvillisuutta ja luontotyyppejä. Nykyiset virkistysmahdollisuudet halutaan säilyttää ja tavoitteisiin kuuluu myös niiden kehittäminen. Vaikutusarvioinnin tuloksena voidaan todeta, että kaavan tavoitteet toteutuvat luontoarvojen osalta osittain ja niiden toteutumiseen liittyy epävarmuustekijöitä. Yksityisten pihojen arvokkaan perinnelajiston säilyminen jää merkittävältä osin asukkaiden vastuulle.

Kaava toteuttaa tavoitteitaan nykyisten virkistysmahdollisuuksien säilyttämisessä. Pispalan kasvistollinen arvo on vähentynyt jatkuvasti ja voimakkaasti 1970-luvulta lähtien. Nyt arvioitavana olevilla asemakaavoilla on todennäköisesti pitkällä aikavälillä sama vaikutus kuin viime vuosikymmenten maankäytön kehityksellä eli suunnittelualueen arvopihoja koskevista määräyksistä sekä pihoja ja viheralueita koskevista yleismääräyksistä huolimatta alueen luonnon monimuotoisuus taantuu. Arvokkaiden luontotyyppien ja lajistokohteiden pinta-alat supistuvat ja ne eristyvät

toisistaan erityisesti arvokkaiden piha-alueiden osalta, jolloin lajiston luontainen uudistuminen ja leviäminen hidastuu ja estyy.

Puistot ja viheralueet muodostavat jatkossakin ekologisia jatkumoita, mutta niitä puolestaan uhkaa rehevöityminen ja umpeenkasvu sekä tämän myötä lajistollinen köyhtyminen. Siten viheralueet eivät enää toimi piha-alueiden lajistopankkina. Huomioiden epävarmuustekijät ja kaavan ratkaisut, perinnekasvillisuudelle aiheutuva heikennys on pitkällä aikavälillä vähintään kohtalainen. Osa kasvilajiston taantumisesta johtuu kaavasta riippumattomista syistä kuten alueen asukkaiden ja virkistyskäyttäjien arvovalinnoista.

Luontoon kohdistuvia haitallisia vaikutuksia lieventävinä toimenpiteinä suositellaan seuraavia toimenpiteitä:

- Puisto- ja viheralueiden hoitosuunnitelmien ja maisemanhoitosuunnitelmien laatiminen: laadukas, luontoarvot huolella huomioon ottava hoitosuunnitelma ennallistaa umpeenkasvaneita paahdeympäristöjä ja ylläpitää luonnon monimuotoisuutta. Maisemanhoitosuunnitelma tukee paahdeympäristöjen umpeenkasvun ehkäisemistä sekä avaa umpeutuneita maisemia.
- Hulevesiselvityksen laatiminen: hulevesien aiheuttamia eroosiovaikutuksia ja vesistön laadun heikkenemistä voidaan ehkäistä laatimalla yhtenäinen ohjeisto, miten Pispalan alueella hulevesiä tulisi hallita sekä ympäristö- että tulvahallinnan näkökulmat huomioiden. Erillistä ohjeistoa ei ole laadittu
- koska kyseessä on lähes täyteen rakentunut pien- ja kerrostaloalue, kaavassa ei ole osoitettu yleisille alueille hulevesien hallintaa koskevia määräyksiä, mikä saattaa olla riski poikkeuksellisen voimakkaissa sadetilanteissa
- Kaavalla ei ole vaikutuksia pohjaveteen käyttötarkoitusten ollessa pohjavesialueella asumista tai siihen rinnastettavaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta toimintaa. Pohjaveden suojaamiseksi on lisäksi annettu määräys pv-11: *Vedenhankinnalle tärkeä pohjavesialue. Alueelle sijoitettava toiminta ei saa huonontaa alueen pohjaveden laatua. Alueella ei saa irrallaan varastoida tai säilyttää pohjavettä likaavia tai pohjaveden laatuun vaikuttavia aineita. Alueelle ei saa sijoittaa maanalaisia öljy- tai kemikaalivarastoja. Jätevesiviemärit tulee rakentaa siten, että niiden tiiviys on helposti tarkastettavissa.*

#### 4.4.3 Sosiaaliset vaikutukset

Sosiaalisten vaikutusten arviointi pohjautuu I-kaavavaiheessa konsultin WSP Finland Oy:n tekemään vaikutusarviointiin, sillä se soveltuu myös II-vaiheen kaava-alueelle.

