



## YLÄ-PISPALA, PYYNIKKI, ASEMAKAAVAN MUUTOS, PISPALAN ASEMAKAAVAN UUDISTAMISEN I -VAIHE, ASEMAKAAVA NRO 8256 JA YLÄ-PISPALA, ASEMAKAAVAN MUUTOS, PISPALAN ASEMAKAAVAN UUDISTAMISEN I -VAIHE, ASEMAKAAVA NRO 8257.

**Asemakaavan muutoksen selostus**, joka koskee 20. päivänä helmikuuta 2012 päivättyjä ja 26.8.2013, 20.4.2015 ja 23.11.2015 tarkistettuja asemakaavakarttoja nro 8256 ja 8257 Pispalan asemakaavan uudistamisen I-vaihe. Asian hyväksyminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

Lisätiedot: <http://www.tampere.fi/cgi-bin/kaava/kaavadoc?8256> ja <http://www.tampere.fi/cgi-bin/kaava/kaavadoc?8257> sekä <http://www.tampere.fi/kaavatjakiinteistot/kaavoitus/asemakaavoitus/pispala.html>

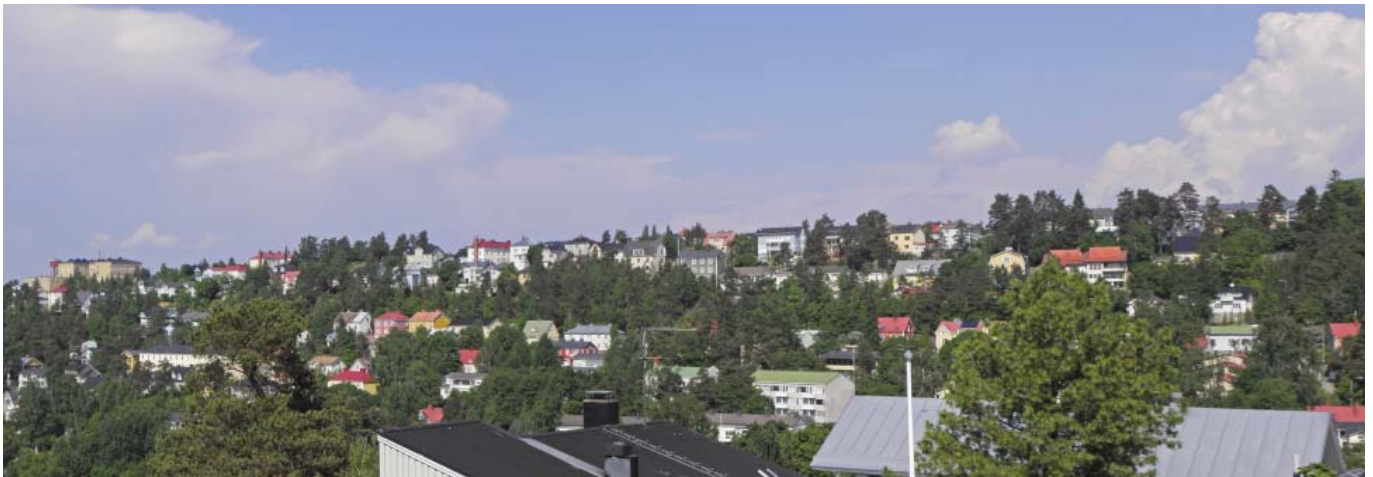
### **Koskee kortteleita nro:**

#### **8256:**

1013 (tontit 4, 25, 27, 28, 31, 34, 36 ja 37), 1017, 1018 (tontit 1, 2, 4 ja 6), 1019–1030, 1301 (tontit 4–7), 1305, 1306, 1320,

#### **8257:**

1035–1037, 1039–1041, 1043, 1310–1312, 1314–1315, 1316 (tontti 2), 1317–1318, 1324.



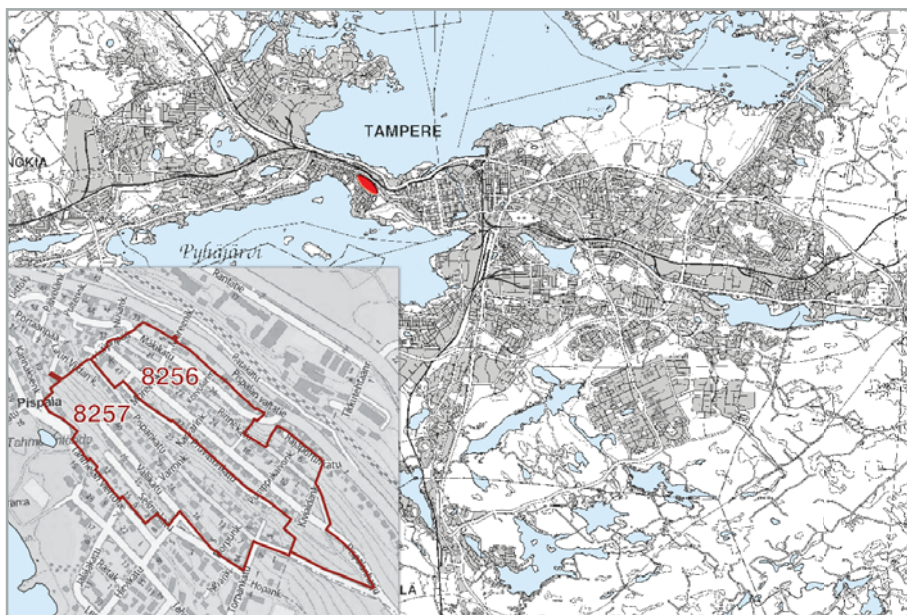


# SISÄLLYS

<b>TIIVISTELMÄ</b>	<b>5</b>
<b>1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT</b>	<b>18</b>
1.1. Kaava alueen sijainti.....	19
1.2. Kaavan nimi ja tarkoitus .....	20
1.3. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista .....	20
1.3.1. Kaavan suunnitelma-asiakirjat.....	20
1.3.2. Kaavaa varten laaditut selvitykset .....	21
1.3.3. Viranomaisneuvottelujen muistiot.....	22
1.3.4. Palauteaineisto .....	22
1.4. Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista .....	22
1.4.1. Kaavoituksen yhteydessä laaditut tarkastelut ja aineistokoosteet.....	22
1.4.2. KaOs-projektin tuottama aineisto .....	23
1.4.3. Muut selvitykset, suunnitelmat ja lähdemateriaali .....	23
<b>2. LÄHTÖKOHDAT</b>	<b>25</b>
2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista.....	25
2.1.1. Alueen yleiskuvaus .....	25
2.1.2. Väestö ja sosiaalinen ympäristö.....	25
2.1.3. Yhdyskuntarakenne.....	26
2.1.4. Rakennuskanta ja asuminen .....	26
2.1.5. Kaupunkikuva ja maisema.....	28
2.1.6. Rakennettu kulttuuriympäristö.....	30
2.1.7. Muinaisjäännökset.....	38
2.1.8. Luonnonympäristö .....	39
2.1.9. Palvelut ja elinkeinotoiminta .....	43
2.1.10. Virkistys .....	44
2.1.11. Liikenne ja pysäköinti .....	45
2.1.12. Tekninen huolto .....	46
2.1.13. Ympäristöhäiriöt.....	47
2.1.14. Maanomistus .....	47
2.2. Suunnittelutilanne.....	48
2.2.1. Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	48
<b>3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET</b>	<b>58</b>
3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen .....	58
3.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset .....	59
3.2.1. Vireilletulo .....	59
3.3. Osallistuminen ja yhteistyö .....	60
3.3.1. Osalliset.....	60
3.3.2. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt .....	61

3.4. Asemakaavan tavoitteet .....	64
3.4.1. Kaavoituksen tavoite .....	64
3.4.2. Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen .....	64
3.5. Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset .....	68
3.5.1. Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta .....	68
3.5.2. Vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu .....	70
3.5.3. Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet .....	72
<b>4. ASEMAKAAVAN KUVAUS .....</b>	<b>93</b>
4.1 Asemakaavaluonnoksiin tehdyt muutokset: .....	93
4.2 Asemakaavaehdotukseen tehdyt tarkistukset .....	98
4.2.1. Kulttuuriympäristön suojelu .....	100
4.2.2. Luonnonsuojelu .....	124
4.2.3. Rakennusoikeudet ja mitoitus .....	125
4.2.4. Kaavan 8256 vaihtoehtokohta Pispalan portti: .....	130
4.2.5. Rakentamisen ohjaus .....	133
4.2.6. Palvelut .....	142
4.3. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen .....	143
4.4. Aluevaraukset .....	144
4.4.1. Korttelialueet .....	144
4.4.2. Muut alueet .....	145
4.4.3. Tonttijako .....	149
4.5. Kaavan vaikutukset .....	151
4.5.1. Vaikutukset maisemaan ja kulttuuriperintöön .....	151
4.5.2. Vaikutukset luonnonympäristöön ja virkistykseen .....	157
4.5.3. Vaikutukset hulevesiin .....	158
4.5.4. Sosiaaliset vaikutukset .....	161
4.5.5. Vaikutukset elinkeinoihin ja talouteen .....	168
4.5.6. Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen .....	170
4.5.7. Vaikutukset liikenteeseen, tekniseen huoltoon ja erityistoimintoihin .....	171
4.6. Ympäristön häiriötekijät ja riskit .....	174
4.7. Nimistö .....	176
<b>5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS .....</b>	<b>177</b>
5.1. Toteutusta havainnollistavat suunnitelmat .....	177
5.1.1. Rakentamistapaohjeet .....	177
5.2. Toteuttaminen ja ajoitus .....	177
5.3. Toteutuksen seuranta .....	177

## TIIVISTELMÄ



### Kaava-alueen sijainti ja luonne

Pispala sijaitsee noin 2,5 kilometrin päässä Tampereen keskustasta länteen Näsi- ja Pyhäjärven välisellä harjulla.

Pispalan asemakaava uudistetaan kolmessa eri vaiheessa. I-vaiheen kaksi kaava-aluetta 8256 ja 8257 sijaitsevat Ylä-Pispalassa, kaava-alueeseen 8256 kuuluu myös osa Pynnikin puistoaluetta.

Ylä-Pispala sisältyy maisema- ja rakennushistoriallisesti valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön.

Kaavamuutosalueiden pinta-ala on yhteensä 20,3 ha. Kaava-alueen 8256 pinta-ala on 9,9 ha ja kaava-alueen 8257 10,4 ha. Alueen kiinteistöt ja tontit ovat pääosin yksityisessä omistuksessa. Asemakaavan tai tonttijaon mukaisia tontteja on 116 kpl kaava-alueella 8256 ja kaava-alueella 8257 110 kpl, näiden koko vaihtelee välillä 131–2465 m<sup>2</sup>. Kaava-alueilla on yhteensä 59 maarekisteritilaa.

Kaava-alueilla on yhteensä noin 1100 asukasta. Alueen tontit ovat pääasiassa yksityisessä omistuksessa. Ylä-Pispala on asuntotyypeiltään monipuolinen ja aluetta arvostetaan asuinpaikkana mm. alueen omakeimaisuuden ja maisemien takia.

Kaava-alue on pääosin rakennettua ympäristöä, viheralueita on niukasti. Rakennettuja puistoja on yksi, kaava-alueella 8256 sijaitseva Vesisäiliönmäen puisto. Muut puistot ovat luonnonmukaisia, suurin Susikolunpuisto kaava-alueella 8257. Loput viheralueet ovat pienialaisia.

Kaava-alueiden kadut ovat kapeita. Pääkadut ovat rinteiden suuntaisia, rinteitä vasten on jyrkkiä pikkukatuja sekä alueelle ominaisia porrasyhteyksiä. Kaava-alueen 8257 rinteiden suuntaisesta neljästä pääkadusta kolme on päättävää katuja. Katumiljöölle luonteenomaisia ovat pulteri- ja betonimuurit.

Kaava-alueella on voimassa yhteensä 15 asemakaavaa, joista vuonna 1978 vahvistunut kaava nro 5166/25S kattaa suurimman osan alueesta. Kaava-alueella tonttitehokkuus on  $e = 0,5$  lukuun ottamatta muutamia tontteja, joilla myöhemmän kaavamuutoksen jälkeen on alempi tehokkuus. Voimassaoleva kaava ei sisällä suojelumerkintöjä

### Kaavan tavoitteet

Asemakaavan laatimisen tavoitteena on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti Pispalan valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön (RKY) kulttuurihistoriallisten arvojen säilyttäminen sekä alueen hallittu kehittyminen.

Kaavan kulttuuriympäristöä koskevat tarkennetut tavoitteet:

#### **Pispalan valtakunnallisesta kulttuuriympäristöstä tulee säilyä:**

- alkuperäisiä rakennuksia, pihapiirejä ja rakennuskokonaisuuksia
- vanhojen rakennusten ominaispiirteitä
- kaupunkikuvaa, näkymiä sekä kaukomaisemaa
- muinaismuistoja
- miljöössä merkittäviä rakenteita: portaita ja pulterimuureja
- alueelle tyypillistä kulttuurikasvillisuutta ja luontotyyppejä
- virkistysmahdollisuuksia
- sosiaalista ja kulttuurista monimuotoisuutta

#### **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 kehittää 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 ja että se on selkeä pohja rakennusvalvonnan lupaharkinnalle.

## Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavamuutokset laaditaan kaupungin aloitteesta.

Aloitteita Pispalan asemakaavan uudistamiseksi on tehty 1990-luvulta lähtien. Tampereen kaupunki ja Pirkanmaan maakuntamuseo toteuttivat Pispalan rakennusinventoinnin v. 2001–2003 ja Tampereen kaupunki käynnisti Pispalan alueellisen rakennusjärjestyksen laatimisen v. 2004.

Pispalan asukasyhdistys julkaisi v. 2005 Pispalan kulttuuriympäristö-ohjelman (Pieni punainen kirja). Museovirasto ja Ympäristöministeriö toivat esiin asemakaavan uudistamisen tarpeen.

Päätös Pispalan ja Tahmelan asemakaavojen uudistamisesta tehtiin keväällä 2007. Tampereen kaupunginhallituksen suunnittelujaoston päätöksen (28.5.2007) perusteluissa todetaan, että: ”Rakennusjärjestys ei tarjoa riittäviä keinoja rakentamisen ohjaukseen. Rakennusten suojele voidaan ratkaista ainoastaan joko asemakaavalla tai rakennus-suojelulain nojalla”.

Yhdyskuntalautakunta päätti 5.6.2007 (203 §) rakennuskieltojen määrittämisestä em. alueille asemakaavan muuttamista varten. Yhdyskuntalautakunta on jatkanut rakennuskieltoja 26.2.2008 (63 §), 23.2.2010 (63 §) ja 7.2.2012 (38 §) ja 18.2.2014.

Pispalan asemakaavan uudistamisen I-vaihe on sisältynyt Tampereen kaupungin asemakaavoitusohjelmiin vuosina 2008–2011. Vuoden 2013 asemakaavoitus-ohjelmassa kaava-alue on avainkohde nro 13.

Pispalan asemakaavojen uudistaminen käynnistettiin yleistarkasteluvaiheen selvityksillä loppuvuodesta 2007. Pispalan asemakaavoituksen asukasosallistuminen käynnistyi 30.11.–1.12.2007 pidetyssä Pispalan 1. kaupunginosakonferenssissa. Konferenssi käynnisti myös EU:n osarahoittaman KaupunginOsa- eli KaOs-projektin, joka oli eri alojen asiantuntijoiden, viranomaisten ja paikallisten toimijoiden yhteistyöhanke. Projektissa kehitettiin alueellista osallistumista ja tuotettiin Pispalan kehityskuva asemakaavoituksen tueksi. Vuosina 2008-2009 toteutetun projektin muita toimintamuotoja olivat teematyöryhmät, paikalliskoordinaattori, asiantuntija-konsultit, paikkatietopohjainen internetsovellus ja asukaskysely.

Kaavahankkeet 8256 ja 8257 tulivat vireille kun osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja selvitysaineistoa kuulutettiin nähtäville 25.1. 15.2.2008 väliseksi ajaksi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma postitettiin I-vaiheen kaava-alueiden ja niiden lähivaikutusalueen osallisille. Nähtävilläolokautana pidettiin yleisötilaisuus. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja selvitysaineistosta jätettiin 17 mielipidettä ja 3 lausuntoa.

Valmisteluvaiheessa järjestettiin molemmilla I-vaiheen kaava-alueilla ohjatut kiertokävelyt elokuussa 2008. Selvitysaineistoa, koko Pispalaa ja Tahmelaa koskeva alustava rakentamistapaohje, KaOs-projektin tuottamaa aineistoa sekä tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma olivat nähtävillä 23.10.–21.11.2008. Yleisötilaisuus järjestettiin 28.10.2008. Aineistoista saatiin 7 lausuntoa ja 30 mielipidettä.

Pispalan kaikille avoin 2. kaupunginosakonferenssi järjestettiin 22.–23.11.2008. Konferenssissa koostettiin Pispalan kehityskuvaa.

Pispalan suojelu- ja rakennusoikeusvaihtoehdot -raportti sekä päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma olivat nähtävillä 27.5.–16.8.2010. Aineistosta saatiin 8 lausuntoa tai kommenttia ja 61 mielipidettä. Yleisötilaisuus järjestettiin 3.6.2010. Nähtävilläoloaikana saatu palaute esiteltiin yleisötilaisuudessa 28.9.2010.

Suojelu- ja rakennusoikeustarkastelun vaihtoehdoista saadun palautteen, kaavoittajien näkemysten sekä konsultilla teetetyn kymmenen tontin tontinkäyttösuunnitelmien perusteella laadittiin kaavaperiaateesitys asemakaavojen uudistamisen pohjaksi. Periaatteet esiteltiin yleisötilaisuudessa 23.2.2011. Yhdyskuntalautakunta hyväksyi periaatteet 15.3.2011 (88 §). Periaatteen mukaan asemakaavamuutosten tulee olla suojelumerkintöjen ja rakennusoikeuden suhteen maltillisia ja suojelua kannustavia.

Kaavaluonnoksia valmisteltiin hyväksytyjen periaatteiden pohjalta. Kaavaluonnoksissa tonttitehokkuuden yleislinja oli  $e = 0,5$  ja rakennuskohtaisia suojelumerkintöjä oli kahta tyyppiä. Rakennusoikeudet osoitettiin kerrosneliönä. Kaava-alueella 8256 Pispalan portin alueelle oli vaihtoehtoisia ratkaisuja. Kaavaluonnosta laadittaessa tarkistettiin kaava-alueiden rajauksia.

29.9.2011 pidettiin työpajatyypinen yleisötilaisuus alustavista asemakaavaluonnoksista ja vaikutusten arvioinnista. Asemakaavaluonnokset olivat nähtävillä 8.3.–5.4.2012 välisen ajan Frenckellin palvelupisteessä, Pispalan kirjastotalolla sekä kaupungin internetsivuilla mielipiteiden saamista varten. Kaavaluonnoksia esiteltiin yleisötilaisuudessa 14.3.2012 ja kaavanlaatijat olivat tavattavissa Frenckellin palvelupisteessä 20.3 ja 28.3.2012.

Asemakaavaluonnoksista saatiin nähtävilläoloaikana 63 kirjaamoon jätettyä mielipidettä sekä 11 lausuntoa. Mielipiteitä jätettiin eniten rakennusaloihin, suojeluun, maisemiin ja liikenteeseen liittyvistä asioista. Kaavaluonnoksesta laaditun vaikutusarvioinnin, lausuntojen ja osan mielipiteistä mukaan kaavaratkaisu ei vielä kaikilta osin täyttänyt asemakaavalle asetettuja suojelutavoitteita.

I-vaiheen kaava-alueiden osallisryhmät ovat kokoontuneet kaavaluonnoksen laatimisvaiheessa v. 2009–2012 kuusi kertaa ja ehdotusvaiheessa kolme kertaa. Kokoukset on pidetty yhdessä molempien kaava-alueiden osallisryhmille.



Asemakaavaluonnoksesta saadun palautteen pohjalta suojelumerkintöjen järjestelmä muutettiin kolmiportaiseksi perinteisen pispalalaisen rakennuskannan osalta, tarkistettiin rakennusaloja, kerroslukuja ja muita rakentamisen tapaa koskevia merkintöjä ja niiden osoittamista sekä yksinkertaistettiin suojelun kannustimia. Tavoitteena oli, että tehtyjen muutosten avulla kaavalle asetut saataisiin paremmin täytettyä. Kaavakartalle lisättiin tässä vaiheessa myös laaditun selvityksen perusteella hulevesiä ja pohjaveden hallintaa koskevat määräykset sekä luonnonsuojeluohjelman mukaisille kohteille suojelumerkinnät. Tässä vaiheessa kaava-alueeseen liitettiin osa Pyynikin kaupunginosan puistoaluetta ja laadittiin Pispalan portille kaavaratkaisu, joka sisälsi palvelurakennusten korttelialueen (P) ja yleisen pysäköintialueen muodostamisen (LP) aikaisemman yleisen rakennusten korttelialueen tilalle. Alueelta poistettiin laitospysäköintialueen varaus ja nimettiin ja uudelleen rajattiin Hellaakosken ja Lauri Viidan puistot.

Yhdyskuntalautakunta asetti kokouksessaan (303§)10.9.2013 asemakaavaehdotukset 8256 ja 8957 yleisesti nähtäville 21.9.- 22.10.2013 väliseksi ajaksi. Nähtävilläoloaikana saatiin molemmista kaavaehdotuksista yhteensä 6 lausuntoa ja 48 muistutusta. Muistutuksia jätettiin samoista teemoista kuin luonnosvaiheessakin.

Lausunnoissa huomautettavaa oli Tampereen Vedellä, Elinkeino- ja ympäristökeskuksella, Pirkanmaan maakuntamuseolla ja Rakennusvalvonnalla. Pirkanmaan liitto ilmoitti, etteivät anna lausuntoa. Pirkanmaan maakuntamuseon ja Ely-keskuksen lausunnoissa todettiin, että yleisenä rakennustehokkuuslukuna edelleen säilytetty  $e=0,5$  on asettanut erityisiä haasteita kaavan sisällölle ja rakentamistavan ohjaamiselle. Laadituissa asemakaava-ehdotuksissa on kuitenkin kokonaisuutena otettu huomioon riittävällä tavalla asemakaavan sisältövaatimukset rakennetun ympäristön vaalimisen osalta sekä alueen arvojen ja ominaispiirteiden säilyttäminen uudisrakentamisessa. Huomautettavat asiat koskivat molemmissa lausunnoissa Pispalan portin kaavaratkaisua. Rakennusvalvonnan lausunnossa esitettiin tarpeita yleismääräyksen keventämiseen. Tampereen Veden lausunto oli jo huomioitu kaavaehdotuksessa.

#### Asemakaavaehdotusten tarkistaminen

Kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen saatujen inventoituja rakennuksia koskeneiden kuuden kuntoselvityksen ja niistä pyydettyjen Pirkanmaan maakuntamuseon lausuntojen perusteella ilmeni tarve poistaa ja tarkistaa muutamien rakennusten suojelumerkintöjä. Koska suojelumerkintöihin kohdistuvia tarkistuksia ei voitu pitää vähäisinä ottaen huomioon kaavan tavoite, asemakaavaehdotus asetettiin uudestaan ehdotuksena nähtäville. Suojelumerkintöjen tarkastamisen yhteydessä tehtiin muitakin tarkistuksia kaavaehdotuksiin. Muistutusten pohjalta tehdyt muutokset painottuvat suojelumerkintöihin, rakennusaloihin ja rakentamista sääteleviin merkintöihin sekä yleismääräykseen. Toimenpiteitä aiheutti 23 muistutusta.

Pispalan portin kaavaratkaisua ja rakentamistapaohjetta tarkistettiin

Pirkanmaan maakuntamuseon ja Ely-keskuksen lausuntojen pohjalta huomioimaan paremmin muinaisjännöksenä suojeltua raja-aitaa, maisemaa ja kaupunkikuvaa sekä tarkistettiin kevyen liikenteen järjestelyjä. Alueen ratkaisuihin huomioitiin myös Tampereen Sähköverkko Oy:n esitys muuntamon uudelleen sijoittamisesta. Yleismääräystä tarkistettiin rakennusvalvonnan kanssa yhteistyössä ja siirrettiin joitakin asioita rakentamistapaohjeeseen. Rakentamistapaohjeeseen tehtiin tarkistuksia esitystapaan ja kaavakartalle tehtyihin tarkistuksiin liittyen.

Kaavamuutoksen 8256 nimeä tarkistettiin teknisesti, jotta se huomioi kaava-alueeseen aikaisemmin liitetyn Pyyntien puistoalueen osan. Nimeä tarkistettiin Pispalan portilla; osa Kiviaidankadusta muutettiin puistiksi ja porrasvaraus Kiviaidanpoluksi.

Yhdyskuntalautakunta asetti kokouksessaan 12.5.2015 (127§) tarkistettavat asemakaavaehdotukset liiteaineistoinen yleisesti nähtäville 21.5. - 26.6.2015 väliseksi ajaksi.

Lausunnot pyydettiin Pirkanmaan maakuntamuseolta sekä Pirkanmaan Ely-keskukselta. Pirkanmaan maakuntamuseolla ei ollut huomautettavaa kaava-aineistosta. Pirkanmaan Ely-keskus ei katsonut tarpeelliseksi antaa erillistä lausuntoa, vaan viittaa ehdotusvaiheessa antamaansa lausuntoon koskien asemakaavojen sisältövaatimuksia ja rakentamisen ohjauksen tarvetta valtakunnallisesti merkittävässä kulttuuriympäristössä. Pirkanmaan Ely-keskuksen lausuntoon on vastattu vastineluettelossa.

Nähtävilläoloaikana saatiin asemakaavaehdotuksista nro 8256 ja 8257 yhteensä 16 muistutusta, joista 9 kpl oli kirjattu sekä asemakaavalle nro 8256 että asemakaavalle nro 8257, 5 kpl asemakaavalle nro 8256 ja 2 kpl asemakaavalle nro 8257. Muistutukset koskivat pääosin samoja aihepiirejä kuin edellisessä vaiheessa, eli rakennusoikeutta, rakennussuojelua, rakentamisen ohjaamista ja kaavoitusprosessia.

Tontti- tai aluekohtaiset muistutukset koskivat kaava-alueella nro 8256 korttelia 1027 sekä lisäksi kolmen tontin ratkaisuja. Alueista muistutukset kohdistuivat Pispalan porttiin ja Rajaportin saunan takana olevaan rinteeseen sekä Pispalanharjun katualueeseen.

Kaava-alueella nro 8257 tontti- tai aluekohtaiset muistutukset koskivat korttelin 1037 osaa sekä lisäksi kahden tontin ratkaisuja ja Provastinkadun katualuetta.

Tontti- ja aluekohtaiset muistutukset eivät aiheuttaneet toimenpiteitä kaavakartalle. Muistutuksiin on vastattu vastineluettelossa.

Rakentamistapaohjeeseen ehdotusten ensimmäisen nähtävilläolon jälkeen lisätty yleisten alueiden kortti (M4) sai kritiikkiä osakseen järvinäkymien raivausta koskevan kartan osalta. Muistutusten johdosta karttaa täsmennettiin. Joissakin muistutuksissa esitettiin vuonna laaditun Pispalan maisema-selvityksen kirjaamista kaavaselostuksessa kaavaa varten laadittuihin selvityksiin. Kaavaselostusta on tarkistettu

esitetyllä tavalla.

Kiinteistötoimelta on saatu lausunto asemakaavojen nro 8256 ja 8257 hyväksymiskäsittelyä varten. Kiinteistötoimella ei ole huomautettavaa.

Asemakaavakartalle ei ole tehty tarkistuksia muistutusten johdosta. Kaavanlaatijoiden harkinnan pohjalta asemakaavojen määräyspalstalla on tarkistettu vähäisesti kattoja koskevaa yleismääräystä lisäämällä lause:

*Satulakaton tulee olla symmetrinen ja harjan massan pitemmän sivun suuntainen.*

Rakentamistapaohjeessa on tarkistettu em. sisältö kattoja koskevaan korttiin R3, täsmennetty näkymäraivauskartta kortissa M4 sekä tarkistettu aitoja ja pulterimuureja koskeva kortti P3.

Asemakaavan selostusta on tarkistettu seuraavasti:

Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista kohdassa 1.3. on päivitetty. Suunnittelutilannetta esittelevä kohta 2.2 on tarkistettu Santalahden asemakaavamutoksen ja maakuntakaavan osalta. Palautekoosteet vastineineen ovat osa kaavaehdotusten aineistoa. Palaute ja sen vaikutus kaavaratkaisun kehitykseen on esitelty kaavaselostuksen kohdassa 3.5.3 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet. Kaavaehdotukseen hyväksymiskäsittelyä varten tehdyt sekä kaavaehdotuksen toista nähtävilläoloa varten tehdyt tarkistukset on esitelty asemakaavaehdotusten liitteessä nro 20. Vaikutusarvioinnin täydennys, liitteessä 18 on tarkistettu määräyspalstalle tehdyn tarkistuksen osalta.

Ehdotusvaiheen aikana saadut lausunnot ja muistutukset on koottu selostuksen liiteasiakirjoiksi. Lausunnoista ja muistutuksista on koottu erilliset vastineluettelot, koskien molempia ehdotusvaiheen nähtävilläoloja.

### Asemakaava

Kaava-alueille 8256 ja 8257 kaavaehdotukset ovat luonteeltaan suojelukaavan ja täydennyskaavan yhdistelmiä. Ne eivät pysäytä miljöön muuttumista, mutta ohjaavat muutoksen hallintaan. Kaavaprosessin keskeiset teemat ovat olleet kulttuuriympäristön suojeleminen, rakennusoikeus ja rakentamisen ohjaus:

#### **Kulttuuriympäristön suojeleminen:**

Kaavaehdotukset sisältävät suojelumerkintöjä rakenteille, rakennuksille, pihapiireille ja arvoalueille rakennusinventoinnin pohjalta. Suojelumerkintöjen kohdistamisessa on käytetty kaavoittajan harkintaa. Poikkeamat inventoinnin luokituksesta on perusteltu kaavaselostuksessa.

Koko aluetta koskeva yleismääräys huomioi valtakunnallisen arvon.

Arvokkaille osa-alueille osoitetaan arvoaluemerkintä sk-2 ja arvokkaille pihapiireille osoitetaan suojelumerkintä sk-piha. Merkintää tarkistettiin kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen. Arvokkaille, perinteistä pispalalaista rakennuskantaa edustaville rakennuksille osoitettuja suojelumerkintöjä on kolmea tyyppiä (srp-1, srp-2 ja srp-3) sekä lisäksi muulle arvokkaalle rakennuskannalle merkintä sr-18. Merkinnät srp-1 ja sr-18 edellyttävät, että rakennuksen ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää, merkinnät srp-2 ja srp-3 mahdollistavat edellisiä suu-rempiä muutoksia rakennuksiin. Merkinnät srp-1, srp-2 ja sr-18 kieltävät rakennuksen purkamisen, srp-3 sallii sen pakottavasta syystä.

Kiinteistönomistajien teettämien kuntoselvitysten ja niistä pyydettyjen Pirkanmaan maakuntamuseon lausuntojen perusteella on poistettu suojelumerkintä kolmelta rakennukselta ja muutettu kahdelta rakennukselta. Lisäksi on lisätty yksi suojelumerkintä kiinteistönomistajan muistutuksen perusteella. Kaava-alueiden kaikista asuinrakennuksista on suojeltu 151 kpl (60 %).

#### **Suojelluista asuinrakennuksista:**

- srp-1-merkittyjä on 17 %
- srp-2-merkittyjä on 62 %
- srp-3-merkittyjä on 21 %

Kaava-alueiden piharakennuksista on suojeltu 32 kpl (22 %). Suojelumerkintöjä on osoitettu lähtökohtaisesti vain arvokkaimmille, 1 luokan piharakennuksille.

#### **Suojelluista piharakennuksista:**

- srp-1-merkittyjä on 16 kpl (50 %)
- srp-2-merkittyjä on 11 kpl (34 %)
- srp-3-merkittyjä on 5 kpl (16 %)

Kaavaehdotusten tonteista ( A-30, AK, YO, P,-P-3, mutta ei ET-2) (112 + 110 = 222) 36 kpl (16 %) on osoitettu arvokkaiksi merkinnällä sk-piha. Arvoalueisiin kuuluu 86 tonttia eli 39 % tonteista (A-30, AK, YO ja P-3 ja P).

Kiinteät muinaisjäännökset on suojeltu arkeologisten inventointien osoittamien aluerajausten mukaisesti merkinnällä sm-4. Luontoselvitysten ja kaavaluonnoksesta saatujen lausuntojen perusteella on huomioitu kaava-alueelta 8257 hyönteistöltään arvokkaat paahderinteet virkistysalueilla merkinnällä sl-10 ja tontinosilla merkinnällä sl-11.

#### **Rakennusoikeus:**

Tonttitehokkuuden yleisenä linjana säilyy  $e = 0,5$ . Tästä on poikettu ylöspäin muista poikkeavan käyttötarkoituksen perusteella kaava-alueella 8256; Pispalan koulun tontilla (YO) rakennusoikeus vastaa tonttitehokkuutta  $e = 1,13$  ja lastenkotien Toivontupa ja Toivonrinne tonteilla (P-3), tehokkuutta  $e = 0,55$  ja  $1,09$ . Pispalan palvelurakennusten tontilla tonttitehokkuudeksi muodostuu  $e = 0,54$ .

Kaava-alueella 8256 on päädytty yleislinjaa alempaan tonttitehokkuuteen yhdellä tontilla ( $e = 0,40$ ). Tontilla 1024-8 muinaismuistot rajoittavat rakentamisen sijoittamista huomattavasti.

Kaava-alueen 8257 korttelin 1037 tonteilla 7–11 ja 13 on säilytetty nykyisen voimassa olevan kaavan nro 6686 tonttitehokkuus, rakennusoikeudet vastaavat tonttitehokkuuksia välillä  $e = 0,36–0,47$ . Tontteihin oli aikaisemmassa kaavamuutoksessa nro 6686 liitetty kiinteistönomistajien omistuksessa ollutta puistoa siten, että se ei vaikuttanut nostavasti rakennusoikeuteen. Rakennusoikeus on asemakaavaehdotuksessa säilytetty kerrosneliömetreinä entisellä tasolla.

Korttelissa nro 1036 liitetään kaavatontteihin 23, 24 ja 25 voimassa olevan kaavan nro 5166/25S mukaista puistoaluetta, joka on kiinteistönomistajien omistuksessa. Rakennusoikeus on säilytetty kerrosneliömetreinä entisellä tasolla, tonttitehokkuudet vaihtelevat välillä  $0,32–0,33$ . Ratkaisu on samanlainen, kuin edellä esitetty korttelin nro 1037 osalta.

Perusteena em. tonttien rakennusoikeuden säilyttämiseen kerrosneliömetrimääränä nykyisellä tasolla on tontin jyrkän alaosan merkitys ekologisena käytävänä, rakentamisen sovitus Provastinkadun miljööseen näkymiä ja kaukomaisemaa säilyttäen sekä vastaavanlaisessa tilanteessa olevien kiinteistönomistajien tasapuolinen kohtelu kaavalle asetetut tavoitteet huomioiden; tonttitehokkuutta  $e = 0,5$  vastaavaa rakennusoikeutta ei voitaisi osoittaa kaikille em. tonteille tinkimättä suojelutavoitteista.

Rakennusalalle osoitetun rakennusoikeuden voi ylittää kannustimin tonteilla, missä on suojeltuja rakennuksia. Kannustinmääräyksen sanamuotoa on tiivistetty ja tarkistettu ja mahdollistettu poikkeaminen kerrosluvusta.

*Olemassa olevassa suojellussa rakennuksessa saa muuttaa rakennuksen vaipan sisällä tiloja pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaiseen käyttöön rakennusalalle merkitystä rakennusoikeudesta ja tontille sallitusta enimmäiskerrosalasta huolimatta.*

Määräyksen perusteella tontilla, missä on suojeltuja rakennuksia saadaan käyttää myös uudisrakentamiseen varatulle rakennusalalle osoitettu rakennusoikeus siitä huolimatta, että tontille sallittu kerrosala ylittyy.

Kaikilla tonteilla on rinnemaastossa mahdollista rakentaa enintään  $45 \text{ k-m}^2$  suuruiseen piharakennukseen kivijalkakerrokseen varasto-, sauna-, autosuoja- ja työtilaa varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi.

#### **Rakentamisen ohjaus:**

Pispalan arvokkaiden omaispiirteiden säilyttämiseksi ja uudisrakentamisen sovittamiseksi miljööseen on kaavaan sisällytetty rakentamisen tapaa sääteleviä määräyksiä sekä laadittu rakentamistapaohje.

Uudisrakentamista säädellään asemakaavassa rakennusaloin, kerros-luvuin, massoittelumääräyksin ja tarvittaessa osoittamalla suurin sallit-tu runkosyvyys tai rakennuksen ylin korkeusasema. Suojeltu rakennus määrittää lähtökohtaisesti korvaavan rakennuksen julkisivumateriaalin ja massoitteluperiaatteen.

A-30-korttelialueiden peruserrosluku on muokattu ehdotusvaiheessa muotoon r75%III. Siitä poikkeavat kerrosluvut on osoitettu tarvittaessa rakennusaloille. Piharakennukset voivat olla rinteessä kaksikerroksi-sia, kerros-luku I on osoitettu tarvittaessa. Kerros-lukua täsmennetään lisäksi tarvittaessa rakennusala-kohtaisin uudisrakentamiselle kohdis-tetuin massoittelumääräyksin.

Uuden kaavan myötä Pispala siirtyy 1.1.2000 voimaantulleen maan-käyttö- ja rakennuslain (MRL) kerrosalatlukintaan: Maanpäällinen kellarikerros aputiloineen ei ole enää mahdollinen varsinaisen raken-nusoikeuden lisäksi. Jotta kivijalan aputiloja ei lueta kerrosalaan, tulee kivijalan olla yli 50 % maan alla ja tilojen ominaisuuksien tulee olla sel-laiset, että ne eivät täytä asuinhuoneen tunnusmerkkejä, huomioiden sijainti, koko, yhteydet ja valoisuus. Tämä on Pispalan rinnemaastossa yleensä helposti toteutettavissa. Näin ollen maanpäällisten kerrosten sallimiseen varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi asuinrakennuksissa ei ole tarvetta.

Rakentamistapaohjeen keskeinen sisältö on yleismääräyksessä. Ra-kentamistapaohje sisältää yleisohjeita yleisille alueille, pihoilta sekä ra-kennusten rakentamiseen, korjaamiseen ja laajentamiseen sekä katu-miljö- ja rakennustyyppikohtaisia ohjeita. Rakentamistapaohjeeseen on ehdotusten nähtävilläolon jälkeen lisätty yleisille alueille oma kortti, joka sisältää myös kartan yleisistä alueista, joilla maisemanhoidolliset toimenpiteet ovat tarpeen näkymien säilymisen turvaamiseksi.

### **Korttelialueet ja mitoitus:**

Suurin osa kaava-alueista on osoitettu asumisen alueina käyttötarkoi-tusmerkinnällä A-30, joka vastaa sisällöltään alueen voimassaolevan kaavan vastaavaa merkintää, mahdollistaen asumisen ohella liike-, toimisto- ja palvelutiloja sekä ympäristöhäiriöitä tuottamattomia lii-ke-tiloja. Kaava-alueella 8256 lastenkotitoiminnan tontit on osoitettu palvelurakennusten korttelialueeksi sosiaali- ja terveystilutiloja ja erityisryhmien ja henkilökunnan asuntoja varten (P-3). Pispalan kou-lu on osoitettu opetustoiminnan korttelialueeksi. Pispalan portille on muodostettu palvelurakennusten tontti (P). Kaava-alueella 8257 kaksi kerrostalotonttia on saanut AK-merkinnän.

Kaava-alueen 8256 pinta-ala on 9,9 ha. Kaava-alueesta on osoitettu asumiseen 5,9 ha, palvelualueiden korttelialueiksi 2,4 ha, yleisten alueiden korttelialueiksi 0,38 ha sekä virkistysalueiksi 1,6 ha. Liikenne-alueita on osoitettu 1,7 ha ja erityisaluetta 0,02 ha. Asumiseen (A-30) osoitettu alue on pienentynyt 0,15 ha, joka johtuu lähinnä palvelualuei-den korttelialueiden muodostamisesta. Yksi Y-tontti on muutettu asuin-tontiksi.

Virkistysalueen määrä kaava-alueella on kasvanut 0,1 ha, koska yksi Y-tontti on muutettu virkistysalueeksi ja yleisen pysäköintilaitoksen alue on muutettu viheralueeksi. Liikennealueen määrä kaava-alueella on lisääntynyt 0,07 ha, mikä johtuu katualueiden liittamisestä tontteihin sekä Pispalan portin pysäköintialuevarauksesta.

Rakennusoikeutta kaava-alueella 8256 on 35 815 k-m<sup>2</sup>, missä on lisäystä 2 463 k-m<sup>2</sup>. Tämä johtuu lähinnä yleisten rakennusten korttelialueiden (Y) ja palvelurakennusten korttelialueiden (P) rakennusoikeuksien lisäyksestä.

Kaava-alueella 8256 tonttien määrä (A-30, YO, P-3, P) on 112 kpl jossa on vähennystä yksi tontti. ET-tonttien määrä lisääntyy yhdestä kahteen ja yksi pysäköintilaitoksen tontti poistuu. Yhteensä tontteja on siten 115 kpl.

Kaava-alueen 8257 pinta-ala on 10,4 ha. Kaava-alueesta on osoitettu asumiseen 6,8 ha, liikennealueiksi 1,3 ha ja erityisalueeksi 0,01 ha. Asumiseen osoitettu alue on suurentunut 0,1 ha. Virkistysalueen määrä kaava-alueella on vähentynyt 0,09 ha, mikä johtuu kaupungin lunastamatta jättämien puistoalueiden liittamisestä takaisin kaavatontteihin ja ET-alueen muodostamisesta. Liikennealueen määrä kaava-alueella on vähentynyt 0,01 ha, mikä johtuu katualueiden liittamisestä tontteihin.

Rakennusoikeutta kaava-alueella 8257 on yhteensä 33 255 k-m<sup>2</sup>, jossa on lisäystä 79 k-m<sup>2</sup>. Kaava-alueen rakennusoikeus on kokonaisuudessaan asumiseen osoitettua.

Kaava-alueella 8257 tonttien määrä (A-30 ja AK) pysyy ennallaan, 110 kpl. Näiden lisäksi muodostuu yksi ET-2 tontti muuntamorakennusta varten, yhteensä 111 kpl.

Kaava-alueilla on rakennusoikeutta yhteensä 69 070 k-m<sup>2</sup>, jossa lisäystä voimassaolevaan asemakaavaan nähden on 2 542 k-m<sup>2</sup> ( 3,8%) ja rakentuneeseen tilanteeseen nähden n. 10 000 k-m<sup>2</sup> (17%).

### Asemakaavaehdotuksen keskeiset vaikutukset

Kaavaehdotuksen tehdyt tarkistukset eivät anna aihetta muuttaa kaavan kokonaisratkaisua koskevia vaikutusarvioinnin johtopäätöksiä, vaikutusarvioinnin täydennykset on esitetty liitteessä 18. Muutamien suojelumerkintöjen poistaminen tuo merkittäviä vaikutuksia kyseisille tonteille ja niiden läheisyyteen katumiljööseen.

### **Vaikutukset kulttuuriympäristöön ja maisemaan:**

- Rakennusten suojelumääräykset turvaavat vielä jäljellä olevan, merkittävaksi arvetetun rakennuskannan säilymistä.
- Arvoaluekokonaisuuksien säilymistä turvaa suojelumerkintä sk-2, joka edellyttää uudisrakentamisen sopeuttamista aluekokonaisu-

den kulttuurihistoriallista ja kaupunkikuvallista arvoa tukien.

- Kaavassa osoitettu rakennusoikeus on maltillinen ja sovitettavissa tonteille rakentamistapamääräyksiä ja -ohjeita noudattaen niin, että alueen ominaispiirteet ja miljöö sekä merkittävät maisemanäkymät säilyvät.
- Oleelliset muutokset katukuvaan ovat täydennysrakentamisen myötä mahdollisia Mäkikadun länsipäässä, Rinnekadun pohjoislaidalla, Pispalanharjun ja Provastinkadun itäpäässä sekä myös Tahmelan viertotien varressa, mutta rakentamista on ohjattu pienipiirteiseen suuntaan.
- Vaikutukset kaukomaisemaan jäävät vähäisiksi, koska rakentamistehokkuus on maltillinen ja täydennysrakentaminen ohjataan kaavassa pienipiirteiseen suuntaan.
- Vaikutukset lähimaisemaan ja katunäkymiin ovat kohtalaisia tai vähäisiä, jos vanhojen rakennusten laajentaminen, korottaminen sekä uudisrakentaminen tehdään kaavan ja rakentamistapaohjeiden suositusten mukaisesti. Haitallisia vaikutuksia voidaan vähentää hyvällä suunnittelulla, suunnitelmien havainnollistamisella sekä rakennusvalvonnan tarkalla ohjaamisella.
- Pispalalle ominaiseen rakennetun ja vihreän vuorotteluun voi täydennysrakentamisella olla haitallisia vaikutuksia (puuston kaataminen, pihakasvillisuuden häviäminen). Vaikutuksia voitaisiin lieventää merkittävien piha- ja katupuiden inventoinnilla ja kaavallisella suojelulla sekä maisemallisesti merkittävän puuston säilyttämisellä ja uusien puiden istuttamisella täydennysrakentamisen yhteydessä.
- Kaavan suojelumerkinnot turvaavat muinaisjäännösten säilymisen yleisillä alueilla, mutta ongelmana niiden osalta on rakenteiden kuluminen ja umpeenkasvu. Muinaisjäännösten säilyminen yksityisillä tonteilla on epävarmaa (rakentaminen, pihojen muu muokkaus).

#### **Vaikutukset luonnonympäristöön ja virkistykseen:**

- Kaavan tavoitteet toteutuvat luontoarvojen osalta osittain ja niiden toteutumiseen liittyy epävarmuustekijöitä.
- Suunnittelualueen arvopihoja koskevista määräyksistä sekä pihoja ja viheralueita koskevista yleismääräyksistä huolimatta alueen luonnon monimuotoisuus taantuu todennäköisesti pitkällä aikavälillä.
- 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.
- Hyönteistöllisesti arvokkaimpien yleisten puistoalueiden osalta annettu hoitovelvoite edesauttaa paahdeympäristön arvojen säilymistä ja toimimista piha-alueiden lajistopankkina.
- Osa kasvilajiston taantumisesta johtuu kaavasta riippumattomista syistä kuten alueen asukkaiden ja virkistyskäyttäjien arvovalinnoista.
- Kulttuurikasvillisuuden ja alueen luonnon monimuotoisuuteen koh-



distuvia haitallisia vaikutuksia voitaisiin lieventää puisto- ja viheralueiden hoitosuunnitelmien, maisemanhoitosuunnitelmien, kulttuuri- kasvillisuutta koskevien hoito-ohjeiden ja perinnelajeista kertovien asukastiedotteiden laatimisella.

- Kaava mahdollistaa nykyisten virkistysmahdollisuuksien säilymisen ja niiden kehittämisen erityisesti Pispalan Portin alueella.

#### **Vaikutukset hulevesiin:**

- Täydentyvä maankäyttö aiheuttaa vain noin 2–4 %-yksikön lisäyksen läpäisemättömien pintojen kokonaismäärään purkureittien valuma-alueiden mittakaavassa. Valuma-alueella tapahtuvat muutokset jäävät pieniksi, joten niillä yksistään ei ole mainittavaa vaikutusta alapuolisissa verkoston osissa.
- Täydennysrakentaminen vähentää tulvareittejä tonteilla. Tällöin vesien tulviminen katualueella lisääntyy, vaikka hulevesimäärät eivät kasvaisikaan merkittävästi. Tämä korostaa tarvetta varmistaa katujen reunakiveyksien riittävä korkeus ja yhtenäisyys koko alueella.
- Kaavassa esitetty raja-arvo hulevesien viivytyksen toteuttamiseen (1,5 m<sup>3</sup> / 100 m<sup>2</sup>) on 100 m<sup>2</sup> uutta vettä läpäisemätöntä pintaa, jota voidaan pitää pääosin soveltuvana raja-arvona. Uudis- tai täydennysrakentamisen sijoituessa alarinteen puolelle ilman yhteyttä hulevesiviemäriverkkoon, tai jos vesien hallitsematonta ohjautumista naapurin puolelle tai maastoon pidetään selvänä riskinä, soveltuva raja-arvo on vähintään 50 m<sup>2</sup> uutta vettä läpäisemätöntä pintaa.
- Kaava-alueiden mittakaavassa esitetyillä hulevesimääräyksillä ja ohjeilla saavutetaan hulevesimallinnuksen perusteella likimain taso, jossa virtaamat eivät kasva nykyisestä. Nykyisen hulevesiviemäriverkon toiminta säilyy riittävän hyvänä myös maankäytön tiivistymisen jälkeen edellyttäen, että verkosto on hyvässä kunnossa.

Kaavan sosiaaliset, yhdyskuntarakenteelliset ja liikenteelliset vaikutukset ovat vähäisiä.

Kaavan vaikutukset kiinteistöjen arvoihin ja yksityistalouksiin vaihtelevat sen mukaan, missä kunnossa kaavassa suojelluksi esitetyt rakennukset on pidetty.

- Vaikka suojelumerkinnot srp-1, srp-2 ja sr-18 kieltävät purkamisen, suojellun rakennuksen purkamista on mahdollista hakea kuntoselvitysten perusteella poikkeamisluvalla.
- Kaavallisten suojelukannustimien hyödyntämismahdollisuudet vaihtelevat tontti- ja rakennuskohtaisesti johtuen tonttien ja rakennusten ominaisuuksista; suurimmalla osalla tonteista kannustimien hyödyntäminen tarkoittaa vaipan sisäisten tilojen käyttöönottamisen mahdollisuutta tilojen ominaisuuksien sallimissa rajoissa sekä lähinnä moniasuntoisilla pienkerrostalotonteilla piharakennuksen rakentamismahdollisuutta.
- Pitkällä tähtäimellä suojelukaava todennäköisesti edesauttaa Pispalan säilymistä eräänä Tampereen arvokkaimmista alueista.

## Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen aloitetaan kaavan saatua lainvoiman. Suunnittelualue on pääosin rakennettua aluetta. Asemakaavan mahdollistama lisärakentaminen toteutunee vähitellen.

### **1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT**

Asemakaavan muutos 8256 koskee:

Tampereen kaupungin Ylä-Pispalan kaupunginosan kortteleita 1013 (tontit 4, 25, 27, 28, 29, 31, 33 ja 34) 1017, 1018 (tontteja 1, 2, 3 ja 4), 1019–1030, 1301 (tontteja 3, 4, 5 ja 6), 1305, 1306, 1319 ja 1320, puisto-, liikenne-, vaara- ja katualuetta sekä kaupunginosan rajaa.

Pyynikin kaupunginosan virkistysaluetta ja kaupunginosan rajaa.

Asemakaavan muutos 8257 koskee:

kortteleita 1035–1037, 1039–1041, 1043, 1310–1312, 1314, 1315, 1316 (tonttia 2), 1317, 1318, 1323 ja 1324, puisto-, virkistys-, vaara- ja katualuetta.

Asemakaavan muutoksella 8256 muodostuvat:

Tampereen kaupungin Ylä-Pispalan kaupunginosan korttelit 1013/osa, 1017, 1018/osa, 1019, 1020, 1021, 1022, 1023, 1024, 1025, 1026, 1027, 1028, 1029, 1030, 1301/osa, 1305, 1306 ja 1320 sekä virkistys-, liikenne-, katualuetta ja kaupunginosan rajaa. Pyynikin kaupunginosan virkistysaluetta ja kaupunginosan rajaa.

Asemakaavan muutoksella 8257 muodostuvat:

Tampereen kaupungin Ylä-Pispalan kaupunginosan korttelit 1035–1037, 1039–1041, 1043, 1310–1315, 1316/osa, 1317, 1318 ja 1324 sekä virkistys- ja katualuetta.

Kaavan laatija: Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön kehittäminen, maankäytön suunnittelu:

- kaava 8256: projektiarkkitehti Riikka Rahkonen, tekninen suunnittelija Ulla Torniainen
- kaava 8257: kaavoitusarkkitehti Minna Kiviluoto, kaavoitusarkkitehti Sari Pietilä, tekninen suunnittelija Marjo Virtanen

Suunnitteluryhmään on lisäksi kuuluneet erikoissuunnittelija Ulla Tiilikainen ja kaavoitusarkkitehti Maija Villanen Maankäytön suunnittelusta sekä erikoissuunnittelija Mira Siren Tampereen Infran Suunnittelupalveluista. Kaavojen laadintaan ovat alkuvaiheessa osallistuneet projektiarkkitehti Jouni Mäkinen ja arkkitehti Jorma Hakola ja työn kuluessa runsaasti muuta henkilökuntaa kaupungin eri toimialoilta.

## 1.1. Kaava alueen sijainti

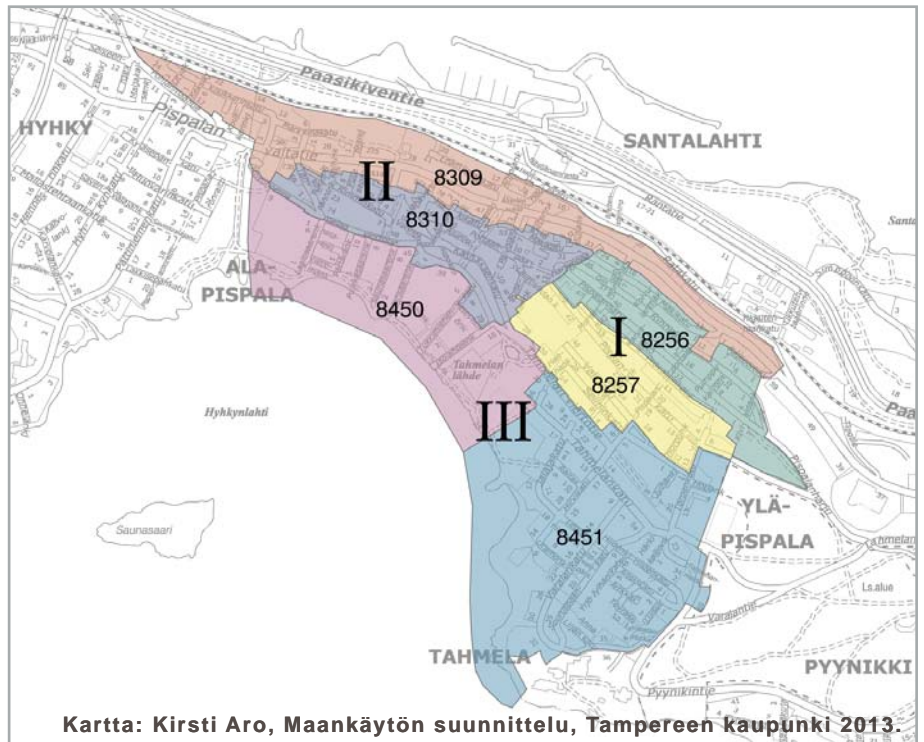
Pispala sijaitsee noin 2,5 kilometrin päässä Tampereen keskustasta länteen, Näsi- ja Pyhäjärven välisellä harjulla. Pyhäjärven pinta on noin 80 metriä ja Näsijärven pinta noin 60 metriä alempana jyrkkärinteisen moreeniharjun selkää.

### Kaava-alue nro 8256

Kaava-alueella rajaa koillisessa Rajaportinkatu ja Mäkikatu mukaan lukien sen varrella olevat tontit, kaakossa Pyynikin virkistysalue mukaan lukien Pispalanharju- ja Pispankadun rajaama puistoalue, lounaassa Provastinkatu sekä luoteessa Harjunpää. Kiinteistöjen omistajaselvityksen mukaan kaava-alueella on 115 eri kiinteistötunnuksen omaavaa kiinteistöä.

### Kaava-alue nro 8257

Kaava-alueella rajaa koillisessa Provastinkatu, kaakossa Pyynikin virkistysalue sekä Kiviaidan- ja Torpankatu, lounaassa Tahmelan viertotie ja Vallikadun kaakkoispää sekä luoteessa Susikolunpuisto kaava-alueeseen vielä sisältyen. Kiinteistöjen omistajaselvityksen mukaan kaava-alueella on 135 eri kiinteistötunnuksen omaavaa kiinteistöä.



Kuva: Pispalan kaavoituksen vaiheet.

## 1.2. Kaavan nimi ja tarkoitus

Ylä-Pispala, Pyynikki, asemakaavan muutos, Pispalan asemakaavan uudistamisen I-vaihe, asemakaava nro 8256 ja Ylä-Pispala, asemakaavan muutos, Pispalan asemakaavan uudistamisen I-vaihe, asemakaava nro 8257.

Kaavan tarkoituksena on kaavan uudistaminen siten, että asemakaava turvaa valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön arvojen säilymisen ja luo edellytykset alueen kehittymiselle elinvoimaisena ja vireänä alueena.

Pispalan asemakaava uudistetaan kolmessa eri vaiheessa, joista vaiheet I ja II jakaantuvat kahteen eri kaava-alueeseen. Valmisteilla ovat kaavat 8256, 8357, 8309 ja 8310.

## 1.3. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

### *1.3.1. Kaavan suunnitelma-asiakirjat*

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 24.01.2008, tark. 13.10.2008, 26.5.2010, 20.2.2012, 26.8.2013 ja 20.4.2015, kaavat 8256 ja 8257
2. Asemakaavaehdotus 8256, 20.2.2012, tark. 26.8.2013, 20.4.2015 ja 23.11.2015
3. Asemakaavaehdotus 8257, 20.2.2012, tark. 26.8.2013, 20.4.2015 ja 23.11.2015
4. Poistettava asemakaava kaavamuutosalueelta 8256
5. Poistettava asemakaava kaavamuutosalueelta 8257
6. Asemakaavamuutoksen selostus, kaavat 8256 ja 8257
7. Asemakaavan 8256 seurantalomake
8. Asemakaavan 8257 seurantalomake
9. Pispalan asemakaavojen 8256 ja 8257 vaikutusten arviointi. Vaikutukset kulttuuriympäristöön ja luonnonympäristöön sekä huleveisiin. Raportti 17.6.2013. FCG Finnish Consulting Group Oy 2013.
10. Rakentamistapaohje, Asemakaavat 8256 ja 8257 Ylä-Pispala, ehdotus 26.8.2013, tark. 20.4.2015 ja 23.11.2015. Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön kehittäminen, maankäytön suunnittelu ja Arkkitehtitoimisto Hanna Lyytinen Oy
11. Voimassaolevien kaavojen tonttitehokkuudet kaavamuutosalueilla 8256 ja 8257
12. Kaavatonttien tonttitehokkuudet kaava-alueilla 8256 ja 8257
13. Rakennusoikeustaulukko, kaava 8256
14. Rakennusoikeustaulukko, kaava 8257
15. Kulttuurihistoriallisesti arvokkaat alueet, pihapiirit, rakennukset ja rakenteet sekä suojelumerkintöjen osoittaminen, kaavat 8256 ja 8257, kartta
16. Pispala I, Asemakaavoituksen I-vaiheessa kaavoitettavien alueiden rakennetun kulttuuriympäristön inventointi 2008, Täydentävä liiteaineisto 2012

17. Havainnekuvia kaupunkimallista
18. Pispalan asemakaavojen 8256 ja 8257 vaikutusten arvioinnin täydennys. Vaikutukset kulttuuriympäristöön ja luonnonympäristöön. Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön kehittäminen, maankäytön suunnittelu 2015.
19. Lausunnot kiinteistönomistajien teettämistä rakennusten kuntoselvityksistä
20. Kooste asemakaavaehdotukseen 20.2.2012, tark. 26.8.2013 tehdyistä tarkistuksista

### *1.3.2. Kaavaa varten laaditut selvitykset*

- Pispalan–Tahmelan alueen rakennetun ympäristön inventointi 2008, 2009 ja 2012, inventointiaineistot ja loppuraportti, Miia Hinnerichsen, Pirkanmaan maakuntamuseo 2013
- Ylä- ja Ala-Pispalan sekä Tahmelan arkeologinen inventointi 2008, Vadim Adel, Pirkanmaan maakuntamuseo,
- Santalahden arkeologinen inventointi 2009, Kalle Luoto, Pirkanmaan maakuntamuseo,
- 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
- Liikenteellinen esiselvitys, Tampereen kaupunki 2008
- Kunnallisteknisten verkostojen kartoitus, Tampereen kaupunki, 2008
- Pispala-Santalahti meluselvitys, Taratest Oy, 2009
- Pispala-Santalahti värinä- ja runkomeluselvitys, Taratest Oy, 2009
- 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
- Pispalan asemakaavojen uudistamisen I-III vaiheiden kaava-alueiden hulevesi-, pohjavesi- ja rakennettavuusselvitys, loppuraportti, FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 2012
- Pispalan maisema, MA-arkkitehdit, Tampereen kaupunki, kaavoitusyksikkö, 2005

### *1.3.3. Viranomaisneuvottelujen muistiot*

- Viranomaisneuvottelun 2.10.2010 muistio
- Viranomaisneuvottelun 4.12.2013 muistio

### *1.3.4. Palauteaineisto*

- Kooste osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadusta palautteesta ja palautteisiin annetut vastaukset
- Kooste väliaikaista rakentamistapaohjetta koskevista mielipiteistä ja niihin annetut vastineet
- Kooste selvitysaineistosta saadusta palautteesta ja palautteisiin annetut vastineet
- Kooste suojelu- ja rakennusoikeustarkastelusta saadusta palautteesta ja palautteisiin annetut vastineet
- Kooste asemakaavaluonnoksista saaduista lausunnoista ja niihin annetut vastineet
- Kooste asemakaavaluonnoksista saaduista mielipiteistä ja niihin annetut vastineet
- Asemakaavaehdotuksista nro 8256 ja 8257 saadut lausunnot
- Asemakaavaehdotuksista 8256 ja 8257 saadut muistutukset
- Vastineluettelo asemakaavaehdotuksista 8256 ja 8257 saaduista lausunnoista
- Vastineluettelo asemakaavaehdotuksista 8256 ja 8257 saaduista muistutuksista

## **1.4. Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista**

### *1.4.1. Kaavoituksen yhteydessä laaditut tarkastelut ja aineistokoosteet*

- Pispalan suojelu- ja rakennusoikeustarkastelu, Tampereen kaupunki / Kaupunkiympäristön kehittäminen / Maankäytön suunnittelu, Tampereen Infratuotanto Liikelaitos / Suunnittelupalvelut 24.5.2010, tark. 31.5.2010
- Tontinkäyttösuunnitelma 10 kohdetontille. Arkkitehtitoimisto Lasse Kosunen Oy, 21.2.2011
- Pispalan selvitysaineisto, teemakarttoja lähtötietoaineistosta, Tampereen kaupunki, Suunnittelupalvelut, 20.11.2007, tark. 13.10.2008.
- Pispala, teemakarttoja, 20.2.2012, Tampereen kaupunki, Kaupunkiympäristön kehittäminen, Maankäytön suunnittelu, 2012
- Pispalan harjun muinaisranta-tarkastelu, Tampereen kaupunki 2012
- BaltCICA-projektin aineistot, GTK ja Tampereen kaupunki, 2011

#### 1.4.2. KaOs-projektin tuottama aineisto

- Pispalan rakennusoikeustarkastelu, Ramboll 8.10.2008.
- Pispalan kehityskuva. Loppuraportti. (2009) EDGE arkkitehtuuri- ja kaupunkitutkimuslaboratorio, Tampereen teknillinen yliopisto, Arkkitehtuurin laitos. Liitteet: KaOs analyysit 20.11.2008, Pispalan kehityspolut 19.11.2008
- KaOs-projekti. Pispalan kaupunginosahankkeen osallisyhteistyön arviointi. Anna Lyyra-Seppänen, 2009
- Pispalan asemakaavan uudistaminen. Asukaskysely 2008. Ville Viljanen ja Ilari Karppi, 2009
- Pispala Visio 2008. Rakennusoikeustyöryhmä
- Liikennetyöryhmä, yhteenveto 2008
- Ranta ja kasvimaat -työryhmä, Viljelijäkysely 2008
- Ranta ja kasvimaat -työryhmä, Pispalan ranta-alueen kehittämiseksi 17.3.2009
- Ranta ja kasvimaat -työryhmä ja Kurpitsaliike ry, Kurpitsaliike ja Kurpitsatalo 17.3.2009
- Pispalan Paikkis – yhteenveto palautteesta. Tampereen kaupunki, Kaupunkiympäristön kehittäminen, Maankäytön suunnittelu, 2001

#### 1.4.3. Muut selvitykset, suunnitelmat ja lähdemateriaali

- Pispalan rakennusinventointi, Tampereen museot, Maakunnallinen yksikkö, Anu Eerikäinen, 2002
- Tampereen Hyhkyn rakennusinventointi 2004, Pirkanmaan maakuntamuseo, Kulttuuriympäristöyksikkö, 2004
- Pispalan rakennusinventointi, Tahmela ja Ansionkallio, Pirkanmaan maakuntamuseo, Kulttuuriympäristöyksikkö, 2003
- Tampereen arkeologinen perusinventointi 1994, Tampereen museot, 1994
- Pispalan rakennustavat, Arkkitehtitoimisto Hanna Lyytinen Ky, Tampereen kaupunki, kaavoitusyksikkö, 2005
- Pieni punainen kirja, Pispalan kulttuuriympäristöohjelma, Pispalan asukasyhdistys ry, Pasi Virtamo, 2005
- Tampereen arvokkaat luontokohteet 2003, Ympäristövalvonnan julkaisuja 4/2003
- Tampereen Pispalan pihojen kasviston muutokset 24 vuoden (1967-1991) aikana, Kasvitieteen pro gradu -tutkielma, Leena Kääntönen, kasvitieteellinen laitos, Helsingin yliopisto, 1992
- Kantakaupungin ympäristö- ja maisemaselvitys (KYMS), Tampereen kaupunki, Suunnittelupalvelut, 2008
- EHYT, Yhdyskuntarakenteen eheyttäminen Tampereella, Tampereen kaupunki, Kaupunkiympäristön kehittäminen, Maankäytön suunnittelu, 2011
- Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt, RKY. Museovirasto, 2009

- Valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen huomioon ottamisesta kaavoituksessa ja lupamenettelyissä. Muistio 23.12.2009 Ympäristöministeriö, Museovirasto, Suomen Kuntaliitto
- Valtioneuvoston päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Maankäyttö- ja rakennuslaki 2000. Ympäristöministeriön opas 5
- Pirkanmaan valtakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden päivitysinventointi, ehdotus valtakunnallisiksi maisema-alueiksi 2013-14, Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Katriina Koski, 2014
- Pispalan suuri muutos. Pispalan rakennuskannan perusparantamisen ja uudisrakentamisen seurantatutkimus, Tampereen teknillinen korkeakoulu, Arkkitehtuurin osasto, Hurme Taru, Kalliokoski Mikko, 1987
- Pispala, Rakennetun ympäristön selvitys ja perusparannusohjeisto, Tampereen teknillinen korkeakoulu, Arkkitehtuurin osasto, Jarva Hilka, Valanto Sirkka, 1979
- Pispalalainen-lehdet vuosilta 2007-2015, <http://www.pispala.fi/pispalalainen/>
- Kiinteistö Oy Pispalanharju 27 – Piharakennus- ja tukimuurikuntotutkimus 21.10.2012, Inno-Ahjo
- Lausunto TRT/2000/2001. Pispalanharju 27, Tampere, autotallin korjausmahdollisuuksien arviointi, tekn. lis. Jukka Lahdensivu, Tampereen teknillinen yliopisto, Rakennustekniikan laitos, 3.11.2011
- Kuntotarkastus peruskorjausta varten, Urvikon kenkätehdas, Rinnekatu 2, Arkkitehti Jokinen & Kuusinen Oy 18.8.2008
- Kuntotutkimusraportti: Pispankatu 33, 33250, Rakennusinsinööritoimisto Jommi Suonketo. 5.1.2015
- Kuntotarkastus, Tahmelan viertotie 10, 33240 Tampere, Raksystems Anticimex Insinööritoimisto Oy, 20.3.2014
- Kuntotutkimus, Tahmelan viertotie 20, 33240 Tampere, Pikkutalon korjauskelpoisuudesta liittyen asemakaavaehdotukseen, Jari Järvenpää, rakennustarkastaja, 10.2.2014
- Jatkotutkimus, Selininkatu 12, 33240 Tampere, Raksystems Anticimex Insinööritoimisto Oy, 21.3.2014
- Kuntotarkastus RS3, Pispankatu 11, 33240 Tampere, Raksystems Anticimex Insinööritoimisto Oy, 15.2.2014
- Talousrakennuksen kuntoarvio Vallikatu 10, Arkkitehtitoimisto Arte, 24.2.2014

Luettelossa mainitut rakennusinventoinnit ovat loppuraportteja, kohdekohtaiset tiedot löytyvät kohdekansioista, joita säilytetään Pirkanmaan maakuntamuseossa.



## 2. LÄHTÖKOHDAT

### 2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

#### 2.1.1. Alueen yleiskuvaus

Kaava-alueet sijaitsevat Pispalan harjulla. Matkaa Tampereen keskustaan on 2,5 km. Rakennuskanta koostuu pääasiassa pientaloista ja pienkerrostaloista. Alue on asuinalueena erittäin arvostettu.

Pispala tunnetaan työväestön ilman valvontaa rakentamana puutalo-alueena. 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 ja kaava-alueet 8256 ja 8257 kuuluvat sen matkailullisesti merkittävimpiin ydinalueeseen.

Kaavamuutosalueiden pinta-ala on yhteensä 20,4 ha. Kaava-alueen 8256 pinta-ala on 9,9 ha ja kaava-alueen 8257 10,4 ha. Kaava-alueella 8256 on 17 kokonaista korttelia ja osia kolmesta korttelista. Kaava-alueella 8257 on 16 kokonaista korttelia ja osa yhdestä korttelista. Alueen kiinteistöt ja tontit ovat pääosin yksityisessä omistuksessa. Asemakaavan tai tonttijaon mukaisia tontteja on kaava-alueella 8256 116 kpl ja kaava-alueella 8257 110 kpl. Kaava-alueilla on yhteensä 59 maarekisteritilaa. Tontit ovat kooltaan 131–2465 m<sup>2</sup>.

Kaava-alue on pääosin rakennettua ympäristöä, viheralueita on niukasti. Rakennettuja puistoja on yksi, kaava-alueella 8256 sijaitseva Vesisäiliönmäen puisto. Muut puistot ovat luonnonmukaisia, suurin Susikolunpuisto kaava-alueella 8257. Loput viheralueet ovat pienialaisia.

Alueen kadut ovat kapeita. Pääkadut ovat rinteeseen suuntaisia, rinteeseen vasten on jyrkkiä pikkukatuja sekä alueelle ominaisia porrasyhteyksiä. Kaava-alueella harjun suuntaisten katujen välissä on yleensä yksi tai kaksi tonttiriviä. Katumiljöölle luonteenomaisia ovat pulteri- ja betoni-muurit.

Kaava-alueilla on voimassa yhteensä 15 asemakaavaa, joista vuonna 1978 vahvistunut kaava nro 5166/25S kattaa suurimman osan alueesta.

#### 2.1.2. Väestö ja sosiaalinen ympäristö

Pispalan ja Tahmelan alueella on yhteensä noin 3800 asukasta (vuosi 2014), joista Ylä-Pispalan kahdella kaava-alueella asuu noin 1100. Asukkaiden keski-ikä on n. 40 vuotta. Ylemmän korkea-asteen tutkinnon suorittaneiden osuus (24 %) ja keski-ikänsiisot (n. 37 500 €) ovat Tampereen keskiarvoa korkeammat. Lapsiperheitä on kotitalouksista n. 28 % ja yksin asuvia n. 45 %. Vuokralla asuvien osuus on n. 26 %.

Pispalaa on perinteisesti pidetty yhteisöllisenä asuinalueena. Tämä näkyy myös alueen erilaisten yhdistysten määrässä, joita on lähes 30. Alueen asukasrakenteen ja sosio-ekonomisen luonteen muutos työväen alueesta keskiluokkaisempaan suuntaan on vaikuttanut myös alueen sosiaaliseen ympäristöön, mutta edelleen Pispalaa voidaan 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.

### 2.1.4. Rakennuskanta ja asuminen

Ylä-Pispala on asuntotyypeiltään monipuolinen, 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.

Alla olevassa laskelmassa rakennuksiksi on laskettu pohjakartasta laskien myös kerrosalaltaan yli 10 m<sup>2</sup> suuruiset katokset. Luokittelu vastaa rakennusinventointia, joten asuinrakennuksiin on luettu myös sellaiset pikkutalot, jotka eivät ole enää asuinkäytössä.



Kuva: Inventoidut ja inventoimattomat rakennukset sekä niiden käyttötarkoitus.

### Asuinrakennukset 253 kpl

8256: 133 kpl, joista inventoituja 91 kpl (68 %)

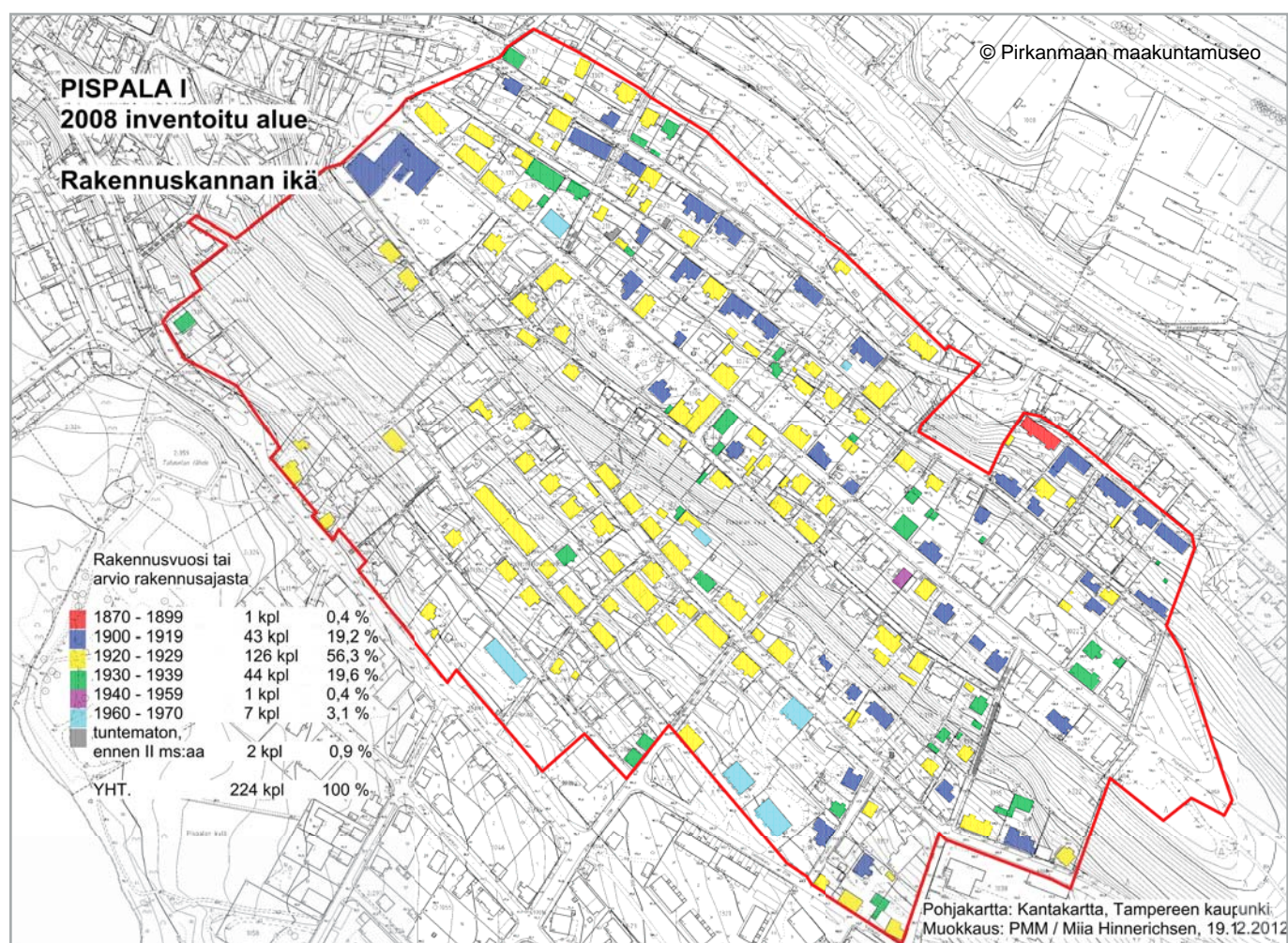
8257: 120 kpl, joista inventoituja 73 kpl (61 %)

### Piharakennukset 147 kpl

8256: 85 kpl, joista inventoituja 40 (47 %)

8257: 62 kpl, joista inventoituja 21 (34 %)

Pispalan rakennuskanta on uusiutunut huomattavasti viime vuosikymmeninä, vanhoiksi rakennuksiksi tunnistettavia ja inventoituja on kaava-alueiden asuinrakennuksista 64 %, inventoituja rakennuksia yhteensä kaikista rakennuksista on 55 %. Vanhaa rakennuskantaa kuvataan enemmän kohdassa 2.1.6 Rakennettu kulttuuriympäristö.



Kuva: Rakennuskannan ikä.

### 2.1.5. Kaupunkikuva ja maisema

Pispalan poikkeuksellinen sijainti jyrkkärinteisellä harjulla kahden järven välissä on tehnyt siitä Suomen tunnetuimman työvään asuinalueen. 1800- ja 1900-lukujen taitteessa syntynyt omaleimainen alue syntyi kaupungin ulkopuolelle, kaavoittamattomalle maalle ilman valvontaa. Alueen kaupunkikuva on maaston, puuston, muurien, rakennusten ja katujen muodostama. Alueelta laaditun Pispalan rakennustavat -selvityksen (2005) mukaan eri alueilla on omat erityispiirteensä:



*Kuva: Pohjoisrinne, näkymä Mäkikadulta kaakkoon.*

#### Pohjoisrinne:

Pohjoisrinteen maisema ja tärkeät näkymät suuntaavat radan ja teollisuusalueen yli Näsijärvelle ja länteen. Kadut seuraavat korkeuskäyriä. Alueella on ollut pispalalaisittain suuria, moniasuntoisia vuokratasareja, jotka on pääosin muutettu asunto-osakeyhtiöiksi. Tästä perinteestä johtuen rakentamistehokkuus on paikoitellen suuri ja kaupunkikuva urbaanin tiivis. Rakentamattomaa tonttimaata on vain vähän.

Rakentaminen pohjoisrinteellä on suhteellisen säännönmukaista: yleensä päärakennukset ovat ylärinteen puolella kadun varressa ja kadunsuuntaisesti, alarinteessä vapaammin. Näin päärakennuksen massa on suojannut pihaa pohjoistuulilta. Rakennusten kellarikerrokset on upotettu rinteeseen ja pihamaa on tasattu. Pihat ovat suhteellisen suuria ja käyttökelpoisia. Moniasuntoisissa taloissa on tiivis yhteispiha säilynyt perinteiseen tapaan asukkaiden yhteisenä alueena.

Asuntojen sisäänkäynnit ovat pääsääntöisesti ylärinteen puolella pihalla. Sisäänkäyntejä on rakennettu myös rakennusten päädyissä. Piharakennukset sijoittuvat joko tonttien sivurajoille pitkittäin vastaan korkeuskäyriä tai pihalle osaksi pengerrystä. Nämä pengerrys-piharakennukset ovat perinteisesti olleet betonirakenteisia.

Asutuspysäköinti tontilla on rinteiden jyrkkyyden vuoksi ollut vaikeasti toteutettavaa. Pääosa asukaspaikoituksesta sijoittuu kadun varren levennyksiin ja erityisille paikoitusalueille, jotka on pääsääntöisesti toteutettu mittakaavaltaan kömpelösti, samoin kuin osa pulterimuureista. Kokonaisuutena pohjoisrinne on kuitenkin varsin hyvin säilyttänyt ominaislaatusa.

#### Pispalanharjun lakialue:

Pispalanharjun katu kulkee harjun laella, josta avautuu maisemia sekä Pyhäjärvelle että Näsijärvelle. Alueen historiallinen maa-merkki on Pispalan koulu harjun laen länsipäässä.

Rakentamistiheys vaihtelee Pispalalle tyypillisesti tiivistä normaaliin. Harjun laella rinteiden jyrkkyyttä on paikoin tasattu niin, että rakennukset on pystytty toteuttamaan tasamaatyyppeinä. Kadun pohjoispuolella rakennukset ovat yleensä kadunrajassa ja kadun



*Kuva: Pispalanharjun lakialue, näkymä Pispalanharjulta itään*



Kuva: Etelärinne, näkymä Pro-vastinkadulta kaakkoon.

suuntaisesti, kun eteläpuolella on useita rakennuksia, joiden pääty suuntaa kadulle. Näiden päätyrakennusten pihojen yli avautuu maisema etelään. Rakennusten mittakaava vaihtelee suurista monen asunnon vuokrataloista pieniin mökkeihin. Lakialueella pihat ovat suurempia ja käyttökelpoisempia kuin rinnealueilla. Monilla tonteilla autopaikoitus toteutuu luontevasti pihalla. Uudisrakentaminen on onnistuttu sovittamaan katumiljööseen varsin hyvin.

#### Etelärinne:

Etelärinne asutettiin vasta harjun laen ja pohjoisrinteen jälkeen. Rakentamista hidasti maaston jyrkkyys. Nyt tämä alue Pyhäjärvelle avautuvine maisemineen on ehkä yksi Pispalan vetovoimaisimmista osista. Kadut ovat korkeuskäyrien suuntaiset. Rakentaminen on toteutettu suhteellisen säännönmukaisesti: yleensä päärakennukset sijaitsevat tontilla kadun varressa ja kadunsuuntaisesti. Piharakennukset ovat usein tontin sivurajalla, pääty kohti katua. Piharakennukset rajaavat tiiviin pihan. Etenkin kadun eteläpuolen talojen sisäänkäynnit ovat perinteisesti suoraan kadulta ilman puoliyksityistä etupihaa tai kuistia.

Paikoitellen rakentamistehokkuus on suuri ja kaupunkikuva tiivis. Rakennusten mittakaava vaihtelee monen asunnon rakennuksista yhdenperheen taloihin. Luonteenomaista alueella ovat dramaattiset, yllättävät näkymät jyrkkään alarinteeseen piharakennuksen sivuitse tai naapuritalojen välistä ja räystäiden alta.

Suuresta rakennustehokkuudesta huolimatta näkymät ja rinteiden jyrkkyys lisäävät asuinympäristön avaruutta. Pihat on perinteisesti pengerrytetty matalilla pulterimuureilla tai betonipengerryksillä. Jyrkkyyden vuoksi käyttöpihat ovat suhteellisen pienet, kun suuri osa pihaa on pengerrytettyä istutusaluetta. Rakentamatonta tonttimaata ei juurikaan ole. Tonttien jyrkimmät alueet ovat rakentamattomat.

Etelärinne on ollut uudisrakentamista ajatellen houkuttelevinta seutua. Alueen rakennuskanta on harjun lakea ja pohjoisrinnettä uusiutuneempaa, joukossa erittäin suuria perinteiselle Pispalalle vieraita kerros- ja omakotitaloja sekä epäonnistuneita autosäilytysratkaisuja, joista osaa voidaan pitää kaupunkikuvallisina vaurioina.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Hanna Lyytinen ky. 2005. *Pispalan rakennustavat – Selvitys Pispalan rakennetusta ympäristöstä [verkkojulkaisu]*. Julkaisu 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. Museo-  
virasto, 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 mökkikylien 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 suoritti kaava-alueiden 8256 ja 8257 rakennusinventoinnin päivityksen vuonna 2008. Loppuraportti valmistui keväällä 2013. 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 arvoettiin kolmeen luokkaan, arvoluokkiin I, II ja III joista kulttuurihistoriallisesti arvokkain on luokka I.

## **Kulttuurihistoriallisesti arvokkaat aluekokonaisuudet**

Rakennusinventoinnissa kaava-alueilta on hahmotettu seuraavat arvoalueet:

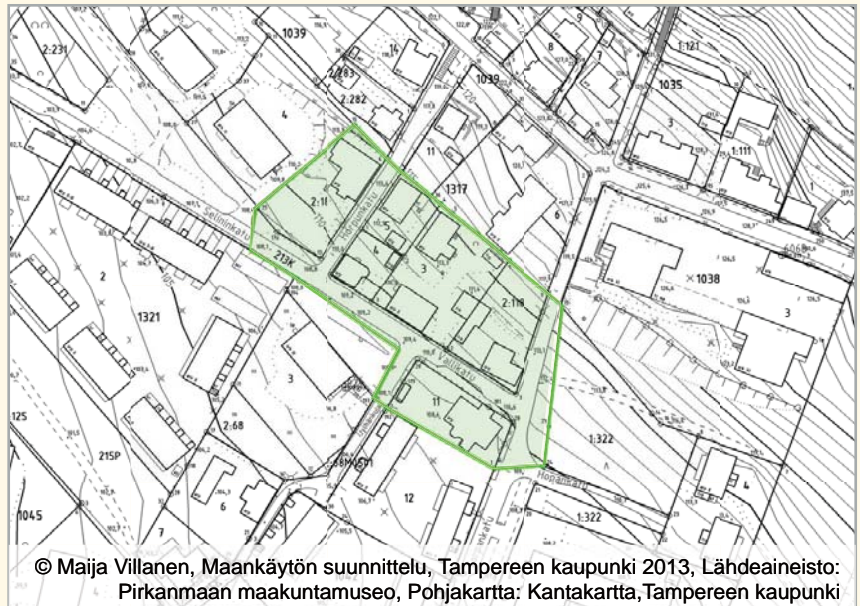


© Pirkanmaan maakuntamuseo

*Kuva: Vallikatu Torpankadulta tarkasteltuna*

### **Vallikadun varsi (2008/A1)**

Vallikadun ympäristö on uudistunut rakennuskannaltaan melko voimakkaasti, mutta kadun alkupäässä on säilynyt vanhojen rakennusten muodostama kokonaisuus, missä on vielä hahmotettavissa Tahmelan rakentamiselle ja asutukselle tyypillisiä piirteitä. Asuinrakennukset poikkeavat tyyliään toisistaan melko voimakkaasti ja ne edustavatkin eriaikojen rakentamista. Rakennukset ovat pääosin hyvin säilyttäneet alkuperäisiä piirteitään. Arvoluokka III.



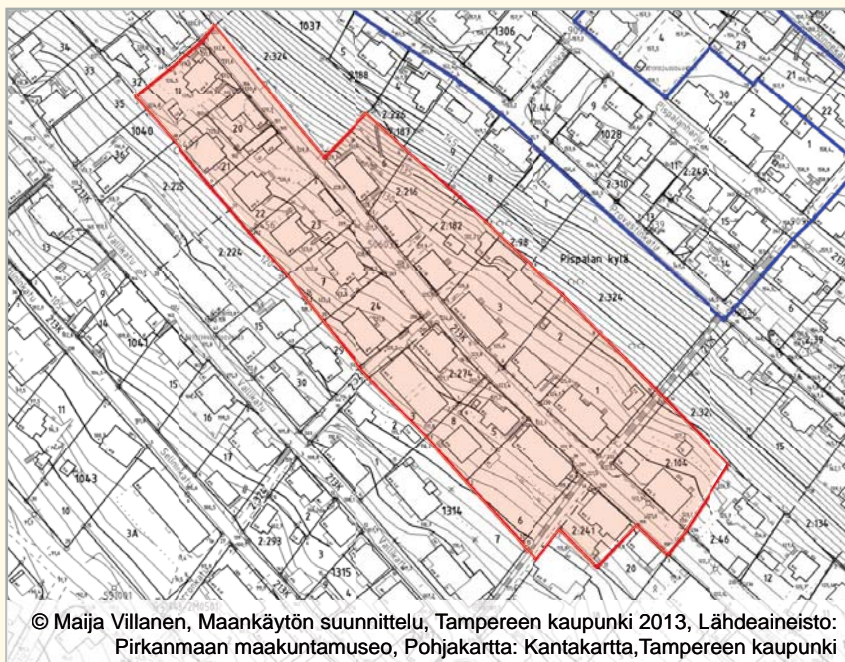
### **Pispankadun varsi (2008/A2)**

Kaksikerroksiset, harja- tai aumakattoiset, korkean kivijalan omaavat, useita huoneen ja keittiön asuntoja käsittäneet rakennukset



Kuva: Pispankatu itään

ovat tyypillisiä kadun varren rakennuksia. Joukossa on myös pienempiä alkujaan kahden perheen pientalotyyppisiä rakennuksia. Sisäänkäyntien yleinen arkkitehtoninen aihe on kolmiopäätyinen katos, jota kannattelevat puiset pilarit. Osa rakennuksista on rannorunkoisia, osa hirsitaloja. Talot on rakennettu 1920-luvun puolivälin ja 1930-luvun alun välisenä aikana. Monien rakennusten kivijaloissa on toiminut pieniä kauppia. Rakennukset ovat säilyneet pääosin hyvin ja edustavat hienosti 1920-30 lukujen vuokrataloja pientalorakentamista. Kadunvarsi muodostaa maisemallisesti näyttävän ja yhtenäisen rakennuskokonaisuuden. Alueella on vahvaa asutushistoriallista, taloushistoriallista, rakennushistoriallista ja maisemallista arvoa. Arvoluokka I.



### Pispalanharjun varsi (2008/A3)

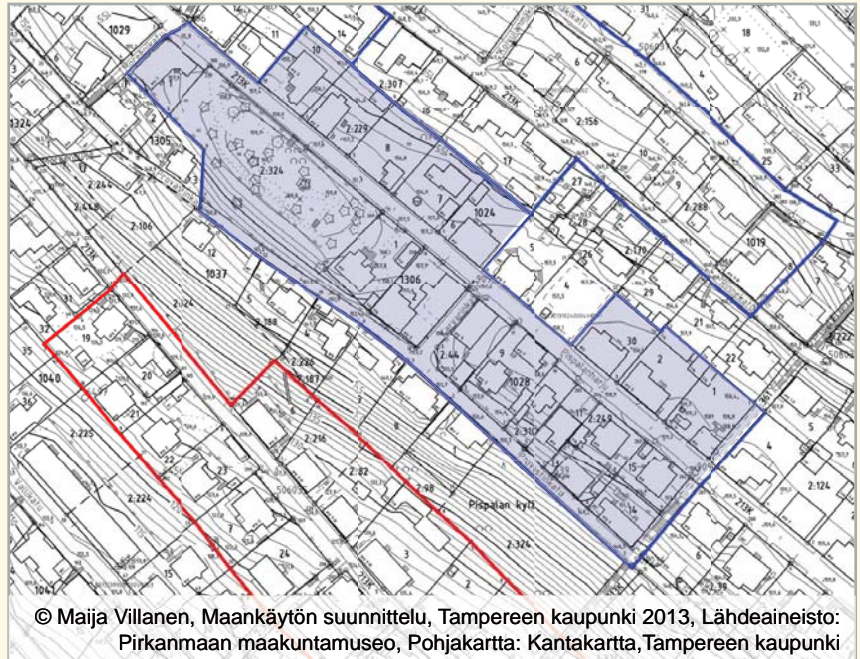
Kadunvarren ensimmäiset rakennukset rakentuivat 1900-luvun alussa ja 1910-luvulla. Pääosa rakennuskannasta on rakentunut kuitenkin 1920-luvulla. Pispalanharju on uudistunut melko voimakkaasti, mutta Pispalan portaiden ja ns. Pyykkimettän puiston välisellä alueella on säilynyt 1910-luvuilla rakennettujen erityyppisten rakennusten muodostama katukokonaisuus. Joukossa on useita entisiä vuokrataloja, mutta myös muutamia alkujaan kahden perheen pientaloja sekä yksittäisiä huoneen ja keittiön mökkejä. Alueen rakennuskanta on vaihtelevaa ja monimuotoista sekä pääosin suhteellisen hyvin säilynyttä. Pyykkimettän näköalapaikan kohdalla on sijainnut vesisäiliö, johon pumpattiin vettä Tahmelan lähteestä. Pispalanharjun varrella on erityistä symbolimerkitystä, sillä aluetta pidetään yleisesti maisemallisesti ominaisimpana Pispalana. Pyykkimettän näköalapaikalta avautuu upea, jo klassiseksi muodostunut näköala Näsijärvelle sekä Pyhäjärvelle, harjun etelärinteeseen ja Tahmelaan. Alueella on vahvaa maisemallista



Kuva: Pispalanharju



merkitystä, mutta myöskin asutushistoriallista ja rakennushistoriallista arvoa. Arvoluokka II.

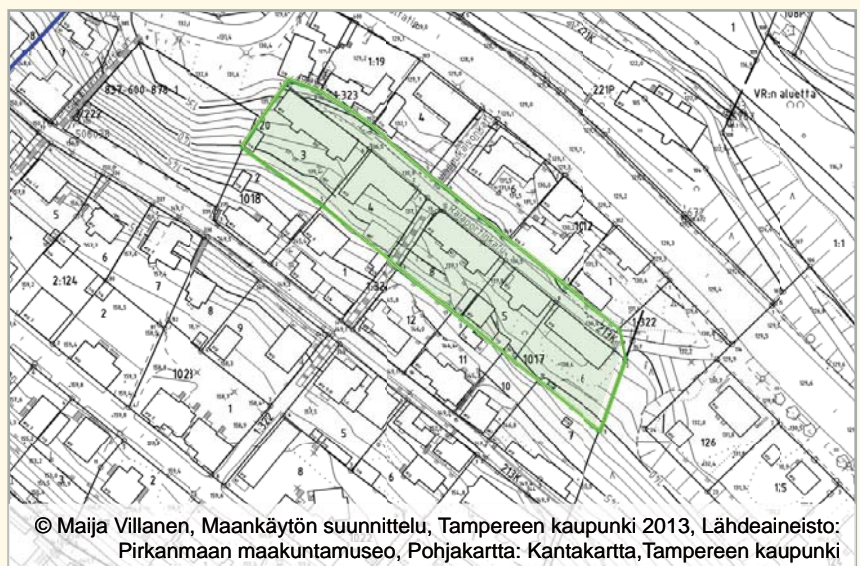


### Rajaportinkadun varsi (2008/A4)

Rajaportinkadun varteen on rakentunut suurten vuokratalojen kokonaisuus. Rakennukset sijoittuvat Rajaportinkadun eteläreunaan muodostaen yhtenäisen seinämän kadun varteen. Rakennukset ovat pohjiltaan pääasiassa suorakaiteen muotoisia ja sisäänkäynnit sijoittuvat pihojen puolelle. Lähes kaikki rakennukset ovat voimakkaasti peruskorjattuja ja korotettuja, joten tarkkoja rakentamisajankohtia ei pysty määrittämään. Kaikissa rakennuksissa on ollut pieniä hellahuoneen tai huoneen ja keittiön asuntoja, joita on myöhemmissä peruskorjauksissa yhdistelty. Rakennusten ulkoasut ovat muuttuneet melko voimakkaasti, mutta niiden muodot



Kuva: Rajaportinkatu



ja yhdessä muodostama katutila on tunnistettavissa 1900-luvun alussa muotoutuneiksi. Viiden talon muodostama katukokonaisuus kertoo hyvin 1900-luvun alun ja 1920-luvun vuokratolorakentamisesta. Kokonaisuudella on asutushistoriallista ja maisemallista arvoa. Arvoluokka III.

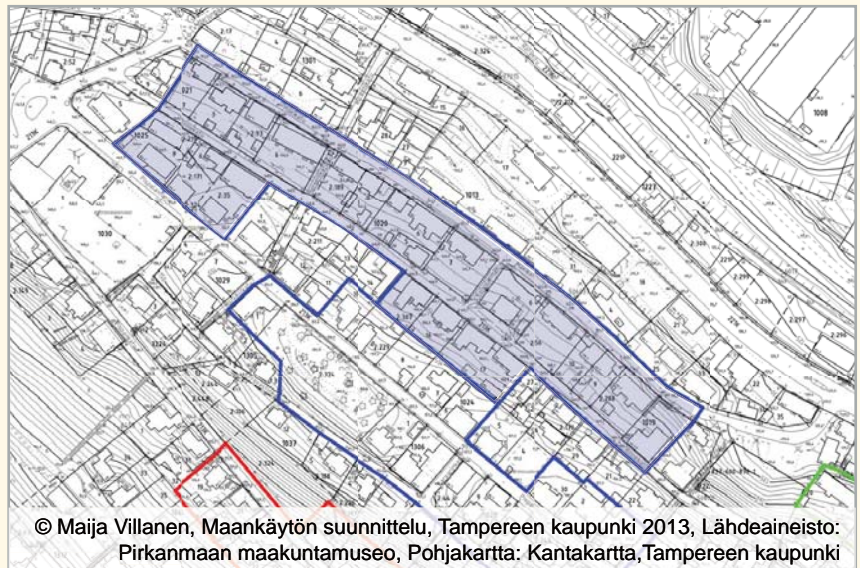


Kuva: Mäkikatu

### Mäkikadun ja Rinnekadun ympäristö (2008/A5)

Mäkikadun ja Rinnekadun väliselle alueelle on muodostunut 1900-luvun alun ja 1920-luvun välisenä aikana pääasiassa suurten vuokratalojen muodostama katukokonaisuus. Rakennukset ovat pohjiltaan usein suorakaiteen muotoisia, pitkiä ja useita huoneen ja keittiön tai hellahuoneen asuntoja käsittäneitä. Osassa rakennuksia on alkuperäinen huoneistojako säilynyt, osassa asuntoja on joko laajennettu vintille tai yhdistetty asuntoja suuremmiksi huoneistoiksi.