##### Vaikutukset sosiaaliseen rakenteeseen

Kaava tukee osaltaan Pispalalle perinteistä sosiaalista monimuotoisuutta tukemalla vanhojen kiinteistöjen säilyttämistä. Verrattuna vanhaan kaavaan, kaava osin rajoittaa rakennusten kokoa ja suojelee yksittäisiä kiinteistöjä ja rakennuksia. Pispala kiinnostaa perinnerakentamisesta ja yksilöllisestä asumisesta kiinnostuneita ihmisiä. Yleisesti Pispalan myytävien asuntojen hintataso on ja pysyy korkeana, joten kaavalla on vain vähäinen vaikutus siihen, että asuntomarkkinoilla arvostettu alue edelleen gentrifioituu (tontin vaihtaessa omistajaa tilalle muuttaa keskimäärin vauraampia asukkaita).

##### Kaavaprosessin vaikutukset

Pispalan asemakaavan muuttaminen on poikkeuksellisen pitkäkestoinen ja haastava kaavaprosessi. Se on koettu työläänä sekä kaupungin että asukkaiden kannalta. Kaupunki on panostanut myös vuorovaikutukseen tavallista enemmän, mutta se ei ole kaikin osin onnistunut.

Asukkaat ovat kokeneet prosessin epävarmuutta aiheuttavana ja osallistumisen aikaa vievänä. Määräysten ymmärrettävyydessä on myös ollut parantamisen varaa ja asukkaiden on ollut vaikea saada selvää, miten kaava liitteineen vaikuttaa esimerkiksi olemassa olevan rakennuksen korjaus- ja muuntelumahdollisuuksiin. Kaavaprosessissa käytetyt epätarkat käsitteet ovat paikoin hämmentäneet osallisia kaavaprosessin aikana; esimerkiksi, mitä tarkoittaa korjauskelvottomuus tai kohtuullisuus kiinteistönomistajan kannalta. Uusi rakentamistapaohje selkeine esimerkkikuvineen selvittänee kaavan sisältöä rakentamis- ja muuntelumahdollisuuksien osalta epätietoisille.

Jotkut asukkaista ovat pelänneet kaavamuutoksen laskevan kiinteistöjen arvoa, mistä on aiheutunut kiistoja. Alkuvaiheessa asukasaktiivisuus tuotti laajoja visioita, mutta myöhemmin se on keskittynyt voimakkaasti rakennusoikeuskysymykseen. Rakentamisen tehokkuus ja sen vaikutukset ovat jakaneet mielipiteitä. Näkökulmaerot alueeseen valtakunnallisena kulttuuriympäristönä ja samalla yksityisistä tonteista koostuvana asuinalueena eivät ole täysin yhteen sovitettavissa.

#### Osallistumisen vaikuttavuus ratkaisuihin

Osallistujien mielipiteet ovat vaikuttaneet mm. siihen, että rakennussuojelun kannustamiseksi kaavaluonnoksessa myönnetään mm. tonttikohtaisia mahdollisuuksia ylittää kaavassa määrätty rakennusoikeus tietyin ehdoin.

Laajalla osallistumis- ja neuvottelumenettelyllä prosessissa on onnistuttu kohtuullisesti sovittamaan yhteen ristiriitaisia tavoitteita. Osallisten omien tavoitteiden toteutuminen ja kaavamääräysten vaikutus yksittäisiin tontteihin on kuitenkin yhä monille osallisille epäselvä. Kaavamääräykset eivät ole yksiselitteisiä.

#### Vaikutukset asumiseen

Kaavan asumisen mahdollistavat käyttötarkoituserkinnät ohjaavat pääkäyttötarkoituksen asumiseen, mutta mahdollistavat myös liike- toimisto- ja palvelutiloja sekä ympäristöhäiriöitä tuottamattomia työtiloja. Siten kaava on joustava ja tarjoaa monipuolisia toteuttamismahdollisuuksia sekä asumisen ja pienimuotoisen yritystoiminnan sekoittamismahdollisuuksia.

Toisaalta kaava liiteaineistoineen säätelee rakentajaa melko tarkoin ohjein esimerkiksi rakennusten mittasuhteiden, kattokulmien, laajennusmahdollisuuksien ja ympäristöön sovittamisen osa-alueilla. Määräykset ja rakentamistapaohjeet tuntuvat monista osallisista liialliselta säätelyltä, koska nykyinen kaava on myös tässä suhteessa paljon joustavampi. Kaavamerkinnät vaihtelevat huomattavasti kohteittain, jotta olosuhteet - erilaiset maastonmuodot, näkymät ja itse kohteen kulttuurihistoriallinen arvo - tulevat huomioituksi. Kuitenkin kaava-alueella on kiinteistöjä, joiden omistajat kokevat suojelumääräysten tekevän mahdottomaksi talonsa tai tonttinsa asumistarpeiden mukaisen muuntelun. Silloin kun tähän liittyy talon kovin huono kunto tai epäsuotuisia muutoksia ympäristössä, esimerkiksi tien pintaa on vuosien kuluessa nostettu ja talo jäänyt monttuun, omistajalle voi koitua monenlaisia vaikeuksia. Nämä asukkaat eivät koe tullessaan tasapuolisesti kohdelluiksi. Näillä tonteilla tulisi edelleen hakea ratkaisua, jossa olennaisia piirteitä voitaisiin suojella samalla, kun annetaan enemmän painoarvoa asukkaan perustelluille tarpeille.

Kuitenkin itse tavoitteella, kulttuurihistoriallisten erityispiirteiden säilyttämisellä, on varsin yleinen hyväksyntä pispalalaisten keskuudessa. Kaava turvaa kulttuuriympäristön säilyneitä piirteitä ja ehkäisee asuinympäristön suuria muutoksia. Tontit sopivat perinnerakentamista ja yksilöllistä, paikan ominaisuuksia huomioivaa rakentamista arvostaville.

Kaavan kannustimet tukevat pienehköjen lisärakennusten tai lisäsiipien rakentamista tonteille. Niitä on kuitenkin vain osalla tonteista, eivätkä ne aina vastaa omistajan tarvetta. Erityisesti laajennus- ja korotusmahdollisuuksia kaivataan; niitä joudutaan tarkentamaan tonttikohtaisesti rakennuslupaprosesseissa. Kaava sallii eniten muutoksia niillä kiinteistöillä, joilla rakentaminen on tähänkin asti eniten uudistunut, sillä uudistuneet osat kestävät muutoksia hyvin säilyneitä osia paremmin. Tämä saattaa osallisista tuntua siltä, että palkitaan niitä, jotka ovat jo ehtineet purkaa vanhan rakennuksen uudisrakentamisen tieltä.

Kaavaehdotus mahdollisti alueelle 6 uutta erillistä asuinrakennusta. Tarkistettu kaavaehdotus mahdollistaa alueelle yhden uuden asuinrakennuksen ja neljä piharakennusta, joihin voi sijoittaa pienen sivuasunnon.

#### Soveltuvuus eri ikäryhmien tarpeisiin

Pispala on ja pysyy lapsiperheiden suosiossa. Toisaalta kaavaratkaisu, jossa tontille on osoitettu yksi tai useampi pieni lisärakennus, ei välttämättä sovi lapsiperheiden tarpeisiin.

Srp-1 -merkinnän alaisilla suojeltavilla rakennuksilla sallitaan rakennuksen laajentaminen merkityn rakennusalan puitteissa, mutta yleensä rakennusalan raja on merkitty seuraamaan rakennuksen ulkoseiniä, joten käytännössä laajentamismahdollisuudet koskevat vain harvoja suojeltavia rakennuksia. Näillä tonteilla asumisen tasoa voidaan myös suojeltavissa rakennuksissa nostaa laajentamalla asuinpinta-alaa esimerkiksi lapsiperheiden tilan tarpeen mukaan. Koska useilla kiinteistöillä on jäljellä käyttämätöntä rakennusoikeutta, voidaan monilla tonteilla parantaa asumismahdollisuuksia ja toteuttaa myös sivuasuntoja.