Rakennusten pitkät ja suhteellisen kapeat rungot muodostavat Mäkikadun eteläpuolelle muurimaisen seinämän, joka tekee katutilasta tiiviin. Sisäänkäynnit kuisteineen ovat pihojen puolella. Osa rakennuksista on rakennettu kahdessa vaiheessa siten, että ensimmäinen osa on rakennettu 1900-luvun alussa ja sitä on jatkettu 1920-luvulla. Rakennuksissa on säilynyt jonkin verran klassisia 1920-luvun tyylipiirteitä kuten kulmien pilasterointeja, päätyjen kissanpenkkejä, lunetti-ikkunoita ja puisten pilareiden kannattelemia avokuisteja. Pääosa rakennuksista on kuitenkin peruskorjattu suhteellisen voimakkaasti. Katukokonaisuus on arvokas asutus- ja sosiaalishistoriallisen kertovuutensa vuoksi. Katujen varsille muodostuu yhtenäinen ja maisemallisesti merkittävä rakennuskokonaisuus. Arvoluokka II.<sup>1</sup>



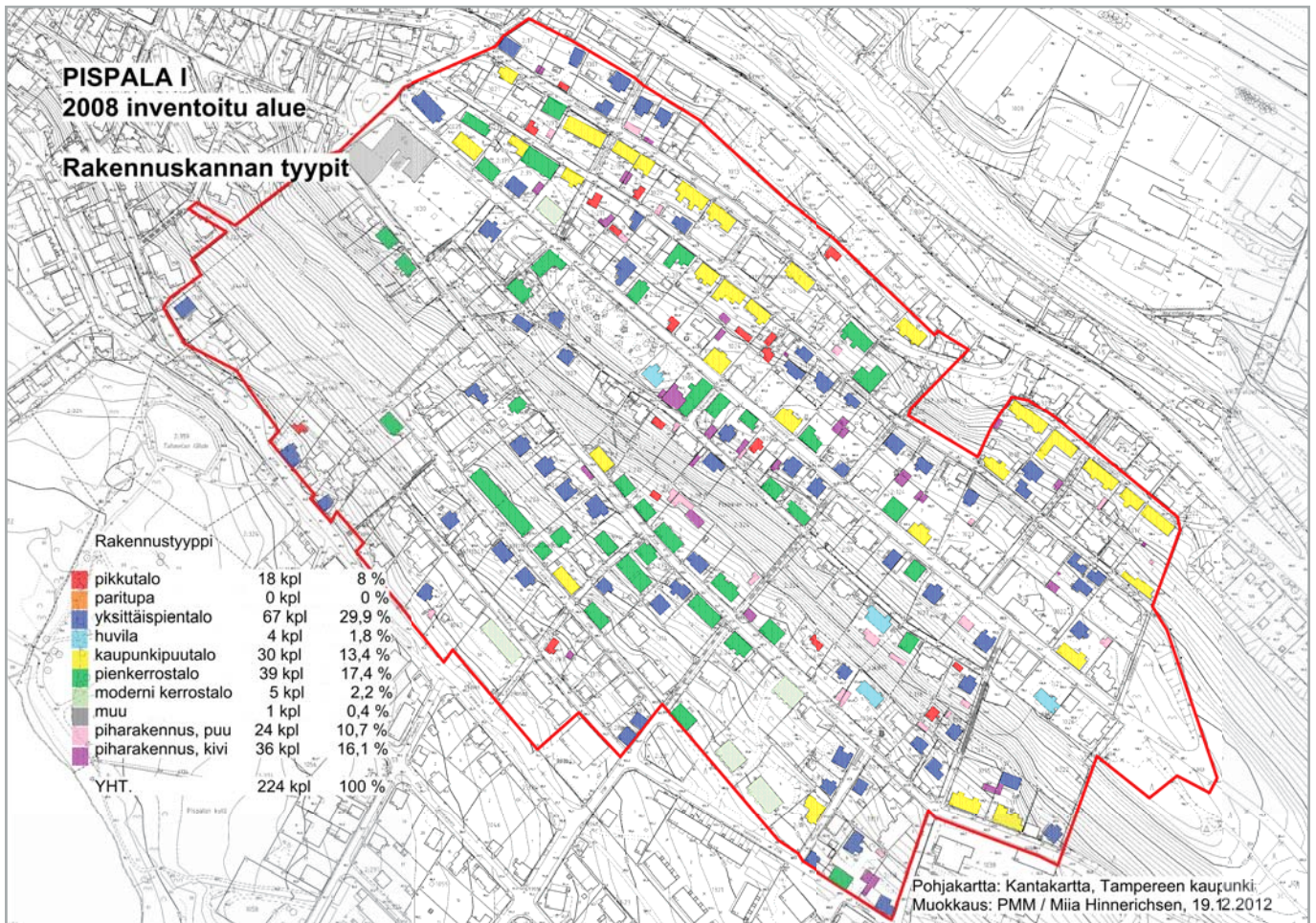
© Maija Villanen, Maankäytön suunnittelu, Tampereen kaupunki 2013, Lähdeaineisto: Pirkanmaan maakuntamuseo, Pohjakartta: Kantakartta, Tampereen kaupunki

<sup>1</sup> Hinnerichsen, Miia. 2013. *Pispalan – Tahmelan alueen rakennetun ympäristön inventointi 2008, 2009 ja 2012. Loppuraportti 2013.* [verkkodokumentti] Julkaisija Pirkanmaan maakuntamuseo. 2013. Saatavissa: <http://www.tampere.fi/material/attachments/p/6FHLcvABw/pispalaloppuraportti1.pdf>

## Arvokas rakennuskanta

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

- huoneen ja keittiön pikkutalotyyppi 1900-luvun alusta 1930-luvulle
- maaseudun rakennusperinnettä edustavat paritupatyyppiset hirsitalot 1800- ja 1900-lukujen vaihteesta
- yksittäispientalot, joita on muodoltaan ja tyyliään erilaisia 1900-luvun alusta 1960-luvulle
- huvilarakennukset, jotka ovat muuta rakennuskantaa koristeellisempia, usein kookkaampia ja sisätiloiltaan monimuotoisempia,
- kaupunkipuutalot 1900-luvun alun ja 1930-luvun alun väliseltä ajalta
- pienkerrostalot, 1920-luvun lopusta 1930-luvun alkuun
- modernit 1940-60-luvun kerros- ja luhtitalot, jotka on rakennettu 1945 valmistuneen ensimmäisen asemakaavan jälkeen
- modernit 1940-60 luvun omakotitalot tai paritalot
- piharakennukset, joita on sekä puisia että kivirakenteisia, on raken-



Kartta: Kaupunkikuvalliset rakennustyyppit

- nettu pääosin 1800-luvun lopun ja 1940-luvun välisenä aikana.
- edellisiin ryhmiin kuulumattomat muut rakennukset, johon luetaan mm. Pispalan koulu.

Ennen toista maailmansotaa valmistunut rakennuskanta edustaa sitä Pispalaa, josta alue tunnetaan. Pispalan vanhalla rakennuskannalla on luonteenomaista, että rakennuksia on saatettu laajentaa, korottaa, vaihtaa ikkunoita, ovia ja laidoituksen 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 näkykin 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, rakennusval-



*Kuva: Näkymä pohjoisrinteelle.*



*Kuva: Huonokuntoista betoni-  
muuria Provastinkadulla*



*Kuva: Pulterimuuria pihapiirissä*



*Kuva: Sortunut muuri Provastin-  
kadulla*

vontaviranomaisen, luottamusmiesten ja eri oikeusasteiden ratkaisujen puumerkit.

### Rakenteet

Pispalalle ovat luonteenomaisia katuvarsiens pulterimuurit, pihojen pulterivinteerit ja porrasyhteydet. Inventoituja kaivoja on alueella vain yksi. Rakennusinventoinnissa arvokkaiden pihojen kuvauksissa ja arvoluokituksissa on huomioitu pihojen rakenteita, pinnoitteita ja kasvillisuutta ja tarpeet säilyttää näitä elementtejä perinteisinä.

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

Katuvarsiens rajaamista on tutkittu Pispalan maisemaselvityksessä (2005). Suunnittelualueella on runsaasti pulterimureja, jonkin verran myös betonimureja. Muurien päälle on sijoitettu joko puu- tai metalliainetta. Pensasaidat ovat suunnittelualueella harvinaisia. Perinteinen pulterimuuuri on ollut matalahko ilman laastia tehty kylmäkivimuuuri. Pulterimureista suuri osa on kuitenkin melko tuoreita, Tampereen kaupungin 1980- ja 1990-luvuilla katutöiden yhteydessä toteuttamia. Nämä ovat yleensä korkeampia, jopa useita metrejä korkeita, kuten Mäkikadun itäpäässä. Uusista pulterimureista osa onkin toteutukseltaan liian massiivisia, ja niiden päälle sijoitetut leveästä laudasta toteutetut aidat eivät paranna vaikutelmaa.

Miljööseen parhaiten sopeutuvat vanhemmat, jo patinoituneet muurit kuten Provastinkadun betonimuuuri kadun keskivaiheilla. Muurin kunto ei ole enää hyvä. Muurit tarvitsevat huoltoa ja korjausta.

Kaava-alueen uudemmissa ja perinteestä poikkeavilla muureilla on suuri kaupunkikuvallinen merkitys erittäin näkyvinä elementteinä. Kulttuuriympäristössä varsin onnistuneina muuriosuuksina voidaan mainita Provastinkadun itäpäähän muuri sekä Vesisäiliönmäen alapuolinen muuri.

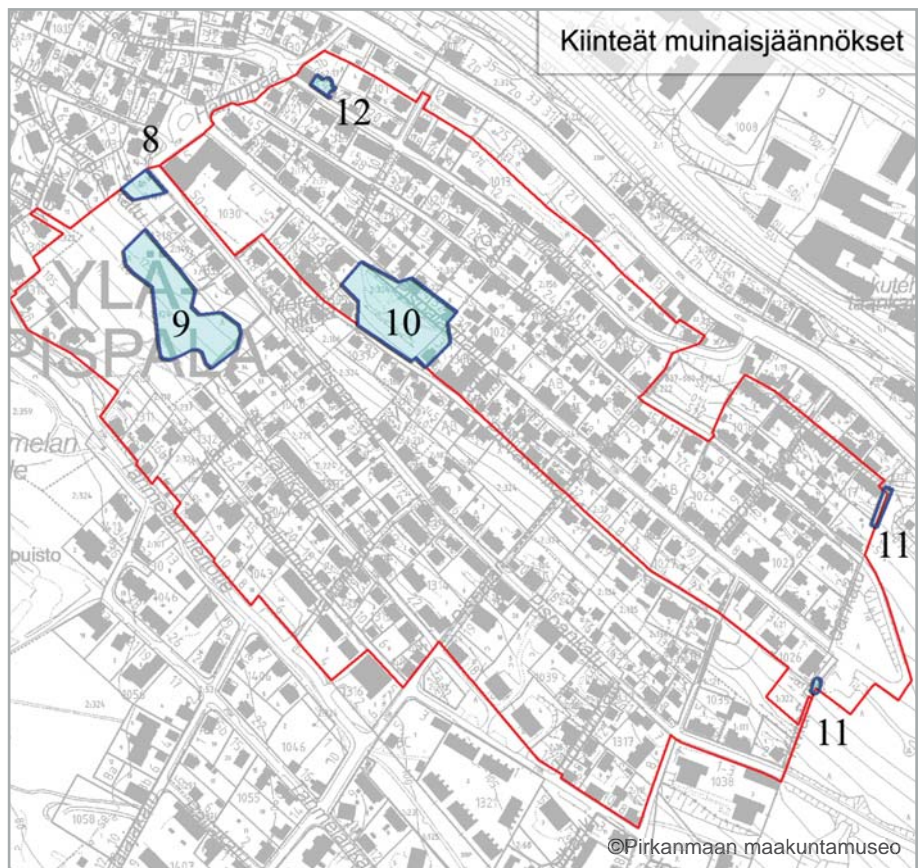


*Kuva: Provastinkadun muuria*

### 2.1.7. Muinaisjäännökset

Pirkanmaan maakuntamuseo suoritti vuonna 2008 Tampereen Ylä- ja Ala-Pispalan sekä Tahmelan kaupunginosien arkeologisen inventoinnin (Adel 2008), vuonna 2009 valmistui Santalahden arkeologinen inventointi (Luoto 2009), jonka yhteydessä tarkistettiin myös yksi kaava-alueella 8256 sijaitseva kohde.

Kaikki kaava-alueiden 8256 ja 8257 kiinteät muinaisjäännökset on arkeologisessa inventoinnissa ehdotettu sijoitettaviksi rauhoitusluokkaan II, eli niiden arvon tarkempi määrittely edellyttää arkeologisia koekaivauksia. Kohteet ajoittuvat joko historialliseen tai uuteen aikaan. Arkeologisten inventointien pohjalta kaavassa huomioitavat kohteet ovat 1900-luvun alussa silloiselle kaupungin rajalle harjun vierinkivistä rakennetun pulteriaidan jäänteet (kaksi kohdetta numerolla 11), puolustusvarustuksiin kuuluneet rakenteet Pispalan koulun eteläpuolella Susikolunpuistossa (kohteet 8 ja 9), Pispalanharjun laella Pyykkimettän puistossa ja läheisillä tonteilla, osoitteissa Pispalanharju 31 ja 32 (kohde 10) sekä pohjoisrinteessä osoitteessa Mäkikatu 24 (kohde 12).



Kartta: Kiinteät muinaisjäännökset.

### 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

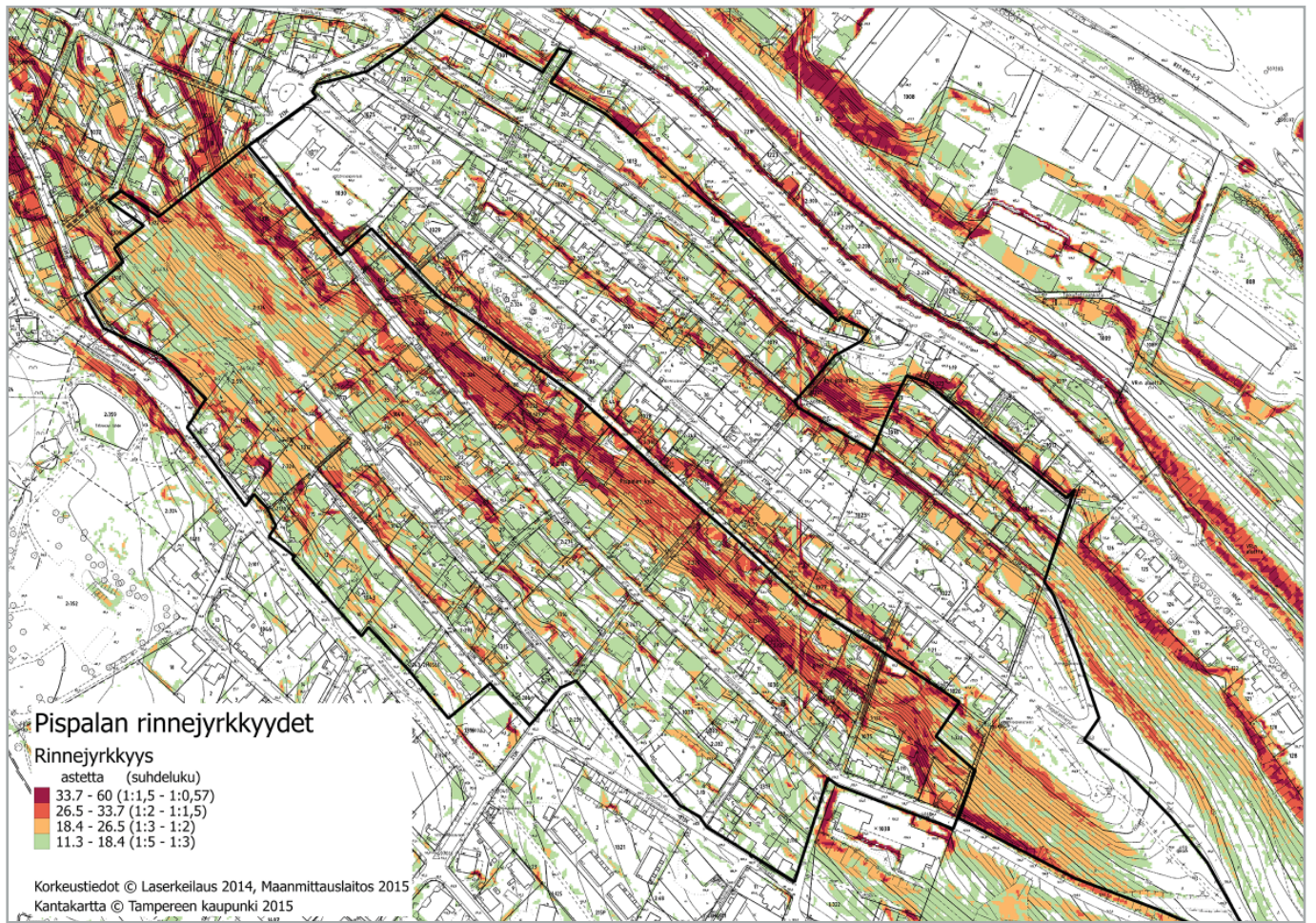
Pispalan viherverkkoselvityksessä on koottu yhteen alueen luontoa ja ympäristöä koskevien selvitysten tuottama tieto sekä virkistysalueita, -palveluita ja -yhteyksiä koskeva tieto.

#### Maa- ja kallioperä ja pohjavedet

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. (katso seuraavan sivun kartta). Suurin osa harjusta koostuu hyvin lajittuneista sekä huuhtoutuneista sora- ja hiekkakerroksista. Harjun ydinosa reunustavat savi- ja silttikerrokset.

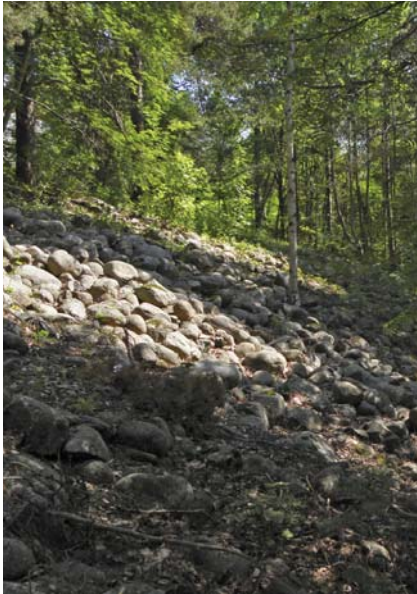
Pyhäjärven rannan savipeitteisillä alueilla on monin paikoin saven salpaamaa, paineellista pohjavettä. Paikallisesti paineellisen pohjaveden alueita voi esiintyä myös muualla harjussa. Paineellista pohjavettä muodostuu harjun reuna-alueella olevien vettä heikosti läpäisevien maakerrosten alla olevissa kerroksissa. Harjun sora- ja hiekkakerroksissa oleva pohjavesi virtaa Pyhäjärven suuntaan ja painuu rinteen alaosissa ja ranta-alueilla olevan savi- ja silttikerroksen alle. Näiden vettä heikosti läpäisevien kerrosten puhkaiseminen aiheuttaa pohjaveden purkautumista, joka voi olla suhteellisen voimakasta. Tällöin pohjaveden purkautuminen voi aiheuttaa pohjavesieroosiota sekä lähialueilla pohjaveden pinnan laskua ja tästä aiheutuvia maaperän painumia. Paineellista pohjavettä on havaittu olevan mm. Tahmelan ryytimaiden ja Tahmelan lähteen alueella.

Pispalassa osa pohjavedestä on peräisin Näsijärvestä, jonka pinta on noin 18 metriä Pyhäjärveä ylempänä. Näsijärven vettä pääsee rantaimetytimisen kautta harjuun ja se kulkeutuu harjun sisällä olevan kalliokannaksen ylitse kohti Pyhäjärveä. Kaava-alueen 8257 eteläosissa pohjaveden pinta on 85–100 m korkeudella merenpinnasta.



Kuva: Pispalanharjun jyrkkyydystarkastelu, ei mittakaavassa



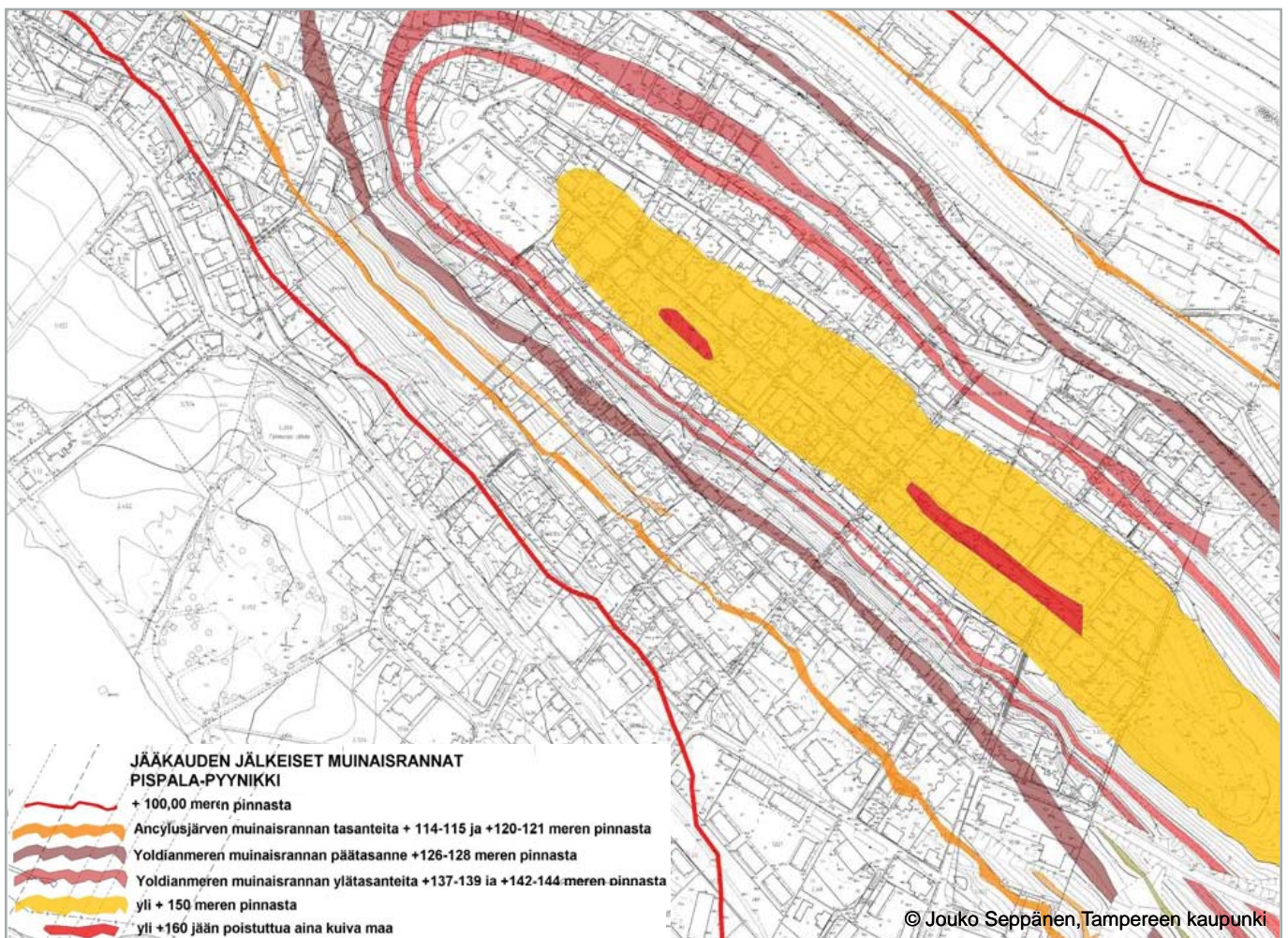


### Muinaisrannat

Pispalan ja Pyynikin harjulla on nähtävissä useissa kohdin viimeisimmän jääkauden jälkeisten muinaismerien ja -järvien rantamuodostumia. Suunnittelualueella näitä on parhaiten havaittavissa Susikolunpuistossa ja Vesisäiliönpuistossa. Susikolunpuiston ”pirunpelto” tai ”hiidenpelto” on jääkauden aikainen jään alla kulkeneen jäätikkövirran lajittelema kivimuodostuma. Susikolunpuistolla on luonnonmuistomerkkin ominaispiirteitä ja siksi sen säilyttäminen on perusteltua.

Vesisäiliönmäki on ollut heti jääkauden jälkeen muinaismerestä esiin pistänyt saari. Kohta on +160 m meren pinnasta, jota on pidetty Tampereen seudulla ensimmäisenä kuivaksi jääneen alueen korkeustasona.

*Kuva: Susikolunpuiston kivimuodostumaa.*



*Kuva: Jääkauden jälkeiset muinaisrannat, Pispala-Pyynikki.*

*Lähde: Pispalan harjun muinaistarkastelu, Tampereen kaupunki, Jouko Seppänen 2012.*

### 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 paisterinteeseen, rantavyöhykkeen ja sen lähteikköalueen viheralueille ja pihoilta. Tämä vyöhyke muodostaa ekologisen yhteyden Pyynikiltä Pyhäjärven rantavyöhykkeelle.

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

Pispalan lepakkokartoituksessa 2008 ja sen tarkennuksessa 2009 alueilta ei ole varmuudella löydetty lepakkokolonioita, jotka edellyttäisivät suojelua.



*Kuva: Pispalan ekologinen verkosto. Selvitysalue rajattu sinisellä, luonnosvaiheen asemakaava-alueet 8256 ja 8257 punaisella.*

## 2.1.9. Palvelut ja elinkeinotoiminta

### Julkiset palvelut

Kaava-alueiden tuntumassa on kolme päiväkotia: Pispalan päiväkoti sijaitsee osoitteessa Pispalan valtatie 6, Ahjolan päiväkoti osoitteessa Ahjolankatu 3 ja Tahmelan päiväkoti osoitteessa Torpankatu 13.

Pispalan koulu (1.–6. luokat) sijaitsee Pispalanharjulla kaava-alueella 8256.

Pispalan äitiysneuvola sijaitsee Hyhkyssä. Lähin terveysasema on Rahola-Pispalan terveysasema osoitteessa Pispalan valtatie 58. Pirkankadun varrelle, Ylä-Pispalan kaupunginosan rajasta noin 500 m keskustaan päin, valmistui syksyllä 2013 uusi Pispalan-Pyynikin sosi-aali- ja terveysasema.

Pispalan kirkko sijaitsee osoitteessa Pispalan valtatie 16 ja seurankun-nan kerhotilat Selininkadulla Tahmelan liikerakennuksen yhteydessä.

### Yhdistysten tuottamat palvelut/yhteisölliset palvelut

Yhdistysten ylläpitämiä palveluja ovat kaava-alueella 8256 sijaitsevat Toivontupa ry:n lastenkodit, kaava-alueen tuntumassa Pispalan valta-tie 9:ssä sijaitseva Rajaportin yleinen sauna ja saunakahvila, kaava-alueen 8257 eteläpuolella sijaitsevat Pispalan kirjasto, Pispalan Ny-kytaiteen keskus sekä Pyhäjärven rannassa sijaitsevat Kurpitsatalo ja A-kilta ry:n ylläpitämä Tahmelan monitoimitalo. Tahmelan ryytimaiden viljelypalstoja vuokraa 4H-yhdistys. Juhla- ja kokoustilakäytössä ole-va Pispalan Haulitehdasta harjun pohjoisrinteessä ylläpitää Pispalan Moreeni ry. Ahjolan kannatusyhdistys ry järjestää kansalaisopisto- ja kerhotoimintaa Ahjolan kiinteistössä osoitteessa Ahjolankatu 3. Pispal-an Moreeni ry:n omistaman Lauri Viita -museon, osoitteessa Portaan-pää 8, ylläpidosta vastaa Lauri Viita -seura.

### Kulttuuripalvelut

Ammattinukketeatteri Mukamas sijaitsee osoitteessa Pispalan valtatie 30.

### Liikuntapalvelut

Varalan Urheiluopisto Tahmelassa järjestää liikunta- ja vapaa-ajanpal-veluja ja koulutusta sekä vuokraa kokoustiloja.

### Kaupalliset palvelut

Pääosa Pispalan alueen kaupallisista palveluista sijaitsee kaava-alu-teen 8256 pohjois- ja länsipuolella, Pispalan valtatie varrella (kioski, ravintola, baari, muutama erikoisliike, elintarvikemyymälä, kaksi grilli-kioskia). Kaava-alueella 8257 Pispankadulla sijaitsee ravintola. Kaava-alueen 8257 eteläpuolella Tahmelan viertotien, Hirvikadun ja Selinin-kadun kulmauksessa sijaitsee elintarvikemyymälä ja baari.



*Kuva: Kioskitoimintaa Pispankadulla kesällä 2013.*

## 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 valtatieä 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 Vaakkolamille 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.

Oleskeluun ja/tai leikkiin varattuja korttelipuistoja on Pispalan alueella kolme: Vesisäälliönmäki, Päivölänpuisto ja Harmaan tukkitien puisto. Näistä Vesisäälliönmäki sijoittuu kaava-alueelle 8256, rajautuen kaa-



Kuva: Tampereen viheraluejärjestelmän mukaiset viheralueet sekä pelikentät, leikkipaikat ja matonpesupaikat. Luonnosvaiheen asemakaava-alueet 8256 ja 8257 rajattu punaisella.

va-alueeseen 8257. Leikkipaikkoja Pispalan alueella on kuusi, joista yksi Vesisäilliönmäen korttelipuistossa. Pelikentät löytyvät kaupungin-osapuistosta (Lorisevanpuistosta) sekä kaava-alueelta 8256, Pispalan koulun pihasta. Pyynikin Hopanpuistossa, kaava-alueiden kaakkoispuolella, on tenniskentät ja iso jäädytettävä pelikenttä. Länsipuolella on viljelypalstoja, joita vuokraa Teiskon-Tampereen 4H-yhdistys. Lorisevanpuistossa sijaitsee lähin uimaranta. Myös matonpesupaikka löytyy läheltä, Viikinsaarenkadun eteläpäästä.

Pispalan ja Tahmelan selvitysalueella on kaavoitettua viheraluetta n. 53,4 m<sup>2</sup>/asukas (tilanne vuonna 2011: asukkaita noin 3 900, asemakaavan viheraluetta 188 200 m<sup>2</sup>, yleiskaavan varanto 20 070 m<sup>2</sup>).

Asemakaavoitettua viheraluetta on 48,3 m<sup>2</sup>/asukas, ja muu jäljellä jäävä kaavoitettu viheralue on yleiskaavan viheraluevarannoissa. Todellista viher- tai virkistyskäytössä olevaa maapinta-alaa selvitysalueella on noin 80 m<sup>2</sup>/asukas. Tähän sisältyvät mm. palstanviljelyalueet, jotka ovat yleis- ja asemakaavoissa vain osittain viheraluetta.

### *2.1.11. Liikenne ja pysäköinti*

Kaava-alueen liikenneverkko muodostuu erittäin kapeista ja paikoin jyrkistä asuntokaduista. Kapeat ja jyrkät kadut voidaan ajatella ongelmaksi, mutta ne ovat samalla myös osa Pispalan omaleimaisuutta. Katujen kapeus on myös tärkeä nopeuksia alentava tekijä. Alueen topografia ja katujen välittömään läheisyyteen rakennetut talot aitoineen aiheuttavat paljon näkemäongelmia. Kaava-alueen liikenneverkko kytkeytyy pohjoisessa koko Pispalan halki kulkevaan Pispalan valtatiehen ja etelässä Pispalan muuhun asuntokaduista muodostuvaan liikenneverkkoon Tahmelan viertotien kautta.

Asemakaava-alueelta liikennemääriä on mitattu Pispalanharjulla ja Pispankadulla. Pispalanharju on alueen vilkasliikenteisin väylä, runsas 1200 ajoneuvoa vuorokaudessa. Pääosa kaava-alueen kaduista on liikennemääriltään vähäisempiä, Pispankadulla liikennemäärä on noin 200 ajoneuvoa vuorokaudessa. Alueellisena pääväylänä toimivalla Pispalan valtatiellä kulkee päivittäin yli 16 000 ajoneuvoa.

Liikenneonnettomuuksia kaava-alueella on viime vuosina tapahtunut vain muutamia yksittäisille moottoriajoneuvoille.

Pispalassa on aluenopeusrajoituksena 30 km/h. Ajonopeudet asemakaava-alueella ovat maltillisia Pispalanharjua lukuun ottamatta. Pispalanharjulle toteutettiin liikenteen rauhoittamistoimenpiteitä vuonna 2011 ja ne alensivat ajonopeuksia huomattavasti.

Kaava-alueella on paikoitellen suurta tarvetta pysäköintipaikoille, sillä tonteilla ei ole riittävästi pysäköintimahdollisuuksia mm. niiden jyrkkyyden vuoksi. Alueen katutilojen ahtaus aiheuttaa haasteita pysäköinnin järjestämiselle.

Asemakaava-alueilla 8256 ja 8257 kevyen liikenteen väyliä ei ole käytännössä ollenkaan, vaan pyöräily ja kävely tapahtuvat kaduilla autojen seassa, kuten pääosin muuallakin kaupungissa asuntokaduilla. Porrasyhteyksiä on molemmille puolille harjua, pohjoisrinteessä Moreenikadun, Pispalan portaiden ja Pumpukkaivonkadun portaat, etelärinteessä Moreenikadulla, Susikolunpuistossa, Hannankadun jatkeena, Varronkadulla, Pispalanportaissa, Horpunkadulla ja Torpankadulla. Vuoden 1978 kaavaan merkityt Kiviaidankadun portaat eivät ole toteutuneet. Liikuntaesteisten ja pyöräilijöiden onkin alueella hankalaa kulkea koillis-lounais-suunnassa.

Kaava-alueen keskellä liikennöi joukkoliikenteen linja-autolinja numero 15 Pispalanharjua pitkin. Kaava-alueen eteläpuolella liikennöi linja numero 25 Tahmelan viertotietä pitkin ja pohjoispuolella useita linjoja Pispalan valtatieltä pitkin. Joukkoliikenteen palvelutaso on korkea. Lisäksi alueella liikkuu jonkin verran turistibusseja, joille ei alueelta löydy pysäköintipaikkoja.

Pispalan liikenteellisestä nykytilasta on vuonna 2008 tehty selvitys ”Pispalan liikenteellinen esiselvitys”, jossa tarkastellaan näitä aihealueita tarkemmin.

#### *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-uvulla vesiosuuskunta lakkautettiin ja Pispalan vesihuoltoverkosto siirrettiin nykyisen Tampereen Veden hallintaan.

Katualueilla sijaitsevat vesihuoltoverkostot on saneerattu 1980-luvulla. Tällä hetkellä ei näiden vesihuoltoverkostojen uusimistarvetta ole. 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, kuten pihasaunoja, jotka eivät ole viemäriverkossa ja joiden vedet ohjataan maaperään. Kaavassa pyritään osoittamaan sekä tonteilla että puistoalueilla olevat vesi- ja viemärijohtot varauksina kaavakartalle.

Alueella on kaukolämpölinjoja kummallakin kaava-alueella. Kaava-alueella 8256 kaukolämpölinja johtaa Pispalanvaltatieltä Pispalan koululle ja tontille 1013-31. Kaava-alueella 8257 kaukolämpölinjoja on Varronkadulla, Pispalanportaiden alaosassa sekä kaava-alueeseen rajoittuvilla Torpankadulla ja Selininkadun itäpäässä.

### Erityistoiminnat

Kaava-alueella 8256 on muuntamot Pispalanharjun puolivälissä pysäköintialueella, Pispalan portilla rakentamattomalla Y-tontilla, osoitteessa Pispalanharju 1a sekä Pispalan koulun pihapiirissä.

Kaava-alueen 8257 eteläosassa Tahmelankadun varressa on muuntamo, samoin kuin lounaassa osoitteissa Tahmelan viertotie 16 a sekä Pispankatu 20.

### *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 keuhkosyöpään.

Nykyisellään radonin ohjearvo rakennuksissa on 400 Bq/m<sup>3</sup> ja tavoitearvo 200 Bq/m<sup>3</sup>. Pispalassa on mitattu ohjearvot huomattavasti ylittäviä tasoja sekä vanhoissa että uudemmissa rakennuksissa. Korkeimmat mitatut arvot keskittyvät harjun korkeimmalle osalle, missä maaperä on soravaltaista.

#### Melu

Kaava-aluetta 8256 koskeva meluselvitys (Taratest Oy) on laadittu vuonna 2009 huomioiden tie- ja rataliikenteen melu nykytilanteessa ja ennustetilanteessa v. 2030. Meluselvityksen mukaan suurimmalla osalla alueen pihoista päivämelun ohjearvot jäävät alle 55 dB. Ulkomelun ohjearvo LAeq 55 dB ylittyy paikoin Pispalan valtatie läheisyydessä ja Pispalanharjulla. Yömelun ohjearvo 50 dB ylittyy osalla pohjoisrinteen tonteista.

#### Ilmanlaatu

Kaava-alueelle on tehty ilmanlaatuselvitys vuonna 2010 (Ramboll Finland Oy). Mallinnusten mukaan tarkastelualueen ilmanlaatu on pitkällä aikavälillä ja ennustetilanteessa v. 2030 hyvä. Tarkastelualueella voitaisiin lisätä maankäyttöä altistamatta asukkaita haitallisille määrille ilmaaasteita.

### *2.1.14. Maanomistus*

Kaava-alueiden tontit ovat pääasiassa yksityisessä omistuksessa. Voimassa olevan asemakaavan Y-tontit ja muuntamotontit omistaa Tampereen kaupunki.

## 2.2. Suunnittelutilanne

### 2.2.1. Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

#### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Pispalassa valtakunnallisesti merkittäviä huomioitava seikkoja ovat Pispalanrinteen valtakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö sekä Liikenneviraston toimikenttään kuuluvat Paasikiventie ja päärata. Nämä väylät ovat suunnittelualueen ulkopuolella.

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kulttuuri- ja luonnonperintöä koskevissa erityistavoitteissa todetaan, että alueiden käytössä on varmistettava valtakunnallisesti merkittävien kulttuuri- ja luonnonperintön 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 (RKY 2009, [www.rky.fi](http://www.rky.fi)).

Ympäristöministeriö, Museovirasto ja Suomen Kuntaliitto ovat laatineet 23.12.2009 päivätyn muistion, jonka tarkoituksena on selkeyttää valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamista valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen osalta. Muistion mukaan kaikilla kaavatasoilla on tärkeää huolehtia siitä, että ratkaisut eivät ole ristiriidassa valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen ominaisluonteen 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 ominaisluonteen ja erityispiirteiden säilymisen (MRL 60 § 1 mom.).



OTE PIRKANMAAN  
1. MAAKUNTAKAAVASTA

- A** TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE
- Viheryhteystarve.
- Päärata.
- Merkittävästi parannettava tie.
- Eritasoliittymä, uusi.
- Voimalinja.
- Korkeapaineinen maakaasulinja.
- Vedenhankinnan kannalta tärkeä pohjavesialue.

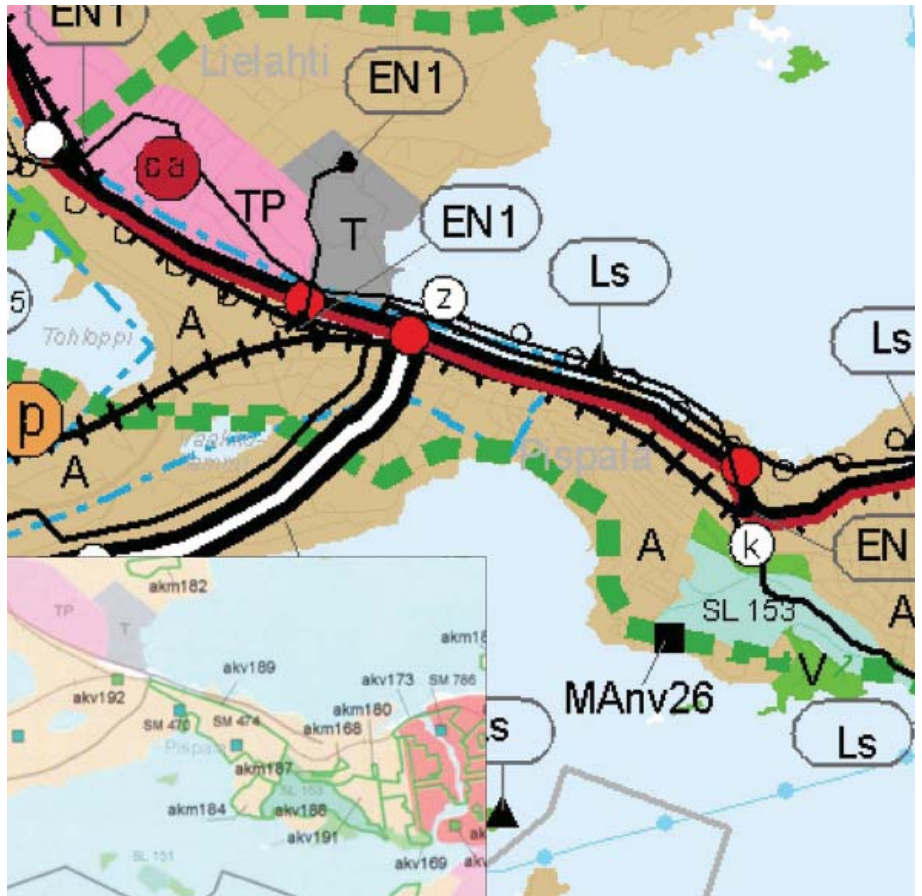
Arvokas kulttuuriympäristö

- akv Valtakunnallisesti arvokas kulttuurikohte
- akv valtakunnallinen
- akm maakunnallinen

- akm 184 Tahmela
- akm 187 Pirkankadun asuintalot, Pirkankatu 21-35, VII/126/107-114
- akm 188 Pyynikki, Pyynikin näkotorni
- akm 189 Pispala

Muinaisjäännökset

- SM Muinaisjäännöskohde



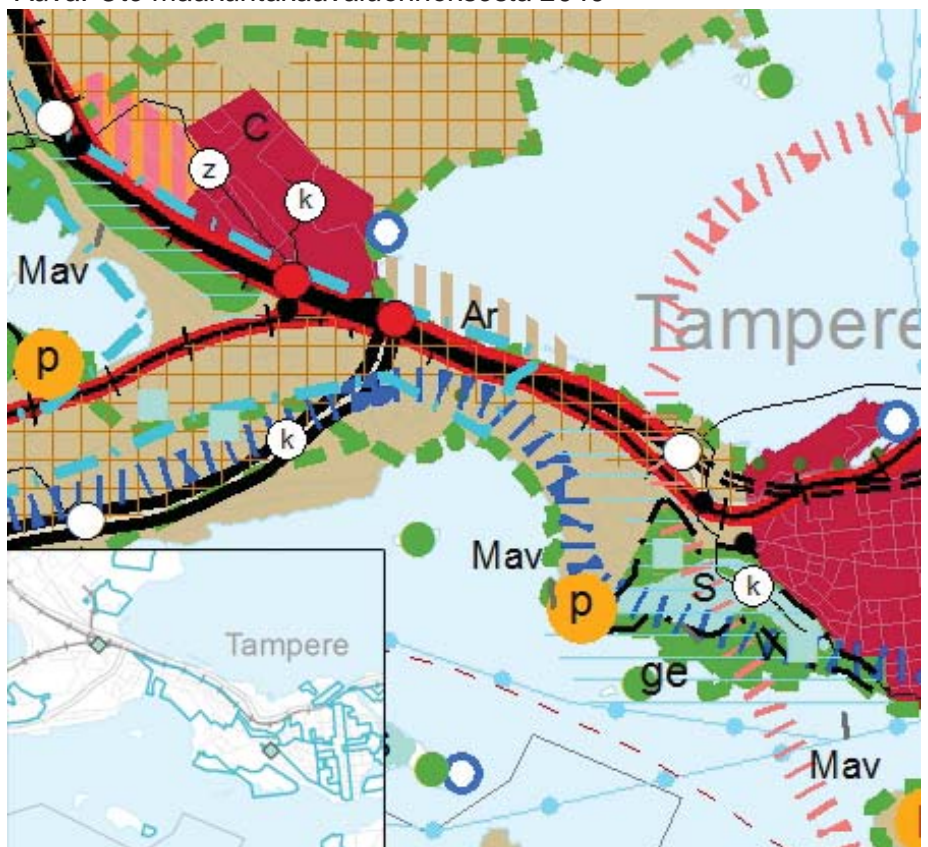
Kuva: Ote maakuntakaavasta.

Kuva: Ote maakuntakaavavaluonnoksesta 2040

Ote

Maakuntakaavavaluonnos 2040

- A** Taajamatoimintojen alue.
- Ar** Taajamatoimintojen reservialue.
- Tiivistettävä joukkoliikennevyöhyke.
- p** Palvelujen alue.
- Viheryhteystarve.
- Pyhäjärven ympäristön kehittämisvyöhyke.
- Valtakunnallisesti arvokas maisema-alue.
- Mav**
- Tärkeä vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue.
- Merkittävästi parannettava tie.
- Merkittävästi parannettava päärata.
- Valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö.



## Maakuntakaava

Valtioneuvoston 29.3.2007 vahvistamassa Pirkanmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi.

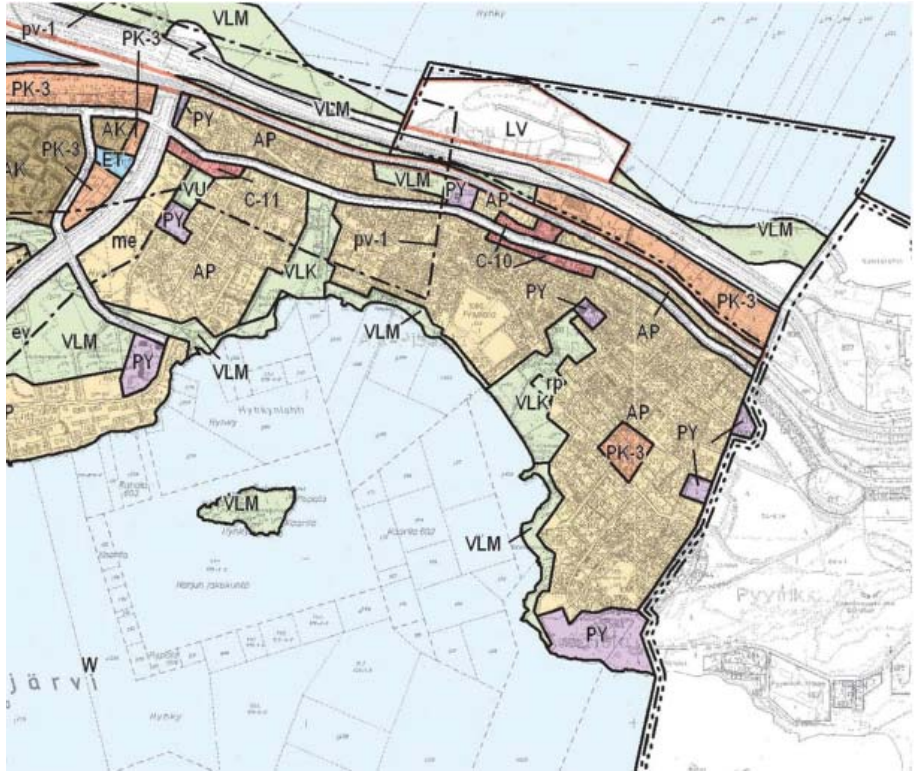
Pispala on merkitty maakuntakaavaan valtakunnallisesti arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi (kohde 189) ja Tahmela maakunnallisesti arvokkaaksi. Arvokkaita kulttuuriympäristöjä koskee suunnittelumääräys, jonka mukaan alueen suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on edistettävä kulttuuriympäristön arvojen säilymistä. Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa on otettava huomioon kulttuuriympäristöjen kokonaisuus ja ominaislaatu. Alueen käyttö ja rakentaminen tulee sopeuttaa kunkin alueen kulttuuriperintöön ja ominaislaatuun. Suosituksen mukaan valtakunnallisesti arvokkaisiin kulttuuriympäristöihin merkittävästi vaikuttavissa hankkeissa on pyydetty lausunto museo- ja viranomaisilta ja alueelliselta ympäristökeskukselta. Pispalanharjun muista merkinnöistä mainittakoon viheryhteystarve, päärata, merkittävästi parannettava tie (Paasikiventie) ja osalla aluetta vedenhankinnan kannalta tärkeä pohjavesialue.

Pirkanmaalla on vireillä uuden kokonaismaakuntakaavan laatiminen. Maakuntakaavaluonnos oli nähtävillä 5.3.–10.4.2015 välisen ajan. Maakuntakaavaluonnoksessa Pispala on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Pispala on osoitettu valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi RKY-rajauksen mukaisesti, Tahmelaa ei ole enää osoitettu maakunnallisesti merkittävänä. Pispalanharju ja Pyynikinharju sisältyvät valtakunnallisesti merkittävän maisema-alueen rajaukseen. Pyhjärven ranta-alue on osa Pyhjärven kiertävää Rajasalmen siltaan rajautuvaa kaupunkimaisen asumisen ja virkistyksen laatuvyöhykettä, alueelle on osoitettu myös viheryhteystarve. Paasikiventien ja Pispalan valtatie varret on osoitettu yhdyskuntarakenteeltaan tiivistettävänä alueina, jotka tukeutuvat tehokkaaseen joukkoliikennejärjestelmään. Pispalanharjulle osoitettuja muita merkintöjä ovat merkittävästi parannettavat päärata ja moottoriväylä (Paasikiventie), länsiosa Pispalan alueesta sisältyy vedenhankinnan kannalta tärkeään pohjavesialueeseen. Pirkanmaan uusi maakuntakaava on tarkoitus hyväksyä vuoden 2016 aikana.

**OTE TAMPEREEN KANTAKAUPUNGIN YLEISKAAVASTA**

MAANKÄYTTÖ  
27.5.1998

- AP** PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE
- C-10** PAIKALLISKESKUSTOIMINTOJEN ALUE
- PY** JULKISTEN PALVELUJEN JA HALLINNON ALUE
- PK-3** PALVELUVALTAISEN YRITYS-TOIMINNAN ALUE
- VLK** KAUPUNKIPIUISTOKSI VARATTU LÄHIVIRKISTYSALUE
- VLM** MAISEMAN- JA LUONNONHOITO-ALUEEKSI VARATTU LÄHIVIRKISTYS-ALUE, KUTEN RANTA, VESISTÖN SUOJA-ALUE, HARJU, RINNE, MAISEMAPELTO TAI -NIITY
- rp** PALSTAVILJELYALUEEKSI VARATTU ALUEEN OSA
- pv-1** VEDENHANKINTAA VARTEN TÄRKEÄ POHJAVESIALUE
- YLEISKAAVA-ALUEEN RAJA
- VAHVISTETTAVA YLEISKAAVA-ALUEEN RAJA



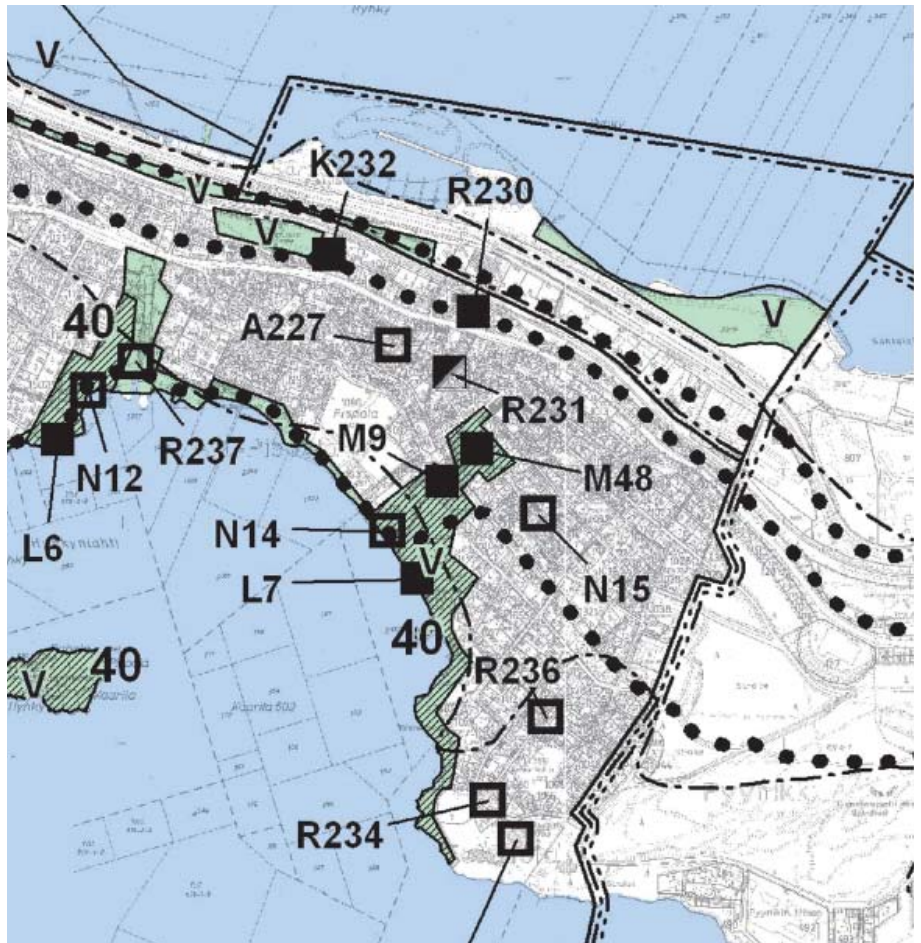
Kuva: Karttaote kantakaupungin yleiskaavasta (maankäyttö).