Rakennusten ja pihan ylläpito rinnemaastossa edellyttää vaivaa ja kohtuullisen hyvää kuntoa; tämä suosii työikäistä ja nuorempaa väkeä. Pispala on jatkossakin ikäihmisille asuinpaikkana haasteellinen, kaava ei sisällä merkittäviä helpotuksia mäkisessä maastossa liikkumiseen. Kaava ei edistä suoranaisesti esteettömyyttä kaavamääräyksin. Osalle tonteista voidaan rakentaa laajennus, toinen talo tai sivuasunto. Nämä ratkaisut voidaan sovittaa ikääntyvien vanhempien asumistarpeisiin, jolloin syntyy elämänkaariasumista, jossa apu on lähellä. Sovittaminen asumistarpeisiin edellyttää paitsi hyvää suunnittelua kiinteistönomistajan puolelta, myös joustavuutta rakennuslupaviranomaiselta.

#### Vaikutukset ympäristön terveellisyyteen ja turvallisuuteen

Pispalan kaupunkiympäristö on järvimaisemineen virkistävä, vihreä ja levollinen. Pispalaa voi pitää myös sosiaalisesti hyvinvointia edistävänä ympäristönä – sosiaalista monimuotoisuutta, perinteistä yhteisöllisyyttä ja yhdistysten toimeliaisuutta on vielä jäljellä. Virkistysolosuhteet ja pääsy ulkoilureiteille mm. Pyhäjärven rantaan ja Pyynikille ovat hyvät. Kaavan aiheuttamat muutokset ympäristöön ovat pieniä ja vaikutukset lähinnä myönteisiä, sillä kaava ainakin pyrkii takaamaan ympäristön erityispiirteiden säilymisen.

Yksittäisiin vanhoihin rakennuksiin kohdistuvien suojelumääräysten osalta olisi tärkeää, etteivät ne johda ”pakkoasumiseen” epäterveellisissä rakennuksissa. Osalliset ovat ilmaisseet huolenaan, että joidenkin vanhojen rakennusten terveelliseksi ja turvalliseksi kunnostaminen ei kohtuukustannuksin onnistuisi. Rakennusten terveellisyyttä ei tehtyjen katselmusten yhteydessä ole arvioitu, vaan varsinaiset kuntotutkimukset jäävät kiinteistönomistajien vastuulle. Omistaja voi myöhemmin, ehdotuksen laadintavaiheessa



ehdottaa suojelumerkintää poistettavaksi kuntotutkimuksen perusteella. Kaavan saatua lainvoiman voi purkulupaa anoa kuntotutkimuksen perusteella.

#### Vaikutukset palveluihin

Pispala ei kaavan mukaan ole pelkkä asuinalue vaan monitoimintainen asuin- ja liikerakentamisen alue.

Sivurakennuksissa ja asuinrakennusten siivissä sallitaan jatkossakin työpaikkoja, joista osa voi palvella lähipalveluina.

#### **4.4.4 Vaikutukset elinkeinoihin ja talouteen**

##### Vaikutukset kiinteistöjen arvoihin ja yksityistalouksiin

Pispalan etäisyys Tampereen keskustasta on vain noin 3 km ja joukkoliikenteen yhteydet keskustan palveluihin ovat hyvät. Sijainti takaa, että Pispalan arvo asuinalueena säilyy korkealla. Kaupungin laajenemisen ja keskustapalveluiden tehostumisen myötä Pispalan sijainti muuttuu yhä keskeisemmäksi osaksi kantakaupunkia. Pispalassa yksittäisen kiinteistön arvoon vaikuttaa perinteiden, sijainnin, näkymien, liikenneyhteyksien, käytettävyyden, ympäristön viihtyisyyden ja rakennettavuuden lisäksi se, onko tontilla mahdollinen suojeltavaksi merkitty rakennus pidetty kunnossa vai ei. Mikäli on, niin kiinteistön arvon arvioidaan nousevan kaavan myötä.

Omistajat haluaisivat säilyttää ja mahdollistaa kiinteistöistään ja rakennuksistaan maisemia Näsi- ja Pyhäjärvelle. Tämän nähdään olevan kiinteistön arvoa säilyttävä tai jopa korottava, mutta samaan aikaan toivotaan, että naapuritontilla ei sallittaisi rakentamista etenkin omien näkymien eteen. Näkymien menettämistä ei kuitenkaan hallinto-oikeuksien ennakkotapauksissa ole nähty valitusperusteena. Kaavoituksella ja siihen liittyvillä rakentamistapaohjeilla on pyritty löytämään ratkaisuja, joilla maisemien ja näkymien muutokset pysyisivät hallinnassa.