**OTE TAMPEREEN KANTAKAUPUNGIN YLEISKAAVASTA**

VIHERVERKKO  
27.5.1998

**OTE TAMPEREEN KESKUSTAN OSAYLEISKAAVASTA**

- VIHERALUEENA SÄILYTETTÄVÄ ALUE
- MERKITTÄVÄ VIHERALUEENA SÄILYTETTÄVÄ ALUE
- 39** MERKITTÄVÄN VIHERALUEEN NUMERO
- V** VIRKISTYSALUE
- KEVYEN LIIKENTEEN PÄÄREITTI
- ALUE, JOLLA RADONPITOISUUS ON YLI 400 Bq/m<sup>3</sup>
- YLEISKAAVA-ALUEEN RAJA
- VAHVISTETTAVA YLEISKAAVA-ALUEEN RAJA
- SUOJELLUT, SUOJELTAVAKSI TARKOITETUT JA MERKITTÄVÄT KOHTEET JA ALUEET
- LAIN, ASETUKSEN ASEMAKAAVAN TAI MUUN SÄÄDÖKSEN PERUSTEELLA SUOJELTU KOHDE
- KULTTUURIHISTORIALISESTI, RAKENNUSTAITTEELLISESTI TAI KAUPUNKIKUVALLEISESTI ERITTÄIN MERKITTÄVÄ KOHDE, JOKA ON TARKOITETTU ASEMAKAAVAN TAI RAKENNUSSUOJELULAIN NOJALLA SUOJELTAVAKSI
- MERKITTÄVÄ KOHDE, JOTA KOSKEVISSA TOIMENPITEISSÄ TULEE OTTAA HUOMIOON SEN ARVO
- L** LUONNONSUOJELUKOHDE
- N** ARVOKAS KASVIALUE
- M** MUINAISMUISTOKOHDE
- R** MERKITTÄVÄ RAKENNUS
- K** KIRKKO
- 9** KOHDENUMERO



Kuva: Ote kantakaupungin yleiskaavan kartasta 2 (viherverkko).

## Yleiskaava

Tampereen kantakaupungin 12.12.2000 vahvistetussa yleiskaavassa Pispala on pääosin pientalovaltaista asuntoaluetta (AP). Susikolunpuisto on kaakkoisinta osaa lukuun ottamatta merkitty kaupunkipuistoksi varatuksi lähivirkistysalueeksi (VLK). Tahmelan viertotien ja Hirvikadun risteuksen lähialue on yleiskaavassa varattu palveluvaltaisen yritystoiminnan alueeksi (PK-3). Pispalan koulun ja Tahmelan päiväkodin tontit sekä korttelit 1319 ja 1320 on merkitty julkisten palveluiden ja hallinnon alueeksi.

Kantakaupungin yleiskaavan kartassa 2 on esitetty viherverkko ja suojele. Pispala on liitekarttaan merkitty kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti tai kaupunkikuvallisesti erittäin merkittäväksi alueeksi, jonka erityispiirteet tulee ottaa huomioon yksityiskohtaisessa kaavoituksessa ja muissa toimenpiteissä. Kaava-alueelta on luetteloitu Pispalan bunkkerit, historiallisen ajan kiinteä muinaisjäännös (M48), muinaismuistokohteena. Pispala on merkitty myös arvokkaaksi kasvi-alueeksi. Alue on myös radonriskialuetta.

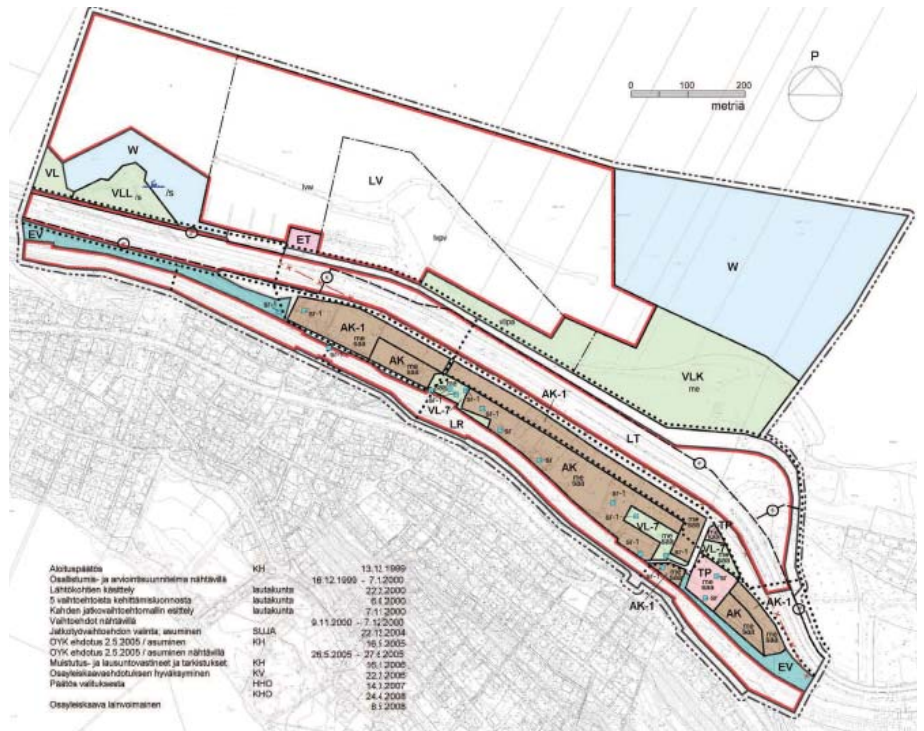
Tampereen kantakaupungin yleiskaava 2040 on valmisteilla.

## Santalahden osayleiskaava

Santalahden osayleiskaava osoittaa ne ratkaisut ja reunaehdot, joilla entinen teollisuusalue Pispalan valtakunnallisen kulttuuriympäristön vieressä voidaan muuttaa kerrostalovaltaiseksi asuntoalueeksi.

### Merkintöjen selitys

- Osayleiskaava-alueen raja.
- Osa-alueen raja.
- AK Kerrostalovaltainen asuntoalue
- AK-1 Kerrostalovaltainen asuntoalue  
Alueelle saadaan sijoittaa myös asumista häikäsen sekä tuotantotoiminnan tiloja. Muun määrät asemakaavoituksen yhteydessä.
- TP Työpaikka alue.
- VL Lähivirkistysalue.
- VL-7 Lähivirkistysalue, joka sijoittuu  
Alueelle sijoitettavat toiminnot tulee suojata liitoituksen yhteydessä osoittaa korttelialue al
- VLK Kaupunkipuistoksi varattu lähiv  
Alue varataan päivittäiseen yleiseen virkistys pallokentille ja leikkipuistolle.  
Alueella sallitaan yleistä virkistystoimintaa pe Puiden kaataminen, kaivamis-, louhimis-, tas ovat alueella luvanvaraisia kuten RakL 124a
- VLL Luonnonmukainen lähivirkistys  
Alue varataan ulkoilu-, liikunta- ja urheilutoim luonnonmukaisina aluekokonaisuuksina. Puide täyttötöyt tai niihin verrattavat toimenpiteet ov on säädetty.  
Alueella sallitaan vähäinen luonnonympäristä rakentaminen.
- LT Yleisen tien alue.
- LR Rautatiealue.
- LV Vesiliikenteen alue.
- ET Yhdyskuntateknisen huollon al
- EV Suojaviheralue.
- W Vesialue.
- Uimaranta.
- /s Alue, jolla ympäristö säilytetää
- sf Suojeltava rakennus tai rakenn
- sf-1 Rakennus tai rakennelma, jonk Näiden edellytykset tulee tutkia
- Katu.
- ..... Kevyen liikenteen yhteys.
- ⊖ Sähkölinja
- ⊖ Maakaasuverkosto
- x 110-400kV sähkölinja  
Sähkölinja tulee sijoittaa maakaapelini, joka o
- me Alue, jonka asemakaavan laad laadittava meluselvitys.
- saa Saastunut maa-aine puhdistett
- lw Vesialueena säilytettävä vene: aallonmurtajia ja venelaitureita
- lvpv Alue, jolle saa sijoittaa veneily- ja rakenteita sekä veneilyyn liit
- vilpa Alue, jolle saa sijoittaa yleiseen liittyviä toimintoja.



Kuva: Ote Santalahden osayleiskaavasta..

## Pispalan rakentumisen ja asemakaavoituksen historiaa

Pispala on ollut kahden vesireitin yhtymäkohta ja maaliikenteen risteyspaikka. Vanhimmat merkit Pispalan asutuksesta ovat peräisin jo esihistorialliselta ajalta.

Keskiajalta saakka kannasta pitkin kulki maantie Turkuun. Maantien varrelle rakennettiin Turun piispalle tarkastusmatkoja varten talo, Pispala. Myöhemmin tästä talosta erotettiin tuomiorovastin majapaikaksi Provastin talo. Pispala ja Provasti ovat olleet Pispalan kantatalot. Pispalan alueella suoritettiin isojako 1780-luvulla. Harjun eteläpuolinen loiva ranta-alue oli viljelyksessä ja pohjoispuoli sekä harjun rinteet asuontontta kivikkoista mäntymetsää. Rantakaistaleella vaihtelivat vuorotellen pelto- ja -niittyalueet.

1800-luvun puolivälin jälkeen Pispalan pohjoisrantaan alkoi hakeutua teollisuutta kaupungin säätelyn ulkopuolelle, jonka myötä alkoi työläisten muutto alueelle. Vuonna 1875 perustettu Santalahden höyrystyslaitos oli alueen ensimmäinen suuri teollisuuslaitos. Luujauhotehdas rakennettiin vuonna 1883, paperitehdas vuonna 1885 ja samana vuonna asfaltti- ja huopatehdas. Porin radan rakentaminen vuosina 1890–96 aloitti vilkkaan rakentamisen Pispalassa. Vuonna 1908 siirtyi haulitehdas Pyynikiltä Pispalan pohjoisrinteeseen. Samana vuonna rakennettiin tehtaan viereen teräksinen punaiseksi maalattu haulitorni.

Ensimmäiset työläisten asumukset rakennettiin Pispalan valtatievaranteen 1870-luvulla. Vuonna 1892 purettiin Tampereeseen liitetty Kytälän säätelemätön asuntoalue, mikä osaltaan vaikutti työläisten hakeutumiseen Pispalaan, jossa oli kaupungin ulkopuolista maata, jolle rakentamista ja asumista eivät säädelleet rakennusjärjestys eivätkä palo- ja terveystoimintat. Maanomistajat Pispala ja Provasti myivät tai vuokrasivat palstoja jonkinlaisen palstoitussuunnitelman mukaan. Kukin sai rakentaa omaan tapaansa ja varallisuutensa mukaan. Maata sai vuokrattua tai ostettua juuri niin pienen palasen kuin mihin varallisuus riitti. Tästä johtuen alueen kadut jäivät kapeiksi kujiksi ja asutus muodostui erittäin tiiviiksi.

Harjun etelärinne ja lakialue rakentuivat vähitellen 1900-luvun alussa. Jatkuvasti vilkastuvaa rakentamisen aikaa Pispalassa oli vuosisadan alusta 1910-luvulle, jolloin sisällissota tyrehtyi tilapäisesti rakentamisen. Jyrkimmät ja vaikeimmat rakennettavat rinteet rakennettiin varsinaisesti vasta 1920–30-luvuilla, jolloin Pispalan rakentaminen oli vilkkaimmillaan. Pispala muuttui n. viidenkymmenen vuoden aikana maaseutumaisesta viljelys- ja metsäalueesta tiiviisti rakennetuksi työväen kaupunginosaksi. Pispalan asukasluku kohosi tänä aikana lähes seitsemään tuhanteen 1930-luvun loppuun tultaessa, eli yli 90-kertaiseksi.

Pispalan liittämistä Tampereen kaupunkiin ehdotettiin ensimmäisen kerran jo 1800-luvun alussa. Alueliitos jäi kuitenkin toistuvasti toteutumatta. Pohjois-Pirkkala, johon Pispala kuului, muodostui omaksi maalaiskunnakseen 1922. Pispalan asemakaavoitus käynnistettiin



*Kuvat: 1940-luvun kaavan mukaan tehtyjä rakennuksia, Pispankatu 17.*



*Kuva: Asemakaava vuodelta 1945.*



*Kuva: Arkkitehtitoimisto KTLV:n voittanut työ.*



1928. Kartoituksen ja asemakaavoituksen teki maanmittausinsinööri P.A. Ahomaa (ent. Ahonius), mutta vuoden 1930 kaavaa ei saatu lakimuutoksista (asemakaavalaki 1931) johtuen maalaiskunnassa vahvistettua. Alueiitosasia ratkesi lopulta 1935, kun Valtioneuvosto määräsi taloudelliseksi rasiitteeksi muodostuneen Pispalan liitettäväksi vauraaseen Tampereen kaupunkiin. Tätä varten laadittiin vuonna 1936 Pispalan asemakartta. Liitos tapahtui 1.1.1937. Liitos toi Pispalassa voimaan alueen ensimmäisen rakennuskiellon sekä joukon kaupunkialueita koskevia säännöksiä, kuten ympäristöhygieniää säätelevän terveydenhoitolain, jonka mukaan taajamat tuli viemäroidä. Lakien ja säännösten vaikutukset alkoivat kuitenkin käytännössä näkyä Pispalassa vasta toisen maailmansodan jälkeen.

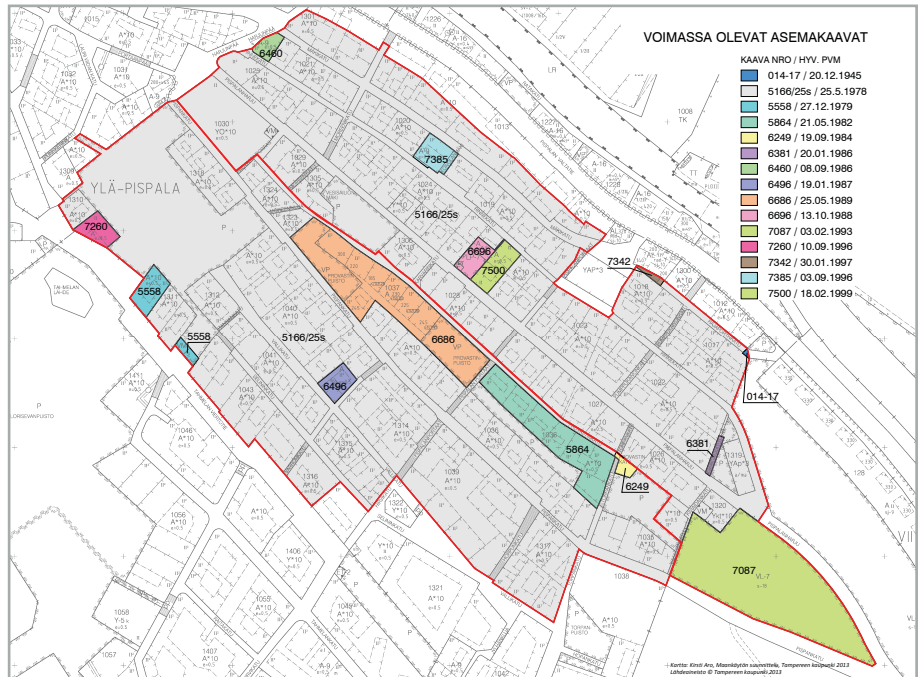
Pispalan asemakaavoittaminen käynnistyi heti Tampereeseen liittämisen jälkeen vuonna 1937. Sotien vuoksi kaavoitus kuitenkin viivästyi ja vuonna 1935 voimaan astunut rakennuskielto venyi lopulta 10 vuoden mittaiseksi. Tuona aikana Pispala alkoi jäädä kehityksestä jälkeen.

Alueen ensimmäinen asemakaava hyväksyttiin valtuustossa 1945. Kaavoituksesta olivat vastanneet arkkitehdit Paavo H. Salminen ja E. Kaalamo. Harjulle oli suunniteltu tornitalojen ryhmää ja sen ympäristöön II–III-kerroksisia rakennuksia. Kaavan lähtökohtana ei ollut alueen oleva rakenne vaan ihanteena oli ajan avoin rakentamistapa suurempine tontteineen. Liikenteen valtaväyläksi oli suunniteltu Valtakunnantie, joka olisi kulkenut Eteläpuistosta Pyynikin ja 300 metriä pitkän tunnelin kautta Tahmelaan ja rannan tuntumassa Hyhkyyn. Sekavaksi miellettyä katuverkkoa oli pyritty selkiyttämään ja yksinkertaistamaan pääväyliä yhdistävillä kaduilla. Alueen toteutunutta rakennetta huomioimattoman asemakaavan toteutuminen oli luonnollisesti vaikeaa: kerrostaloista toteutui lopulta vain muutamia, pääasiassa Pispalan valtatie varten, lisäksi muutamia Pispalanharjulle sekä Vallikadun ja Pispankadun varten.

Pakkolunastukset uusien tielinjojen rakentamiseksi ja vanhojen leven-tämiseksi käynnistyivät kuitenkin 1950-luvun puolivälissä ja jatkuivat aina 1960-luvun puoliväliin. Useat tiesuunnitelmat jäivät kuitenkin toteutumatta ja kaupungille siirtyneet rakennukset päätyivät vuokrataloiksi. Myöhemmin monet pakkolunastetuista kiinteistöistä myytiin ja niiden huonokuntoiseksi päästetyt vanhat rakennukset purettiin uudis-rakentamisen tieltä.

Rakennuskannan ikääntyessä ja vuoden 1945 asemakaavan toteutta-misen osoittautuessa hankalaksi, alueelle julistettiin jälleen rakennus-

Kartta:  
Voimassa olevat asemakaavat.



kielto uuden kaavan laatimisen ajaksi. Kaavoitus käynnistyi 1960-luvun lopulla arkkitehtikilpailulla. Arkkitehdit suunnittelivat Pispalasta modernia tasakattoisten terassitalojen uudisrakennusaluetta. Kilpailun voittaneen Arkkitehtitoimisto KTLV:n työn pohjalta laadittiin myös asemakaavaluonnos, joka kuitenkin jäi toteutumatta pitkälti asukkaiden vastustuksesta johtuen. Suunnitelmista on nähtävissä, kuinka harjumaيسان esteettinen ja kaupallinen arvo oli huomattu. Asemakaava suunniteltiin uudelleen kaupunginosittain jaettuna ja paremmin olemassa olevat rakennukset ja kiinteistörajat huomioiden. Uusi asemakaava hyväksyttiin vuonna 1978.

Kaavan tarkoituksena oli mahdollistaa olemassa olevan rakennuskannan säilyminen ja antaa ohjeistusta peruskorjaukselle, mutta myös sallia alueen uudistaminen. Kaava tähtäsi matalahkoon puutalovaltaiseen rakentamiseen.

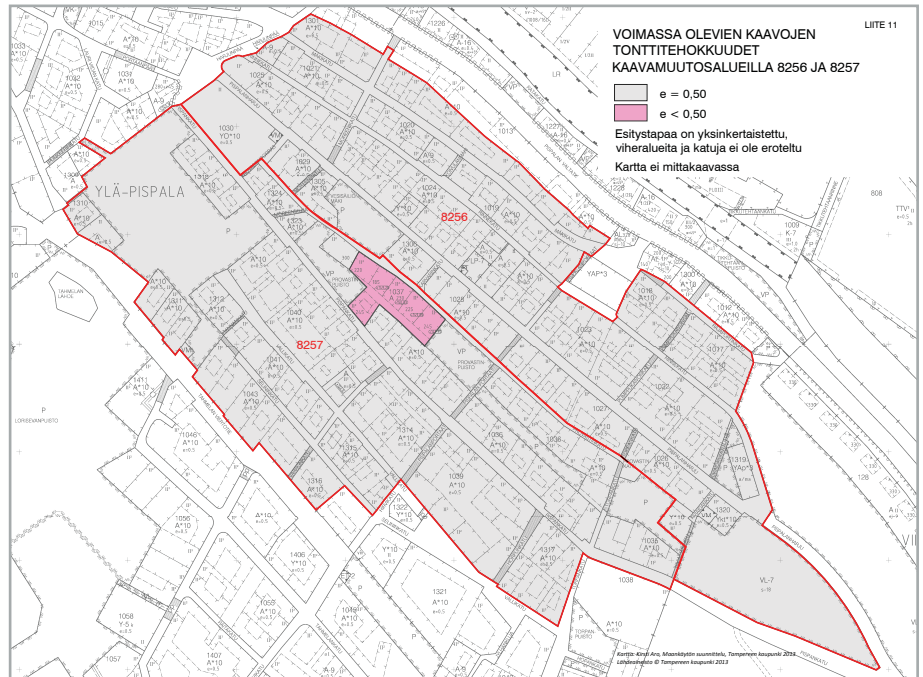
#### Voimassaolevat asemakaavat

Suurimmalla osalla kaava-alueista 8256 ja 8257 on voimassa 25.5.1978 vahvistettu asemakaava nro 5166/25S. Kaavaa on uusittu alueellisesti pienikokoisilla asemakaavan muutoksilla.

#### **Kaava-alueella 8256 on voimassa 9 kpl asemakaavoja.**

- 25.5.1978 vahvistettu asemakaava nro 5166/25S
- 18.12.1999 vahvistettu asemakaava nro 7500
- 30.01.1997 vahvistettu asemakaava nro 7342
- 03.09.1996 vahvistettu asemakaava nro 7385
- 03.02.1993 vahvistettu asemakaava nro 7087
- 13.10.1988 vahvistettu asemakaava nro 6696
- 08.09.1986 vahvistettu asemakaava nro 6460
- 20.01.1986 vahvistettu asemakaava nro 6381
- 20.12.1945 vahvistettu asemakaava nro 014-17

*Kartta:  
Voimassa olevat tonttitehokkuudet.*



### **Kaava-alueella 8257 on voimassa 7 kpl asemakaavoja.**

25.5.1978 vahvistettu asemakaava nro 5166/25S

10.09.1995 vahvistettu asemakaava nro 7260

25.05.1989 vahvistettu asemakaava nro 6686

19.01.1987 vahvistettu asemakaava nro 6496

19.09.1984 vahvistettu asemakaava nro 6249

21.05.1982 vahvistettu asemakaava nro 5864

27.12.1979 vahvistettu asemakaava nro 5558

### Nykyisen asemakaavan kuvaus

Tonttitehokkuus kaavoissa on  $e = 0,5$ , lukuun ottamatta kaavaa nro 6686 korttelissa 1037 harjun etelärinteellä. Tässä kaavassa liitettiin kiinteistön omistajien aloitteesta heidän omistuksessaan ollutta kaavan puistoaluetta takaisin tontteihin, liitos ei nostanut rakennusoikeutta.

Yleisin kaavallinen käyttötarkoitus on A<sup>10</sup>; asunto- tai liikerakennusten korttelialue, joka mahdollistaa tonteille asumisen lisäksi liike- ja toimitilat. 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 pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja sisältävän maanpäällisen kellarikerroksen rakentamisen varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi. Tätä on hyödynnetty rinnemaastossa. 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> kokoinen rakennelma, josta sai enintään 25 m<sup>2</sup> olla umpinaista tilaa.



Asemakaavaan 5166/25S liittyy rakennustarkastajan ohje, joka täydentää kaavan määräyksiä ohjeilla ja suosituksilla. Ohjetta on käytetty soveltuvin osin.

#### Vireillä olevat asemakaavahankkeet

Santalahdessa on vireillä asemakaava 8048. Alueelle kaavoitetaan pääasiassa asumista, lisäksi työpaikkatoimintoja, uusia liikenneyhteyksiä sekä virkistysalueita, Santalahden asemakaavoitus perustuu valtuuston 22.2.2006 hyväksymään ja 8.5.2008 lainvoimaisuuden saaneeseen Santalahden osayleiskaavaan. Santalahden asemakaavaehdotus on hyväksytty yhdyskuntalautakunnassa 10.6. 2014. Asemakaavaehdotus on hyväksyttävänä kaupunginvaltuustossa 14.12.2015.

#### Rakennusjärjestys

Tampereen kaupungin rakennusjärjestyksen on kaupunginvaltuusto hyväksynyt 18.8.2014.

#### Tonttijako ja -rekisteri

Alueen tontit ovat suurimmalta osaltaan tonttirekisterissä. Alueella on maarekisteritiloja 59 kappaletta

#### Pohjakartta

Pohjakartta on Tampereen kaupungin kaupunkimittauksen laatima ja se on tarkistettu v. 2013.

### 3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

#### 3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen

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 ja Pirkanmaan maakuntamuseo toteuttivat Pispalan rakennus-inventoinnin vuosina 2001–2003. Yhdyskuntalautakunta hyväksyi inventoinnin käytettäväksi pohjana mahdollisia purkamislupia käsiteltäessä. Asian esittelytekstissä tuotiin myös esiin, että kaavoitusyksikkö selvittää mahdollisuutta turvata Pispalan luonteen ja arvokkaiden osien säilyminen laatimalla nykyistä asemakaavaa täydentävä, Pispalaa koskeva alueellinen rakennusjärjestys, ja että eräiltä osin lieenee syytä myös tarkistaa asemakaavaa. (Yla 21.10.2003, § 451)

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 rakennustavoista (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”.

### 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 26.2.2008 (63 §), 23.2.2010 (63 §), 7.2.2012 (38 §) ja 18.2.2014 (50§).

Rakennuskiellon aikana poikkeamislupaharkintaa ohjaa yhdyskuntalautakunnan 30.6.2009 (252 §) hyväksymä väliaikainen rakentamistapaohje.

Pispalan asemakaavan uudistamisen I-vaihe on sisältynyt Tampereen kaupungin asemakaavoitusohjelmiin 2008–2012. Vuoden 2013 asemakaavoitusohjelmassa kaava-alue oli avainkohde, nro 13.

Pispalan asemakaavojen uudistaminen käynnistettiin yleistarkasteluvaiheella loppuvuodesta 2007. Yleistarkastelun aikana laadittiin koko aluetta koskevia selvityksiä.

#### 3.2.1. Vireilletulo

Kaavoitustyö on tullut vireille kaupungin aloitteesta (kaupunginhallituksen suunnittelujaosto 28.5.2007). Vireilletulosta ilmoitettiin vuoden 2008 kaavoituskatsauksessa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman vireilletulosta ilmoitettiin sanomalehtikuulutuksella. Osallistumis- ja ar-

viointisuunnitelma (päivätty 24.1.2008) lähetettiin osallisille postitse.

Asemakaavamuutos on kuulutettu vireille 24.1.2008.

Kaava 8256; Diaarinumero: TRE: 382/10.02.01/2008 ja 12.3.2012 läh-  
tien TRE:2250/10.02.01/2012.

Kaava 8257; Diaarinumero: TRE: 383/10.02.01/2008 ja 12.3.2012 läh-  
tien TRE:2251/10.02.01/2012.

### 3.3. Osallistuminen ja yhteistyö

#### 3.3.1. Osalliset

Osallisia ovat mm.

Kaava-alueiden ja niihin rajoittuvien alueiden  
maanomistajat

Kaavojen vaikutusalueen asukkaat, yritykset  
ja yhdistykset

Kaupungin eri toimialat: kaupunkiympäristön  
kehittäminen viranomaispalveluineen (ra-  
kennusvalvonta, ympäristönsuojelu, ympä-  
ristöterveys), aluepelastuslaitos, kiinteistö-  
toimi

Kaupungin liikelaitokset ja osakeyhtiöt: Tam-  
pereen Sähköverkko, Tampereen Vesi,  
Tampereen joukkoliikenne, tilakeskus

Elisa Oyj, Telia Sonera Finland Oyj

Pirkanmaan maakuntamuseo

Pirkanmaan ELY-keskus

Pirkanmaan liitto

Liikennevirasto

Ahjalan Kannatusyhdistys ry/ Ahjalan setle-  
mentti

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

Pispan 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

### 3.3.2. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaan kaavoitusmenettely tulee järjestää ja suunnittelun lähtökohdista, tavoitteista ja mahdollisista vaihtoehdoista kaavaa valmisteltaessa tiedottaa niin, että alueen maanomistajilla ja niillä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaisilla ja yhteisöillä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (osallinen), on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukaan maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:ssä tarkoitettu tilaisuuden varaaminen osallisille mielipiteensä esittämiseen kaavaa valmisteltaessa voidaan tehdä asettamalla valmisteluaineisto nähtäville ja varaamalla tilaisuus esittää mielipide määräajassa kirjallisesti tai suullisesti taikka erityisessä kaavaa koskevassa tilaisuudessa taikka muulla sopivaksi katsottavalla tavalla. Tässä yhteydessä voivat mielipiteensä esittää myös muut kunnan jäsenet.

#### Kaupunginosa eli KaOs-projekti

Pispalan asemakaavoituksen asukasosallistuminen käynnistyi 30.11.–1.12.2007 pidetyssä Pispalan 1. kaupunginosakonferenssissa. Konferenssi käynnisti myös Kaupunginosa- eli KaOs-projektin, joka oli eri alojen asiantuntijoiden, viranomaisten ja paikallisten toimijoiden yhteistyöhanke. Tampereen kaupungin suunnittelupalvelujen hallinnoiman, Pirkanmaan ympäristökeskuksen kautta Euroopan aluekehitysrahaston ja valtion osarahoittaman projektin tavoitteena oli kehittää alueellista osallistumista ja tuottaa Pispalan kehityskuva asemakaavoituksen tueksi. 18.1.2008–31.3.2009 toteutetun projektin toimintamuotoja olivat teematyöryhmät, paikalliskoordinaattori, asiantuntija-konsultit, paikkatietopohjainen internetsovellus, asukaskysely ja Pispalan 2. kaupungin-osakonferenssi. Osallisyhmän jäsenet sekä muistiot ovat luettavissa: <http://www.tampere.fi/teksti/index/kaavatjakiinteistot/kaavoitus/asemakaavoitus/pispala/osallistuminen.html>.

#### Osallisyhmät

I-vaiheen kaava-alueiden osallisyhmiiin Ia ja Ib haettiin ilmoittautumisia 2. kaupunginosa-konferenssissa sekä lehtikuulutuksella marraskuussa 2008. Osallisyhmiiin valittiin yhteensä 21 jäsentä ja 6 varajäsentä, jotka edustavat alueen yhdistyksiä (Pispalan asukasyhdistys ry, Pispalan Epilän kiinteistöyhdistys ry, Pispalan kumppanuus ry, Pispalan Moreeni ry, Pirkanmaan Rakennussuojeluyhdistys ry, Pispalan saunayhdistys ry, Toivontupa ry), asunto-osakeyhtiöitä, kiinteistönomistajia, paikallisia asukkaita, KaOs -projektin aikana syntyneitä teematyöryhmiä sekä Pirkanmaan Perinnepoliittinen yhdistys ry:tä.

Kaavaluonnoksen laatimisvaiheessa vuosina 2009–2012 osallisyhmät ovat kokoontuneet kuusi kertaa. Kaavan ehdotusvaiheessa osallisyhmä on kokoontunut kolme kertaa. Kokoukset on pidetty yhdessä molempien kaava-alueiden osallisyhmille.



Kuvat: Kaupunginosa-konferenssista 30.11.–1.12.2007.



Kuva: Kiertokävelyn valmistelua 19.3.2008.

## Kiertokävelyt

Valmisteluvaiheessa järjestettiin molemmilla I-vaiheen kaava-alueilla ohjatut kiertokävelyt elokuussa 2008. Kiertokävelyraportti on luettavissa Pispalan kaavoituksen internetsivuilla.

## Nähtävilläolot ja yleisötilaisuudet

I-vaiheen osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä selvitysaineistoa oli nähtävillä 25.1–15.2.2008. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma postitettiin I-vaiheen kaava-alueiden ja niiden lähivaikutusalueen osallisille. Nähtävilläoloaikana pidettiin yleisötilaisuus.

Selvitysaineistoa, koko Pispalaa ja Tahmelaa koskeva alustava rakentamistapaohje, KaOs-projektin tuottamaa aineistoa sekä tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma olivat nähtävillä 23.10.–21.11.2008. Yleisötilaisuus järjestettiin 28.10.2008.

Pispalan kaikille avoin 2. kaupunginosakonferenssi järjestettiin 22.–23.11.2008. Konferenssissa koostettiin Pispalan kehityskuvaa.

Pispalan suojelu- ja rakennusoikeusvaihtoehdot -raportti sekä päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma olivat nähtävillä 27.5.–16.8.2010. Yleisötilaisuus järjestettiin 3.6.2010. Nähtävilläoloaikana saatu palaute (lausunnot, mielipiteet) esiteltiin yleisötilaisuudessa 28.9.2010.

23.2.2011 pidettiin yleisötilaisuus Pispalan kaavoitusperiaatteesta.

29.9.2011 pidettiin työpajatyypinen yleisötilaisuus alustavista asemakaavaluonnoksista ja vaikutusten arvioinnista.

Asemakaavaluonnokset olivat nähtävillä 8.3.–5.4.2012 välisen ajan Frenckellin palvelupisteessä, Pispalan kirjastotalolla sekä kaupungin internetsivuilla mielipiteiden saamista varten. Kaavaluonnoksia esiteltiin yleisötilaisuudessa 14.3.2012 ja kaavanlaatijat olivat tavattavissa Frenckellin palvelupisteessä 20.3. ja 28.3.2012.

Asemakaavaehdotukset 8256 ja 89257 olivat yleisesti nähtävillä 21.9.–22.10.2013 välisen ajan Frenckellin palvelupisteessä, Pispalan kirjastotalolla sekä kaupungin internetsivuilla. Kaavaehdotuksia esiteltiin yleisötilaisuudessa 2.10.2013.

## **Rakennetun ympäristön ja arkeologiseen inventointiin liittynyt vuorovaikutus**

Pirkanmaan maakuntamuseo laati Pispalan I-vaiheen kaava-alueilla rakennusinventoinnin päivityksen ja täydennyksen sekä arkeologisen inventoinnin vuonna 2008.

Rakennusinventointi käynnistettiin informaatio- ja keskustelutilaisuudella 21.2.2008. Inventointia varten kerättiin asukkailta tietoja huhtikuussa 2008 järjestetyillä kävelykierroksilla sekä keskustelutilaisuudella. Inventoinnin aikana 28.5.2008 Maakuntamuseo järjesti yhteistyössä Tampereen kaupungin kaavoituksen kanssa yleisötilaisuuden ”Mikä

Pispalassa on arvokasta”. Inventoinnista tiedotettiin inventoitavien kiinteistöjen omistajille.

Arkeologisesta inventoinnista tiedotettiin asukkaille ja sen aikana järjestettiin informaatio- ja keskustelutilaisuuksia.

Molemmat inventoinnit olivat nähtävillä yhdessä muun kaavan liittyvän selvitysaineiston kanssa loppuvuodesta 2008 sekä kaavojen 8256 ja 8257 luonnosvaiheessa. Pispalan ja Tahmelan rakennusinventointien loppuraportti valmistui keväällä 2013. Aineisto oli nähtävillä 21.3.–19.4.2013. Nähtävilläoloaikana jätettiin kolme mielipidettä kirjaamoon.

Maakuntamuseon edustajat ovat osallistuneet useisiin kaavoitusprosessin aikana järjestettyihin yleisötilaisuuksiin.

#### Muu vuorovaikutus

Kaavaperiaatteen tueksi laaditun kymmenen tontin tonttikäyttösuunnitelman laadinnan yhteydessä vuonna 2010 työn tehnyt konsultti vieraili jokaisella tutkittavalla tontilla yhdessä tonttien omistajien kanssa.

Alustavassa kaavaluonnoksessa suojeltaviksi esitettyjen kiinteistöjen omistajille järjestettiin kaavoittajien päivystystilaisuudet 13. ja 14.9.2011. Tilaisuuksista tiedotettiin ko. kiinteistöjen omistajille kirjeitse. Kiinteistöjen omistajilla oli myös mahdollisuus sopia henkilökohtainen tapaaminen kaavoittajien kanssa.

Loppusyksystä 2011 kaavoituksen, rakennusvalvonnan ja maakuntamuseon edustajat tekivät katselmuskäynnit kymmenellä sellaisella tontilla, joiden omistajat olivat ilmoittaneet rakennustensa olevan liian huonokuntoisia suojeltaviksi.

#### Suunnittelusta tiedottaminen

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

Suunnittelusta on tiedotettu kaavoituskatsauksissa, sekä kotitalouksiin neljä kertaa vuodessa jaettavassa Tampereen kaupungin tiedotuslehdessä. Asemakaavasuunnittelusta on tiedotettu myös kaksi kertaa vuodessa kaikkiin Pispalan alueen kotitalouksiin jaettavassa, Pispalan kumppanuus ry:n julkaisemassa Pispalalainen-lehdessä.

Yhteystietonsa jättäneille on tiedotettu myös sähköpostitse suunnittelun eri vaiheissa.

#### Ohjausryhmä

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

### Viranomaisyhteistyö

Kaavaluonnosten suunnittelun aikana on pidetty työpalavereja eri viranomaistahojen kanssa. Maankäyttö- ja rakennuslain (66 §) mukainen aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin 2.10.2008. Ehdotusvaiheessa Maankäyttö- ja rakennuslain (66 §) mukainen viranomaisneuvottelu pidettiin 4.12.2013.

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 §). Yhdyskuntalautakunta päätti jättää käsittelemättä periaatteesta tehdyt oikaisuvaatimukset kokouksessaan 26.4.2011 (134 §). Päätöksestä valitettiin Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeus totesi päätöksessään 7.4.2012 12/0144/2, että yhdyskuntalautakunnan päätös on rinnastettavissa valmisteluun eikä ole täten valituskelpoinen.

Yhdyskuntalautakunta asetti kokouksessaan (303§)10.9.2013 asemakaavaehdotukset 8256 ja 89257 yleisesti nähtäville 21.9.- 22.10.2013 väliseksi ajaksi.

Yhdyskuntalautakunta asetti tarkistetut asemakaavaehdotukset yleisesti nähtäville 21.5. - 26.6.2015 väliseksi ajaksi kokouksessaan 12.5.2015 (127§).

## 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.

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

#### Osallisten tavoitteet

Osallisten tavoitteet on tiivistetty KaOs-projektin tuottamasta aineistosta, saaduista mielipiteistä, yleisötilaisuuksissa ja osallisyhmissä käytyistä keskusteluista sekä kiinteistöjen omistajien tapaamisista. Katso kohta Mielipiteet.

#### Pispalan kehityskuva

KaOs-projektin aikana työryhmissä ja kaupunginosakonferenssissa



koostetun Pispalan kehityskuvan (Partanen, Pylvänen 2009) mukaan tulevaisuudessa mm:

- Pispala on moni-ilmeinen alue, jossa on säilynyt paljon vanhaa ja hyvin kunnostettua rakennuskantaa, mutta jossa on myös uudisrakentamista
- Rakentamista on ohjattu pienimittakaavaiseen suuntaan ja alue on säilyttänyt rakeisen luonteensa
- Uudisrakentaminen on sovitettu alueelle sopivaksi, kuitenkin siten, että muistumia eri aikakausilta on nähtävissä
- Rakentamisessa on huomioitu maisemien säilyminen
- Puistoalueet ja kasvimaat on säilytetty
- Liikenneympäristöä on kehitetty turvallisemmaksi
- Olemassa olevat palvelukeskittymät ovat kehittyneet ja palvelut monipuolistuneet

#### KaOs-projektin työryhmien raportit

KaOs-projektin seitsemästä teematyöryhmästä kolme kokosi näkemyksenä raportiksi. Työryhmistä toimintaansa myös KaOs-projekti päättymisen jälkeen jatkanut ns. rakennusoikeustyöryhmä julkaisi ”Pispalan vision” keväällä 2008. Rakennusoikeus-työryhmän visiossa

#### **Pispala on tulevaisuudessa:**

- Visuaalisesti nykyisen kaltainen
- Sosiaalisesti ”monipuolinen” asukaskanta, asuntojen vuokraamiseen kannustetaan
- Vanhoja rakennuksia perusparannetaan ja laajennetaan tarpeen mukaan
- Uudisrakennukset ilmeeltään klassisia tai taiteellisia
- Alueen arvoa ja arvostusta on nostettu ympäristötaiteen keinoin
- Kulttuuritarjonta on runsasta ja kansalaistoiminnalle on osoitettu tiloja
- Järvimaisemien ja näkymien säilyminen huomioidaan kaikessa rakentamisessa
- Rakennusten korkeus korkeintaan 4 kerrosta
- Hyvät lähipalvelut – kaupat ja julkiset palvelut
- Mosaiikkimaisuus ja rakennusmassan osittelu kiinteistöillä
- Monipuolinen rakennuskanta kerrostaloista omakotitaloihin
- Rakennusten suojelu on toteutettu omistajien kanssa yhteistyössä siten, että suojelurasitteet on kompensoitu omistajille
- Toimivat ja turvalliset kulkuyhteydet kevyelle liikenteelle
- Autojen pysäköintiongelmat on ratkaistu

Rakennusoikeustyöryhmän Vision mukaan vanhojen rakennusten suojelua tulisi tukea lisärakennusoikeudella. Muutos rakennuslain aikana laaditusta kaavasta uuteen, maankäyttö- ja rakennuslain mukaiseen kaavaan tulisi kompensoida nostamalla tonttitehokkuus uudessa kaavassa 0,5:stä 0,9:ään.

Liikenneryhmän raportissa esitettiin Pispalan liikenteellisen kehittämi-

sen painopisteiksi läpiajoliikenteen hillitseminen sekä kävely- ja pyöräilyolosuhteiden ja joukkoliikenteen kehittäminen (mm. raideliikenne).

Ranta- ja kasvimaat -työryhmän raportissa kuvattiin Pyhäjärven ranta-alueiden ja erityisesti kasvimaiden merkitystä virkistykselle ja kulttuuriperinnön säilymiselle. Näiden alueiden toivottiin säilyvän rakentamattomina.

### Asukaskysely

KaOs-projekti toteutti vuosien 2008 ja 2009 vaihteessa Pispalan asukaskyselyyn (Viljanen, Karppi 2009). Kysely jaettiin kaikkiin Pispalan alueen kotitalouksiin ja postitettiin muualla asuville kiinteistöjen omistajille. Vastauksia kyselyyn saatiin 389 kpl.

Suurin osa vastaajista koki Pispalan arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi. Pispalan tärkeimmiksi ominaisuuksiksi miellettiin omaleimaisuus ja ainutlaatuisuus, joka muodostuu erityisesti maisemista, keskustan läheisyydestä, asukas- ja rakennuskannan historiasta, sekoittuneisuudesta ja monipuolisuudesta. Pispalaan rakennettavien uudisrakennusten toivottiin olevan vanhantyyliä. Vapaamuotoista arkkitehtuuria kannatti vain pieni osa vastaajista. Massiivisiin uudisrakennuksiin suhtauduttiin kielteisesti.

Vastaajista 2/3 kannatti rakentamisen säätelyä. Säätelyä puolustettiin Tampereen ja Pispalan vetovoimaisuuden ja historian säilyttämisellä, asuinympäristön omaleimaisuuden ja monipuolisuuden vaalimisella sekä markkinavoimien hillitsemisellä. Rakentamisen vapautta kannattaneet perustelivat sitä oikeudenmukaisuudella, yleisen kehittämisen tärkeydellä, rakennuskannan tarkoituksenmukaisella hoidolla, itsetarkoituksellisen suojelun vastustamisella ja saavutettujen etujen vaalintana. Eniten kannatusta vastaajien keskuudessa sai kuitenkin säätelyn kohtuullisuus ja kontekstin huomiointi: rakennusoikeuksien määrittämisessä pitää ottaa huomioon tonttien maasto-olosuhteet, rakennuskanta ja suojelutavoitteet. Suurin osa vastaajista oli valmis hyväksymään kaavan, jossa kaikilla ei olisi täysin samaa tonttitehokkuutta.

Pispalan nykyisten virkistys- ja viheralueiden toivottiin pääsääntöisesti säilyvän rakentamattomina. Palvelutasoa toivottiin kehitettävän maltillisesti. Liikennettä toivottiin kehitettävän julkisen ja kevyen liikenteen ehdoilla ja läpiajoliikennettä hillittävän rakenteellisilla keinoilla.

Asukaskyselyn lisäksi käytössä oli marraskuusta 2008 helmikuuhun 2009 karttapohjainen internetkysely ”Pispalan paikkis”, johon oli mahdollista merkitä ja kommentoida mm. arvokkaiksi koettuja ja kehittämistä vaativia paikkoja. Kyselyyn jätti vastauksensa 212 vastaajaa. Paikkiksen vastauksia on huomioitu mm. Pispalan viherverkkoselvityksessä.

### Kävelykierrokset

Syksyllä 2008 järjestetyillä kävelykierroksilla oli kuusi kohdetta kaava-alueella 8256 ja viisi kohdetta kaava-alueella 8257. Kaava-alueiden

rajojen tarkistamisen jälkeen kohteista on kaavaluonnoksessa mukana yhteensä 9. Asukkaiden kävelykierroksilla esittämiä näkemyksiä on huomioitu kaavaratkaisua laadittaessa.

### Mielipiteet

Asemakaavaluonnosten nähtävilläoloon mennessä oli aineistojen eri nähtävilläoloaikoina jätetty yhteensä n.130 kirjallista mielipidettä.

### **Mielipiteissä yleisesti esiin tuodut tavoitteet:**

- Pispalan omaleimaisen miljöön säilyminen
- Rakennusoikeus- ja suojeluperiaatteen tasapuolisuus ja kohtuullisuus
- Vanhojen rakennusten säilyttämisen kannustaminen ja lisärakentamisen mahdollistaminen
- Maisemanäkymien säilyminen
- Virkistysalueiden säilyminen
- Läpiajoliikenteen vähentäminen ja kevyen liikenteen turvallisuuden parantaminen
- Alueen palvelujen ja matkailun maltillinen kehittäminen

Näkemyseroja mielipiteissä on esiintynyt erityisesti suojelun, rakentamisen tehokkuuden sekä rakentamisen ohjaamisen suhteen. Näkemykset suojelusta vaihtelevat sen vastustamisesta tiukan suojelun kannattamiseen. Osassa mielipiteitä toivotaan rakennustehokkuuden nostamista uudessa kaavassa nykyisestä 0,5:stä ylöspäin, osa taas toivoo tehokkuuden laskemista. Rakentamisen ohjaamisen suhteen kannatusta on saanut sekä rakentamisen vapaus että tiukka säätely. Samoja näkemyseroja on tullut esiin myös yleisötilaisuuksissa ja osallisyhmissä sekä kaavoittajille suoraan tullessa palautteessa.

### Kuntalais- ja muut aloitteet

Rakennusoikeustyöryhmän kuntalaisaloite Pispalan asemakaavoituksen lopettamiseksi jätettiin Tampereen kaupungille 26.11.2009. Aloitteeseen on vastattu kaavaehdotuksen laatimisen yhteydessä.

Pispalan asukasyhdistys ry ja Pispalan Moreeni ry jättivät 26.10.2011 Pirkanmaan ELY-keskukselle aloitteen Pispalan RKY-alueelta Näsi- ja Pyhäjärvelle avautuvien maisemien inventoimiseksi ja määrittelemiseksi valtakunnallisesti arvokkaaksi maisema-alueeksi. Aloite toimitettiin tiedoksi ja huomioitavaksi Tampereen kaupungille, Pirkanmaan maakuntamuseolle ja Pirkanmaan liitolle.

### 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
- muinaismuistoja
- miljöössä merkittäviä rakenteita: portaita ja pulterimuureja
- alueelle tyypillistä kulttuurikasvillisuutta ja luontotyypejä
- virkistysmahdollisuuksia
- 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.

### 3.5. Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

#### 3.5.1. Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Kaavaluonnoksen pohjaksi laadittiin suojelu- ja rakennusoikeustarkastelu, jonka raportti oli nähtävillä kesällä 2010. Suojelu- ja rakennusoikeustarkastelussa tutkittiin laaditun inventointi-, selvitys- ja palauteaineiston pohjalta vaihtoehtoisia suojelumerkintöjä ja rakennusoikeuden käyttömahdollisuuksia I-vaiheen kaava-alueelta poimitujen 52 koetontin ja niistä muodostetun kuuden koealueen avulla. Koetontit edustivat mahdollisimman kattavasti erilaisia rakennustyypejä ja tontteja sekä miljöön monimuotoisuutta.

Tulevan kaavan periaatteita tutkittaessa lähtökohtana oli löytää tonteille ja kortteleille suojelumerkintöjen periaate ja lisärakentamisen määrä, joka tukisi kulttuurihistoriallisesti arvokkaan miljöön säilymistä ja kehittymistä. Erilaisten ratkaisumallien testauksen ja karsinnan avulla päädyttiin kolmeen ratkaisuvaihtoehtoon.