Kaavan suojelumääräykset velvoittavat rakennusten ominaispiirteiden säilyttämiseen korjaus- ja muutostöissä. Kaavamuutos ei nosta suojeltujen talojen korjauskustannuksia, mutta edellyttää kunnossapitoa sekä korjausten toteuttamista siten, että inventoinnissa arvotetut rakennukset voidaan säilyttää. Kaavassa suositellaan palauttavaa korjaamista. Korjaustapoja ja tasoja on monia peruskunnostuksesta aina laajoihin ja kattaviin perusteellisiin korjauksiin ja uudistuksiin. Korjauksiin suojeltavissa rakennuksissa voi anoa avustusta paikalliselta ELY-keskukselta kunnossapitoon, suojeluun ja parantamiseen, jolloin kaava saattaa madaltaa avustuskynnystä. Lisäksi käytettävissä ovat valtakunnalliset kotitalouksien verovähennykset. Näillä subventioilla voidaan useimmiten kattaa vain pienehkö osa korjauskustannuksista, mutta ne kannustavat vähittäisiin ylläpitokorjauksiin.

Pitkällä tähtäimellä ja yhtä tonttia laajempia kokonaisuuksia tarkasteltaessa suojelukaava todennäköisesti edesauttaa Pispalan säilymistä eräänä Tampereen arvokkaimmista alueista. Valtakunnallinen arvo ja suojelukaava saattavat nostaa alueen ja yksittäisten talojen statusta ja myyntiarvoa pitkällä tähtäimellä.

##### Vaikutukset yhdyskuntatalouteen

Kaavan toteuttaminen ei edellytä merkittäviä uusia yhdyskuntataloudellisia kustannuksia aiheuttavia investointeja.

##### Vaikutukset yritystoimintaan ja työpaikkoihin

Maasto ja liikenneolot (kapeat ja jyrkät kadut) aiheuttavat omia rajoituksiaan, joiden takia muu alue ei houkuttele merkittävässä määrin kauppaa tai yrityselämää. Kaava tukee

Pispalan katukuvan säilymistä omaleimaisena ja sitä kautta alueen kehittämistä matkailukohteena. Asemakaavan yritysvaikutukset perustuvat Pispalan kulttuurihistoriallisen arvoalueen merkitykseen kaupungin imagolle ja matkailumarkkinoinnille.

Kaava antaa myös vapaudet käyttää kutakin tonttia asumisen ohessa tai sijasta myös pienimuotoiseen liikkeenharjoittamiseen. Alueella on vahvoja yksityisyrittämisen ja luovan työn perinteitä, joita asukkaat jatkavat esimerkiksi kotien yhteydessä olevissa työtiloissa, toimistoissa ja studioissa. Lisäksi Pispalassa on aktiivisia järjestöjä ja yhdistyksiä, jotka työllistävät osaltaan (esim. Ahjola). Tonttimaan korkea hinta saattaa rajoittaa (edullisiin työtiloihin perustuvan) työllistävän toiminnan kehittymistä ja ohjaa rakentamista enemmänkin asumiseen.

#### 4.4.5 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

##### Vaikutukset väestön painopistealueisiin Tampereen seudulla

Pispalan suojelukaavan päätavoitteen ollessa kulttuuriympäristön säilyttäminen, uusi kaava ei juuri tarjoa asumisen tehostamismahdollisuuksia. Alueen lähtötilanne on toisaalta kaupungin muita pientaloalueita tehokkaampi. Tampereen seudun asumisen tehostamispaineeet kohdistuvat kuitenkin muualle.

##### Vaikutukset eri toimintojen sijoittumiseen

Saattaa edistää matkailutoimintojen kehittämistä alueelle, ero ei tosin ole merkittävä verrattuna voimassaolevaan kaavaan. Vahvistaa palvelujen elinvoimaisuuden edellytyksiä. Muutoin sallii asuin-, liike-, toimisto-, palvelu- ja työtilojen sijoittamisen paljolti entiseen tapaan.

##### Vaikutukset yhdyskuntarakenteen eheyteen

Kaava mahdollistaa vähäisen tiivistämisen kuten ennenkin ja pyrkii rakentamisen tapaa ohjaamalla eheyttämään nykyisen Pispalan pienipiirteisen, elinvoimaisen ja perinteisen rakenteen ja säilyttämään kaupunkikuvan ominaispiirteet.