**Kaikissa kolmessa vaihtoehdossa:**

- rakennusoikeus jaettiin kerrosneliömetreinä rakennusaloille
- kerrosluvut osoitettiin pääasiassa toteutuneen tilanteen pohjalta
- suurimmalle osalle tonteista osoitettiin nykyisen kaavan tapaan käyttötarkoituksimerkintä, joka sallii asumisen sekä liike-, toimisto ja

palvelutilat (A-17)

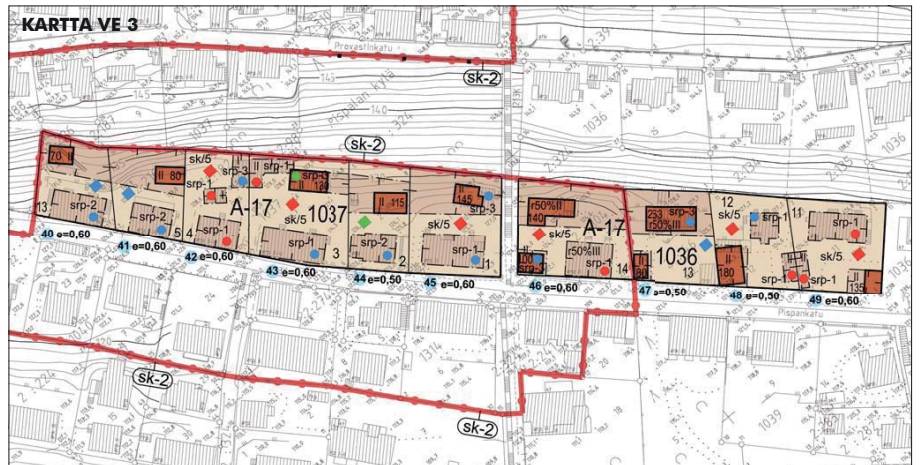
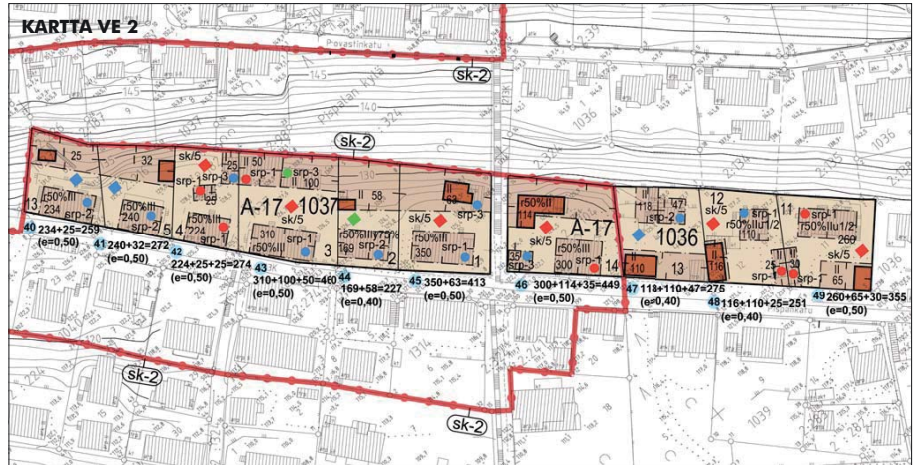
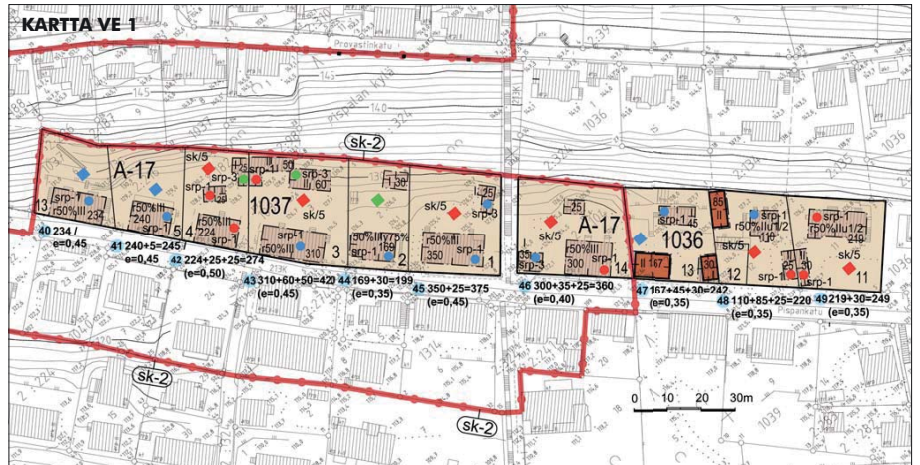
- valtakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristöarvo huomioitiin yleismääräyksessä
- rakennusinventoinnin osoittamille arvoalueille osoitettiin alueellinen suojelumerkintä
- inventoinnin osoittamat erityisen arvokkaat I. luokan pihapiirit osoitettiin omalla merkinnällään
- inventoiduille rakennuksille oli kolme erilaista rakennuskohtaista Pispalaa varten kehitettyä suojelumerkintätyyppiä (srp-1, srp-2, ja srp-3), joita on vaihtoehdossa kohdistettiin rakennuksille eri tavoin.
- piharakennuksista suojeltiin vain arvokkaimmat (I lk), muut sai korvata uusilla. Tavoitteena oli tukea piharakentamisen kulttuurin elpymistä.
- suojeltavaksi merkityn rakennuksen sisällä sai ottaa tiloja pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaiseen käyttöön huolimatta rakennusoikeudesta. Tällä haluttiin edistää vanhan rakennuskannan säilymistä.
- oli tonttikohtaisia eroja rakentamisen tehokkuudessa.

Vaihtoehdossa oli hieman erilaiset painotukset. Periaatteena oli, että kussakin vaihtoehdossa kohdellaan samantyyppisiä kohteita tasapuolisesti, valitun lähestymistavan puitteissa.

**Vaihtoehto 1** noudatti tiukimmin rakennusinventoinnin suosituksia ja mahdollisti niukasti lisärakentamista. Tonttitehokkuudet määriteltiin rakennusinventoinnin suositusten, muinaisjäännösten, rakentamisperinteen, maastollisten tekijöiden sekä luontoarvojen perusteella. Rakennusoikeuksien tuottama tonttitehokkuus oli perinteisesti tiiviisti rakennetuilla Pispalan pohjoisrinteen koetonteilla pääasiassa  $e = 0,5$ . Etelärinteen väljemmin rakentuneilla koetonteilla tehokkuus oli alempi,  $e = 0,3-0,45$ .

**Vaihtoehto 2** noudatti väljemmin rakennusinventoinnin suosituksia ja mahdollisti laajennus- ja lisärakentamismahdollisuuksia useammalle tontille. Tässäkin vaihtoehdossa pohjoisrinteellä oli keskimäärin suurempi tehokkuus. Rakennusoikeuden määrittämisessä perusteet olivat samat kuin vaihtoehdossa 1, painottaen kuitenkin tavoitetta tonttitehokkuuden suurempaan yhtenäisyyteen, vaihteluväli oli  $e = 0,4-0,5$ . Vaihtoehdon rakennusoikeuksien yhtenäisyyspyrkimys tuotti paikoitellen kompromisseja suojelutavoitteiden suhteen.

**Vaihtoehto 3** sovelsi vielä väljemmin rakennusinventoinnin suosituksia ja mahdollisti vaihtoehdoista runsaimmat laajennus- ja lisärakentamismahdollisuudet. Vaihtoehdon erityispiirteenä oli, että suojelluille 1. ja 2. luokan rakennuksille ei osoitettu rakennusoikeutta ja kerroslukua. Talon tuhoutuessa tilalle tuli rakentaa samankokoinen, mittasuhteiltaan ja massoitteeltaan vastaava uudisrakennus. Vaihtoehto ei siten vaatinut tilalle täysin samanlaista, vaan painotus oli kaupunkikuvan säilyttämisessä. Lisäksi on huomioitava, että tämä vaihtoehto salli myös 3. lk asuinrakennusten korvaamisen uusilla. Koska tässä vaihtoehdossa suojellun talon rakennusoikeus määrittyi sen massan perusteella, vaihteluväli tonttitehokkuuksissa oli suuri,  $e = 0,5-1,1$ . Vaihtoehto pyrki



Kuvat: Suojelu- ja rakennusoikeustarkastelu, vaihtoehdot koalueella 5.

vahvistamaan Pispalan luonnetta tiiviinä ja uusiutuvana alueena mahdollistamalla runsaan täydennysrakentamisen, mutta oli samalla osin ristiriidassa suojelutavoitteiden kanssa.

### 3.5.2. Vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Vaihtoehtoraporttiin sisältyi alustava vaikutusten arviointi. Raportin nähtävilläolon jälkeen vaihtoehtojen vaikutuksia arvioitiin saatujen mie-

lipiteiden (yli 60 kpl) ja viranomaislausuntojen ja -kommenttien (8 kpl) perusteella.

Mielipiteissä voidaan nähdä kolme päälinjaa suhteessa vanhan rakennuskannan suojeluun ja rakennusoikeuden määrään:

**1. Vanhan rakennuskannan tiukka suojelu ja rakennusoikeuden rajoittaminen on tarpeen:**

- jatkokehittelyyn vaihtoehto 1
- uudisrakentamiselle tiukat rajoitukset / palauttava rakentaminen sallittu
- tuhoutunut suojelurakennus tulee voida rakentaa uudestaan

**2. Vanhan rakennuskannan suojelu on tarpeen, mutta rakennusten laajennus- ja muokkausmahdollisuudet on turvattava:**

- jatkokehittelyyn vaihtoehdot 1 ja 2, jonkin verran myös vaihtoehtoa 3
- osa kannatti rakennusoikeuden rajoittamista, osa nykyistä rakennusoikeutta tai sen vähennyksen kompensointia
- vanhan rakennuksen laajennukset tulisi sallia – pispalalainen perinne
- suurten vuokrakerrostalojen uudelleenrakentaminen turvattava

**3. Nykyiset rakentamismahdollisuudet säilytettävä, tiukkojen määräysten sijaan parempaa rakentamisen ohjausta:**

- rakentamistapaohjeet kaavaa oleellisemmat - ei tarkkoja määräyksiä / rakennusaloja
- nykyinen tehokkuus sallittava tasapuolisesti kaikille
- ei lisärakentamisen rajoittamista
- suurten vuokrakerrostalojen uudelleenrakentaminen turvattava
- ei pakkosuojelua, suojelu kompensoitava
- mahdollisuus maanpäällisiin kellareihin tulee säilyttää

Vaihtoehtoissa esitetyn suojelutoimikunnan perustaminen alueen rakentamista valvomaan sai varsin paljon kannatusta, enemmän ryhmissä 1 ja 2. Liikennettä ja pysäköintiä koskien mielipiteissä toivottiin sekä pysäköinnin hoitamista tonteilla sekä katupysäköinnin ja erillisten pysäköintialueiden lisäämistä. Virkistysalueiden ja maisemien turvaaminen sai runsaasti kannatusta.

Asukkaiden ja yhdistysten mielipiteet jakaantuivat, joten mielipiteiden pohjalta ei noussut yhtenäistä näkemystä siitä, millainen kaavan periaatteen tulisi olla.

Lausunnot saatiin Pirkanmaan ELY-keskukselta, Pirkanmaan maakuntamuseolta, rakennusvalvonnalta, ympäristöterveydeltä ja tilakeskukset sekä kommentti ympäristönsuojelulta. Yleisten alueiden suunnittelulla ja aluepelastuslaitoksella ei ollut huomautettavaa.

ELY-keskus ei ottanut suoraa kantaa rakennusoikeuteen eikä vaihto-

ehtoon vaan painotti suojelun ja rakentamisen ohjauksen tärkeyttä ja ratkaisujen tonttikohtaista tutkimista ja totesi, että vaihtoehtojen pohjalta ja lisärakentamisen sijoittumismahdollisuuksia ja rakentamistapaa tarkastellen on löydettävissä ratkaisuja, jotka turvaavat valtakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön säilymisen. Maakuntamuseo korosti rakennuskannan osuutta alueen valtakunnallisessa merkityksessä, muutokset tulee tehdä miljöön ehdoilla. Museo piti vaihtoehtoja 1 ja 2 sopivimpina rakennetun ympäristön kannalta, mutta näki myös vaihtoehdossa 3 hyviä ominaisuuksia. Maakuntamuseo näki tarpeellisena rakennuskohtaisten suojelumerkintöjen tiivistämisen kahteen.



Rakennusvalvonta esitti määräysten karsimista ja selkiyttämistä, ympäristöterveys korosti radonin huomioinnin tärkeyttä sekä kaavassa että rakentamistapaohjeessa. Ympäristönsuojelu ilmaisi kommentissaan, että arvokkaimmat kasvilajit Pispalassa ovat neidonkieli ja koiruoho. Tilakeskus otti kantaa yhden kaupungin omistaman tontin vaihtoehtoihin.



### 3.5.3. Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

#### Yhdyskuntalautakunnan hyväksymä periaatelinjaus

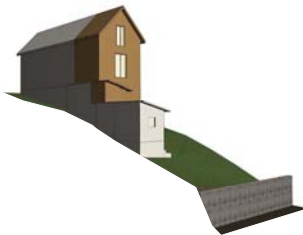
Suojelu- ja rakennusoikeustarkastelun vaihtoehdoista saadun palautteen, kaavoittajien näkemysten sekä konsultilla teetetyn kymmenen tontin tontinkäyttösuunnitelmien perusteella laadittiin kaavaperiaateesitys asemakaavojen uudistamisen pohjaksi.



Yhdyskuntalautakunta hyväksyi periaatteet 15.3.2011 (88 §).

#### 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 rakennuslupa-vaiheen ohjaamiseen



#### Suojelu:

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



#### Srp-1: tiukempi

- I-II-luokan asuinrakennukset, III-lk asuinrakennukset
- I-luokan pihapiirissä tai kaupunkikuvallisesti merkittävällä paikalla, erityisen arvokkaat piharakennukset
- purkaminen edellyttää ELY:n poikkeamislupaa

Kuvat: Havainnekuvia tontinkäyttösuunnitelmista, Arkkitehtitoimisto Lasse Kosunen Oy, 2011.



#### Srp-2: väljempi

- III-luokan asuinrakennukset, kaupunkikuvan kannalta merkittävät inventoimattomat vanhat asuinrakennukset, pihapiiriin rakeisuuden kannalta tärkeät piharakennukset.
- Purkaminen edellyttää kaupungin lupaa. Vain arvokkaimmille piharakennuksille suojelumerkintä, muut saa korvata uusilla.

#### **Rakennusoikeus:**

- osoitetaan kerrosneliönä rakennusaloille
- yleislinjana tonttien nykyinen tehokkuus MRL:n mukaan laskettuna: Pispalan valtatie eteläpuolella  $e = 0,5$  ja pohjoispuolella  $e = 0,3-0,5$
- rakennusoikeutta voidaan maltillisesti nostaa ja laskea tontti/korttelikohtaisesti, perusteena mm. suojelutavoitteet, käyttötarkoitus, maasto, liikennöitävyys, ympäristöhäiriöiden torjunta ja kaupunkikuvalliset syyt
- suojelutonteille pyritään saamaan kannustimia rakennusoikeuden osoittamisen keinoin
- maanpäällisten kerrosten sallimiseen varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi asuinrakennuksissa ei ole tarvetta
- talousrakennuksen ja autopaikan alle saa rinteessä rakentaa varasto- yms. tiloja rakennusoikeuden lisäksi

#### **Suojelun kannustimet:**

- suojeltua rakennusta saa laajentaa vaipan sisällä huolimatta rakennusoikeudesta
- suojeltua rakennusta saa laajentaa ja korottaa rakennusalan ja massoittelumääräyksen/ kerrosluvun rajoissa huolimatta rakennusoikeudesta. Kun suojellulle rakennukselle osoitetaan nykyinen käytetty rakennusoikeus ja laajennuksen mahdollistava rakennusala, saa suojellussa rakennuksessa käyttää enemmän rakennusoikeutta kuin tilalle tehtävässä uudisrakennuksessa.
- piharakennuksille ja pienille asuinrakennuksille voidaan jättää rakennusoikeus osoittamatta, jolloin ne voivat ylittää rakennusoikeuden
- suojellun rakennuksen rakennusoikeus voidaan osoittaa käytettyä pienemmäksi lisärakentamisen mahdollistamiseksi toiseen rakennukseen

#### **Rakentamisen ohjaus:**

- kaavaan sisällytetään massoittelumääräyksiä
- rakennusalat määritellään siten, että tontille syntyy useampia rakennuksia ja näkymät säilyvät, merkittävällä paikalla rakennusalojen määrittely tarkempaa, tonttien takaosissa väljempää
- arvoalueiden/arvokkaimpien kokonaisuuksien osalta määräykset ja ohjeistus on tarkempaa

- rakentamistapaohjeet laaditaan, tarvittaessa tonttikohtaisesti, sisältöä tuodaan kaavakartalle
- virtuaalimalli tehdään havainnollistavaksi materiaaliksi ja rakennusvalvonnan työkaluksi
- suojelutoimikuntaa ei esitetä perustettavaksi, hyödynnetään kaupunkikuvatoimikuntaa
- terveysnäkökohdat huomioidaan kaavamääräyksissä ja rakentamistapaohjeissa sekä rakennusoikeuden sijoittelussa tontille

Kaavaluonnos laadittiin yhdyskuntalautakunnan hyväksymän periaatteen pohjalta.

### Alustavat luonnokset

Syksyllä 2011 järjestettyä työpajatilaisuutta (29.9.2011) varten laadittiin alustavat kaavaluonnokset sekä vaihtoehtoja kaava-alueelta 8256 neljään ja kaava-alueelta 8257 yhteen kohtaan.

Kaavaluonnoksissa oli vaihtelua tonttitehokkuudessa lautakunnan hyväksymän periaatelinjauksen mukaisesti perusteena erilainen käyttötarkoitus, meluntorjunta, kaupunkikuvallisten vaurioiden korjaaminen, tontin heikko liikennöitävyys, korttelin perinteinen rakentamistapa, ekologisten käytävien huomiointi ja kannustaminen suojeluun.

Saatujen osallismielipiteiden pohjalta päätettiin tasapuolistaa linjaa kaavaluonnokseen. Tonttitehokkuuksien erojen perusteiksi jäivät erilainen käyttötarkoitus ja ekologisten käytävien huomiointi siten, että rakennusoikeus ei tontilla kerrosneliömetreinä vähene. Ratkaisut ovat esiteltynä tarkemmin kohdassa 5.1.2 Rakennusoikeudet ja mitoitus.

Alustavia luonnoksia laadittaessa oli todettu, että periaatelinjauksen aineistossa esitetty suojellun rakennuksen jättäminen ilman rakennusoikeutta ei ollut toimiva kannuste; yleislinjan mukaista rakennusoikeutta ei olisi kannustinta käyttäen mahtunut sijoittamaan kaikille tonteille. Näin ollen kaavaluonnoksessa päädyttiin siihen, että suojelluille rakennuksille osoitetaan aina rakennusoikeutta.

### Vaihtoehtokohtien karsinta kaavaluonnosta laadittaessa

#### **Kaava-alue 8256:**

##### **Vaihtoehtokohta 1: Pispalan portti**

Alueelta laadittiin kaksi alustavaa vaihtoehtoa, joissa pysäköintijärjestelyt ja matkailua palveleva rakennus oli sijoitettu eri tavoin. Alustavassa vaihtoehdossa 1A oli Pispalanharjun kadun pohjoispuoleiselle alueelle osoitettu virkistysaluetta (VL) ja katualuetta, kadun eteläpuolelle yleinen pysäköintialue (LP) ja palvelurakennusten korttelialuetta (P), jolle on mahdollista sijoittaa esim. matkailua palvelevaa toimintaa. Vaihtoehdossa 1B oli kadun pohjoispuolella palvelurakennusten korttelialuetta (P) ja yleinen pysäköintialue (LP), jota oli ajateltu turistikibussien pysäköintiin. Kadun eteläpuolelle oli osoitettu myös yleinen pysäköintialue. Molemmissa vaihtoehdoissa oli varaukset portaille Ki-

viaidankadulla harjun kummallakin puolella, huomioitu vanha raja-aita sm-merkinnällä sekä mahdollistettu muuntamon säilyminen Pispalanharjun eteläpuolella. Vaihtoehtoja on kehitettiin eteenpäin ja laadittiin kolmas vaihtoehto kaavaluonnokseen, selostettu kohdassa 5.1.3.

#### **Vaihtoehtokohta 2:**

Rajaportin rinteestä laadittiin konsultti- ja opiskelijatyönä neljä vaihtoehtoa:

Ve 2A: pysäköintialuetta laajennetaan

Ve 2B: pientaloja rinteeseen, alla pysäköintiä

Ve 2C: tehokasta pientalo- ja pienkerrostalorakentamista

Ve 2D: tehokasta pientalorakentamista

Alue siirrettiin ratkaistavaksi II-vaiheen kaavassa 8309. Perusteena oli se, että Rajaportin sauna ja rinne on järkevää ratkaista samassa kaavassa, huomioiden myös Pispalan valtatie joukkoliikenteen kehittäminen.

#### **Vaihtoehtokohta 3: Kaupungin omistama pientalo tontilla 1024-8, Pispalanharju 32**

Ve 3A: tontti osoitetaan asuinrakennusten korttelialueeksi (A-30), jolle saadaan sijoittaa myös liike-, toimisto- ja palvelutiloja ja ympäristöhäiriöitä tuottamattomia eli sama merkintä kuin muillakin tavanomaisilla asuintonteilla. Suojelumerkintä vanhalle asuinrakennukselle (srp-1), pihapiirille (sk-piha) ja kiinteälle muinaisjäänteelle (sm-4). Rakennusoikeutta 220 k-m<sup>2</sup>

Ve 3B: samat merkinnät kuin edellä, suojellun rakennuksen rakennusala on käytettävissä ainoastaan kerho-, kokous-, liike ja toimistotiloja varten.

Kaavaluonnokseen päädyttiin ottamaan vaihtoehto 3A. Aluetta elävöittävä toiminnan saaminen tontille tulee hoitaa tontin luovutusehdoilla tai -kilpailulla.

#### **Vaihtoehtokohta 4: kaupungin omistama tontti 1029-7**

Ve 4A: tontti osoitetaan asuinrakennusten korttelialueeksi, jolle saadaan sijoittaa myös liike-, toimisto- ja palvelutiloja ja ympäristöhäiriöitä tuottamattomia työtiloja (A-30) eli sama merkintä kuin muillakin tavanomaisilla asuintonteilla.

Ve 4B: tontti osoitetaan yleiseksi pysäköintialueeksi (LP)

Kaavaluonnokseen valittiin vaihtoehto 4 A sillä perusteella, että pysäköintialueena etäisyydet pysäköintipaikoista viereisten asuntojen ikkunoihin jäävät liian vähäisiksi, alle 8 m.

#### **Kaava-alue 8257:**

##### **Vaihtoehtokohta 1: tontti 1035-3, Pispankatu 6**

Yksityisen omistamalle tontille laadittiin kolme alustavaa vaihtoehtoa, tavoitteena tutkia asuntokannan monipuolistamista ja suojelun kannustimia.

Ve 1A: käyttötarkoitus A-30. Rakennusoikeutta tontille 160 + 275 k-m<sup>2</sup> vastaten tonttitehokkuutta  $e = 0,5$  ja ollen yleislinjan mukainen, vanhalle rakennukselle suojelumerkintä srp-1 ja pihalle sk-piha.

Ve 1B: käyttötarkoitus AKS-8. Asuinkerrostalojen korttelialue vanhus-ten ja erityisryhmien asuntoja varten. Tontille on varattava autopaikkoja merkinnän osoittama määrä. Rakennusoikeutta tontille 160 + 540 k-m<sup>2</sup>, joka vastaa tonttitehokkuutta  $e = 0,8$  ja ollen yleislinjaa enemmän. Suojelumerkintä rakennukselle srp-1, pihapiirille ei suojelumerkintää.

Ve 1C: käyttötarkoitus A-30 ja yleislinjaa suurempi rakennusoikeus 180 + 440 k-m<sup>2</sup>, joka vastaa  $e = 0,7$ , vanhalle rakennukselle suojelumerkintä srp-1, pihapiirille ei suojelumerkintää. Suurin sallittu asuinhuoneiston huoneistoala asuntoa kohti tontilla on 65 k-m<sup>2</sup>.

Tontilla päädyttiin ratkaisuun Ve 1A, siten että tontille osoitetaan rakennusoikeutta  $e = 0,5$  mukaan (160 + 275 k-m<sup>2</sup>), mutta tontille ei osoiteta merkintää sk-piha. Ratkaisu on rakennusoikeuden suhteen tasapuolisen linjan mukainen.

Kaava-alueiden rajauksia on tarkistettu luonnosvaiheessa. Kaava-alueesta 8256 rajattiin pois Rajaportin rinnetontti sekä siihen liittyvät katualueet. Ko. tontti käsitellään kaavoituksen II-vaiheessa osana Rajaportin saunatontin ja liikennealueen kokonaisuutta. Kaava-alueesta 8257 rajattiin kaakkoisosan suurimmaksi osaksi valtakunnallisesti merkittävän rakennetun alueen rajauksen ulkopuolella olevat alueet, joiden ratkaiseminen on luontevampaa kaavoituksen III-vaiheessa osana Tahmelan kaavamuutosta.

#### Kaavaluonnoksesta saadut mielipiteet ja lausunnot niiden huomioon ottaminen

Kaavaluonnoksista jätettiin nähtävilläaikaana 8.3–5.4.2012 63 mielihoidettua kirjaamoon. Mielipiteitä jätettiin eniten rakennusaloihin, suoje- luun, maisemiin ja liikenteeseen liittyvistä asioista. Kaavanlaatijoiden päivystyspäivillä saatiin lisäksi suullisia mielipiteitä. Nämä on huomioi- tu muiden mielipiteiden tavoin.

#### **Mielipiteiden teemat jakautuivat seuraavasti:**

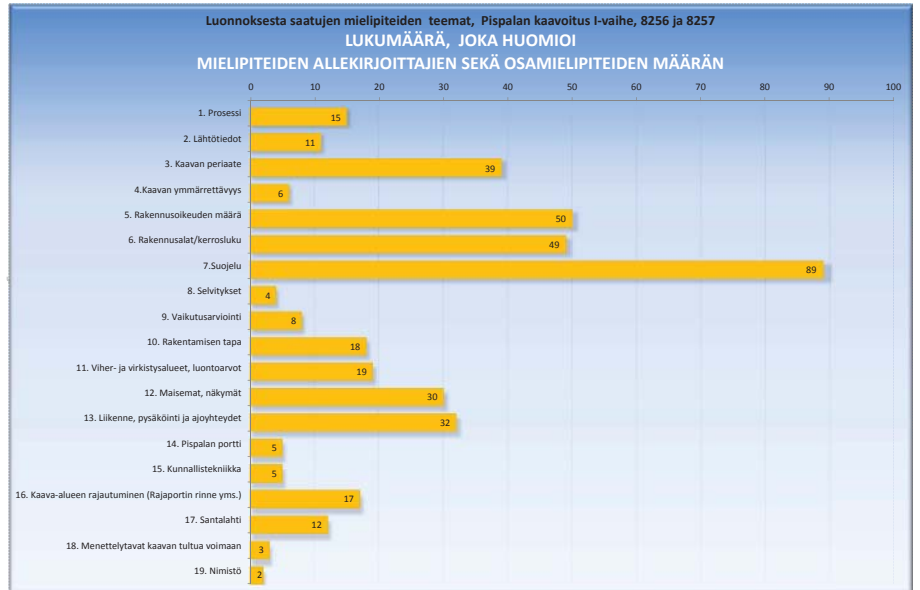
Lausuntoja saatiin 11 kpl, huomautettavaa oli Tampereen Vedellä, ympäristönsuojelulla, rakennusvalvonnalla, kau- punkikuvatoimikunnalla, Pirkanmaan maakuntamuseolla, Liikennevi- rastolla ja Ely-keskuksella.

Huomautettavaa ei ollut Tampereen Sähköverkko Oy:llä, hyvinvointi- palvelujen liikuntapalveluilla, Tampereen aluepelastuslaitoksella ja Pir- kanmaan liitolla.

#### **Palautteen pääasioiden huomioiminen teemoittain:**

##### **Prosessi**

Mielipiteissä esitettiin kritiikkiä osallistumisjärjestelyistä, tiedottami- sesta ja mielipiteiden huomioimisesta sekä palautteisiin vastaamisen



*Kuva: Luonnoksesta saatujen mielipiteiden teemat.*

viivästyisestä. Toisaalta oli myös mielipiteitä, joissa oli positiivista palautetta mielipiteiden kuulemisesta. Muutamissa mielipiteissä vaadittiin kaavan palauttamista uuteen valmisteluun.

*Prosessin aikana on järjestetty runsaasti osallistumisen mahdollisuuksia, joista kaikki eivät ole olleet onnistuneita. Osallisyhjätoiminnan onnistumiseen vaikuttaa kaikkien osallistujien panos. Pispalan osallistumisjärjestelyiden kokemuksia voidaan hyödyntää muissakin kaavahankkeissa.*

*Kaavaprosessin aikana tiedottaminen on ollut laajaa ja käytössä on ollut myös tavanomaisesta kaavaprosessista poikkeavia tiedotusmuotoja kuten sähköpostilista ja tiedotteet Pispalalainen lehdessä sekä mahdollisuus antaa palautetta myös alustavista kaava-aineistoista.*

*Kaavaprosessi on ollut pitkä ja monivaiheinen, joten kritiikki on aiheellista. I-vaiheen kaavaprosessiin on sisällynyt koko Pispalan kaavojen selvitysten laatiminen ja periaatteen muodostaminen. Mielipiteisiin vastaaminen ei ollut mahdollista ennen kaavaluonnoksen laatimista.*

### **Kaavan rakenne ja merkinnät**

Osassa mielipiteitä kaava ja sen merkinnät nähtiin vaikeaselkoisina. Samansuuntaisia kannanottoja oli myös rakennusvalvonnan ja maakuntamuseon lausunnoissa.

*Kaavan monimuotoinen kenttä ja eri selvityksistä nousevat tar-*

*peet monien asioiden kaavalliseen säätelyyn tekevät kaavakar-tasta väistämättä mutkikkaan. Kaavan ehdotusvaiheessa on pyritty vähentämään tulkinnanvaraisuutta ja selkiyttämään mää-räyksiä. Kaavamääräyksiä on kehitelty huomioiden eri kaupun-gin toimialojen ja osallisryhmän näkemyksiä.*

### **Rakennusoikeus**

Rakennusoikeuden suhteen mielipiteissä on paljon niitä, joissa vaadi-taan entisten rakentamismahdollisuuksien säilyttämistä tai lisää raken-nusoikeutta. Joukossa on myös niitä, joiden mielestä kaava on kehitty-nyt liikaa täydennyskaavan suuntaan.

Maakuntamuseon katsoi lausunnossaan, että tonttitehokkuuden yleis-linjaksi  $e = 0,5$  ei ole perusteltu. Ely-keskus piti yleislinjaa pientalo-alueelle poikkeuksellisen korkeana ja totesi sen asettavan haasteita suunnittelun ohjaukselle ja sen resursoinnille.

*Kaavaluonnoksen rakennusoikeuslinja on säilytetty, tehokkuu-den yleislinja on  $e = 0,5$ . Kaavaehdotuksessa on pyritty etsi-mään rakennusoikeuden vähentämisen sijaan rakentamisen ohjauksen keinoja suojelutavoitteiden täyttämiseksi. Tontteja, missä ristiriitoja jää kaavaratkaisun ja suojelutavoitteiden välil-le, ei ole kuitenkaan niin paljon, että yleislinjaa olisi perusteltua muuttaa.*

### **Rakennusalat/sijoittuminen/kerrosluku**

Useissa mielipiteissä toivottiin kaavaan lisää väljyyttä. Kritiikkiä tuli myös rakennusoikeuden jakamisesta eri massoihin. Esiin nousi myös järvinäkymien merkitys.

Rakennusvalvonta ja Ely-keskus katsoivat, että korottamista koskevis-sa määräyksissä ja kerrosluvuissa on tarkistettavaa.

Ely-keskus: Lausunnon mukaan alueella on kortteleita, joissa raken-nusaloja tulisi tarkistaa. Lausunnossa mainitaan erikseen Rinnekatu ja Provastinkadun pohjoispuoli. Rakennusalat tulisi tonttien rajoilla sijoit-taa riittävän etäälle toisistaan rakennusten ja kasvillisuuden vuorotte-lun turvaamiseksi. Ely-keskus esittää, että kaavassa tulee ohjata uudet päärakennukset harjaltaan katujen suuntaisiksi ja että tonttien väliset kasvillisuusvyöhykkeet ja muurirakenteet tulee turvata. Laajat raken-nusalat nähdään lausunnossa uhkana miljöön säilymiselle.

*Korottamista koskevaa määräystä on täsmennetty siten, että suojeltuja rakennuksia saa korottaa vain vähäisesti. Tonttikoh-taisten kerroslukujen käyttöönottoa ei katsottu mahdolliseksi rakennusten puutteellisten lähtötietojen pohjalta.*

*Kaavan ehdotusvaiheessa on pyritty huomioimaan järvinäkymien säilymistä rakennusalojen sijoittelulla sekä yleismääräyksen ja rakentamistapaohjeen avulla. Kaavalla ei kuitenkaan voida taata valittu rakennusoikeuslinja huomioon ottaen, että kaikista ikkunoista säilyy järvinäkymiä.*

*Rakennusaloja on täsmennetty, erityisesti kohdissa, joista on saatu kritiikkiä vaikutusarvioinnissa ja palautteessa. Kaavan rakenne rakennusalojen suhteen ei suuresti eroa kaavaluonnoksesta. Nykyisen voimassa olevan kaavan mukaisia väljiä rakennusaloja ei ole katsottu kuitenkaan mahdollisiksi suojelutavoitteiden kannalta. Alueella on tontteja, missä laajat rakennusalat on katsottu tarpeellisiksi, koska tonteilla on vaihtoehtoisia mahdollisuuksia rakennusoikeuden käyttämiseen. Kartalla on jonkin verran yksinkertaistettu rakennusoikeuden osoittamista ja osoitettu useammalle tontille rakennusoikeus yhtenä lukuna, jolloin rakennusoikeuden sijoitus on harkittavissa rakennusalojen puitteissa.*

*Pulteri- ja betonimuurerja koskevaa yleismääräystä on tarkistettu, määräys mahdollistaa muurien uusimisen rakentamistapaohjeen mukaisesti. Liittymäkieltoja on osoitettu lisää turvaamaan muuriosuuksien säilymistä. Täysikasvuiset männyt on suojeltu yleismääräyksellä rakennusalojen ulkopuolella. Yksittäisten puiden inventointia tai kaavallista suojelua ei ole katsottu mahdolliseksi.*

### **Rakennussuojelu**

Suojelua koskien saatiin paljon mielipiteitä. Vanhoja taloja toivotaan voitavan vapaammin laajentaa ja korottaa. Joissakin mielipiteissä pidetään suojelumerkintöjä kohtuuttomina ja tontin arvoa vähentävinä. Tonttikohtaisissa mielipiteissä näitä on kuitenkin varsin vähän. Joissakin mielipiteistä puolestaan katsotaan, että suojelumerkintöjä on jätetty väärin perustein pois.

Useassa mielipiteessä vaaditaan purettavan rakennuksen tilalle samanlaista rakennusta. Myös lisäkannustimia suojelulle kaivataan.

Maakuntamuseo totesi lausunnossaan, että jatkossa on syytä painottaa, että tavoitteena on kulttuurihistoriallisten arvojen säilyttäminen eikä ainoastaan arvojen säilymisen tukeminen. Lausunnossa todetaan myös, että poikkeamat rakennusinventoinnissa esitetyistä arvoista tulee perustella tarkemmin. Maakuntamuseo piti hissikannustinta lausunnossaan rakennussuojelun kannalta arveluttavana.

*Kaavakartalle on lisätty jonkin verran laajennusvaroja suojelurakennuksille. Suojelumerkintöjä on kokonaisuutena muokattu mahdollistavammiksi. Tiukinta merkintää srp-1 on osoitettu vain harvoille rakennuksille, joista suurin osa on tonteilla, missä rakennusoikeus on jo käytetty. Piharakennusten merkintöjä on kokonaisuutena lievennetty tiukimman merkinnän srp-1 vähentämisellä. Poikkeamat inventoinnista on perusteltu kaavaseloituksessa.*

*Kaavan mukaan suojellussa rakennuksessa saa muuttaa rakennuksen vaipan sisällä tiloja pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaiseen käyttöön rakennusosalalle merkitystä rakennusoikeudesta ja tontille sallitusta enimmäiskerrosalasta huolimatta. Tontilla, jolla on suojeltuja rakennuksia, saadaan käyttää uudisrakentamiseen varatulle rakennusosalalle osoitettu rakennusoikeus siitä huolimatta, että tontille sallittu kerrosala ylittyy. Tämä mahdollistaa pääasiassa piharakennusten rakentamista ja uusimista.*

*Mahdollisuudesta rakentaa suojeltuun taloon hissi rakennusoikeus ylittäen päätettiin myös luopua. Rakennusvalvonnan näkemyksen mukaan hissien rakentaminen suojeltuun taloon olisi marginaalinen ratkaisu. Asia voidaan hoitaa poikkeamismenettelyllä. Mahdollisuus laajentaa suojeltua rakennusta rakennusalan puitteissa tontille sallitusta enimmäiskerrosalasta huolimatta päätettiin myös poistaa kaavasta, koska hyöty tästä kannustimesta olisi koitunut vain harvoille tonteille, mutta kannustin olisi kuitenkin lisännyt riskiä yläpuolisten tonttien järvinäkymien menetykseen ja katumiljöiden kulttuurihistoriallisten arvojen vähenemiseen. Koko Pispalaa ajatellen nähtiin järkeväksi, että kun korottamisella toteutetaan pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaista lisätilaa toiseen kerrokseen, toimenpide edellyttää jäljellä olevaa rakennusoikeutta. Mikäli ylin taso on edelleen ullakko, vaikuttavat rakennettavien tilojen ominaisuudet siihen, edellyttääkö niiden rakentaminen rakennusoikeutta. Tekninen korotus, jossa parannetaan yläpohjan erityistä ja tuuletusta, ei edellytä jäljellä olevaa rakennusoikeutta.*

#### **Muinaisjäänteet**

Maakuntamuseo kantaa lausunnossaan huolta muinaisjäänteiden säilymisestä alueella ja ehdottaa niiden parempaa esilletuontia määräyksissä.

*Rakentamistapaohjeeseen on lisätty liitekartta, jossa näkyy mui-*



*naisjäänteiden sijainti.*

### **Menettelytavat kaavan voimassa ollessa**

Kuntotutkimusten kriteerit tekijöiden ja sisällöllisten vaatimusten suhteen toivotaan määriteltävän tarkemmin. Toisaalta haluttaisiin keinoja tahallisen pystyyn lahottamisen estämiseen ja toisaalta osassa mielipiteitä katsotaan, että purkaminen pitäisi olla hyvinkin helppoa.

Joissakin mielipiteissä esitettiin rakennusvalvontaan suojelukaava-alueiden lupiin, ohjaukseen ja neuvontaan keskittyvää arkkitehtia, joka olisi mukana korjausrakentamiskeskuksen toiminnassa. Joissakin mielipiteissä kannatettiin erityistä toimikuntaa ohjaamaan suojelukaava-alueiden rakentamista. Muutamissa mielipiteissä esitettiin kiinteistöverohelpotuksia suojelukiinteistöille.

Rakennusvalvonta katsoi lausunnossaan, että yleismääräyksessä ei tulisi mainita lausuntojen pyytämismenettelyä museoviranomaiselta.

Ely-keskus puolestaan katsoi lausunnossaan, että museoviranomaisen osallistuminen alueen kehityksen ohjaamiseen on perusteltua kuvata esitettyä selkeämmin. Maakuntamuseo on aikaisemmissa kaavan vaiheissa ilmaissut, että heillä ei ole resursseja antaa lausuntoja kaikista alueen suojeltuja rakennuksia koskevista hankkeista. Lausunnossa todettiin myös, että suojeltujen rakennusten purkamisen lupamenettelyjen kuvausta tulee kaavaselostuksessa tarkistaa.

*Asemakaavamuutos koskee valtakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä. Lausuntopyyntömahdollisuus merkittävistä hankkeista on tarpeen sisällyttää yleismääräykseen. Kuntoarvio-ohje on päivitetty yhdessä rakennusvalvonnan kanssa. Tuhoutuneen tai purettavan rakennuksen tilalle kaava edellyttää lähtökohtaisesti massoitteluperiaatteeltaan, kattomuodoltaan ja julkisivumateriaaleiltaan samantyyppistä rakennusta, ei kuitenkaan kopiota vanhasta rakennuksesta.*

*Uuden toimikunnan perustamista poikkeamislupatyöryhmän ja kaupunkikuvatoimikunnan lisäksi ei pidetä tarpeellisena.*

*Kaavaselostusta on tarkistettu purkamismenettelyjen osalta.*

### **Luonnonsuojelu**

Luonnonsuojeluohjelman kohteiden huomiointitarve suojelumääräyksiin tuotiin esiin Ympäristönsuojelun ja Ely-keskuksen lausunnoissa.

*Paahderinteitä koskevat suojelumääräykset on laadittu yhteistyössä Ympäristönsuojelun kanssa.*

### **Hulevedet ja pohjavedet**

Hulevesien viivyttämisen tarve tuotiin esiin Tampereen Veden, ympäristönsuojelun ja Ely-keskuksen lausunnoissa. Ympäristönsuojelun lausunnossa edellytetään myös maalämpökaivojen kaavallisen rajoittamisen selvittämistä.

*Kaavaan on lisätty hulevesimääräys osaksi yleismääräystä sekä merkintä pohjavedenhallintasuunnitelman edellyttämisestä rakennuslupavaiheessa kortteleihin 1310, 1311 ja korttelin 1043 tonteille 10-15. Rakentamistapaohjeeseen on lisätty ohjekortti hulevesien hallinnasta.*

### **Kunnallistekniikka**

Tampereen Vesi toi lausunnossaan esiin alueen johtotietojen puutteet yleisesti sekä rasitetarpeet muutamissa kohdissa. Lausunnossa tuodaan myös esiin, että johtojen siirtojen kustannuksista vastaa siirrosta hyötyvä rakentaja samoin kuin viemäriveresien pumppaamisesta niiden johtamiseksi yleiseen viemäriverkostoon paikolla, joissa viettoviemärintä ei ole mahdollinen.

*Kaavakarttaa tarkistettiin lausunnon pohjalta Provastinpuistossa. Rakentamistapaohjeeseen lisättiin ohjekortti kunnallistekniikasta.*

### **Melu**

Liikennevirasto ja ympäristönsuojelu totesivat lausunnoissaan, että ulkoalueiden osalta päivämelun ohjearvo on 55 dB eikä 60 dB, kuten kaavaselostuksessa lukee.

*Kaavaselostusta korjattiin lausuntojen mukaisesti.*

### **Pispalan portti**

Mielipiteitä jätettiin tätä paikkaa koskien varsin niukasti. Osassa niistä kannatettiin pienimuotoisen kioskin tai kahvilan mahdollistamista alueelle. Aluetta koskevissa mielipiteissä nähtiin tarpeellisenä yleinen pysäköintipaikka alueella. Turistibussien toivottiin pysäköivän alueelle Vesisäiliönmäen puistoon ajamisen sijasta. Alueelle ehdotettiin puiston nimeämistä Hellaakosken mukaan.

Maakuntamuseo puoltaa ratkaisua, missä alueelle ei rakenneta mitään historiallisen rajalinjan ymmärrettävyyden selkeä rakennetun ja luonnonympäristön välillä tulee säilyttää, eikä osoittaa rakentamista vanhan kiviaidan itäpuolelle. Ely-keskus on samalla kannalla, mutta katsoo, että Pispalanharju-kadun eteläpuolelle voidaan sijoittaa asianmukaiset tilat pysäköinnille myös linja-autot huomioiden.

*Rajalinjan välittömään läheisyyteen ei sijoiteta rakennusala,*

*lukuunottamatta olevaa maanalaisen muuntamon rakennusalaan. Pispalan portille Pispalan harjun kadun pohjoispuolelle osoitetaan virkistysaluetta (VP-7) Luonnonmukainen puisto ja nimeetään se Hellaakosken puistoksi. Voimassa olevassa asemakaavassa oleva yleinen pysäköintilaitoksen mahdollistava merkintä YAP3 poistetaan.*

*Kadun eteläpuolelle osoitetaan pysäköintialuetta (LP) sekä sen eteläpuolelle palvelurakennusten tontti (P). Kaavaehdotuksen ratkaisu muuttaa kaupunginosan rajaa. Pyynikin kaupunginosan puistoalue nimetään Lauri Viidan puistoksi. Kaavaehdotusta laadittaessa on katsottu, että palvelurakennuksen varaus Pispalan portilla ei hämää vanhan rajalinjan merkitystä. Raja-aita on osoitettu merkinnällä sm-4. Rakentamistapaohjeeseen lisätään erityisohjeet Pispalan portin tonttia 1320-2 sekä LP-aluetta koskien.*

#### Kaavaehdotuksesta 20.2.2012, tark. 26.8.2013 saadut lausunnot ja muistutukset ja niiden huomioon ottaminen

Kaavaehdotuksesta jätettiin nähtävilläoloaikana 21.9.- 22.10.2013 6 lausuntoa ja 48 muistutusta kirjaamoon. Nähtävilläoloaikana saatiin molemmista kaavaehdotuksista yhteensä 6 lausuntoa ja 48 muistutusta. Muistutuksia jätettiin samoista teemoista kuin luonnosvaiheessa.

Lausunnoissa huomautettavaa oli Tampereen Vedellä, Elinkeino- ja ympäristökeskuksella, Pirkanmaan maakuntamuseolla ja Rakennusvalvonnalla. Pirkanmaan liitto ilmoitti, etteivät anna lausuntoa.

Kaava-aineistoon kohdistuvien palautteiden pääasioiden huomioiminen teemoittain:

#### **Kaavan rakenne ja merkinnät**

Osassa mielipiteitä kaavassa nähtiin olevan tulkinnanvaraisia merkintöjä ja määräyksiä. Rakennusvalvonnan lausunnossa esitettiin tulkinnanvaran lisäämistä rakennuslupavaiheeseen, lausunnossa esimerkkeinä olivat mm. parvekkeet, ulokkeet ja ikkunat.

*Kaavaehdotuksen tarkistuksissa on pyritty selkiyttämään määräyksiä. Määräyksiä on tarkistettu huomioiden muistutuksissa esitettyjä asioita ja eri kaupungin toimialojen näkemyksiä. Yleismääräyksen otsikointia on tarkistettu ja sisältöä tiivistetty. Rakentamistapaohjeeseen on siirretty korottamista, kattojen väritystä, kattojen teknisiä laitteita ja maisemapuita koskeva sisältö.*

## **Rakennusoikeus**

Rakennusoikeuden suhteen muistutuksissa on edelleen niitä, joissa vaaditaan entisten rakentamismahdollisuuksien säilyttämistä tai lisää rakennusoikeutta. Provastinkadun niiden tonttien omistajilta, joilla on säilytetty muita alempi tonttitehokkuus, on tullut muistutuksia, joissa vaaditaan yleislinjan  $e = 0,5$  mukaista rakennusoikeutta. Muistutuksia on myös niitä, joiden mielestä kaava on kehittynyt liikaa täydennyskaavan suuntaan.

Maakuntamuseo on todennut että inventoinneissa esitetyt kulttuuriympäristön arvot on huomioitu pääosin siten kuin inventoinnin toimenpide-esityksissä esitetään. Joitakin ristiriitoja inventoinnissa esitettyjen kulttuurihistoriallisten arvojen ja kaavaratkaisun välillä on vielä todettavissa. Monet näistä ristiriidoista syntyvät yleiseksi tonttitehokkuustavoitteeksi asetetun tehokkuusuku 0,5:n johdosta. Laajemmin katsottuna kokonaisuutena asemakaava-ehdotukset kuitenkin turvaavat valtakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön arvot riittävällä tavalla samalla kun ohjaavat uudisrakentamista ympäristön arvot huomioivaan suuntaan.

Ely-keskus totesi lausunnossaan, että alueen yleisenä rakennustehokkuuslukuna on edelleen säilytetty 0,5, mikä on asettanut erityisiä haasteita kaavan sisällölle ja rakentamistavan ohjaamiselle. Laadituissa asemakaava-ehdotuksissa on kuitenkin otettu huomioon asemakaavan sisältövaatimukset rakennetun ympäristön vaalimisen osalta sekä alueen arvojen ja ominaispiirteiden säilyttäminen uudisrakentamisessa.

*Kaavaehdotuksen on tehty tarkistuksia rakennusoikeiden sijoittamisen suhteen muistutusten ja kaavan laatijan harkinnan perusteella. Rakennusoikeuden määrään ei ole tehty muutoksia. Provastinkadun kortteleissa 1037 ja 1036 ei ole katsottu voitavan lisätä rakennusoikeutta muistuttajien tonteille kaavan tavoitteesta ja tasapuolisuudesta tinkimättä.*

## **Rakennusalat/sijoittuminen/kerrosluku/massoittelu**

Useissa muistutuksissa esitetään edelleen kritiikkiä rakennusalojen osoittamisen tavasta yleensä omalla tai naapurin tontilla. Joissakin muistutuksissa on esityksiä siitä, miten rakennusalat tai kerrosluvut ja massoittelumerkinnyt tulisi osoittaa. Osa näistä esityksistä on huomioitu joko kokonaan tai osittain.

Ely-keskus on todennut lausunnossaan, että luonnosvaiheessa ongelmallisiksi havaittujen korttelialueiden massoitteluratkaisuja ja uudisrakentamisen suhdetta säilytettävään rakennuskantaan on tarkistettu siten, että uudisrakentamisen voidaan nyt laadituissa kaavaehdotuksissa katsoa paremmin sopeutuvan Pispalan kokonaisuuteen ja asettavan olemassa olevan rakennuskannan säilyttämisen etusijalle suhteessa uudisrakentamiseen. Pispalan mosaiikkimaisen rakenteen ja harjulta avautuvien näkymien sekä rinnemaisemaan kuuluvien viherkaistojen

säilyttämiseksi tonttien rakennusaloja on tarkistettu siten, että katuun rajoittuva rakentaminen ei muodosta muurimaista näkemäestettä rinteiden suuntaan. Alueen korkea rakentamistehokkuus huomioon ottaen on asemakaavoissa ja erillisissä rakentamistapaohjeissa ollut tarpeen antaa sitovia ja kattavia, tonttikohtaisiakin rakentamisen määrää ja sijoittumista sekä rakentamisen tapaa koskevia määräyksiä, joilla korjaus- ja uudisrakentaminen on mahdollista sovittaa pispalalaiseen miljööseen.

*Rakennusaloja, massoittelumääräyksiä, kerroslukuja tai runkosyvyysmerkintöjä on tarkistettu kaava-alueen 8256 osalta 11 tontilla ja kaava-alueen 8257 osalta 17 tontilla. Rakentamistapaohjetta on tarkistettu kaavan yleismääräykseen tehtyjen muutosten osalta ja tarkistettu esitystapaa. Yleismääräyksestä on poistettu korottamista koskeva osuus. Maakuntamuseon edustajien kanssa on todettu että kaavan rakennuskohtaisissa suojelumääräyksissä on huomioitu myös tämä asia. Rakentamistapaohjetta on täsmennetty korottamisen osalta.*

#### Rakennussuojelu

Rakennussuojelua koskien esitettiin kritiikkiä useissa muistutuksissa. Vanhoja taloja toivotaan voitavan vapaammin laajentaa ja korottaa. Joissakin muistutuksissa pidetään suojelumerkintöjä kohtuuttomina ja tontin arvoa vähentävinä. Suojelumerkinnän muuttamista tai poistamista esitettiin kuudessa tonttikohtaisessa muistutuksessa. Joissakin muistutuksissa puolestaan katsotaan, että kaavaehdotus ei ole tarpeeksi suojeleva. Myös lisäkannustimia suojelulle esitettiin edelleen.

Maakuntamuseo toteaa lausunnossaan, että esitetyllä ratkaisulla saavutetaan rakennussuojelun tavoitteet vähintään kohtuullisella tavalla.

Ely-keskus toteaa lausunnossaan, että luonnosvaiheen jälkeen asemakaavaehdotuksia on muutettu siten, että Pispalan rakennuskantaa koskevat suojelumääräykset on jaettu kolmeen perusluokkaan, joista kahteen sisältyy purkamiskiello ja määräys rakennuksen ominaispiirteiden säilyttämisestä korjaus- ja muutostöissä. Laadituissa asemakaava-ehdotuksissa on otettu huomioon asemakaavan sisältövaatimukset rakennetun ympäristön vaalimisen osalta sekä alueen arvojen ja ominaispiirteiden säilyttäminen uudisrakentamisessa.

*Kaavaehdotuksen tarkistuksissa on lisätty yksi suojelumerkintä kiinteistönomistajan esityksestä kaava-alueella 8256. Kaava-alueella 8257 on poistettu suojelumerkintä kolmelta huonokuntoiselta rakennukselta ja muutettu suojelumerkintää kahden rakennuksen osalta kiinteistönomistaja teettämien kuntoselvitysten ja niistä saatujen Maakuntamuseon lausuntojen perusteella.*

## **Muinaisjäänteet**

Maakuntamuseon lausunnossa todetaan, että kiinteät muinaisjäännökset on merkitty kaavakarttoihin asianmukaisella tavalla sm-aluevarauksina ja informatiivisella merkinnän selityksellä ja määräysosalla. Maakuntamuseo esittää, että Pispalan portin raja-aidan viereisellä P-korttelialueella rakennusala siirretään 10 m päähän sm-4-aluevarauksesta. Maakuntamuseon esittää myös täydennyksiä vaikutusarviointiin muinaisjäännösten osalta.

*Maakuntamuseon esittämät täydennykset on tehty ja lisätty asiaa koskevaa sisältöä rakentamistapaohjeeseen korttiin T1.*

## **Pysäköinti**

Joissakin muistutuksissa esitetään pysäköinti- ja autonsäilytysratkaisuja koskevien määräysten vähentämistä ja väljentämistä. Provastinkadun rinteiden ratkaisuja korttelissa 1027 rakentamisen ja pysäköinnin osalta käsiteltiin muutamissa muistutuksissa ja esitettiin liittymäkiellon poistamista ja autotallien rakentamisen sallimista korttelissa Provastinkadun varteen.

*Kaavakartan yleismääräystä on tarkistettu tonttien pysäköintiratkaisujen osalta. Tarkistettu määräys ohjaa autopaikkojen hajauttamiseen tontilla, kadun varressa sallitaan kaksi vierekkäistä autopaikkaa, joista toinen saa olla katettu. Rakentamistapaohjetta on vastaavasti tarkistettu. Provastinkadun varressa korttelissa 1027 liittymäkieltomerkintöjä ei ole muutettu. Ratkaisut ovat perusteltuja kaavan tavoitteiden ja kaupunkikuvallisten syiden perusteella.*

## **Kunnallistekniikka**

Tampereen Vesi toi lausunnossaan esiin alueen johtotietojen puutteet yleisesti sekä rasietarpeet muutamissa kohdissa. Lausunnossa tuodaan myös esiin, että johtojen siirtojen kustannuksista vastaa siirrosta hyötyvä rakentaja samoin kuin viemäriveresien pumppaamisesta niiden johtamiseksi yleiseen viemäriverkostoon paikolla, joissa viettoviemärointi ei ole mahdollinen.

*Lausunnossa esitetyt asiat on huomioitu edellisessä vaiheessa. Lausunto ei aiheuta muutoksia kaava-aineistoon.*

## **Pispalan portti**

Muistutuksissa esitettiin kritiikkiä Pispalan portin palvelukorttelialueen (P) ja pysäköintialueen (LP) sijoituksesta, kaupunginosan rajan muuttamisesta ja Pyynikkiin kuuluvan puistoalueen ottamisesta mukaan kaava-alueeseen.

Ely-keskuksen lausunnossa esitetään, että Pispalan portin alueelle osoitettua palvelutoimintojen rakentamistapaa on tarpeen ohjata yk-

sityiskohtaisemmin siten, että se ei muodosta maisemaa hallitsevaa elementtiä, vaan on alisteinen alueen maisema-arvoille. Asemakaavamääräyksiin on tarpeen varmistaa myös puistoalueen kautta kulkevan polkupyörätien jatkuvuus siten, ettei kaavassa esitetty pysäköintialuevaraus aiheuta keskeiselle alueen sisääntuloa palvelevalle kevyen liikenteen väylälle epäjatkuvuuskohtaa.

Maakuntamuseon lausunnossa esitetyt asiat on kuvattu edellä kohdassa Muinaisjäänteet.

Lausuntojen antamisen jälkeen on Tampereen Sähköverkko Oy esittänyt Pispalan portilla kaavaehdotuksen P-korttelialueella sijaitsevan maanalaisen muuntamon poistamista ja sijoittamista Hellaakosken puiston puolelle. Maakuntamuseo on esittänyt harkittavaksi Kiviaidankadun osan muuttamista katualueesta muulle merkinnälle, jotta katualue ei olisi päällekkäin muinaisjäänteiden sm-4-merkinnön kanssa.

*Lauri Viidan puiston ottaminen mukaan kaava-alueeseen nähtiin alun perin tarpeelliseksi puiston nimeämisen vuoksi. Puistoalueen sisältyminen kaava-alueeseen on ollut välttämätöntä myös tämän kohdan kaavallisten ratkaisujen kannalta. P-korttelialueella tontin rajausta on tarkistettu siten, että muinaisjäänteiden suojeltu raja-aita on kokonaan tontin ulkopuolella. Rakennusala on myös tarkistettu vähäisesti 10 metrin päähän muinaisjäänteestä (sm-4) sekä lisätty ulokkeen salliva merkintä (ulo), joka mahdollistaa terassin rakentamisen tontin eteläisivulle. Maanalaisen muuntamon mahdollistava merkintä ma-27/I on poistettu Tampereen Sähköverkko Oy:n pyynnöstä. Tonttia koskevaa rakentamistapaohjetta on tarkistettu.*

*Kiviaidankatu on muutettu Pispalanharjun eteläpuolella korttelialueen kohdalla virkistysalueeksi (VL) ja osoitettu sinne ohjeellinen polkuyhteys (po). Pulteriaidanpuistikossa ohjeellinen ulkoilureitti on muutettu ohjeellisen polkuyhteyden merkinnäksi (po). Kiviaidankadun porrasvarausta on pidennetty hieman yläosastaan.*

*Ohjeellisen ulkoilureitin (u-1) merkintä on poistettu Lauri Viidan puistosta ja muutettu se ohjeelliseksi kevyen liikenteen reitiksi sekä tarkistettu ohjeellista linjausta. Hellaakosken puiston rajausta ja Kiviaidankadun katualuetta on tarkistettu. Kiviaidankadun varteen on osoitettu aluevaraus muuntamoa varten (ET-2).*

Kaavaehdotuksesta 20.2.2012, tark. 26.8.2013 ja tark. 20.4.2015 saadut lausunnot ja muistutukset ja niiden huomioon ottaminen

Lausunnot pyydettiin Pirkanmaan maakuntamuseolta sekä Pirkanmaan Ely-keskukselta. Pirkanmaan maakuntamuseolla ei ollut huomautettavaa. Ely-keskus ei katsonut tarpeelliseksi antaa erillistä lausuntoa, vaan viittaa ehdotusvaiheessa antamaansa lausuntoon koskien asemakaavojen sisältövaatimuksia ja rakentamisen ohjauksen tarvetta valtakunnallisesti merkittävässä kulttuuriympäristössä. Ely-keskuksen edelliseen lausuntoon on vastattu vastineluettelossa: Vastineluettelo asemakaavaehdotuksista nro 8256 ja 8257 saaduista lausunnoista, osa 2, nro 5.

Nähtävilläoloaikana saatiin molemmista asemakaavaehdotuksista yhteensä 16 muistutusta, joista 9 kpl oli kirjattu molemmille asemakaavoille, 5 kpl asemakaavalle 8256 ja 2 kpl asemakaavalle 8257. Muistutukset koskivat pääosin samoja aihepiirejä kuin edellisessä vaiheessa, eli rakennusoikeutta, rakentamisen ohjaamista ja kaavoitusprosessia. Osa muistutuksista oli samoja tai lähes samoja kuin edellisessä vaiheessa. Tontti- tai aluekohtaiset muistutukset koskivat korttelia 1027, korttelin 1037 osaa sekä näiden lisäksi viiden tontin ratkaisuja. Alueista muistutukset kohdistuivat Pispalan porttiin ja Rajaportin saunan takana olevaa rinteeseen sekä Pispalanharjun katualueeseen.

8256:

Tontin 1024-8 pohjoisnaapuri ei hyväksy tontille osoitetun rakennusoikeuden määrää, sijoitusta eikä massoittelemerkintää ja katsoo naapuritontille osoitetun ratkaisun olevan itselleen haitallinen. Muistutuksessa on uudistettu edellinen muistutus.

*Ei toimenpiteitä. Muistutuksen kohteena olevan tontin rakentamisen tehokkuus on muita alempi  $e = 0,4$  ja massoittelemerkintä soveltuva huomioiden naapurusto. Täydennysrakennusalan sijoitus 4 m päähän muistuttajan tontista on tavanomainen. Vastineluettelo asemakaavaehdotuksista nro 8256 ja 8257 saaduista muistutuksista, osa 1, muistutus nro 11.*

Tontilla 1018-2 on uudistettu edellinen muistutus, jossa tontille laadittua kaavaratkaisua ei pidetä toimivana eikä vanhan rakennuksen suojeluun riittävästi kannustavana. Rakennusta haluttaisiin korottaa kokonaisella kerroksella.

*Ei toimenpiteitä. Tontin kaavallinen ratkaisu on kohtuullinen kaavan tavoitteet huomioiden. Pispalassa on useita tontteja, joille viettoviemäröinti ei ole mahdollinen tontin ominaisuuksien takia. Suojellun rakennuksen korottamista kokonaisella kerroksella ei ole katsottu mahdolliseksi kaavalle asetetut tavoitteet huomioiden. Muistuttajalle on vastattu edelliseen samansisältöiseen muistutukseen, Vastineluettelo asemakaavaehdotuksista nro*



8256 ja 8257 saaduista muistutuksista, osa 2, muistutus nro 9.

*Tontilla 1023-6 on uudistettu edellinen muistutus, jossa katsotaan kaavaratkaisun olevan rakentamismahdollisuuksia vähentävä.*

*Ei toimenpiteitä: tontin rakennusoikeus vastaa yleistä linjaa  $e = 0,5$ . Muistuttajalle on vastattu samansisältöiseen tonttikohtaiseen muistutukseen, Vastineluettelo asemakaavaehdotuksista nro 8256 ja 8257 saaduista muistutuksista, osa 2, muistutus nro 10.*

Tontilla 1027-3 haluttaisiin täydennysrakennusalalle korkeampi mäsöittelumerkintä rt-3 kartalla olevan rt-1 sijaan.

*Ei toimenpiteitä. Tontin 1027-3 täydennysrakennusalalla mäsöittelumerkinnän rt-1 säilyttäminen katsottiin perustelluksi ottaen huomioon jäljellä oleva rakennusoikeus ja maisemalliset tekijät. Vastineluettelo asemakaavaehdotuksista nro 8256 ja 8257 saaduista muistutuksista, osa 1, muistutus nro 12.*

Korttelissa 1027 haluttaisiin liittymät Provastinkadulle sekä lunastaa takaisin Pispalanharjun katualueen osa, jonka kaupunki aikooan pakkolunasti.

*Ei toimenpiteitä. Korttelissa 1027 ei nähty perustelluksi poistaa liittymäkieltoa Provastinkadulta. Useiden autotallien ja liittymien toteuttaminen erittäin kapealle Provastinkadulle muuttaisi kadun luonteen oleellisesti, mitä ei voitu pitää kaavalle asetettujen tavoitteiden mukaisena. Vastineluettelo asemakaavaehdotuksista nro 8256 ja 8257 saaduista muistutuksista, osa 1, muistutus nro 20.*

*Yleisten alueiden suunnittelu ei pitänyt järkevänä Pispalanharjun katualueen kaventamista, lunastelulla katualueen osalla on mm. sähköpylväät ja kaapeleita osalla katua. Katualueella on tarpeen olla pelivaraa ajatellen tulevia katujen saneeraustarpeita. Katualueen kunnossapito ja saneeraukset kaivantoiheen tulee voida toteuttaa katualueen puitteissa huomioiden myös joukkoliikenne. Vastineluettelo asemakaavaehdotuksista nro 8256 ja 8257 saaduista muistutuksista, osa 1, muistutus nro 10.*

Uudistettu muistustus: Pispalan portilla ei olisi saanut muuttaa kaupungin osan rajaa.

Uudistettu muistustus Rajaportin saunan takana oleva rinne tulee kaavoittaa viheralueeksi ja ottaa mukaan kaavaan 8256.

*Ei toimenpiteitä. Rajaportin rinne liittyy toiminnallisesti Pispalan valtatie ympäristöön, joten alueen maankäyttö on luontevaa ratkaista kaavassa 8309. Pyynikin ja Pispalan välinen kaupunginosaraja muuttuu vähäisesti korttelin 1320 rajalla. Lauri Viidan puistoksi nimetty puistoalue säilyy osana Pyynikin kaupunginosaa. Pispalan portin ratkaisut on kuvattu kohdassa 4.2.4 kaavaselostuksessa.*

8257:

Osa korttelin 1037 kiinteistönomistajista vaatii, että muistuttajien tonteilla pitäisi nostaa rakennusoikeus vastaamaan tonttitehokkuutta  $e = 0,5$ .

*Ei toimenpiteitä. Kaava-alueen 8257 korttelin 1037 tonteilla 7–11 ja 13 on säilytetty nykyisen voimassa olevan kaavan nro 6686 tonttitehokkuus, rakennusoikeudet vastaavat tonttitehokkuuksia välillä  $e = 0,36–0,47$ . Tontteihin oli aikaisemmassa kaavamuutoksessa nro 6686 liitetty kiinteistönomistajien omistuksessa ollutta puistoa siten, että se ei vaikuttanut nostavasti rakennusoikeuteen. Rakennusoikeus on asemakaavaehdotuksessa säilytetty kerrosneliömetreinä entisellä tasolla.*

*Perusteena em. tonttien rakennusoikeuden säilyttämiseen kerrosneliömetrimääränä nykyisellä tasolla on tontin erittäin jyrkän alaosan merkitys ekologisena käytävänä, rakentamisen sovitus Provastinkadun miljööseen näkymiä ja kaukomaisemaa säilyttäen sekä puistoalueen tonttiin liittämisen suhteen vastaavantalaisessa tilanteessa olevien kiinteistönomistajien tasapuolinen kohtelu kaavalle asetetut tavoitteet huomioiden; tonttitehokkuutta  $e = 0,5$  vastaavaa rakennusoikeutta ei voitaisi osoittaa kaikille em. tonteille tinkimättä suojelutavoitteista. Kaavaratkaisu, jossa ei-inventoitujen rakennusten tonteille annettaisiin lisää rakennusoikeutta ja suojelutonteille ei, asettaisi suojelutontit naapureitaan huonompaan asemaan.*

*Vastineluettelo asemakaavaehdotuksista nro 8256 ja 8257 saaduista muistutuksista, osa 1, muistutus nro 16.*

Tonttia 1317 koskien on pohjoispuolinen naapuri jättänyt muistutuksen, jossa toistetaan aikaisempi kanta siitä, että muistutuksen kohteena olevan tontin kaavaratkaisu merkitsisi Pispankadun pohjoispuolella sijaitsevalle kiinteistölle 1036-8 Pyhäjärvinäkymien menetystä.

*Ei toimenpiteitä. Kaavaehdotus ei heikennä muistutuksen jättäjän tilannetta verrattuna asemakaavalliseen nykytilanteeseen eikä asemakaava aseta muistuttajalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuta sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää. Vastineluettelo asemakaavaehdotuksista nro 8256 ja 8257 saaduista muistutuksista, osa 1, muistutus nro 15.*

Tontin 1037-3 omistaja ei hyväksy tonttinsa kaavaratkaisua ja pitää piirakennuksen edellisessä vaiheessa lievennettyä suojelumerkintää srp-2 edelleen liian tiukkana.

*Ei toimenpiteitä. Muistuttajan tontin kaavaratkaisu on kohtuullinen huomioiden kaavalle asetetut tavoitteet. Vastineluettelo asemakaavaehdotuksista nro 8256 ja 8257 saaduista muistutuksista, osa 1, muistutus nro 9.*

*Useassa muistutuksessa esitettiin kritiikkiä rakentamistapaohjeen kortin M4 näkymäraivauskartan osalta ja vaadittiin, että pohjoisrinteen osalle tulee myös osoittaa raivattavat näkymäsektorit. Useassa muistutuksessa esitettiin myös Pispalan maisema-selvityksen (2005) kirjaamista kaavaa varten laadittuihin selvityksiin.*

*Toimenpide: Rakentamistapaohjeen näkymäkarttaa täsmennettiin. Rakentamistapaohjeen kortti M4 Yleiset alueet esittää ne kohdat, missä merkittävien järvinäkymien avoimena pysyminen edellyttää raivausta yleisillä alueilla, eli kaduilla ja viheralueilla. Kaava-alueella 8256 ei ole pohjois-rinteellä sellaista yleistä aluetta, missä laajaa sektorimaista aluetta voidaan kaupungin toimesta pitää avoimena. Harjun etelärinteellä viheralueita on, joten siellä on mahdollista huolehtia kaupungin toimin myös laajemmista näkymistä. Tämä on vaikuttanut kartan nuolien esitystekniikkaan. Yksityisten tonttien näkymäraivauksia ei voida kaupungin toimesta tehdä eikä velvoittaa omistajaa raivaamaan. Näkymäraivauksia yksityisillä tonteilla suositellaan kortissa P2*

*sekä katumiljöökohtaisissa rakentamistapaohjeissa. Yleisiä alueita koskevaa näkymäraivauskarttaa tarkistettiin tarkentamalla kartan esitystapaa ja käytettyjen symbolien tekstejä. Tekstissä painotetaan, että kartta koskee vain kaupungin viher- ja katualueita. Pohjoisrinteelle on osoitettu raivattaville katuvarsille näkymäsektorit, joilla kaupunki raivaa katualueen reunoja.*

*Toimenpide: Pispalan maisema -selvitys lisätään kaavaselostuksessa kohtaan 1.3.2 Kaavaa varten laaditut selvitykset sekä internettiin kaavan aineistoihin.*

*MA-arkkitehtien vuonna 2005 laatima Pispalan maisema-selvitys on valmistunut ennen kaavaprosessin alkua. Kaavaselostuksessa on ollut tarpeen ryhmitellä runsasta selvitysaineistoa eri otsikoiden alle, Pispalan maisema on luetteloitu kaavaselostuksessa kaavan lähtöaineistona kohdassa 1.4.2. Muut selvitykset, suunnitelmat ja lähdemateriaali, jossa on pääsääntöisesti esitetty ennen kaavaprosessin alkua laaditut aineistot. Pispalan Maisema-selvitys on ollut sekä kaavanlaatijan että vaikutusarviointikonsultin käytössä lähdeaineistona. Luettelointitavalla kaavaselostuksessa ei ole kaavan laatimisen kannalta enää merkitystä, selvitys voidaan kuitenkin luetteloida kaavaselostuksessa muistutuksissa esitetyllä tavalla.*

## 4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

Pispalan nykyisen suojelukaavan laatimisen kannalta ongelmallista on, että suojeltavia vanhoja rakennuksia on jäljellä varsin vähän. Aiemmat kaksi kaavoitusvaihetta olivat molemmat vaikeita, joten on ymmärrettävää, että suojelukaavan laatimista haluttiin välttää. Viivytys on mahdollistanut monen rakennuksen purkamisen ja siten edistänyt kulttuuriympäristön murenemistä. Rakennusinventoinnin arvoalueet paljastavat tämän asiintilan 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 kaava-alueilla 8256 ja 8257 enää 55 % kokonaismäärästä. Suojelukaavan laatimisen kannalta olisi helpompaa, jos vanhaa rakennuskantaa olisi selkeästi enemmän ja rakennusoikeuden ja muiden kaavallisten ratkaisujen peruslinja voitaisiin muodostaa puhtaammin suojelun lähtökohdista. Koska uutta rakennuskantaa on jo lähes puolet kaikista rakennuksista, se muodostaa jo niin vahvan linjan, ettei sitä voi rakennusoikeutta määritettäessä sivuuttaa.

Kaavaehdotus onkin laadittu siten, että se on suojelukaavan ja tasapuolisen täydennyskaavan yhdistelmä. Kaava ei pysäytä miljöön muutosta, vaan sisältää määräyksiä ja ohjeita muutoksen hallintaan. Alueella on tontteja, joilla yleislinjan mukaisen tehokkuuden  $e = 0,5$  soveltaminen tontille ei tuota ongelmia suojelutavoitteiden suhteen. Osalla tonteista yleislinjan mukaisen rakennusoikeuden sijoittelu tontille on edellyttänyt rakentamisen tapaa säätelevien määräyksiä lisäämistä ja rakennusoikeuden sijoittamisen tarkistamista. Asemakaavamuutokset mahdollistavat alueelle lisää täydennysrakentamista voimassaolevaan asemakaavaan nähden  $2542 \text{ k-m}^2$  (3,8 %) ja rakentuneeseen tilanteeseen nähden n.  $10\,000 \text{ k-m}^2$  (17 %).

Jotta Pispalan arvokkaat ominaispiirteet säilyisivät myös tulevaisuudessa, on kaavaan sisällytetty suojelun kannustimia, rakentamisen tapaa sääteleviä määräyksiä sekä laadittu rakentamistapaohje. Asemakaava ja rakentamistapaohje eivät kuitenkaan yksin takaa kulttuuriympäristön arvokkaiden ominaispiirteiden säilymistä; tarvitaan kiinteistönomistajien tahtoa rakennusten ja miljöön vaalimiseen, taitavia rakennusten ja korjausten suunnittelijoita sekä hyvää rakentamisen ohjausta.

### 4.1 Asemakaavaluonnoksiin tehdyt muutokset:

Kaavaluonnoksiin on tehty saadun palautteen pohjalta muutoksia. Muutokset on esitetty teemoittain:

#### **Kaava-alueen 8256 rajaus**

- Kaava-alueeseen on otettu mukaan osa Pyykin puistoaluetta Pispalan portilla puiston nimeämisen vuoksi. (Katso 4.2.4 Kaavan 8256 vaihtoehtokohta Pispalan portti)

### **Tonttien rajat ja numerot**

(Katso myös 4.4.3 Tonttijako)

- Tontin rajoja on tarkistettu ehdotusvaiheessa kaavan 8256 alueella yhdellä tontilla ja kaavan 8257 alueella kuudella tontilla. Kaavan 8256 alueella tontin 1029-7 (1029-8) pinta-ala muuttuu. Kaavan 8257 alueella tonttien 1040-33, 34 ja 35 (1040-37, 38 ja 39), 1324-4 ja 5 sekä tontin 1315-6 (1315-10) pinta-alat muuttuvat. Suluissa on esitetty uudet tonttinumerot.

### **Aluevaraukset tonteilla**

(Katso myös 4.2.3 Rakennusoikeudet ja mitoitus)

- Pispalan perinteisestä rakennuskannasta poikkeaville kerrostaloille korttelissa 1039 on käyttötarkoitukseksi muutettu AK, Asuinkerrostalojen korttelialue).

### **Rakennusoikeus ja sen kohdistaminen**

(Katso myös 4.2.3 Rakennusoikeudet ja mitoitus)

- Lukusarjamerkinnästä (-ev) on luovuttu.
- Rakennusoikeuden jakautumista eri rakennusaloille on tarkistettu osalla tonteista.
- Rakennusoikeustaulukkoa on tarkistettu käytetyn rakennusoikeuden ja niiden lähtötietojen osalta osalla tonteista.
- Joillakin tonteilla on päädytty osoittamaan rakennusoikeus yhtenä lukuna.
- Rakennusoikeutta tarkistettu alemmaksi tontilla 1024-8.
- Rakennusoikeutta tarkistettu ylöspäin tontilla 1030-2, Pispalan koulu.

### **Kerrosluvut**

(Katso myös 4.2.5 Rakentamisen ohjaus, Kerrosluvut)

- Luonnoksessa ollut korttelikohtainen kerrosluku r50%III on muutettu muotoon r75%III. Entinen olisi tuottanut ongelmia tonteilla, joilla ensimmäinen rinteeseen sijoittuva kerros on huomattavasti kadun alapuolella: Merkintä r50%III olisi edellyttänyt huomattavaa maaston täyttämistä, mitä ei pidetty suotavana.
- Lisätty yleismääräys, joka sallii pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja ullakon tasolle.

### **Rakennusalat**

(Katso 4.2.5 Rakentamisen ohjaus, Rakennusalat)

- Lisätty yleismääräykseen määräys, joka sallii rakennusten yhdistämisen toisiinsa maanalaisilla yhdystiloilla rakennusalan vähäisesti ylittäen.
- Rakennusaloja on täsmennetty ja asuinrakennusten rakennusalat on osoitettu pääosin irti tonttien välisistä rajoista.
- Päärakennuksen laajentamismahdollisuuksia on lisätty useammalle tontille.

- Rakennusaloja on siirretty kauemmaksi kiinteistä muinaisjäänneistä.

### **Rakentamisen tapa**

(Katso myös 4.2.5 Rakentamisen ohjaus)

- Yleismääräystä on tarkistettu suurten teknisten laitteiden osalta lievemmäksi, siten että määräys mahdollistaa näiden laitteiden sijoittamisen, mutta sijoituksessa tulee huomioida alueen kulttuuriympäristön ja maiseman arvot.
- Massoittelemääräyksiä on muokattu ja niiden kohdistamista tarkistettu.
- Kaksikerroksisten huonetilojen kooksi on rajattu enintään 7 m<sup>2</sup>.
- Kattojen harjansuuntaa määrittäviä viivoja on osoitettu joillekin rakennusaloille kaupunkikuvallisin perustein.
- Joillekin rakennusaloille on lisätty nuolimerkintöjä, jotka edellyttävät rakentamista rakennusalan rajaan kiinni.
- Joillekin tonteille on osoitettu rakennusalakohmainen maksimirunkosyvyys.
- Muutamille tonteille on määritetty rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.
- Rakentamistapaohjeen taitto on muutettu vaakasuuntaiseen malliin ja muokattu sisältöä vastaamaan kaavakartalle tehtyjä muutoksia.
- Kattoja koskevaa yleismääräystä on tarkistettu.

### **Suojelumerkinnät**

(Katso myös 4.1.1. Kulttuuriympäristön suojelu)

- Rakennuskohtaisia suojelumerkintätyyppejä on lisätty kahdesta neljään; kolme merkintätyyppiä Pispalan perinteiselle rakennuskannalle rakennusinventoinnin kolmiportaisen luokituksen pohjalta (srp-1, srp-2, ja srp-3) sekä oma merkintä muulle suojeltavalle rakennuskannalle (sr-18).
- Srp-määräyksiä on muutettu siten, että niitä voidaan käyttää muualakin Tampereella.
- Suojelua koskevaa yleismääräystä on muokattu.
- Arvokkaiden pihapiirien merkintää on muokattu.
- Suojelumerkintöjen kohdistamista on tarkistettu, jolloin osa poikkeamista suhteessa rakennusinventoinnin suosituksiin on poistettu.
- Kaavakartalle on päivitetty rakennusinventoinnin loppuraportti suojelumääräysten lähtökohtatietona.
- Rakennusten, pihapiirien ja arvoalueiden kohdeluettelon korvauksiksi aineistoksi on laadittu rakennusinventoinnin Täydentävä liiteaineisto 2012, kaavaselostuksen liite 16.

### **Suojelun kannustimet**

(Katso myös 4.2.1 Kulttuuriympäristön suojelu, Rakennussuojeluun kannustaminen)

- Mahdollisuus rakentaa suojeltuun taloon hissi rakennusoikeus ylittäen päätettiin poistaa kaavasta, koska hissien rakentaminen suojelu-

taloon olisi niin harvinainen ratkaisu, että asia voidaan hoitaa ilman erillistä kaavamääräystä.

- Mahdollisuus laajentaa suojeltua rakennusta rakennusalan puitteissa tontille sallittu enimmäiskerrosala ylittäen, päätettiin poistaa kaavaratkaisun tasapuolistamiseksi. Hyöty tästä kannustimesta olisi koitunut vain harvojen tonttien eduksi.

### **Liikenne ja liikennealueet**

(Katso myös 4.3.2 Muut alueet ja 4.2.5 Rakentamisen ohjaus)

- Provastinkadun käänköpaikkavarausta on laajennettu.
- Katualueita on liitetty tontteihin Vallikadun varrella.
- Pysäköintialueena käytössä oleva pysäköintipaikka on osoitettu Pispalan portilla yleiseksi pysäköintialueeksi.
- Yleisten autopaikkojen korttelialue (YAP3) Pispalan portilla Pispalanharjun kadun pohjoispuolella on muutettu puistoksi.
- Liittymäkieltomerkintöjä on osoitettu lisää, lähinnä muuriosuuksien säilyttämiseksi.

### **Puistot ja viheralueet**

(Katso myös 4.2.4 Kaavan 8256 vaihtoehtokohta Pispalan portti ja 4.4.2, Muut alueet)

- Puistojen käyttötarkoituksimerkintöjä on täsmennetty.
- Pispalan portilla on tarkistettu viheralueiden rajoja.

### **Luonnonsuojelu**

(Katso myös 4.2.2 Luonnonsuojelu, 4.2.4 Kaavan 8256 vaihtoehtokohta Pispalan portti ja 4.4.2, Muut alueet)

- Porrastuon, Porrastuikkoon ja Provastintuon on osoitettu merkintä sl-10, joka edellyttää aktiivista hoitoa hyönteistöarvojen säilyttämiseksi
- osalle em. puistoihin rajoittuvista tonteista on osoitettu merkintä sl-11, joissa on todettu pihojen arvot hyönteistön kannalta ja ekologisen yhteytenä sekä annettu hoitosuosituksia.
- Susikoluntuon on lisätty merkintä geologisten muodostelmien säilyttämisestä (s-30).

### **Kuntatekniikka**

(Katso myös 4.2.5 Rakentamisen ohjaus, Hulevesien hallinta ja 4.6 Ympäristön häiriötekijät ja riskit)

- Pispalan ja Tahmelan hulevesi-, pohjavesi- ja rakennettavuusselvityksen pohjalta on laadittu hulevesimääräys osaksi yleismääräystä.
- Kortteleihin 1310, 1311 ja korttelin 1043 tonteille 10-12, 14 ja 15 on laadittu määräys pv-9, joka edellyttää pohjaveden hallintasuunnitelmaa rakennusluvan hakemisen edellytyksenä

### **Nimistö**

(Katso tarkemmin 4.7 Nimistö)

- Puistoalue Pispalanharjun kadun ja Rinnekadun rajaamalla alueella



- kaava-alueen 8256 itäpäässä on nimetty Hellaakosken puistoksi.
- Puistoalue kaava-alueen 8256 itäpäässä Pispalanharjun kadun ja Pispankadun rajaamalla alueella on nimetty Lauri Viidan puistoksi.

## 4.2 Asemakaavaehdotukseen tehdyt tarkistukset

Asemakaavaehdotuksiin on tehty saatujen lausuntojen, muistutusten ja kaavanlaatijoiden harkintaan perustuen tarkistuksia.

Tonttikohtaisia tarkistuksia on tehty 12 tontilla kaava-alueella 8256, sekä Hellaakosken ja Lauri Viidan puistoissa, Pulteriaidan puistikossa sekä Kiviaidankadulla. Tonttikohtaisia tarkistuksia on tehty kaava-alueen 8257 osalla 23 tontilla, Pulteriaidan puistikossa, Susikolunpuistossa sekä Varronkadulla.

Kaavamerkintöihin ja -määräyksiin tehdyt muutokset on esitetty seuraavassa tiivistetysti teemoittain. Kaavaehdotukseen tehdyt tarkistukset on esitetty tarkemmin liitteessä nro 20.

### **Kaavan nimi, aluevaraukset, tonttien rajat ja numerot**

(Katso tarkemmin 4.4.3 Tonttijako sekä 4.4.2. Muut alueet, Erityisalueet)

- Tarkistettu kaavan nimi, että se huomioi myös suunnittelualueeseen liitetyn Pyynikin kaupunginosan puistoalueen
- Tontin rajoja on tarkistettu tontilla 1035-1, Pispankatu 2.
- muodostettu uusi ET-2-tontti Hellaakosken puistoon, 1325-1

### **Rakennusoikeus ja sen kohdistaminen, rakennusalat**

(Katso 4.2.3 Rakennusoikeudet ja mitoitus ja 4.2.5 Rakentamisen ohjaus, Rakennusalat)

- Rakennusoikeuden jakautumista eri rakennusaloille on tarkistettu osalla tonteista (8256: 2 kpl, 8257: 4 kpl)
- rakennusalojen rajoja on tarkistettu osalla tonteista, (8256: 9 kpl, 8257: 16 kpl)
- Rakennusoikeustaulukkoja on tarkistettu uusien tonttien ja tonttien pinta-alojen muutosten johdosta

### **Kerrosluvut**

(Katso tarkemmin 4.2.5 Rakentamisen ohjaus, Kerrosluvut)

- Poistettu yleismääräys, joka sallii pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja ullakon tasolle.
- Tarkistettu suojeltuja rakennuksia koskevaa yleismääräystä, siten, olemassa olevassa suojellussa rakennuksessa saa muuttaa rakennuksen vaipan sisällä kerrosalaan kuulumattomia tiloja kerrosalaan laskettaviksi tiloiksi siitä riippumatta, mitä asemakaavassa on määrätty tontin rakennusoikeudesta ja lisäksi myös kerrosluvusta
- kerrostalotonttien (AK) kerroslukuja on tarkistettu

## **Rakentamisen tapa**

(Katso tarkemmin 4.2.5 Rakentamisen ohjaus)

- Rakentamistapaohjeen merkinnät ro-8256 ja ro 8257 on tarkistettu kartalla muotoon rol-8256 ja rol-8257, jotta merkintä ilmaisee, että rakentamistapaohjeet ovat kaavaselostuksen liitteinä
- Yleismääräystä on tarkistettu, tiivistetty ja muokattu asioiden otsikointia ja esittämisjärjestystä
- suojeltujen rakennusten erillinen korottamiskielto on poistettu, samoin määräys koskien tontin alapuolisten pihojen varjostamista
- Rakentamistapaohjeeseen on siirretty kattojen väriyty, ohjeistus torneista, sisäänvedoista ja ulokkeista sekä aurinkokeräimistä ja teknisistä laitteista
- Rakentamistapaohjetta on tarkistettu kaavamääräyksiin tehtyjen muutosten ja esittämisen tavan osalta
- rakentamisen tapaa ohjaavia massoittelua, kerroslukua, korkeutta tai runkosyvyyttä koskevia merkintöjä on tarkistettu osalla tonteista (8256: 8 kpl, 8257: 8 kpl)

## **Suojelumerkinnät**

(Katso tarkemmin 4.2.1. Kulttuuriympäristön suojelu)

- Pispalan valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä koskevaa yleismääräystä on tarkistettu; aluerajaus on nostettu yleismääräyksessä ensimmäiseksi ja otsikoitu siten, että ilmenee, että kyseessä on Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö
- Arvokkaiden pihapiirien merkintää on tarkistettu.
- Suojelumerkintöjen kohdistamista on tarkistettu. Kaava-alueella on lisätty suojelumerkintä yhdelle piharakennukselle omistajan muistutuksen johdosta. Kaava-alueella 8257 suojelumerkintä on poistettu kolmelta rakennukselta ja alennettu sen tasoa kahdelta rakennukselta. Muutokset on tehty kiinteistönomistajien teettämien kuntoselvitysten ja niistä saatujen Maakuntamuseon lausuntojen perusteella.

## **Rakennussuojeluun kannustaminen**

(Katso tarkemmin 4.2.1 Kulttuuriympäristön suojelu, Suojeluun kannustaminen)

- Määräyksen sanamuotoa on tarkistettu ja mahdollistettu poikkeaminen kerrosluvusta

## **Yleiset alueet**

(Katso tarkemmin 4.2.4 Kaavan 8256 vaihtoehtokohta Pispalan portti, 4.4.2 Muut alueet ja 4.2.5 Rakentamisen ohjaus)

- Yleisiä alueita koskevia yleismääräyksiä on tarkistettu ja laadittu niitä koskeva rakentamistapaohjeen kortti, johon liittyy kartta yleisistä alueista, joiden maisemanhoidollisin toimenpitein säilytetään merkittäviä maisemanäkymiä
- Muutettu Kiviaidankatu muinaisjäänteen (raja-aita) kohdalla viher-

alueeksi ja poluksi (po).

- Kiviaidankadun porrassarauksen pituutta on tarkistettu vähäisesti.
- Lauri Viidan puistossa on tarkistettu kevyenliikenteen väylän ohjeellista linjausta
- Pulteriaidanpuistikossa ja Susikolonpuistossa on muutettu ohjeellinen ulkoilureitti (u-1) poluksi (po.)
- Hellaakosken puiston rajausta on tarkistettu
- Varronkadun osalta merkintöjä on tarkistettu

### **Erityisalueet**

(Katso tarkemmin 4.2.4 Kaavan 8256 vaihtoehtokohta Pispalan portti ja 4.4.2, Muut alueet).

- Poistettu muuntamovaraus Pispalan portilla tontilta 1320-2 ja siirretty se Hellaakosken puiston yhteyteen ja muodostettu sille oma korttelialue ET-2.

#### *4.2.1. Kulttuuriympäristön suojelu*

Kaavaehdotus sisältää suojelumerkintöjä rakenteille, rakennuksille, pihapiireille ja arvoalueille. Suojelumerkintöjen kohdistamisessa on käytetty kaavoittajan harkintaa ja painotettu rakennusinventointia enemmän kaupunkikuvallisia tavoitteita. Suojelumerkintöjen kohdistaminen suhteessa rakennusinventoinnin arvoluokituksiin on esitetty liitteessä 15. Luonnosvaiheen jälkeen on jonkin verran vähennetty poikkeamia rakennusinventoinnin luokituksista.

#### **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 säilyvät. Museoviranomaiselle tulee antaa lausuntomahdollisuus valtakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä, suojelukohteita - ja alueita koskevissa merkittävässä hankkeissa.*

Ehdotusvaiheen I nähtävilläolon jälkeen on siirretty porrasyhteyksiä koskeva sisältö otsikon Yleiset alueet alle.

Pispalan valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö ja kiinteät muinaisjäänteet osoitetaan kaavakartalla erillisenä karttaesityksenä. Suojelumääräysten pohjana olevat inventoinnit on esitetty kaavakartalla seuraavasti:

*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; Pispalan-Tahmelan alueen rakennetun ympäristön inventointi 2008, 2009 ja 2012, Loppuraportti 2013. Miia Hinnerichsen, Pirkanmaan maakuntamuseo, 2013. Rakennusten, pihapiirin ja arvoalueiden arvokkaat ominaispiirteet on kuvattu kaavaselostuksen liitteenä olevassa aineistossa Pispala I, Asemakaavoituksen I-vaiheessa kaavoitettavien alueiden rakennetun kulttuuriympäristön inventointi 2008. Täydentävä liiteaineisto, 2012.

Rakennusinventoinnin täydentävä liiteaineisto on kaavaselostuksen liite nro 16.

#### **sr/r**

*Historiallisesti ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakenne, jota ei saa purkaa.*

Merkinnällä on osoitettu yksi kaivo kaava-alueella 8256, tontilla 1022-6. Katuvarsien muurirakenteita ei ole osoitettu tällä merkinnällä. Perusteena on, että muurit on katsottu uusimista tarvitseviksi tukirakenteiksi. Merkittävälle muuriosuuksille on osoitettu liittymäkiellot. Kohdassa Rakentamisen ohjaus on esitetty muurirakenteita koskeva yleismääräys. (Katso 4.2.5. Rakentamisen ohjaus)

#### **sm-4**

*Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolailta rauhoitettu kiinteä muinaisjäänös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista suunnitelmista ja toimenpiteistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.*

Merkinnät ja rajaukset on osoitettu maakuntamuseon laatiman arkeologisten inventointien perusteella.

Rakentamistapaohjeeseessa on liitekartta kiinteiden muinaisjäänösten sijainnista alueella. Muinaisjäänösten huomiointia koskevaa ohjeistusta sisältyy rakentamistapaohjeen korttiin T1.

#### **Kaavaehdotuksen merkintä: sk-piha**

*Kulttuurihistoriallisesti erittäin arvokas pihapiiri. Muutokset ja lisärakentaminen tulee tehdä ja kohteen kulttuurihistoriallisia ominaispiirteitä kunnioittaen.*

Merkintä on osoitettu rakennusinventoinnin arvoluokitusten pohjalta lähtökohtaisesti I luokkaan arvotetuille pihapiireille. Merkinnän osoittamisessa on käytetty kaavan laatijan harkintaa ja päätetty kohdistaa merkintä vain todella arvokkaille tonteille, joille osoitetun rakennusoikeuden ei ole katsottu olevan ristiriidassa merkinnän kanssa. Merkinnän sanamuotoa on tarkistettu ehdotusvaiheessa siten, että hankalasti tulokittava osuus pihan pintojen ja kasvillisuuden perinteisenä säilyttämisestä on poistettu Pirkanmaan maakuntamuseon kanssa neuvotellen.

Perustelut kaavaehdotuksen poikkeamille rakennusinventoinnin luokituksista ja muutoksille suhteessa kaavaluonnokseen sk-piha-merkinnän osalta:

### **Kaava-alue 8256**

**I luokan tontit, joille ei ole osoitettu sk-piha-merkintää kaavaehdotuksessa:**

**1017-7:** Poikkeamisluvan yhteydessä rakennukselle on myönnetty purkulupa huonon kunnan ja säilymisen edellytyksiä heikentävän sijainnin perusteella. Hallinto-oikeus kumosi poikkeamispäätöksen ja palautti asian uudelleen käsiteltäväksi. Tontille on laadittu uudet suunnitelmat uudisrakennuksesta. Uudesta poikkeamisluvasta on myös valittu. Asian käsittely on kesken.

**1013-28:** Inventoinnissa tontin asuinrakennus on arvotettu luokkaan I ja piharakennus luokkaan II. Asemakaavamuutoksessa on päädytty siihen, että II-luokan piharakennuksia ei lähtökohtaisesti osoiteta suojelumerkinnällä. Naapurissa tontilla nro 1301-37 on vastaavanlainen yksittäispientalo joka on inventoitu luokkaan II ja piharakennus luokkaan I. Tontilla 1013-28 uuden piharakennuksen rakentaminen tulee muuttamaan pientä pihapiiriä siten, että se ei olennaisesti eroa naapurista, joten merkintää sk-piha ei ole katsottu tarpeelliseksi tontille osoittaa.

**1024-24, Rinnekatu 23:** Tontilla on pienehkö asuinrakennus (II lk) ja pieni kivirakenteinen piharakennus (II lk). Piharakennus ei saa suojelumerkintää yleisen linjan perusteella. Ahtaan ja pimeähkön pihan muokkaaminen käytettävyyden ja viihtyvyyden lisäämiseksi on tarpeen, joten sk-pihamerkintää ei ole pidetty perusteltuna osoittaa tontille kaavaehdotuksessa.

**1030-2, Pispalan koulun tontti:** sk-pihamerkintää ei kaavaluonnoksessa osoitettu, koska laajennusmahdollisuus on huomattava. Koulurakennuksen ja pihan merkittävyyden kannalta on kuitenkin tarpeen merkintä osoittaa, jotta se korostaisi hyvän suunnittelun merkitystä.



*Kuva: 1017-7, Rinnekatu 2.*



*Kuva: 1013-28, Mäkikatu 16.*



*Kuva: 1024-24, Rinnekatu 23.*

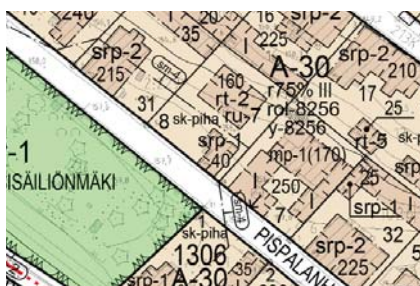


*Kuva: 1030-2, Pispalanharju 47.*

**Tontit, joille on osoitettu merkintä sk-piha ja huomattavasti lisärakentamista:**



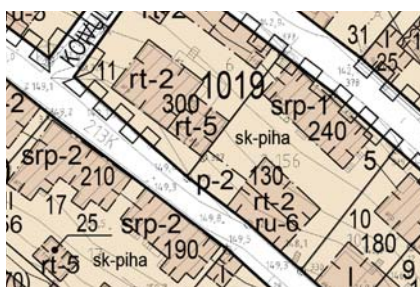
*Kuva: 1024-8, Pispalanharju 32.*



*Kuva: Ote kaavakartasta.*



*Kuva: 1019-5, Mäkikatu 9.*



*Kuva: Ote kaavakartasta.*

**1024-8, Pispalanharju 32:** Kaupungin omistamalla tontilla on pikukotalotyyppiä edustava asuinrakennus todennäköisesti 1910-luvun lopulta. Se on pienistä muutoksista huolimatta säilyttänyt erinomaisesti alkuperäiset tai niitä vastaavat rakennusmateriaalit ja tyylipiirteet. Pihapiiri on luokiteltu rakennusinventoinnissa arvoluokkaan I ja se sisältyy Pispalanharjun arvoalueeseen. Rinnepihan pinnat ja kasvillisuus ovat perinteiset. Tontilla on myös laaja kiinteiden muinaisjäänteiden alue, joka on osoitettu merkinnällä sm-4. Näillä perusteilla tontille on osoitettu merkintä sk-piha. Rakennukselle on osoitettu rakennusinventoinnin arvoluokituksen I pohjalta suojelumerkintä srp-1.

Muinaisjäännösalueen laajuudesta johtuen tontille on osoitettu rakennusoikeutta yleislinjaa vähemmän, tonttitehokkuudeksi muodostuu  $e = 0,4$ . Tontille on osoitettu lisärakennusala, jolla on rakennusoikeutta  $160 \text{ k-m}^2$  ja massoittelumääräys rt-2, joka mahdollistaa ns. puolitoistakerroksista tyyppiä edustavan talon. Kaavaratkaisu huomioi maakuntamuseon esittämistä toimenpidesuosituksista (Täydentävä liiteaineisto 2012) rakennusta ja kiinteää muinaisjäännettä koskevat suositukset: Rakennuksen keskeinen asema suhteessa katuun ja Vesisäilionmäkeen säilyy, mutta pihapiirin luonne muuttuu täydennysrakennuksen myötä. Lisärakennusoikeus on katsottu perustelluksi, jotta pienikokoiselle ja kunnostuksen tarpeessa olevalle rakennukselle voidaan löytää ostaja tai vuokraaja. Uudisrakennus tulee tulkita alueen kulttuuriympäristössä merkittäväksi hankkeeksi, josta tulee pyytää museoviranomaisen lausunto. Muinaisjäänteelle osoitettu suojelumerkintä edellyttää lausunnon pyytämistä rakennushankkeen yhteydessä.

**1019-5, Mäkikatu 9:** Tontilla on moniasuntoinen, mansardikattoinen 1900-luvun alussa rakennettu asuinrakennus, joka on rakennusinventoinnissa arvoitettu luokkaan I. Tontilla alun perin sijainnut, nykyistä rakennusta suurempi asuinrakennus on purettu Rinnekadun levennyksen yhteydessä. Pihapiiri on arvoitettu rakennusinventoinnissa luokkaan I. Tontti sisältyy Mäkikadun - Rinnekadun arvoalueeseen. Rakennuksessa on säilynyt paljon 1900-luvun alun tai niitä vastaavia rakennusosia ja materiaaleja sekä 1920-luvun puuklassismin tyylipiirteitä. Rinnepihan pinnat, jäsentely ja kasvillisuus ovat perinteiset

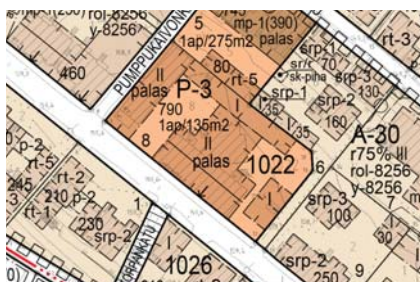
Tontille on osoitettu kadun varteen rakennusala täydennysrakennukselle rakennusoikeudella  $130 \text{ k-m}^2$ , tontille yhteensä  $370 \text{ k-m}^2$  eli yleislinjan tehokkuusluvun mukaisesti. Massoittelumääräys rt-2 mahdollistaa ns. puolitoistakerroksista tyyppiä edustavan talon. Runkosyvyys saa olla enintään 6 m, rakennuksen harjan suunta on määritetty kadun suuntaiseksi. Kadun varteen sallitaan myös kolmen auton pysäköintitaso, jonka alle saa sijoittaa aputiloja.