##### Ratkaisujen ekotehokkuus

Kaavassa ei ole erityisiä määräyksiä tai ohjeita ekotehokkuudesta. Rakennusoikeuden jakaminen eri massoihin on lähtenyt kulttuuriympäristötavoitteista ja on osin ristiriidassa ekotehokkuusajattelun kanssa. Toisaalta kaava suosii yksinkertaista massoittelua useaan kerrokseen, mikä on periaatteena ekotehokas.

Maasto-olosuhteet, katuverkko ja rakentamistavan tiivis perinne ja vaatimukset kulttuuriympäristön huomioimisesta vaikeuttavat sellaista suunnittelua ja rakentamista, jota ekotehokkuustavoite vahvasti ohjaa. Yleisesti ottaen kaavassa määrätty vanhojen rakennusten säilyttäminen ja suositeltu vähittäinen korjaaminen on kuitenkin ekotehokkaampaa kuin uuden rakentaminen.

#### 4.4.6 Vaikutukset liikenteeseen, tekniseen huoltoon ja erityistoimintoihin

##### Kadut ja liikennemäärät

Katuyhteyksien muutokset ovat hyvin vähäisiä.

Kaavan vaikutukset liikennemääriin ovat vähäiset, sillä uusien asuntojen ja asukkaiden määrä on vähäinen. Katuyhteyksien säilyessä lähes ennallaan ei kaavalla ole vaikutusta reitinvalintoihin. Myöskään kaava-alueen ympäristölle ei tule kaavan aiheuttamia

muutoksia liikennemääriin. Mitään alueen ulkopuolelta tulevaa syytä kaava-alueen liikennemäärien merkittävään kasvuun ei ole nähtävissä.

#### Jalankulku ja pyöräily

Kaava turvaa nykyiset kevyen liikenteen yhteydet, mutta uusia yhteyksiä kaava ei juuri muodosta. Kevyen liikenteen siltayhteydet (2 kpl) ja alikulkuyhteydet (2kpl) Santalahden ja Pispalan välillä on huomioitu kaavassa 8309.

#### Joukkoliikenne

Kaavassa esitetyt muutokset nykytilanteeseen eivät vaikuta joukkoliikenteeseen.

#### Pysäköinti

Liikennemäärien on oletettu pysyvän kaava-alueella nykytasolla, mikä ei tuo suuria muutoksia alueen pysäköintitarpeeseen. Paikallisesti kuitenkin jo muutaman auton lisäys tuo ongelmia pysäköintiin, sillä autopaikkoja on yleisillä alueilla nyt jo tarpeeseen nähden liian vähän. Kaavamääräys, että ”mikäli autopaikkoja ei voida sijoittaa tontille, ne voidaan osoittaa tontin ulkopuolelta enintään 300 metrin etäisyydeltä yleiseltä pysäköimispaikalta tai pysäköintilaitoksesta” ei takaa autopaikkaa vaan toimii periaatteella ”kuka ensin ehtii”. Koska kaava-alue sijaitsee lähellä ydinkeskustaa hyvien joukkoliikennedyhteyksien varrella, yleisiä pysäköintialueita ei voida olettaa löytyvän runsaasti, vaan autot tulisi ensisijaisesti pysäköidä omalla tontilla. Pispalan pienipiirteisiltä kaduilta on haasteellista löytää tilaa pysäköitävälle autoille. Pysäköidyt autot eivät myöskään kaunista Pispalan perinteikästä miljöötä. Katujen varsilla, joilla pysäköinti on sallittu, havaitsee helposti autoistumisen tuomat kaupunkikuvalliset ongelmat historiallisessa ja maastoltaan haastavassa miljöössä.

#### Tekninen huolto

Täydennysrakentamisessa on huomioitava nykyisen hulevesiverkon välityskyky varautumalla tonteilla vesien imeyttämiseen tai ainakin viivyttämiseen. Äkillinen tulviminen voi aiheuttaa maaperässä eroosiota, joka voi vahingoittaa laitteita ja rakennuksia. Erillisen laajan hulevesiverkoston rakentaminen Pispalaan täydennysrakentamisen vuoksi ei ole realistinen vaihtoehto taloudellisesti eikä hulevesien hallinnan kannalta.