Kaavaratkaisun suojelumerkintä huomioi maakuntamuseon esittämistä toimenpidesuosituksista (Täydentävä liiteaineisto 2012) suojeltavaa rakennusta koskevat suositukset. Rakentamistapaohje huomioi tavoitteen usean asunnon vaikutelman säilyttämisestä, vaikka asuntojen määrä rakennuksessa vähenisi. Pysäköintitason osoittaminen turvaa

osaltaan usean asunnon säilymistä tontilla. Kaavan yleismääräys edellyttää pihan tasoerojen säilyttämistä ja maaston muokkauksen minimoimista. Tontin koillisreunan tukimuuri on huomioitu yleismääräyksellä ja liittymäkiellolla. Täydennysrakennus muuttaa pihapiirin luonteen, mutta lisärakennukselle on historiallinen peruste, koska tontti on ollut nykyistä tiiviimmin rakennettu. Täydennysrakennuksen mittasuhteita ja sijoitusta on säädelty kaavamääräyksiin varsin tarkasti; mahdollinen uudisrakennus ei estä näkymää kadulta pihaan eikä muodosta liian suurta massaa suojellun rakennuksen eteen. Täydennysrakennuksen mahdollistaminen parantaa osaltaan suojellun rakennuksen korjaamisen edellytyksiä taloudellisesti. Uudisrakennus tulee tulkita alueen kulttuuriympäristössä merkittäväksi hankkeeksi, josta tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.



Kuva: 1022-6, Pispalanharju 6.



Kuva: Ote kaavakartasta.

**1022-6, Pispalanharju 6:** Tontilla sijaitsee kolme asuinrakennusta, joista vanhin on 1910-luvulta ja muut tontin rakennukset 1920-luvulta. Lisäksi tontilla sijaitsee betoninen piharakennus sekä jätekaivo. Asuinrakennukset on peruskorjattu. Piharakennus ja kaivo ovat säilyneet alkuperäistä vastaavassa asussa. Asuinrakennukset on arvotettu inventoinnissa arvoluokkiin I, II ja III sekä piharakennus ja jätekaivo luokkaan I. Jätekaivo on ilmeisesti ainoa Pispalassa säilynyt. Pihapiirin kokonaisuus on myös arvotettu luokkaan I. Pihan pinnat, rakenteet ja kasvillisuus ovat perinteiset.

Asuinrakennusten suojelumerkinnot ovat inventoinnin pohjalta srp-1, srp-2 ja srp-3. Piharakennukselle on osoitettu rakennusinventoinnin pohjalta srp-1 ja kaivolle sr/r. Tontin koillisosan kahden asuinrakennuksen rakennusalat ja -oikeudet ovat toteutuneen tilanteen mukaiset. Tontin keskiosan srp-2-suojelumerkinillä osoitetulle asuinrakennukselle on osoitettu rakennusoikeutta 160 k-m<sup>2</sup>, mikä mahdollistaa laajentamisen ja korottamisen. Suojellun piharakennuksen kaakkoispuolelle on osoitettu I-kerroksinen piharakennusala rakennusoikeudella 35 k-m<sup>2</sup>.

Kaavaratkaisu huomioi Pirkanmaan maakuntamuseon esittämistä toimenpidesuosituksista (Täydentävä liiteaineisto 2012) suojeltavia rakennuksia 1 ja 2 koskevat suositukset. Arvokkain rakennus (02) osoitetaan merkinnällä srp-1, joka ei salli rakennuksen runko- ja katto- muotoon muutoksia, julkisivut tulee säilyttää. Rakennus (01) on jo huomattavasti muokattu, joten sille on osoitettu suojelumerkintä srp-3, joka mahdollistaa periaatteessa huomattavia muutoksia. Toimenpiteitä rajaa kuitenkin tiukka rakennusala ja toteutuneen tilanteen mukaan osoitettu rakennusoikeus. Tontin keskiosan rakennukselle (03) on osoitettu suojelumerkintä srp-2, joka mahdollistaa muutoksia ja laajennuksia rakennuksen ominaispiirteet huomioiden ja julkisivujen kulttuurihistoriallinen arvo säilyttäen. Korottaminen ja laajentaminen on katsottu rakennukselle mahdolliseksi ottaen huomioon rakennukseen 1960–1970-luvulla tehdyt voimakkaat muutokset. Optimaalista laajennuksen sijoitusta ei ole kuitenkaan mahdollista määrittää tarkasti, koska rakennuksesta ei ole piirustuksia. Rakennusala on kuitenkin sijoitettu niin, että pihapiirille ominainen porrasyhteys on rakennusalan ulkopuolella. Täydentävän piharakennuksen sijoitus noudattaa pihapiirin rakennusten sijoittelun

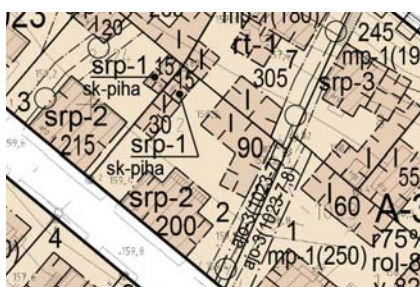


perinnettä. Kaavaratkaisu edistää usean asunnon säilymistä tontilla ja Rinnekadun puoleisten rakennusten kaupunkikuvallisen aseman säilymistä. Rinnepihan tasoerojen säilyminen on huomioitu yleismääräyksessä. Tontin koillisreunan tukimuuri on huomioitu yleismääräyksellä ja liittymäkiellolla.

Yleislinjaa noudattavan rakennusoikeuden sijoittaminen pihapiiriin edellyttää huolellista suunnittelua; tontin täydennysrakentaminen tulee tulkita kulttuuriympäristössä merkittäväksi hankkeeksi, josta tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.



Kuva: 1023-2, Pispalanharju 12.



Kuva: Ote kaavakartasta.

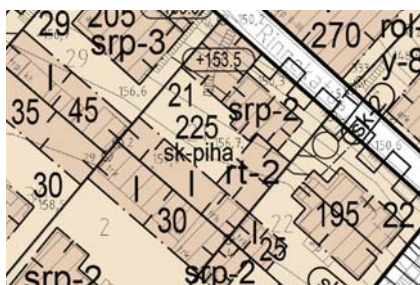
**1023-2, Pispalanharju 12:** Tontilla sijaitsevat mansardikattoinen, rakennusinventoinnissa arvoluokkaan II luokitettu, 1910-luvulla rakennettu asuinrakennus sekä säästöbetoninen todennäköisesti 1930-luvulla rakennettu piharakennus, joka on inventoinnissa arvotettu luokkaan I. Pihan pinnat ja kasvillisuus ovat perinteiset. Pihapiiri on arvotettu luokkaan I. Asuinrakennukselle on osoitettu suojelumerkintä srp-2 inventointiluokan pohjalta ja piharakennukselle vastaavasti srp-1. Kaksiasuntoiselle päärakennukselle osoitettu rakennusala ja rakennusoikeus 200 k-m<sup>2</sup> mahdollistavat rakennuksen laajentamisen pihan puolella poikkipäädyllyllä. Piharakennuksen eteläpuolelle on osoitettu rakennusala I-kerroksiselle täydennysrakennukselle rakennusoikeudella 30 k-m<sup>2</sup>. Pihan koilliskulmaan on osoitettu rakennusala I-kerroksiselle täydennysrakennukselle rakennusoikeudella 90 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeuden määrä noudattaa tonttitehokkuuden yleislinjaa  $e = 0,5$ .

Kaavaratkaisu huomioi maakuntamuseon esittämistä rakennuksia koskevista toimenpidesuosituksista (Täydentävä liiteaineisto 2012) asuinrakennuksen kaupunkikuvallisen aseman säilymisen sekä useiden asuntojen vaikutelman säilymisen. Asuinrakennusta on katsottu mahdolliseksi laajentaa, kun huomioidaan pihan puolen sisäänkäyntikuistiin tehdyt aikaisemmat muutokset. Laajennuksen sijaitessa pihan puolella, rakennuksen kaupunkikuvallinen merkitys katumiljöössä säilyy. Rakentamistapaohje huomioi tavoitteen säilyttää usean asunnon vaikutelma, vaikka asuntojen määrä rakennuksessa vähenisi.

Pihapiirin täydennysrakennusten rakennusalat sijoittuvat korttelin perinteen mukaisesti tontin rajaan kiinni. I-kerroksisina täydennysrakennukset ovat päärakennuksille alisteisia säilyttäen osan pihapiirin kasvillisuudesta. Pihapiirin luonne muuttuu kuitenkin huomattavasti, mikäli täydennysrakentaminen toteutuu kaavan mahdollistamassa laajuudessa. Muutoksen mahdollisuuden ei ole kuitenkaan katsottu olevan niin suuri, että se olisi esteenä arvokkaan pihapiirin merkinnän sk-piha osoittamiselle tontille; merkintä korostaa huolellisen suunnittelun merkitystä. Päärakennuksen laajentaminen ja tontin täydennysrakentaminen tulee tulkita kulttuuriympäristössä merkittäväksi hankkeeksi, josta tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.



Kuva: 1024-21, Rinnekatu 19.



Kuva: Ote kaavakartasta.

**1024-21, Rinnekatu 19:** Tontilla sijaitsee rakennusinventoinnissa arvoluokkaan II luokitettu korotettu asuinrakennus 1920-luvulta ja säästöbetoninen piharakennus todennäköisesti 1930-luvulta. Rakennuksessa on säilynyt joitain 1900-luvun alun vuosikymmenten rakentamisen piirteitä, kuten kapea suorakaide runkomuoto, loivahko avoräystäinen satulakattomuoto ja kivijalan risti-ikkunat. Piharakennus on säilyttänyt hyvin ajan vaatimattomille piharakennuksille tyypilliset piirteet. Piha sijaitsee Rinnekatua korkeammalla rajautuen katuun betonimuurilla. Rinnepihan pinnat, rakenteet ja kasvillisuus ovat perinteiset. Pihapiiri on arvoluokkaan I.

Asuinrakennuksen suojelumerkinnäksi on osoitettu merkintä srp-2, mutta piharakennukselle ei ole osoitettu suojelumerkintää suojelumerkintöjen kohdistamisen periaatteen mukaisesti. Tontti ei ole rakennusinventoinnissa mukana Mäkikadun - Rinnekadun arvoalueessa. Pihapiirille on osoitettu merkintä sk-piha. Tontille on osoitettu rakennusoikeutta yleislinjan mukaisesti, mikä mahdollistaa täydennysrakentamista; pihan puolella päärakennukseen liittyvällä rakennusalalla massoitelumerkintä sallii enintään puolitoistakerroksista tyyppiä edustavan rakennuksen ja pihan etelälaidalla yksikerroksista rakentamista. Rinnekadun varteen on osoitettu aluevaraus muuriin sijoitettavaa autotallia varten, autotallin päälle ei ole mahdollista sijoittaa rakennusta. Rakennusoikeus on osoitettu yhtenä lukuna, koska tontilla on vaihtoehtoisia tapoja rakennusoikeuden sijoittamiseen.

Kaavaratkaisu huomioi maakuntamuseon esittämät (Täydentävä liiteaineisto 2012) rakennuksia koskevat toimenpidesuosituksot asema-kaavan suojelumerkintöjen järjestelmän puitteissa. Asuinrakennuksen laajentaminen on katsottu mahdolliseksi, koska rakennusta on jo muokattu huomattavasti. Pihan puolen laajentaminen ei vaikuta päärakennuksen asemaan katutiljöössä. Usean rakennuksen sijoittaminen pihapiiriin on korttelin rakentamisperinteen mukaista. Yleismääräyksessä on huomioitu rinnepihan tasoerojen säilyttäminen. Rinnekadun varren betonimuurin on osoitettu tontin kohdalla osittain liittymäkiellolla. Autotalli on sijoitettavissa muuriin porrasyhteys säilyttäen. Pihapiirin muutoksen mahdollisuuden ei ole katsottu olevan niin suuri, että se olisi esteenä arvokkaan pihapiirin merkinnän sk-piha osoittamiselle tontille; merkintä korostaa huolellisen suunnittelun merkitystä. Päärakennuksen laajentaminen ja tontin täydennysrakentaminen tulee tulkita kulttuuriympäristössä merkittäväksi hankkeeksi, josta tulee pyytää museoviranomaisen lausuntoa.

#### Kaava-alue 8257:

**I luokan tontit, joille ei ole osoitettu sk-merkintää kaavassa:**

**1035-3, Pispankatu 6:** Tontilla on II-luokkaan inventoitu asuinrakennus. sk-piha-merkintää ei ole osoitettu, koska tontin uudisrakentamismahdollisuus on huomattava, rakennusoikeudesta 2/3 ollessa käyttämättä.



Kuva: 1035-3, Pispankatu 6.



Kuva: 1043-11, Selininkatu 15.



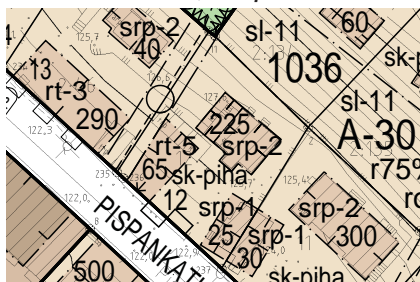
Kuva: 1315-1, Selininkatu 12.



Kuva: 1036-9, Pispankatu 10.



Kuva: 1036-12, Pispankatu 16.



Kuva: Ote kaavakartasta.

**1043-11, Selininkatu 15:** sk-piha-merkintää ei ole osoitettu tontille kahdesta syystä: Toinen kahdesta II -luokkaan inventoidusta rakennuksesta on jo purettu. Lisäksi kookkaalla tontilla valtaosa rakennusoikeudesta on käyttämättä ja uudisrakentamismahdollisuus on täten huomattava.

**1315-1, Selininkatu 12:** sk-piha-merkintää ei ole katsottu tarpeelliseksi osoittaa pienelle tontille, jossa rakennusoikeutta on suhteessa paljon käyttämättä ja tontin luonne tulee rakennusten purkamisen myötä muuttumaan oleellisesti.

**Tontit, joille on osoitettu merkintä sk-piha ja huomattavasti lisärakentamista:**

**1036-9, Pispankatu 10:** sk-piha-merkintää ei ollut kaavaluonnoksessa. Merkintä on päätetty osoittaa kaavaehdotuksessa rakennusinventoinnin pohjalta (I lk pihapiiri). Pienellä 303 m<sup>2</sup> tontilla sijaitsee II-luokkaan inventoitu asuinrakennus, jossa on käytetty rakennusoikeutta 115 k-m<sup>2</sup> sekä noin 15 k-m<sup>2</sup> suuruinen piharakennus tontin pohjoiskulmassa. Käyttämätöntä rakennusoikeutta on noin 20 k-m<sup>2</sup>. Purettaessa oleva piharakennus, uudisrakennus voi olla 35 k-m<sup>2</sup>:n suuruinen. Pienellä tontilla piharakennuksen rakennusoikeus on suuri suhteessa olevaan päärakennukseen, mutta rakennusala sijoittuu korttelin keskiosaan, eikä näy katukuvassa.

**1036-12, Pispankatu 16:** Pihapiirin muodostavat yksittäispientalotyyppinen, v. 1909 rakennettu, v. 1936 laajennettu asuinrakennus ja puurakenteinen naapurin piharakennusta vasten v. 1926 rakennettu piharakennus. Rinnepihan pinnat, rakenteet, jäsentely ja kasvillisuus ovat pääosin perinteiset. Pihapiiri on inventoinnissa arvoitettu luokkaan I. Säilyneitä piirteitä rakennuksissa ovat mm. rakennusten runkomuodot, kattomuodot, julkisivujen aukotus, listoitus ja laudoitustapa sekä fortuska- ja risti-ikkunat. Päärakennus on inventoitu luokkaan II ja sille on osoitettu suojelumerkintä srp-2, piharakennus I lk ja srp-1 merkintä.

Kaavaratkaisu huomioi maakuntamuseon esittämistä toimenpidesuosituksista (Täydentävä liiteaineisto 2012) päärakennusta koskevat suositukset muutoin, mutta antaa mahdollisuuden rakennuksen laajentamiseen rakennusmassaa jatkamalla. Tällöin menetetään rakennuksen noppamainen muoto, mutta toisaalta jo muokatun rakennuksen laajennustapa jatkaa tyypillistä vaiheittain rakentamisen perinnettä. Toimenpidesuosituksista tulee huomioiduiksi myös rinnepihan tasoerojen säilyminen. Tontin kahden rakennuksen muodostama pihapiiri täydentyy uudisrakennuksella, joka liittyy myös luontevasti Pispankadun piharakennusten jatkumoon. Tontin länsikulmaan sijoittuvalle täydennysrakennuksen rakennusosalalle on osoitettu rakennusoikeutta 30 k-m<sup>2</sup> sekä massoittelumääräys rt-5, joka rajoittaa runkosyvyyden 4,5 metriin mahdollistaen tiloja kuitenkin kahdessa kerroksessa. Uudisrakentaminen jää tontilla sijainniltaan ja kooltaan alisteiseen asemaan suhteessa päärakennukseen. Rakentamistapaohje huomioi tavoitteen usean asunnon vaikutelman säilyttämisestä, vaikka rakennus nykyiselläänkin

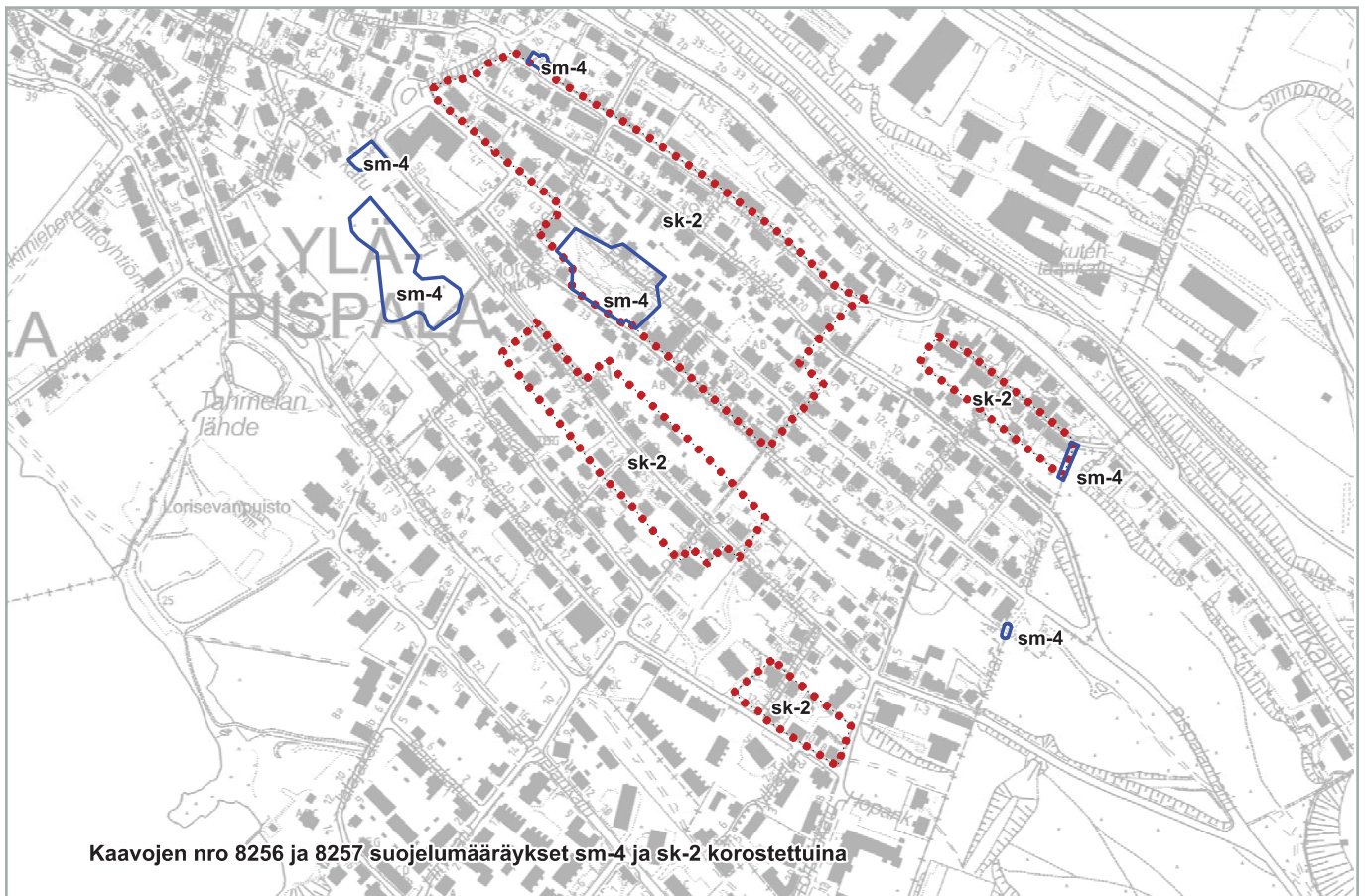
on jo yhden perheen talo. Tukimuuri on huomioitu liittymäkiellolla.

Muutoksen ei ole katsottu olevan niin suuri, että se olisi esteenä arvokkaan pihapiirin merkinnän sk-piha osoittamiselle tontille; merkintä korostaa huolellisen suunnittelun merkitystä. Päärakennuksen laajentaminen ja tontin täydennysrakentaminen tulee tulkita kulttuuriympäristössä merkittäväksi hankkeeksi, josta tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

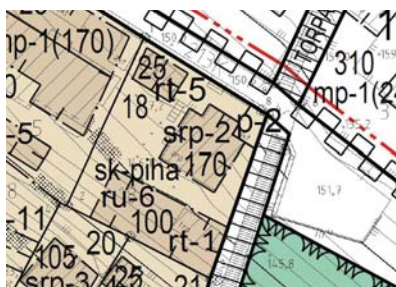


Kuva: 1036-18, Provastinkatu 1.

**1036-18, Provastinkatu 1:** Tontilla sijaitsevat 1920-luvun alussa rakennetut yksittäispientalotyyppinen asuinrakennus (III lk) ja pihasauna (II lk) sekä mahdollisesti 1920-luvulla rakennettu pikkutalo (II lk). Rinnepihan pinnat, rakenteet, jäsentely ja kasvillisuus ovat perinteiset. Pihapiiri on arvoitettu luokkaan I. Asuinrakennuksessa on säilynyt 1930-luvun taloille tyypillinen noppamainen runkomuoto, jyrkkä satulakatto ja päätyihin taittuvat räystäät. Sille on osoitettu inventoinnista poiketen suojelumerkintä srp-2. Piharakennuksille ei ole osoitettu suojelumerkintää. Päärakennukselle on osoitettu rakennusala ja rakennusoikeus 170 k-m<sup>2</sup> toteutuneen kerrosalan mukaisesti. Kadunvarren piharakennuksen kohdalle on osoitettu rakennusala rakennusoikeudella 25 k-m<sup>2</sup> ja massoittelumääräyksellä rt-5, joka mahdollistaa kapearunkoisen piharakennuksen rakentamisen. Päärakennuksen alapuolelle rinteeseen



Kuva: Muinaisjäännösalueet (sm-4) sekä kulttuurihistoriallisesti tai kaupunkikuvallisesti säilytettävät aluekokonaisuudet (sk-2).



Kuva: Ote kaavakartasta.

on osoitettu rakennusala täydennysrakennukselle rakennusoikeudella 100 k-m<sup>2</sup> ja massoittelumääräyksellä rt-1, joka mahdollistaa kyseisellä jyrkällä rakennusalalla rakennuksessa täyskorkean kivijalkakerroksen päälle yhden kerroksen, eli ylärinteen suuntaan yksikerroksisen rakennuksen. Rakennuksen runkosyvyys on rajoitettu 6 metriin. Tontin kullmassa olevan autokatoksen kohdalle on kaavaehdotuksessa osoitettu rakennusala pysäköimispaikalle, joka saadaan sijoittaa rakennuksen katolle. Olevaa katosta ei voi rakentaa uudelleen.

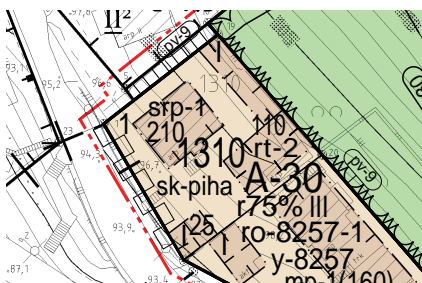
Kaavaratkaisun suojelumerkintä huomioi maakuntamuseon esittämistä toimenpidesuosituksista (Täydentävä liiteaineisto 2012) päärakennusta koskevat suositukset, rinnepihan tasoerojen säilymisen ja tontin kolmen rakennuksen muodostaman pihapiirin perusrakenteen säilymisen. Tontin päärakennukselle on osoitettu suojelumerkintä srp-2, joka mahdollistaa muutoksia rakennuksen ominaispiirteet huomioiden ja julkisivujen kulttuurihistoriallinen arvo säilyttäen. Ylärinteen täydennysrakennus sijoittuu päärakennuksen alapuolelle alisteiseen asemaan, nykyisen saunarakennuksen tilalle. Rakennus on ylärinteen suuntaan yksikerroksinen. Sen sijoitus noudattaa pihapiirin rakennusten sijoittelun perinnettä. Kaavan yleismääräys edellyttää pihan tasoerojen säilyttämistä ja maaston muokkauksen minimointia.

Tontin täydennysrakentamisen aiheuttaman muutoksen ei ole katsottu olevan niin suuri, että se olisi esteenä pihapiirin merkinnän sk-piha osoittamiselle: merkintä korostaa huolellisen suunnittelun merkitystä. Tontin täydennysrakentaminen tulee tulkita kulttuuriympäristössä merkittäväksi hankkeeksi, josta tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.



Kuva: 1310-1, Kannaksenkatu 2.

**1310-1, Kannaksenkatu 2:** Rinnetontilla sijaitsee yksittäispientalotyypinen, noppamainen asuinrakennus, joka on inventoinnissa arvoitettu luokkaan I. Asuinrakennukselle on osoitettu suojelumerkintä srp-1. Rakennusala ja -oikeus on osoitettu toteutuneen mukaisesti. Tontti sijaitsee Kannaksenkatua korkeammalla rajautuen katuun ja osittain naapuritonttiin pulterimuurin ja aidan yhdistelmällä. Pihapiiri on arvoitettu luokkaan I. Pihan pinnat, jäsentely, rakenteet ja kasvillisuus ovat perinteiset. Kadun varteen, tontin eteläkulmaan on osoitettu I-kerroksinen piharakennusala rakennusoikeudella 25 k-m<sup>2</sup>. Tontin yläosaan on osoitettu kaksiosainen rakennusala rakennusoikeudella 110 k-m<sup>2</sup>. Kapealla osalla on kerroslukumerkintä I ja toisella massoittelumääräys rt-2, joka mahdollistaa ns. puolitoistakerroksisen rakennuksen.



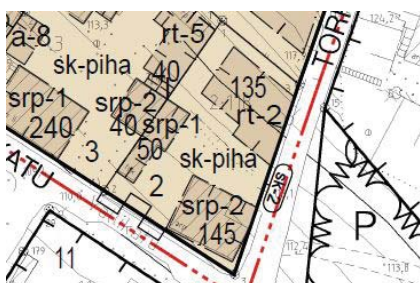
Kuva: Ote kaavakartasta.

Kaavaratkaisun suojelumerkintä huomioi maakuntamuseon (Täydentävä liiteaineisto 2012) esittämistä toimenpidesuosituksista päärakennusta koskevat suositukset, rinnepihan tasoerojen säilymisen. Tukimuuri on huomioitu liittymäkiellolla. Pihapiirin täydennysrakennusten rakennusalat sijoittuvat tontin reuna-alueille. Suurempi rakennusala sijoittuu olevan, 2000-luvulla rakennetun piharakennuksen paikalle. Uudisrakennus tulee jäämään hierarkisesti alisteiseen asemaan tontilla. Pihan ja asuinrakennuksen asemat tulevat säilymään katu- ja järvimaisemassa. Uudisrakentaminen täydentää pihapiiriä, mutta muutoksen ei ole katsottu olevan niin suuri, että se olisi esteenä arvokkaan pihan

piirin merkinnän sk-piha osoittamiselle tontille; merkintä korostaa huolellisen suunnittelun merkitystä. Rt-2 uudisrakennuksen rakentaminen tulee tulkita kulttuuriympäristössä merkittäväksi hankkeeksi, josta tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.



Kuva: 1317-2, Vallikatu 8.



Kuva: Ote kaavakartasta.

**1317-2, Vallikatu 8:** Tontti sijaitsee Vallikadun varren arvoalueella (2008/A1). Tontin pihapiirissä sijaitsevat rakennusinventoinnissa arvoiluokkaan II luokiteltu yksittäispientalotyyppinen asuinrakennus ja rinteeseen sovitettu osin puu-, osin betonirunkoinen piharakennus, arvoiluokka I. Rinnepihan pinnat, rakenteet ja kasvillisuus ovat perinteiset. Pihapiiri on arvotettu luokkaan I. Asuinrakennukselle on osoitettu suojelumerkintä srp-2. Rakennusala on rakennuksen sisäkulmassa väljä mahdollistaen sisääntulokuistin rakentamisen. Piharakennukselle on osoitettu suojelumerkintä srp-1 ja hieman alle toteutuneen rakennusoikeus 50 k-m<sup>2</sup>. Tontin koilliskulmaan on osoitettu L-mallinen rakennusala rakennusoikeudella 135 k-m<sup>2</sup> ja massoittelumääräyksellä rt-2, joka mahdollistaa ns. puolitoistakerroksisen rakennuksen.

Kaavaratkaisun suojelumerkintä huomioi maakuntamuseon esittämistä toimenpidesuosituksista (Täydentävä liiteaineisto 2012) päärakennusta koskevat suositukset ja rinnepihan tasoerojen säilymisen. Pihapiiri täydentyy uudella asuinrakennuksella muodostaen parin olevalle asuinrakennukselle. Väljällä tontilla sen sijoitus on luonteva ja se rajaa Torpankadun katutilaa.

Täydennysrakentamisen aiheuttaman muutoksen ei ole katsottu olevan niin suuri, että se olisi esteenä arvokkaan pihapiirin merkinnän sk-piha osoittamiselle tontille; merkintä korostaa huolellisen suunnittelun merkitystä. Uudisrakentaminen tontin pohjoisosassa tulee tulkita kulttuuriympäristössä merkittäväksi hankkeeksi, josta tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

### 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.

Koska rakennusinventoinnin arvoalueet ovat varsin repaleisia ja pieniä, on aluerajauksia Mäkikadun, Rinnekadun ja Pispalanharjun arvoalueen osalta laajennettu maastossa ymmärrettäviksi kokonaisuuksiksi, jolloin mukaan on otettu myös tontit 1025-5, 1021-9, 1025-1, 1024-11, 1024-12, 1024-13, 1024-14, 1024-23, 1024-5, 1024-27, 1024-28,

1024-24, 1024-26, 1024-29 ja 1024-21.

Pispalanharjun, Rinnekadun ja Mäkikadun arvoalueet muodostavat kokonaisuuden, joka hahmottuu katumiljöinä.

Rajaportin arvoalue on osoitettu asemakaavaehdotuksessa rakennusinventoinnin rajauksen mukaisesti, luonnosvaiheessa mukaan otetut kaksi tontti 10181- ja 2 on poistettu rajauksesta.

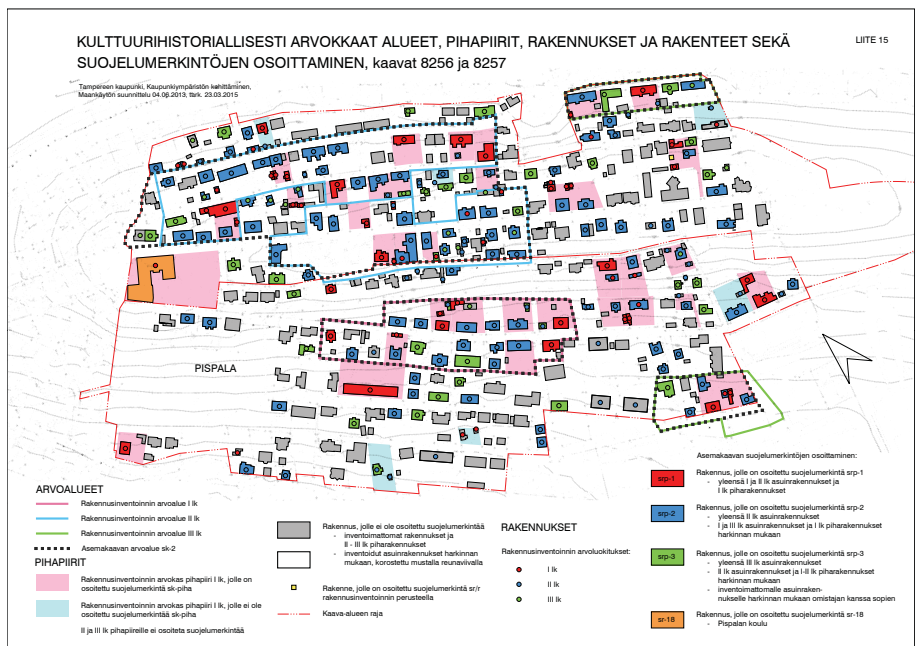
Pispankadun arvoalue on rajattu rakennusinventoinnin mukaisesti. Vallikadun arvoalue osoitetaan asemakaavaehdotuksessa rakennusinventoinnin rajauksen mukaisesti kaava-alueen 8257 osalta.

Suojelumerkintöjä on kolme perinteiselle pispalalaiselle rakennuskannalle (srp-1, srp-2 ja srp-3) sekä lisäksi muulle arvokkaalle rakennuskannalle merkintä sr-18.

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.

## Kaavaehdotuksen merkintä 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*



Kuva: Selostuksen liite 15.

*eikä julkisivujen kulttuurihistoriallista arvoa turmella.*

Merkintä on osoitettu rakennusinventoinnin arvoluokitusten pohjalta lähtökohtaisesti luokkaan I arvotetuille asuinrakennuksille ja I luokan piharakennuksille arvokkailla piholla.

- Joiltakin I luokkaan arvotetuilta asuinrakennuksilta on jätetty tämä merkintä pois sillä perusteella, että niihin on inventoinnin jälkeen tehty sellaisia muutoksia, että ne eivät enää vastaa inventoinnissa osoitettuja arvoja, tai joille on katsottu tarpeelliseksi osoittaa huomattava laajennusmahdollisuus.
- Piharakennusten osalta merkintää ei ole osoitettu sellaisille I-luokan piharakennuksille, joiden säilymisen kannalta muutokset rakennuksen ulkoasuun ovat tarpeen tai joiden säilymistä haittaavat huomattavasti ympäristön tekijät.

Kaavan laatijan tarkoituksena on, että srp-1-suojelumerkinnällä osoitettujen rakennusten ominaisluonne ja ulkoasu säilytetään:

Vain rakennuksen säilyttämisen tai kulttuurihistoriallisen arvon säilyttämisen kannalta välttämättömiä korjauksia ja muutoksia sallitaan. Rakentamistapaohjeen mukainen enintään 200 mm rakennustekninen korotus on mahdollinen.

### **Kaavaehdotuksen merkintä 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 osoitetaan lähtökohtaisesti rakennusinventoinnissa arvoluokkaan II osoitetuille asuinrakennuksille sekä

- joillekin I-luokan asuinrakennuksille, jotka eivät enää vastaa inventoinnissa osoitettuja arvoja tai joille on katsottu tarpeelliseksi osoittaa huomattava laajennusmahdollisuus
- III-luokan asuinrakennuksille, joiden säilymistä halutaan turvata harvinaistuvan rakennustyyppin tai merkittävän arvoalueelle tai arvokkaaseen pihapiiriin sijoittuvan aseman vuoksi
- Piharakennuksista merkinnällä on osoitettu I luokkaan arvotetut piharakennukset arvokkaiden pihapiirien ulkopuolella
- joillekin I-luokan piharakennuksille, joissa muutokset ulkoasuun ovat tarpeen rakennuksen säilymisen kannalta

Kaavanlaatijan tarkoituksena on, että suojelumerkinnällä srp-2 osoitettuihin rakennuksiin sallitaan enemmän muutoksia kuin srp-1 merkittyihin. Rakennusten ominaisluonne, kulttuurihistoriallinen kertovuus ja kaupunkikuvallinen merkitys tulee muutoksista huolimatta säilyttää. Palauttavat muutokset ovat mahdollisia.



### **Kaavaehdotuksen merkintä srp-3:**

*Kulttuurihistoriallisen aluekokonaisuuden säilymisen kannalta tärkeä rakennus. Rakennuksen ominaispiirteet tulee ottaa korjaus- ja muutostöissä huomioon. Rakennusta ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä. Korvaava rakennus tulee sovittaa huolellisesti pihapiiriin ja maisemaan.*

Merkintä osoitetaan lähtökohtaisesti rakennusinventoinnissa arvoluokkaan III osoitetuille perinteistä pispalalaista rakentamistapaa alun perin edustaneille, mutta voimakkaasti muokatuille asuinrakennuksille sekä modernia rakennustapaa edustaville II- ja III-luokan rakennuksille. Merkintä on osoitettu myös:

- Muutamalle II-luokan piharakennukselle, jotka on katsottu kaupunkikuvallisesti merkittäviksi.
- Merkintä on osoitettu myös yhdelle I-luokan piharakennukselle, jonka säilymisen edellytykset eivät sen sijainnista johtuen ole varmoja.
- Ehdotusvaiheessa on poistettu suojelumerkintä inventoimattomalta vanhalta asuinrakennukselta omistajan kanssa sopien (1021-3).

Suojelumerkinnällä srp-3 osoitetut rakennukset ovat jo voimakkaasti muokattuja. Niihin sallitaan huomattavia muutoksia, siten että niiden kaupunkikuvallinen merkitys kuitenkin säilyy tai kohenee. Palauttavat muutokset ovat mahdollisia.

### **Kaavaehdotuksen merkintä sr-18**

Rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas sekä kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavilla korjaus- ja muutostöillä ei saa turmella rakennuksen rakennustaiteellisia arvoja.

Merkintä on osoitettu Pispalan koululle.

### **Perustelut poikkeamille rakennusinventoinnin luokituksista:**

#### **Kaava-alue 8256:**

#### **1017-6, Rajaportinkatu 1:**

III-luokkaan arvotetussa asuinrakennuksessa näkyy eri aikojen kerrostumia ja se edustaa pispalalaista rakennustapaa paremmin kuin Rajaportinkadun arvoalueen kaksi muuta III-luokkaan arvotettua taloa. Merkintä srp-2 viestittää, että rakennus tulee säilyttää ja sille mahdollistettu korotus on suunniteltava huolella.

#### **1018-2, Rinnekatu 10:**

I-luokkaan arvotettu rakennus sijaitsee huomattavasti katua alempana. Rakennuksen vähäinen korottaminen on katsottu mahdolliseksi, jolloin srp-1 ei olisi looginen suojelumerkintä.



Kuva: 1017-6, Rajaportinkatu 1.



Kuva: 1018-2, Rinnekatu 10.



*Kuva: 1021-10, Mäkikatu 23.*

#### **1021-10, Mäkikatu 23:**

III luokkaan arvetettua rakennusta on laajennettu, mutta se on inventoinnin mukaan säilyttänyt suhteellisen hyvin yleisilmeensä. Rakennuksen suojelumerkinnän srp-2 perusteena on, että rakennus edustaa harvinaistunutta pikkutalotyyppeä ja että talon säilyminen on tärkeää Rinnekadun arvoalueen katumiljöön eheyden sekä kulttuurihistoriallisen kertovuuden kannalta.



*Kuva: 1024-13, Rinnekatu 33b.*

#### **1024-13, Rinnekatu 33b:**

III-luokkaan arvetettua asuinrakennusta on laajennettu pihan puolella voimakkaasti, mutta se on säilyttänyt ilmeensä Rinnekadun puolella. Suojelumerkinnän srp-2 perusteena on rakennuksen merkitys arvokkaan pihapiirin osana sekä Rinnekadun arvoalueen katumiljöön eheyden ja kulttuurihistoriallisen kertovuuden kannalta.



*Kuva: 1024-23, Rinnekatu 35.*

#### **1024-23, Rinnekatu 35:**

III-luokkaan arvetetun rakennuksen julkisivut on levytetty ja ikkunat vaihdettu, mutta muoto on säilynyt. Suojelumerkinnän srp-2 perusteena on, että rakennus edustaa harvinaistuvaa pikkutalotyyppeä ja että rakennuksen ilme on kohennettavissa. Pienimittakaavaisen rakennuksen säilyminen keskeisellä risteysalueella on tärkeää Rinnekadun arvoalueen katumiljöön eheyden ja kulttuurihistoriallisen kertovuuden kannalta.



*Kuva: 1025-10, Rinnekatu 37.*

#### **1025-10, Rinnekatu 37:**

III-luokkaan arvetettua rakennusta on laajennettu ja peruskorjattu voimakkaasti, mutta keskeisellä risteysalueella sillä on suuri merkitys Rinnekadun arvoalueen katumiljöön eheyden ja kulttuurihistoriallisen kertovuuden kannalta.



*Kuva: 1028-15, Pispalanharju 19.*

#### **1028-15, Pispalanharju 19:**

III-luokkaan arvetetussa rakennuksessa on uusitut ikkunat ja frontonit, mutta se on inventoinnin mukaan säilyttänyt suhteellisen hyvin yleisilmeensä. Suojelumerkinnän srp-2 perusteena on rakennuksen suuri merkitys Pispalanharjun katumiljöössä sekä Pispalan portaiden miljöön ja korttelin 1028 rakennusryhmän ehjänä säilymisen kannalta. Korttelissa on nyt vain yksi uudisrakennus.



*Kuva: 1028-9, Pispalanharju 25.*



*Kuva: 1306-2, Pispalanharju 29.*



*Kuva: 1306-2, Pispalanharju 28.*



*Kuva: 1036-11, Pispankatu 14.*



*Kuva: 1036-18, Provastinkatu 1.*

### **1028-9, Pispalanharju 25:**

III-luokkaan arvoitetuissa asuinrakennuksissa on tehty muutoksia julkisivuihin, toinen rakennuksista levytetty ja toinen lisälämmöneristetty ulkopuolelta, mutta rakennusten ulkoasu on kohennettavissa. Suojelumerkinnän srp-2 perusteena on rakennusten merkitys Pispalanharjun katumiljöön, kaukomaiseman sekä korttelin 1028 rakennusryhmän ehjänä säilymisen kannalta. Korttelissa on nyt vain yksi uudisrakennus.

### **1306-2, Pispalanharju 29:**

I-luokkaan arvoitettua siipirakennusta on muokattu julkisivuiltaan, säilyneisyyden asteeltaan rakennus ei poikkea huomattavasti tontin päärakennuksesta, joten molemmille on osoitettu sama merkintä srp-2.

### **1024-32, Pispalanharju 28**

II luokkaan arvoitetulle kivirakenteiselle piharakennukselle osoitetaan suojelumerkintä srp-1 kiinteistönomistajan muistutuksen johdosta.

### **Kaava-alue 8257:**

#### **1036-11, Pispankatu 14:**

I-luokkaan arvoitettuun rakennukseen on tehty perusparannus, jossa yleisilmeeltään klassisesta rakennuksesta on kadonnut inventoinnissa arvoitettua alkuperäisyysastetta ja ilmettä. Rakennukselle on osoitettu srp-2-merkintä.

#### **1036-18, Provastinkatu 1:**

III-luokkaan arvoitetussa rakennuksessa on tehty inventoinnin jälkeen perusparannus ja rakennuksen ilmiasu on nykyisellään huomattavasti muita kaava-alueen III-luokkaan kuuluvia rakennuksia parempi. Autotallilaajennus on poistettavissa. Suojelumerkinnän srp-2 perusteena on rakennuksen suuri merkitys Provastinkadun katumiljöössä sekä Torpankadun portaiden miljöön ehjänä säilymisen kannalta.



Kuva: 1036-24, Provastinkatu 5.



Kuva: 1036-25, Provastinkatu 7.



K: 1317-3, Vallikatu 10.



K:1043-11, Tahmelan viertotie 10.

### 1036-24 ja 25, Provastinkatu 5 ja 7:

I-luokkaan arvoitetuissa piharakennuksissa suojelumerkinnän srp-2 perusteena on, että rakennukset edustavat harvinaistunutta piharakennustyyppiä, jotka ovat kuitenkin uhattuina jyrkän rinteiden aiheuttamien rakenteellisten ongelmien vuoksi. Rakennusten vähäinen muuttaminen on katsottu mahdolliseksi, jolloin srp-1 ei olisi looginen suojelumerkintä.

### 1317-3, Vallikatu 10:

I luokkaan arvoitetulle kivirakenteiselle piharakennukselle osoitetaan suojelumerkintä srp-2 ja laajennusmahdollisuus kiinteistönomistajan teettämän kuntoselvityksen ja siitä saadun Pirkanmaan maakuntamuseon lausunnon perusteella. Lausunnossa todetaan, että tarkastushavaintojen perusteella piharakennus on kunnostettavissa normaalein kunnostustoimin alkuperäiseen käyttöönsä. Näin ollen purkamisen perusteiksi ei ole osoitettavissa rakennuksen huono kunto ja korjauskelvottomuus. Rakennus tulee merkitä asianmukaisella säilyttämiseen tähtäävällä merkinnällä asemakaavaan. Rakennuksen uudiskäyttö ja uudistaminen on mahdollista rakennuksen ominaispiirteet huomioivalta tavalla.

### 1043-11, Tahmelan viertotie 10:

II luokkaan arvoitetulle asuinrakennukselle osoitetaan suojelumerkintä srp-3 kiinteistönomistajan teettämän kuntoselvityksen ja siitä saadun Pirkanmaan maakuntamuseon lausunnon perusteella.

Lausunnon mukaan voidaan todeta, että rakennuksen korjaaminen asuinkäyttöön on mahdollista ilman, että rakennuksen alkuperäisyyttä merkittävästi menetetään. Kuistin ja varasto-osan kattorakenteiden vaurioiden korjaaminen on mahdollista, mutta on myös mahdollista että ko. rakennusosat puretaan tai uusitaan. Rakennuksen suojelumerkinnän poisjättämiselle ei katsottu olevan riittäviä perusteita.



Kuva: 1018-1, Rinnekatu 8.



Kuva: 1028-8, Pispalanharju 27.



Kuva: 1036-14, Pispankatu 20.



Kuva: 1037-1, Pispankatu 22.



Kuva: 1037-4, Pispankatu 28.

## Inventoinnin luokituksesta poikkeava suojelumerkintä srp-3:

### Kaava-alue 8256:

#### 1018-1, Rinnekatu 8:

II-luokkaan arvoitettu kivirakenteinen piharakennus on merkittävä osa Pumppukaivonkadun portaiden miljöötä ja näkyy hyvin myös Pispalan valtatielle. Suojelumerkintä srp-3 on osoitettu maisemallisen arvon perusteella.

#### 1028-8, Pispalanharju 27:

I-luokkaan arvoitettu piharakennus on perustettu Provastinkadun varren betonisen tukimuurin päälle. Tukimuurin kunto on todettu heikoksi. Mikäli muuri uusitaan, piharakennus joudutaan purkamaan. Suojelumerkintä srp-3 ottaa huomioon mahdollisen muurin uusimisen.

### Kaava-alue 8257

#### 1036-14, Pispankatu 20:

Pispalan portaiden miljöössä sijaitseva II-luokkaan inventoitu huonokuntoinen, aumakattoinen piharakennus toimii puolittain muuntajana ja on puolittain käyttämättömänä. Suojelumerkintä srp-3 on osoitettu, koska rakennus on katsottu kaupunkikuvallisesti merkittäväksi.

#### 1037-1, Pispankatu 22:

Suojelumerkintä srp-3 on osoitettu jyrkässä rinnemiljöössä sijaitsevalle II-luokkaan inventoidulle piharakennukselle, joka on merkittävä osa Pispalan portaiden miljöötä.

#### 1037-4, Pispankatu 28:

Erittäin hyvin säilyneen pihapiirin II-luokkaan arvoitettu pieni, muutoksia läpikäynyt piharakennus jyrkässä rinteessä. Suojelumerkintä srp-3 on osoitettu, koska piharakennus on pihapiirin kokonaisuuden säilymistä kannalta tärkeä.



© Pirkanmaan maakuntamuseo

Kuva: 1301-4, Mäkikatu 22.



© Pirkanmaan maakuntamuseo

Kuva: 1017-7 Rinnekatu 2

### Kokonaan ilman suojelumerkintää on jätetty:

#### kaava-alueelta 8256 kolme inventoitua asuinrakennusta:

- II ja III lk:n asuinrakennukset tontilla 1301-4, Mäkikatu 22 niiden vaatimattoman kaupunkikuvallisen merkityksen takia sekä tasapuolisen rakennusoikeuden sijoittelun mahdollistamiseksi
- asuinrakennus (I lk.) tontilla 1017-7 Rinnekatu 2. Rakennukselle on myönnetty poikkeamisluvalla purkulupa kuntoarvion, katselmuksen ja Pirkanmaan maakuntamuseon lausunnon perusteella. Rakennuksen purkaminen on katsottu perustelluksi huonon kunnan ja ongelmallisen sijainnin takia; Raportin mukaan kenkätehdasosa voitaisiin peruskorjata, asunto-osa kuvataan korjauskelvottomaksi. Vesi ja aurauslumet valuvat kadulta rakennuksen ja muurin väliseen solaan ja edelleen rakennuksen rakenteisiin aiheuttaen kosteusrisusta. Kadun tukimuurin kunto on tontin kohdalla todettu katujen korjaustöiden suunnittelusta vastaavan Yleisten alueiden suunnittelun toimesta niin huonoksi, että muuri tulee uusiksi. Rakennuksen korjaamista ei ole katsottu mielekkääksi, koska kosteustekninen perusongelma ei poistu. Hallinto-oikeus kumosi poikkeamispäätöksen ja palautti asian uudelleen käsiteltäväksi. Uusista suunnitelmista on myös valitettu hallinto-oikeuteen. Asian käsittely on kesken.

#### kaava-alueelta 8257:

- Kaava-alueella 8257 korttelin 1037 tontilla 9 asuinrakennukselle (II lk.) ei ole osoitettu suojelumerkintää. Pienen rakennuksen sijainti keskellä erittäin jyrkän tontin yläosaa olisi johtanut naapureihin nähden tasapuolisen lisärakentamisen hankalaan sijoittamiseen tontilla, jonka alaosalla on merkitystä ekologisena käytävänä.
- 1043-9, Selininkatu 9 sekä 1039-4 ja 5, Vallikatu 14 ja Pispankatu 17. 1960-luvun alkupuolella valmistuneet luhtitalo ja kolme kerrostaloa eroavat huomattavasti perinteisestä pispalalaisesta rakentamisen tavasta. Maakuntamuseon kanssa käytyjen keskustelujen pohjalta on päädytty siihen, että suojelumerkintöjä ei näille rakennuksille osoiteta.