## **4.5 Ympäristön häiriötekijät ja riskit**

#### Radon

Kaavaluonnoksissa on huomioitu alueen korkeat radonmittaustulokset sisällyttämällä kaavaan yleismääräys, joka edellyttää, että alueen suunnittelussa ja rakentamisessa on otettava radon huomioon.

Rakentamistapaohjeeseen on sisällytetty oma kortti radonista, jonka mukaan radonpitoisuudet tulee tarkistaa ennen ja jälkeen radonintorjuntatoimenpiteiden toteuttamisen sekä uudisrakennuksen käyttöönoton jälkeen. Ohjeessa mm. kerrotaan radonturvalliset perustamistavat, luetellaan radonkorjausmenetelmät sekä painotetaan liitosalueiden ja läpivientien tiivistämisen tärkeyttä.

Rakennusvalvonta edellyttää toimenpiteitä silloin kun otetaan käyttöön tiloja vanhan talon kellarissa tai rakennetaan uutta rakennusta. Muissa tapauksissa radonmittaukset ovat kiinteistönomistajan aktiivisuuden varassa.

#### Hule- ja pohjavedet

Pispalan kaavoituksen I-vaiheessa on laadittu hulevesi- ja pohjavesiselvitys koko Pispalaan, jonka perusteella on annettu määräyksiä kaavoihin nro 8256 ja 8257. Nyt valmistelussa olevissa kaavoissa nro 8309 ja 8310 noudatetaan samoja hulevesien tonttikohtaisen hallinnan periaatteita.

Pispalan eteläosassa on tiedossa tapauksia, joissa rakennustöiden yhteydessä on päässyt purkautumaan paineellista pohjavettä. Paineellisen pohjaveden tilannetta on tutkittu konsulttityönä v. 2016 (ks. kaavan selvitykset). Selvityksessä todettiin, että alueen keski- ja eteläosassa pohjavesi on laajalla alueella arteesista, eli tiiviin savi/silttikerroksen alla olevassa hiekkakerroksessa pohjaveden painetaso on maan pinnan yläpuolella. Mikäli tällä alueella rakennetaan paalujen varaan tai muulla tavoin puhkaistaan maaperän pintaosan savikerros, pohjavettä purkautuu maan pintaan. Tämä voi vaikuttaa paikallisesti pohjaveden pinnankorkeuteen sekä virtausolosuhteisiin. Muutoksilla voi olla merkitystä lähinnä alueen pienten lähteiden vesitalouteen. Tämä tulee huomioida alueen suunnittelussa. Luonnontilaisen tai luonnontilaisen kaltaisen lähteen muuttamiseen tarvitaan vesilain mukainen lupa.

Selvityksen mukaan mahdolliset rakentamis- ja päälylystyöt Pispalan eteläpuolisella alueella eivät vaikuttaisi olennaisesti Pispalan ja Tahmelan alueella muodostuviin pohjavesimääriin. Tarkasteltu alue on pääsääntöisesti savi/silttipeitteinen ja pohjaveden muodostuminen on luontaisestikin hyvin vähäistä.

Arvio pohjavesiolosuhteiden merkityksestä Pispalanharjun Pyhäjärven puolen ranta-alueen rakentamiskelpoisuuteen on esitetty erillisessä rakennettavuusselvityksessä (Pispalan eteläpuolisen alueen rakennettavuusselvitys, Ramboll Finland Oy, A-Insinöörit Suunnittelu Oy, HRK Konsultointi Oy, 3.6.2016). Sen perusteella kaavassa annetaan määräyksiä pohjavesiolosuhteiden huomioimisesta rakentamisessa. Turvealueen laajuus ja rakennettavuus tulee tarkistaa tonttikohtaisesti hankkeiden yhteydessä.

Maakuntakaavan pohjavesimääräyksen mukaan aluetta koskevat toimenpiteet on suunniteltava siten, etteivät ne vaaranna pohjaveden laatua, määrää tai vedenhankintakäyttöä.

Kaavalla ei ole ole vaikutuksia pohjaveteen käyttötarkoitusten ollessa pohjavesialueella asumista tai siihen rinnastettavaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta toimintaa. Pohjaveden suojaamiseksi on annettu määräys pv-11 (*Vedenhankinnalle tärkeä pohjavesialue. Alueelle sijoitettava toiminta ei saa huonontaa alueen pohjaveden laatua. Alueella ei saa irrallaan varastoida tai säilyttää pohjavettä likaavia tai pohjaveden laatuun vaikuttavia aineita. Alueelle ei saa sijoittaa maanalaisia öljy- tai kemikaalivarastoja. Jätevesiviemärit tulee rakentaa siten, että niiden tiiviys on helposti tarkastettavissa.*). Määräyksen tarkoituksena on säädellä alueelle sallittuja toimintoja.

Kaavamääräykset em. liittyen:

Hule-42:n sisältö on tuotu kaavakartalle osaksi yleismääräystä:

*Kiinteistön vettäläpäisemättömillä pinnoilla syntyvät hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää tontilla. Mikäli imeyttäminen ei ole mahdollista, tulee vettäläpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä viivyttaa tontilla siten, että viivytysrakenteiden mitoitustilavuus on suluissa mainittu kuutiometrimäärä jokaista sataa vettäläpäisemättöntä pintaneliometriä kohden. Viivytysrakenteiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.*

*Pv-9: Alueen tai alueen osan suunnittelussa ja rakentamisessa on otettava huomioon alueen sijainti paineellisen pohjaveden alueella tai pohjaveden sijainti lähellä maanpintaa. Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä rakennushankkeen pohjalta laadittu pohjavedenhallintasuunnitelma.*

#### 4.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavamerkinnät ja -määräykset ovat kaavakartalla.

Alueen poikkeuksellisen luonteen ja haasteiden vuoksi asemakaavaa varten on muodostettu useita uusia määräyksiä mm.:

- A-30/s  
Asuinrakennusten korttelialue, jolla rakennettu ympäristö säilytetään. Rakennettu ympäristö muodostaa kulttuurihistoriallisesti, rakennushistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaan kokonaisuuden. Korttelialueelle saadaan sijoittaa myös liike,- toimisto- ja palvelutiloja sekä ympäristöhäiriöitä tuottamattomia työtiloja.
- rto-8824  
Asemakaavaa 8824 varten on laadittu rakentamistapaohjeet, jotka ovat asemakaavan liitteenä. Luku tarkoittaa asemakaavan numeroa.

#### 4.7 Nimistö

Kaava-alueelle ei ole osoitettu uutta nimistöä.

### 5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

#### 5.1 Toteutusta havainnollistavat suunnitelmat

Kaavan havainnollistavaksi materiaaliksi on laadittu 3D-kaupunkimalli, johon kaavaluonnoksen mahdollistama lisärakentaminen on mallinnettu. Kaupunkimalli on luonteeltaan karkea ja soveltuu lähinnä kaavaluonnosten rakeisuuden ja uudisrakentamisen volyymin tarkasteluun. Kaupunkimallista otetut näkymäkuvat ovat kaavaselostuksen liitteenä.

##### 5.1.1 Rakentamistapaohjeet

Kaava-aluetta 8824 koskien on laadittu rakentamistapaohje. Ohjeen tiivistelmä on yleismääräyksinä kaavakartoilla. Rakentamistapaohje hyväksytään yhdessä asemakaavan 8824 kanssa ja on sen jälkeen ladattavissa Tampereen kaupungin verkkosivuilta.

#### 5.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteuttaminen aloitetaan kaavan saatua lainvoiman. Suunnittelualue on pääosin rakennettua aluetta. Asemakaavan mahdollistama lisärakentaminen tulee toteutumaan vähittäin. Asemakaavan toteutuminen on alkanut jo poikkeamislupamenettelyn kautta, jossa on hankkeita on pyritty ohjaamaan kaavan tavoitteiden ja kaavaratkaisun mukaiseksi sen hetkisen kaavan laadinnassa käytettävissä olleen tiedon varassa.

#### 5.3 Toteutuksen seuranta

Alueella seurattavia asioita ovat:

- alueen kulttuuriympäristön arvojen säilyminen
- rakennusten elinkaaren ja kunnon seuranta
- kerrosalan toteutuminen
- liikennemäärien muutokset
- asukasmäärän kehitys
- ympäristöhäiriöiden seuranta
- palvelut ja työpaikat
- kaavan ajantasaisuus