© Pirkanmaan maakuntamuseo

Kuva: 1043-9 Selininkatu 9



© Pirkanmaan maakuntamuseo

Kuva: 1039-4, Vallikatu 14.



© Pirkanmaan maakuntamuseo

Kuva: 1039-5, Pispankatu 17.



*Kuva: 1315-1, Selininkatu 12.*



*K:1311-4, Tahmelan viertotie 20*



*Kuva: 1040-22, Pispankatu 33.*

- 1315-1, Selininkatu 12:  
I luokkaan arvotetun asuinrakennuksen suojelumerkintä poistetaan kiinteistönomistajan teettämän kuntoselvityksen ja siitä saadun Pirkanmaan maakuntamuseon lausunnon perusteella. Lausunnon johtopäätöksenä on, että vesikatto, kellari sekä kellarin ja asuinkerroksen välinen välipohja joudutaan uusimaan ja rakennuksen korjausten laajuus lähestyy uudisrakentamista. Suojelumerkinnän jättämiselle on olemassa riittävät perusteet.
- 1311-4, Tahmelan viertotie 20:  
I luokkaan arvotetun piharakennuksen suojelumerkintä poistetaan kiinteistönomistajan teettämän kuntoselvityksen ja siitä saadun Pirkanmaan maakuntamuseon lausunnon perusteella. Rakennuksen korjaaminen edellyttäisi koko betonisen kellarikerroksen sekä suurimman osan rankorakenteen kantavista osista uusimista. Lausunnossa todetaan vauriot vakaviksi ja laajoiksi ja katsotaan suojelumerkinnän pois jättämiselle olevan riittävät perusteet.
- 1040-22, Pispankatu 33:  
II luokkaan arvotetun asuinrakennuksen suojelumerkintä poistetaan kiinteistönomistajan teettämän kuntoselvityksen ja siitä saadun Pirkanmaan maakuntamuseon lausunnon perusteella. Lausunnossa todetaan, että rakennuksessa on merkittäviä kosteuden aiheuttamia vaurioita. Kuntotutkimus osoittaa, että mikrobivaurioita on niin yläpohjassa, välipohjassa kuin ulkoseinissäkin. Syinä ovat todennäköisesti rakennuksessa 1970-luvulla ollut tulipalo ja sen sammutusvedet, virheelliset rakenneratkaisut yläpohjassa ja ulkoinen säärasisitys yhdessä seinärakenteen toimimattomuuden kanssa. Rakennus on lisäeristetty sisäpuolelta 1980-luvulla. Käytännössä ko. purueristeisen ja rankorakenteisen talon korjaaminen merkitsisi merkittäviä uudisrakentamiseen verrattavia toimenpiteitä. Luotettavan lopputuloksen aikaansaamiseksi tulisi rakennuksen eristeet vaihtaa kauttaaltaan, mikä tarkoittaa rakennuksen sisäpintojen ja rakenteiden purkamista runkoon saakka. Rakennuksen kunto ja korjaustoimenpiteiden laajuus huomioiden rakennuksen purkaminen on mahdollista vaikkakin valitettavaa. Uudisrakentaminen tulee toteuttaa paikan ja alueen arvot huomioiden ja alueelle laadittuja rakennustapaohjeita noudattaen.

#### Katselmukset ja kuntoselvitykset

Syksyllä 2011 järjestettiin katselmuksia tonteille, joilla omistaja katsoi rakennuksen olevan huonokuntoinen ja esitti rakennuksen jättämistä suojelun ulkopuolelle. Katselmuksissa olivat mukana perinnerakennusmestari Tapani Koiranen Pirkanmaan maakuntamuseosta, tarkastusinsinööri Jyrki Ottman rakennusvalvonnasta ja projektiarkkitehti Riikka Rahkonen maankäytön suunnittelusta.

### **Katselmuksia järjestettiin kymmenelle tontille:**

- Pispankatu 6
- Pispalanharju 27 (piharakennus)
- Pispalanharju 9
- Pispalanharju 23b
- Selininkatu 12
- Pispankatu 11
- Pispankatu 8
- Pispankatu 18
- Provastinkatu 7 (piharakennus)
- Mäkikatu 23 (piharakennus)

Rakennuksista on laadittu maakuntamuseon ja rakennusvalvonnan yhteiset tarkastusraportit. Rakennusta koskeva tarkastusraportti toimitettiin kaavaluonnoksen nähtävilläoloaikana rakennuksen omistajille. Katselmuksen perusteella ei jätetty yhtään rakennusta ilman suojelumerkintää. Suojelumerkinnän poistamiseksi on edellytetty kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennuksen kuntotutkimusta, jossa rakennuksen mahdollinen korjauskelvottomuus todennetaan. Asuinrakennuksilta edellytetään lähtökohtaisesti kuntotutkimuksen tasoista selvitystä. Muiden kuin asuinrakennusten kohdalla harkitaan tapauskohtaisesti riittääkö kuntoarvion tasoinen selvitys.

Kuntotutkimusten tuloksia on saatu kaava-alueelta 8256 tontin 1028-8 (Pispalanharju 27) muurin osalta. Kuntotutkimuksen, piharakennusta koskevan kuntoarvion ja käytyjen neuvottelujen pohjalta suojelumerkintää on muutettu merkinnästä srp-1 merkinnäksi srp-3.

Kuntoarviota, katselmusta ja Pirkanmaan maakuntamuseon lausuntoa on käytetty suojelumerkinnän poistamisen harkinnassa tontin 1017-7 (Rinnekatu 2) rakennuksen osalta.

Kaava-alueelta 8257 on saatu kuntoselvitykset seuraavia tontteja koskien asemakaava- ehdotuksen nähtävilläolon jälkeen:

- 1315-1, Selininkatu 12 asuinrakennus
- 1311-4 Tahmelan viertotie 20 piharakennus/pikkutalo
- 1040-22, Pispankatu 33, asuinrakennus
- 1043-11, Tahmelan viertotie 10, asuinrakennus
- 1317-3, Vallikatu 10, piharakennus
- 1317-1, Pispankatu 11, asuinrakennus

Kuntoselvityksistä pyydettiin Pirkanmaan maakuntamuseon lausunnot. Lausuntojen perusteella muutoksia suojelumerkintöjen osoittamiseen tehtiin muiden paitsi Pispankatu 11 osalta. Poistetut ja muutetut suojelumerkinnät on esitetty edellä kohdassa Perustelut poikkeamille rakennusinventoinnin luokituksesta. Kiinteistönomistajien teettämät rakennusten kuntoselvitykset ovat osa kaavan lähdemateriaalia, niistä annetut lausunnot ovat kaavaselostuksen liitteenä nro 19.



### Suojellun rakennuksen purkamisen edellytykset

Maankäyttö- ja rakennuslaki edellyttää purkamislupaa kaikilla asemakaava-alueilla ja eräillä laissa tarkemmin mainituilla alueilla (MRL 127 §, 139 § ja 135 § 3 momentti). Pääsääntöisesti rakennuksia ei saa purkaa asemakaava-alueella ilman purkamislupaa. Purkamisluvan käsittelee aina kaupungin rakennusvalvontaviranomainen. Kohteen arvot ja hankkeen sisältö sekä asemakaavojen suojelumääräykset vaikuttavat keskeisesti lupamenettelyihin ja luvan myöntämisen edellytyksiin. Poikkeamisluvan (MRL 172 §) ja purkamisluvan edellytykset (MRL 139 §) ratkaistaan yksittäistapauksellisesti kunkin kohteen osalta. Purkaminen ei saa merkitä perinne-, kauneus- tai muiden arvojen hävittämistä eikä haitata kaavoituksen toteuttamista (MRL 139 §).

Asemakaavan suojelumerkinnät srp-1 ja srp-2 sisältävät purkamiskiellon. Näillä merkinnöillä osoitettujen rakennusten purkaminen edellyttää aina poikkeamislupaa ELY-keskukselta (Huom. kokeilulain aikaiset menettelyt kuvattu myöhemmin tekstissä)

Jos purkuhakemus koskee srp-3-rakennusta, tulee ensin selvitettäväksi, onko kaavamääräyksissä mainittu pakottava syy rakennuksen purkamiseen olemassa. Kyse on kaavamääräyksen tulkinnasta. Jos pakottavan syyn katsotaan olevan olemassa, kaupungin rakennusvalvontaviranomainen käsittelee asian purkamislupana tai rakennuslupana, joka johtaa vanhan rakennuksen purkamiseen. Jos pakottavaa syytä ei ole esitetty (esim. kuntotutkimuksin), kyse on kaavan suojelumääräyksestä poikkeamisesta ja rakennuksen purkamiseen tarvitaan silloin ELY-keskuksen poikkeamislupa (Huom. kokeilulain aikaiset menettelyt kuvattu myöhemmin tekstissä).

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kaikista rakennuksen suojelua koskevista kaavamääräyksistä poikkeaminen on mahdollista vain ELY-keskuksen poikkeamislupapäätöksellä (MRL 171 § 2 momentti 3-kohta ja 3 momentti). Tämä menettely ei ole kuitenkaan voimassa kevennetyjen rakentamis- ja kaavamääräysten kokeilun aikana. Tätä menettelyä koskeva laki (1257/2010) on tullut voimaan 1.1.2011. Alun perin kokeilulain piirissä olivat Helsinki, Espoo, Vantaa ja Turku. 1.1.2014 alkaen kokeilulain piiriin kuuluvat kymmenen asukasluvultaan suurinta kuntaa mukaan lukien Tampere. Lain tavoitteena on hankkia kokemuksia siitä, miten rakentamis- ja kaavamääräyksiä sekä lupamenettelyjä keventämällä voidaan edistää asuntorakentamista erityisesti kasvukeskuksissa ja lisätä asuntotuotannon kustannustehokkuutta. Laki on voimassa 31.12.2018 asti.

Mainitun lainkohdan mukaan Tampereen kaupunki voi kokeilulain voimassaoloaikana myöntää poikkeuksen, kun kysymys on vähäistä suuremmasta poikkeamisesta asemakaavassa osoitetusta tontti- ja rakennuspaikkakohtaisesta kokonaisrakennusoikeudesta taikka vähäistä suuremman rakennusoikeuden osoittamisesta alueelle, jolle asemakaavassa ei ole osoitettu rakennusoikeutta; poikkeamisesta rakennuksen suojelua koskevasta kaavamääräyksestä; tai poikkeamisesta maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 3 momentissa tarkoitettusta

asemakaavan hyväksymisestä johtuvasta rakennuskiellosta. Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus säilyy lausunnonantajana asioissa, jotka koskevat merkittävästi sen toimialaa.

Kokeilulaki siirtää maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 2 momentin 2-4 kohdassa sekä 3 momentissa tarkoitetuissa tapauksissa poikkeamisvallan Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta Tampereen kaupungille. Toimivallan siirtoa lukuun ottamatta, poikkeamisen myöntämisten edellytykset säilyvät ennallaan. Poikkeamiselle tulee aina olla erityinen syy. Lisäksi maankäyttö- ja rakennuslain 172 §:n mukaan poikkeaminen ei saa aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle; vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista; eikä vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Kevennettyjen rakentamis- ja kaavamääräysten kokeilusta annetun lain mukaista toimivaltaa käyttää yhdyskuntalautakunta niissä tapauksissa, joissa poikkeamista haetaan rakennussuojelua koskevista määräyksistä. Tämä tarkoittaa siten myös purkamisluvan myöntämistä suojelulle rakennukselle.

#### Rakennuksen 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 yleisesti käytetty kannustinmääräys sallii rakennuksen vaipan sisäisten tilojen ottamisen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaiseen käyttöön rakennusoikeudesta huolimatta. Pispalan asuinrakennuksista monet ovat kivijalka- ja ullakotiloiltaan 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.

Kaavaratkaisun tasapuolistamiseksi ja suojelutavoitteiden saavuttamiseksi kaavaehdotusta laadittaessa päädyttiin luopumaan kannustimesta, jonka avulla olisi ollut mahdollista laajentaa rakennusta rakennusalan puitteissa rakennusosalalle merkitty rakennusoikeus ja tontille sallittu enimmäiskerrosala ylittäen. Hyöty tästä määräyksestä olisi koitunut vain harvoille tonteille, mutta kuitenkin lisännyt riskiä yläpuolisten tonttien järvinäkymien menettämiseen. Mahdollisuutta rakentaa suojeltuun taloon hissi rakennusoikeus ylittäen ei myöskään pidetty kaavan kokonaisuudessa oleellisena.

#### Rakennussuojelun kannustimet asemakaavaehdotuksessa:

Kaavaehdotuksen nähtävillöiden jälkeen yleismääräys on muokattu muotoon:

*”Olemassa olevassa suojelussa rakennuksessa saa muuttaa ra-*

*kennuksen vaipan sisällä tiloja pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaiseen käyttöön rakennusalalle merkitystä rakennusoikeudesta ja tontille sallitusta enimmäiskerrosalasta huolimatta.”*

Määräys mahdollistaa suojelussa rakennuksessa tilojen muuttamisen rakennuksen vaipan sisällä pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaiseen käyttöön siitä huolimatta, että muutoksilla ylitetään tontille sallittu rakennusoikeus tai se on jo ylittynyt. Määräys mahdollistaa myös täydennysrakennusalalle osoitetun rakennusoikeuden käyttämisen siitä huolimatta, että suojelussa rakennuksessa olisi jo käytetty rakennusoikeutta sen verran, että tontille osoitettu rakennusoikeus ylittyy.

### **Kannustimia havainnollistavat esimerkit:**

Pienkerrostalo:

1019-8, Rinnekatu 18

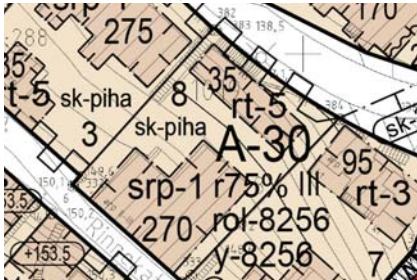
Tontin koko: 609 m<sup>2</sup>

Rakennusoikeus: 305 k-m<sup>2</sup>

Käytetty rakennusoikeus (Facta): 525 k-m<sup>2</sup>



Kuva: 1019-8, Rinnekatu 18.



Kuva: Ote kaavakartasta.

Esimerkkilotilla on ylitetty huomattavasti yleislinjan  $e = 0,5$  mukainen rakennusoikeus. Rakennusoikeus on jaettu rakennusaloille ( $270+35=305$ ), joten suojeltavalle rakennukselle tulee merkityksi rakennusoikeutta käytettyä vähemmän ja loput 35 k-m<sup>2</sup> uudisrakennukselle. Se, että suojelussa talossa on jo ylitetty tehokkuus  $e = 0,5$  ei estä piharakennuksen rakentamista. Suojelussa rakennuksessa on myös mahdollista ottaa rakennuksen vaipan sisällä tiloja käyttöön, mikäli sellaisia on ullakolla tai kivijalassa. Käytettävissä olevan tiedon pohjalta tontilla voidaan suojelutilanteessa käyttää vähintään tontitehokkuus  $e = 0,9$ . Mikäli kaavan rakennusoikeuden ylittävä suojeltu rakennus tuhoutuu, sen uudelleen rakentaminen entisen kokoisena edellyttää poikkeamislupaa ELY-keskukselta.

Kaupunkipuutalo:

1035-3, Pispankatu 6

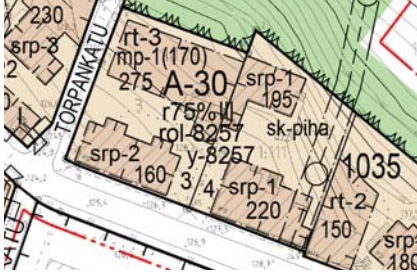
Tontin koko: 875 m<sup>2</sup>

Rakennusoikeus: 435 k-m<sup>2</sup>

Käytetty rakennusoikeus (piir.): 164 k-m<sup>2</sup>



Kuva: 1035-3, Pispankatu 6.



Kuva: Ote kaavakartasta.

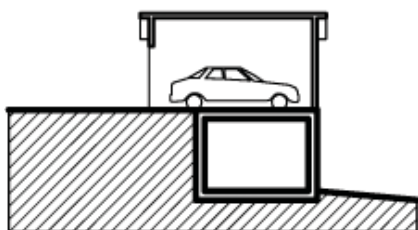
Esimerkkilotilla sijaitsee 1920-luvulla rakennettu asuinrakennus, jossa pääkerroksessa rakennusoikeutetta on käytetty 164 k-m<sup>2</sup>. Uudisrakennuksen rakennusalalle ylärinteeseen on osoitettu rakennusoikeutta 275 k-m<sup>2</sup>. Tontilla toteutuu kaavaan yleislinjan  $e = 0,5$  mukainen rakennusoikeus. Srp-2-rakennuksessa on tilava, kylmä ullakko, joka on mahdollista muuttaa pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaiseksi asuintilaksi. Arvion mukaan käyttöön otettavaa tilaa on ullakon tasolla yli 60 k-m<sup>2</sup>. Lisäksi rinteessä, osittain maan alla sijaitsevassa kellarissa on Pispankadun ja Torpankadun kulmassa mahdollista muuttaa tiloja pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaiseksi osittain nykyisen alapohjan puitteissa, osittain kaivamalla lisää kerroskorkeutta.

Kaava-alueen suojeltujen rakennusten vaipan sisäisten tilojen käyt-

töönottamisen hyödyntämisen on mahdotonta arvioida täsmällisesti, koska rakennuskannasta käytävissä oleva tieto on osin puutteellista. Käyttöön otetut tilat eivät myöskään välttämättä ilmene piirustuksista. Voidaan kuitenkin todeta, että ottaen huomioon Pispalan radon-tilanne, mahdollisuus kivijalkatilojen käyttöönottoon ei ole kovin yleinen. Ullakkotilojen käyttökelpoisuuden arviointi edellyttäisi samoin mittauspiirustuksia.

Kaava-alueiden 8256 ja 8257 osalta voidaan todeta, että suojeleluun olennaisia kannustavia tekijöitä ovat täydennysrakentamisen, laajennusten ja tontin jakamisen mahdollistaminen.

#### **Muut kaavalliset kannustimet:**



*Pysäköimispaikan ja enintään 45 k-m<sup>2</sup> piharakennuksen alle saa rinteessä rakentaa varasto-, sauna-, autosuoja- ja työtilaa varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi.*

Määräyksellä pyritään kannustamaan pienten piharakennusten sovitamista perinteisen jylhästi jyrkkään maastoon. Määräys mahdollistaa myös lisätilaa pienasunnolle. Tätä mahdollisuutta voidaan hyödyntää rakennusaloista ja maastosta riippuen kaikilla tonteilla.

#### *4.2.2. Luonnonsuojelu*

Luonnonsuojeluohjelman hyönteistöltään merkittävät kohteet Provas-tinpuisto, Porrasspuisto ja Porrasspuistikko osoitetaan kaavakartalla merkinnällä **VL-4; Lähivirkistysalue**. *Aluetta on hoidettava siten, että sen luonnonsuojelun kannalta arvokkaat ominaisuudet säilyvät.*

Näille virkistysalueille osoitetaan lisäksi merkintä **sl-10: Hyönteistöltään arvokas alue**. *Paahderinteen luonne on säilytettävä aktiivisella hoidolla.*

**Tonttien 1036-23, 24 ja 25 sekä 1037-4, 5, 7, 8, 9, 10 ja 13 em. puistoalueisiin rajautuville osille osoitetaan merkintä sl-11:**

*Alueen osa, jolla on merkitystä hyönteistön kannalta ja joka toimii ekologisena yhteytenä. Alueelle ei saa rakentaa pysyviä rakenteita. Maanpinta tulee säilyttää luonnonmukaisena. Maisemanhoidolliset ja hyönteistön elinolosuhteita ylläpitävät kasvillisuuden harvennustoimenpiteet ovat suositeltavia.*

Viheralueiden hoitoluokitukset uudistetaan. (Katso kohta 4.4.2 Muut alueet.) Rakentamistapaohjetta on täydennetty kasvillisuuden osalta kortissa P2, Kasvillisuus

### 4.2.3. Rakennusoikeudet ja mitoitus

Rakennusoikeuksien määrittelyssä on noudatettu tavoitetta mahdollisimman tasaisesta rakennusoikeudesta. Rakennussuojelua ei ole käytetty perusteena rakennusoikeuden vähentämiseen. Rakennusoikeudet on osoitettu tonteille kerrosneliömetreinä viiden neliön tarkkuudella.

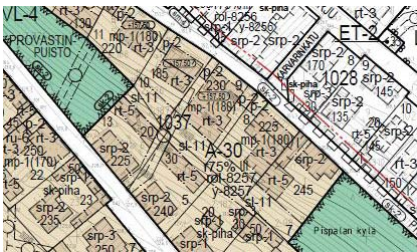
Rakennusoikeutta on pyritty jakamaan eri rakennusaloille sekä suojeltujen rakennusten että inventoimattomien rakennusten tonteilla, huomioiden kaupunkikuvaa ja tontin mahdollisuuksia rakennusoikeuden sijoitteluun. Rakennusoikeutensa jo käyttäneillä tai ylittäneillä tonteilla rakennuksen rakennusalalle merkitty rakennusoikeus saattaa olla tästä merkintätavasta johtuen alle toteutuneen. Muissa tapauksissa suojeltujen rakennusten osalle on merkitty käytetty rakennusoikeus käytettävissä olevan tiedon pohjalta. Rakennuksen korottamismahdollisuus on huomioitu rakennukselle osoitetussa rakennusoikeudessa. Muutamilla tonteilla, joilla rakennusoikeuden sijoittamiseen on vaihtoehtoisia tapoja, on rakennusoikeus osoitettu yhtenä lukuna. Samaa merkintätapaa on käytetty myös silloin kun tiedot käytetystä rakennusoikeudesta ovat epävarmat.



Kuva: 1024-8, Pispalanharju 32.



Kuva: 1037: 7–11 ja 13.



Kuva: Ote kaavakartasta 8257.

Rakennusoikeus koskee suojeltujen rakennusten rakennusaloilla uudisrakentamistilannetta sekä vaipan ulkoista laajentamista. Rakennusaloille osoitetun rakennusoikeuden voi ylittää kannustimin mikäli rakennuksessa on mahdollista ottaa vaipan sisäisiä tiloja kerrosalaan laskettavaan käyttöön.

Rakennusoikeuden osoittamisessa on pyritty löytämään suojelutavoitteiden ja tilojen käytettävyyden kannalta soveltuva ratkaisu.

Rakennusoikeudet vastaavat valtaosalla A-30-korttelialueilla tonttitehokkuutta  $n. e = 0,5$ . Mikäli pyörästys vastaa tonttitehokkuutta  $e = 0,49$ , on kaavaan merkitty tehokkuutta  $e = 0,51$  vastaava luku. Kaava-alueella 8256 A-30-korttelialueiden tonteilla rakennusoikeus vastaa tonttitehokkuutta  $e = 0,5–0,51$  yhtä kaupungin omistamaa tonttia lukuun ottamatta:

Korttelin 1024 tontilla 8 rakennusoikeus vastaa tonttitehokkuutta  $e = 0,40$ . Tontista puolet on muinaismuistolailalla rauhoitettua kiinteää muinaisjäännöstä suoja-alueineen (sm-4), mikä rajoittaa huomattavasti mahdollisuuksia sijoittaa rakennusoikeutta tontille. Rakennusoikeus mahdollistaa kuitenkin huomattavan lisärakennuksen.

Kaava-alueen 8257 korttelin 1037 tonteilla 7–11 ja 13 on säilytetty nykyisen voimassa olevan kaavan nro 6686 tonttitehokkuus, rakennusoikeudet vastaavat tonttitehokkuuksia välillä  $e = 0,36–0,47$ . Tontteihin oli aikaisemmassa kaavamutoksessa nro 6686 liitetty kiinteistönomistajien omistuksessa ollutta puistoa siten, että se ei vaikuttanut nostavasti rakennusoikeuteen. Rakennusoikeus on asemakaavaehdotuksessa säilytetty kerrosneliömetreinä entisellä tasolla.



Kuva: 1036: 23–25.

Korttelissa nro 1036 liitetään kaavatontteihin 23, 24 ja 25 voimassa olevan kaavan nro 5166/25S mukaista puistoaluetta, joka on kiinteistönomistajien omistuksessa. Rakennusoikeus on säilytetty kerrosneliömetreinä entisellä tasolla, tonttitehokkuudet vaihtelevat välillä 0,32–0,33. Ratkaisu on samanlainen, kuin edellä esitetty korttelin nro 1037 osalta.

Perusteena em. tonttien rakennusoikeuden säilyttämiseen kerrosneliömetrimääränä nykyisellä tasolla on tontin jyrkän alaosan merkitys ekologisenä käytävänä, rakentamisen sovitus Provastinkadun miljööseen näkymiä ja kaukomaisemaa säilyttäen sekä vastaavanlaisessa tilanteessa olevien kiinteistönomistajien tasapuolinen kohtelu kaavalle asetetut tavoitteet huomioiden; tonttitehokkuutta  $e = 0,5$  vastaavaa rakennusoikeutta ei voitaisi osoittaa kaikille em. tonteille tinkimättä suojelutavoitteista.

Kaavaehdotuksessa on osoitettu peruslinjaa  $e = 0,5$  vastaavaa suurempia rakennusoikeuksia muista poikkeavan käyttötarkoituksen takia:

#### **Kaava 8256:**

Pispalan koulun tontilla 1030-2 (YO) tonttitehokkuutta on nostettu tasolle  $e = 1,13$ . Pispalan koulun tontin rakennusoikeutta on nostettu luonnosvaiheen jälkeen mahdollistamalla maanalaisen tilan hyödyntäminen (225 k-m<sup>2</sup>) aikaisemman rakennusoikeuden lisäksi.

Lastenkoti Toivontuvan ja Toivonrinteen tonteilla 1022-5 ja -8 (P-3), tonttitehokkuudet ovat  $e = 1,09$  ja  $e = 0,55$ . Rakennusoikeuden nostaminen mahdollistaa toiminnan laajentamisen tontilla.

Tonttikohtaiset rakennusoikeudet on esitetty rakennusoikeustaulukoissa, liitteet 13 ja 14 sekä karttaesityksenä liitteessä 12.

#### **Tilastot:**

Kaava-alueen 8256 pinta-ala on 9,9 ha. Kaava-alueesta on osoitettu asumiseen 5,9 ha, palvelualueiden korttelialueiksi 2,4 ha, yleisten alueiden korttelialueiksi 0,38 ha sekä virkistysalueiksi 1,6 ha. Liikennealuetta on osoitettu 1,7 ha ja erityisaluetta 0,02 ha. Asumiseen osoitettu alue on pienentynyt 0,15 ha, joka johtuu lähinnä palvelualueiden korttelialueen muodostamisesta. Yksi Y-tontti on muutettu asuintontiksi. Virkistysalueen määrä kaava-alueella on kasvanut 0,1 ha, koska yksi Y-tontti on muutettu virkistysalueeksi ja yleisen pysäköintilaitoksen alue on muutettu viheralueeksi. Liikennealueen määrä kaava-alueella on lisääntynyt 0,07 ha, mikä johtuu katualueiden liittämisestä tontteihin sekä Pispalan portin pysäköintialuevarauksesta.

Rakennusoikeutta kaava-alueella 8256 on 35 815 k-m<sup>2</sup>, missä on lisäystä 2 463 k-m<sup>2</sup>. Tämä johtuu lähinnä yleisten rakennusten korttelialueiden (Y) ja palvelurakennusten korttelialueiden (P) rakennusoikeuksien lisäyksestä.

Käytettyä rakennusoikeutta on kaava-alueella 8256 n. 30 100 k-m<sup>2</sup>,



Kuva: 1030-2, Pispalan koulu, Pispalanharju 47.



Kuva: 1030-2, Pispalanharju 47.

johon kaava mahdollistaa lisäystä n. 5 700 k-m<sup>2</sup> (19%).

Kaava-alueella 8256 tonttien määrä (A-30, YO, P-3, P) on 112 kpl, jossa on vähennystä yksi tontti. ET-tonttien määrä lisääntyy kolmeen ja yksi pysäköintilaitoksen tontti poistuu. Yhteensä tontteja on siten 115 kpl.

Kaava-alueen 8257 pinta-ala on 10,4 ha. Kaava-alueesta on osoitettu asumiseen 6,8 ha, liikennealueiksi 1,3 ha ja erityisalueeksi 0,01 ha. Asumiseen osoitettu alue on suurentunut 0,1 ha. Virkistysalueen määrä kaava-alueella on vähentynyt 0,09 ha, mikä johtuu kaupungin lunastamatta jättämien puistoalueiden liittämistä takaisin kaavatontteihin ja ET-alueen muodostamisesta. Liikennealueen määrä kaava-alueella on vähentynyt 0,01 ha, mikä johtuu katualueiden liittämistä tontteihin.

Rakennusoikeutta kaava-alueella 8257 on yhteensä 33 255 k-m<sup>2</sup>, jossa on lisäystä 79 k-m<sup>2</sup>. Kaava-alueen rakennusoikeus on kokonaisuudessaan asumiseen osoitettua. Käytettyä rakennusoikeutta on kaava-alueella 8257 n. 29 000 k-m<sup>2</sup>, johon kaava mahdollistaa lisäystä n. 4 300 k-m<sup>2</sup> (15 %).

Kaava-alueella 8257 tonttien määrä (A-30 ja AK) pysyy ennallaan, 110 kpl. Näiden lisäksi muodostuu yksi ET-2 tontti muuntamorakennusta varten, yhteensä 111 kpl.

Kaava-alueilla on rakennusoikeutta yhteensä 69 070 k-m<sup>2</sup>, jossa lisäystä voimassaolevaan asemakaavaan nähden on 2 542 k-m<sup>2</sup> ( 3,8%) ja rakentuneeseen tilanteeseen nähden n. 10 000 k-m<sup>2</sup> (17%).

### **Suojelumerkintöjen jakautuminen kaava-alueilla:**

#### **Kaavamuutosalue 8256:**

Asuinrakennuksia 133 kpl, joista inventoituja 90 kpl (67 %).

Piharakennuksia 85 kpl, joista inventoituja 38 kpl (45 %).

Kaavatontteja (A<sup>10</sup> + A<sup>9</sup> + A + YO + Y) 114 kpl, joista 1 kpl pihapiirejä rakennusinventoinnissa 22 kpl ( 20 %).

#### **Kaavaehdotuksessa 8256 osoitetaan suojelumerkintöjä seuraavasti:**

EHDOTUS 8256	srp-1 (kpl)	srp-2 (kpl)	srp-3 (kpl)	sr-18 (kpl)	sk-piha (kpl)	sk-2 (kpl)
Asuinrakennus	13	56	18	-		
Muu rakennus	-	-	-	1		
Piharakennus	11	8	2	-		
Pihapiiri / tontti					19	62
Yhteensä	24	64	20	1	19	62

Huom:Tarkistettuun asemakaavaehdotukseen on lisätty yksi srp-1 suojelumerkintä piharakennukselle.

### Kaavamuutosalue 8257

Asuinrakennuksia 120 kpl, joista inventoituja 73 kpl (61 %).

Piharakennuksia 61 kpl, joista inventoituja 21 kpl (34 %).

Kaavatontteja (A10+A) 110 kpl, joista 1 lk. pihapiirejä rakennusinven-  
toinnissa 20 kpl (18 %).

#### Kaavaehdotuksessa 8257 osoitetaan suojelumerkintöjä seuraavasti:

EHDOTUS 8257	srp-1 (kpl)	srp-2 (kpl)	srp-3 (kpl)	sr-18 (kpl)	sk-piha (kpl)	sk-2 (kpl)
Asuinrakennus	12	38	14	-		
Muu rakennus	-	-	-	-		
Piharakennus	5	3	3	-		
Pihapiiri / tontti					17	24
Yhteensä	17	41	17	-	17	24

#### Kaava-alueet yhteensä:

EHDOTUS 8256 ja 8257 yhteensä	srp-1 (kpl)	srp-2 (kpl)	srp-3 (kpl)	sr-18 (kpl)	sk-piha (kpl)	sk-2 (kpl)
Asuinrakennus	25	94	32	-		
Muu rakennus	-	-	-	1		
Piharakennus	16	11	5	-		
Pihapiiri / tontti					36	86
Yhteensä	41	105	37	1	36	86

#### Kaava-alueiden kaikista asuinrakennuksista (253 kpl):

EHDOTUS 8256 ja 8257 ASUINRAKENNUKSET	Kaikista asuinrakennuksista	(kpl)
srp-1	10 %	25
srp-2	37 %	94
srp-3	13 %	32
Yhteensä suojeltuja	60 %	151

#### Kaava-alueiden suojelluista asuinrakennuksista (151 kpl):

EHDOTUS 8256 ja 8257 ASUINRAKENNUKSET	Suojelluista asuinrakennuksista	(kpl)
srp-1	17 %	25
srp-2	62 %	94
srp-3	21 %	32
Yhteensä suojeltuja		151



**Kaava-alueiden kaikista piharakennuksista (147 kpl):**

EHDOTUS 8256 ja 8257 PIHARAKENNUKSET	Kaikista piharakennuksista	(kpl)
srp-1	11 %	16
srp-2	8 %	11
srp-3	3 %	5
Yhteensä suojeltuja	22 %	32

**Kaava-alueiden suojelluista piharakennuksista (32 kpl):**

EHDOTUS 8256 ja 8257 PIHARAKENNUKSET	Suojelluista piharakennuksista	(kpl)
srp-1	50 %	16
srp-2	34 %	11
srp-3	16 %	5
Yhteensä suojeltuja		32

**Kaava-alueiden tonteille merkintöjä on osoitettu seuraavasti (222 kpl):**

EHDOTUS 8256 ja 8257 TONTTEJA (A-30, AK, YO, P ja P-3)	kaikista tonteista	tontilla (kpl)
suojelumerkityjä rakennuksia	62 %	138
sk-piha	16 %	36
sijainti arvoalueella sk-2	39 %	86
sm-4	3 %	7
sl-11	5 %	10

Huom.

Taulukoiden luvut on tarkistettu kaavaehdotukseen tehtyjen suojelumerkintöihin tarkistusten perusteella. Suojelumerkintä on poistettu kahdelta asuinrakennukselta, joilla oli srp-2-merkintä ja yhdeltä asuinrakennukselta, jolla oli merkintä srp-3. Suojelumerkintä srp-1 on muutettu merkinnäksi srp-2 yhdeltä piharakennukselta. Suojelumerkintä srp-2 on muutettu merkinnäksi srp-3 yhdeltä asuinrakennukselta. Yhdelle piharakennukselle on lisätty merkintä srp-1

#### 4.2.4. Kaavan 8256 vaihtoehtokohta Pispalan portti:

Luonnosvaiheen vaihtoehtojen avulla haluttiin tutkia matkailun kehittämistä ja pysäköinnin järjestämistä. Vaihtoehdossa 1A ja 1B oli tavoitteena, että mahdollinen palvelurakennus ei ole sisääntulonäkymässä leimaa-antavin elementti; Pispala on kuitenkin ennen kaikkea asuin-alue.

##### Ve 1A:

Rinnekadun ja Pispalanharjun rajaamalle alueelle oli osoitettu yleisten pysäköintilaitosten korttelialuetta (LPY). Vaihtoehto mahdollisti maanalaisen pysäköintilaitoksen päälle pysäköintipaikan.

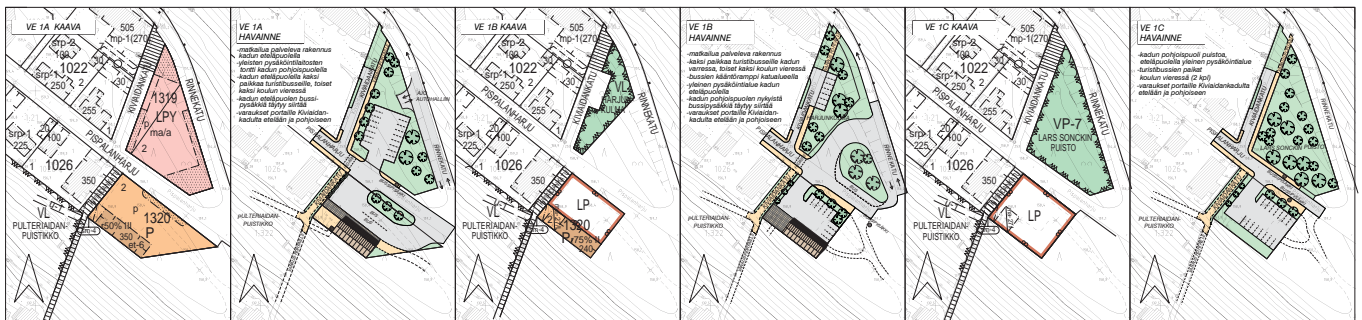
Pispalanharjun kadun eteläpuolelle oli osoitettu palvelurakennusten korttelialuetta (P), johon on mahdollista sijoittaa esimerkiksi matkailua palveleva rakennus ja sen eteen turistibussien pysäköintiä. Rakennusoikeutta osoitettiin tontille 350 k-m<sup>2</sup>, kerrosluku oli r50% III. Vaihtoehto edellytti, että tontille rakennettavasta rakennuksesta tuli varata sähkölaitoksen osoittamasta paikasta jakelumuuntamoja varten enintään 30 m<sup>2</sup>:n suuruinen tila, jota ei lasketa rakennusoikeuteen. Tontin rajalla on vanhaa Pispalan raja-aitaa, joka on osoitettu merkinnällä sm-4. Kiivaidankadulta on osoitettu varaukset portaille jalankululle varattuina katuina.

##### Ve 1B:

Vaihtoehdossa oli laajennettu Rinnekadun ja Pispalanharjun katujen katualuetta turistibusseja palvelevan kääntörampin mahdollistamiseksi. Turistibussien pysäköinti on ajateltu tapahtuvan Pispalanharjun kadun varressa. Jäljelle jäävä viheralue oli osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL), (Harjunkulma) ja katualueeksi.

Pispalanharjun kadun eteläpuolelle oli osoitettu yleistä pysäköintialuetta (LP) ja sen eteläpuolelle palvelurakennusten korttelialuetta (P). Tontille oli mahdollista sijoittaa edellisen vaihtoehtoon tapaan matkailua palvelevaa tai muuta palvelutoimintaa, rakennusoikeutta osoitettiin tontille 240 k-m<sup>2</sup>. Kerrosluku oli r75% II. Tontille oli osoitettu rakennusala maanalaiselle tilalle johon saadaan sijoittaa yhdyskuntateknisiä tiloja työtiloihin yhteisen tason. sm-4-alueen ja porrasyhteyksien varauksen suhteen vaihtoehto ei poikennut edellisestä.

Kuva: Pispalan portin vaihtoehdot luonnosvaiheessa.

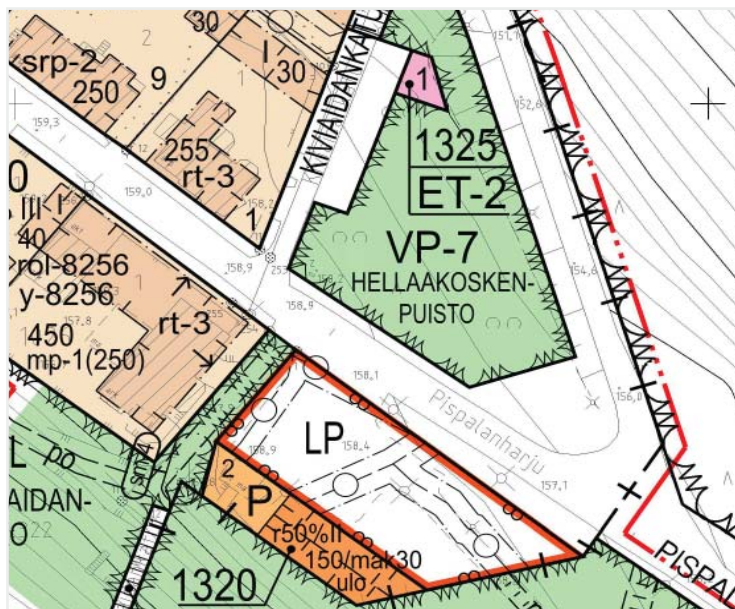


### Ve 3:

Vaihtoehto oli 0-vaihtoehto säilyttäen miljöön nykyisellään. Alueelle ei ole osoitettu pysäköintiä turistibusseille, vaan niiden ajateltiin tässä vaihtoehdossa olevan Pispalan koulun läheisyydessä. Rinnekadun ja Pispalanharjun kadun välinen kolmio oli osoitettu luonnonmukaiseksi puistoksi (VP-7) ja nimetty kadunnimitoimikunnan esityksestä Lars Sonckin puistoksi. Pispalanharjun kadun eteläpuolelle oli osoitettu yleinen pysäköintialue (LP). Pysäköintialueelle oli osoitettu rakennusala maanalaiselle tilalle johon saadaan sijoittaa yhdyskuntateknisiä tiloja työtiloineen yhteen tasoon. sm-4-alueen ja porrasyhteyksien varauksen suhteen vaihtoehto ei poikkea edellisistä.

### Kaavaehdotuksen suunnitteluratkaisu

Kaavaluonnoksesta saadun palautteen pohjalta on päädytty laatimaan alueelle yhdistelmä luonnosvaiheen vaihtoehdoista. Alueella on tarpeen säilyttää yleinen pysäköintialue sekä mahdollistaa myös pienimuotoisten yksityisten tai julkisten palvelujen sijoittuminen alueelle. Yleinen pysäköinti ja turistibussit eivät kuitenkaan mahdu lähtökohteisesti samalle rajallisen kokoiselle pysäköintialueelle. Matkailutietojen perusteella kaikkien turistibussien pysäköinti Pispalan portille ja matkailijoiden kävely Vesisäiliönmäelle ei ole realistinen tavoite. Tästä syystä turistibussien kääntymiselle ja pysäköinnille ei ole tarpeen varata ympäristöä suuresti muokkaavia tilavarauksia Pispalan portilla. Suurehkon pysäköintilaitoksen rakentaminen alueelle ei ole myöskään realistista eikä kulttuuriympäristön säilyttämistavoitteen mukaista.



*Kuva: Ote kaavakartasta 8256, tarkistettu kaavaehdotus 20.4.2015.*

Koska alue sijaitsee historiallisella Pispalan rajalla, tulee rajan säilyä edelleenkin selkeästi hahmotettavana. Kaavaratkaisun tulee myös mahdollistaa alueen kaupunkikuvallisen ilmeen kohentaminen. Pispalanharjun kadun pohjoispuolelle on osoitettu virkistysaluetta mer-

kinnällä VP-7, Luonnonmukainen puisto. Puisto on nimetty Hellaakosken puistoksi. Alueelta on poistettu pysäköintilaitoksen mahdollistava merkintä YAP3. Tarkistettuun asemakaavaehdotukseen on lisätty puiston yhteyteen Tampereen Sähköverkko Oy:n esityksestä tontti muuntamoa varten merkinnällä ET-2. Merkintä mahdollistaa 20 km<sup>2</sup> suuruisen muuntamon. Kiviaidankadun katualueen rajausta on tarkistettu siten, että katualue mahdollistaa yleisen pysäköinnin osalla alueesta.



Kuva: Pispalan portti, havainne A.

Pispalanharjun kadun eteläpuolella oleva yleisten rakennusten korttelialue (Ykt10) on muutettu osittain yleiseksi pysäköintialueeksi (LP) ja osittain palvelurakennusten korttelialueeksi (P). Palvelurakennusten tontin (1320-2) sekä yleisen pysäköintialueen osalta muutetaan Pyynikin ja Ylä-Pispalan kaupunginosien rajaa. Yleinen pysäköintialue palvelee sekä asukkaita että mahdollisen palvelurakennuksen asiakkaita. Pyynikin kaupunginosan puistoalue on osoitettu nykyisellä kaavamerkinnällä VL-7, Lähivirkistysalue. Puisto on nimetty Lauri Viidan mukaan. Kevyen liikenteen väylä on osoitettu merkinnällä pp, ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.

Palvelurakennusten tontille voi sijoittaa yksityistä tai julkista palvelutoimintaa esim. kioskin. Rakennusoikeutta tontilla on 150 k-m<sup>2</sup>. Kerros-luku on r50%II. Tontille osoitetusta rakennusoikeudesta 30 k-m<sup>2</sup> on käytettävissä ainoastaan maanalaisiksi liike- ja työtiloiksi. Kaavaehdotuksen tarkistamisen yhteydessä on maanalaisen muuntamon salliva merkintä ma-27/1 poistettu Tampereen Sähköverkko Oy:n esityksestä ja siirretty muuntamovaraus Hellaakosken puiston yhteyteen. Nykyisen muuntamon käyttöturvallisuus on heikko. Tontin rajan vieressä on vanhaa Pispalan raja-aitaa, joka on osoitettu merkinnällä sm-4:



Kuva: Pispalan portti, havainne B.

*Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolaita rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.*

Kivi Aidankatu on muutettu Pispalanharjun eteläpuolella korttelialueen kohdalla virkistysalueeksi (VL) ja osoitettu sinne ohjeellinen polkuyhteys (po), joka jatkuu. Pulteriaidanpuistikko. Kivi Aidankadun porrasva-  
rausta on pidennetty hieman yläosastaan.

Havainnekuissa on esitetty kaksi ratkaisumallia pysäköintialueen järjestelyistä; kuvan A ratkaisulla myös kaksi turistibussia mahtuisi kääntymään pihaan rakennuksen eteen. Kuvan B ratkaisulla asukaspysäköintipaikkoja saadaan enemmän. Mikäli rakennus ei toteudu, alue säilyy nykyiseen tapaan pysäköintipaikkana eikä kiertomahdollisuutta ja kahta liittymää tarvita.

Palvelurakennusten tonttia ja pysäköintialuetta koskien on laadittu rakentamistapaohjeisiin erityisohjeet.

#### 4.2.5. Rakentamisen ohjaus

Rakentamista ohjataan kaavassa kerrosluvuin, rakennusaloin, massoittelumääräyksin ja yleismääräykseen sisällytetyin rakentamisen tapaa säätelevin määräyksin. Lisäksi on laadittu erillinen rakentamistapaohje, joka hyväksytään kaavan yhteydessä.

##### Rakennusalat

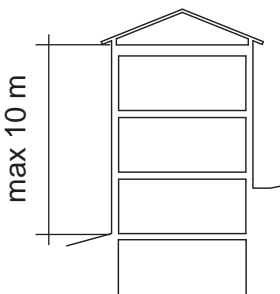
Suojeltujen rakennusten rakennusalat on määritelty nykyisen rakennuskannan ja niille mahdollistettujen laajennusmahdollisuuksien perusteella. Muiden olevien rakennusten rakennusalat on osoitettu siten, että rakentamistapaohjeiden mukainen uudisrakentaminen olisi tontilla mahdollista.

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

Kaavaluonnoksesta saatujen lausuntojen pohjalta rakennusalojen periaatetta on muokattu siten, että asuinrakennukset on sijoitettu pääasiassa vähintään 2 m päähän naapurin rajasta, piharakennusten osalta rakennusaloja on myös rajoissa kiinni perinteiseen tapaan. Muutoksia rakennusaloihin on tehty vaikutusarvioinnin ja palautteen pohjalta myös järvinäkyminen säilyttämiseksi.

##### Kerrosluvut

A-30-korttelialueiden peruserkerrosluku on r75%III. Tämä kerrosluku ottaa huomioon Pispalan jyrkät rinteet ja tontit, jotka sijaitsevat katua tukevan muurin alapuolella. Em. kerrosluvusta poikkeavat kerrosluvut on osoitettu tarvittaessa rakennusaloille. Kerrosluku sallii sen, että piharakennukset voivat olla rinteessä kaksikerroksisia, kerrosluku I on osoitettu tarvittaessa. Kerroslukua täsmennetään lisäksi tarvittaessa rakennusaloittain uudisrakentamiselle kohdistetuilla massoittelumääräyksin. Mikäli massoittelumääräyksellä ei rajoiteta rakennuksen massaa, saa kerrosluvulla r75%III rakentaa rakennuksen, missä on kivijalan päällä kaksi täyttä kerrosta ja ullakko, johon ei voi kuitenkaan sijoittaa pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja. Rinteeseen sijoittuvaan kivijalkaan on mahdollista sijoittaa pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja 75 % ylemmän kerroksen pinta-alasta. Tämän alle saa sijoittaa lisäksi kellarin. Rakennuksen korkeus ei saa kuitenkaan olla 10 m enempää.



© Tampereen kaupunki

#### **Kaavaehdotuksen yleismääräyksessä on tarkentavia määräyksiä kerroslukua koskien kohdassa Uudisrakentaminen:**

*Suojeltu rakennus määrittää lähtökohtaisesti korvaavan rakennuksen massoitteluperiaatteen, kattomuodon ja julkisivumateriaalin. Uudisrakennusten perusmuodon tulee olla selkeä suora-kaidekappale.*

*Yksikerroksinen asuinrakennus on sallittu, kun rakennuslalla on kerrosluku I, massoittelumääräys rt-1 tai rt-5. Muussa tapauksessa asuinrakennuksessa tulee olla pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja pääkerroksen lisäksi rinteeseen sijoituvassa kerroksessa, toisessa kerroksessa tai ullakon tasolla vähintään 50% pääkerroksen pinta-alasta.*

Pysäköimispaikan ja enintään 45 k-m<sup>2</sup> piharakennuksen alle saa rinteessä rakentaa varasto-, sauna-, autosuoja- ja työtilaa varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi.

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 ja tilojen luonteen tulee olla ominaisuuksiltaan aputilan luontoisia. Tämä on Pispalan rinnemaastossa yleensä helposti toteutettavissa.

Joillakin tonteilla on tontin ahtauden tai suojelutavoitteiden vuoksi rakennusala määritetty siten, että osa rakennusoikeudesta on varattu käytettäväksi rinteeseen sijoittuvassa kerroksessa.

Suojeltujen rakennusten osalta kannustimena sallitaan kivijalkaan mitä tahansa pääasiallisen käyttötarkoituksen sallimaa tilaa varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi terveys- ja turvallisuusnäkökohdat huomioiden. Kivijalan ikkunoiden ei edellytetä olevan pieniä. Yleismääräys edellyttää A-30- ja P-3-alueilla: Kadun puolen julkisivuverhoukseen ja yli 1,6 m korkeisiin kivijalkoihin tulee sijoittaa ikkunoita, jotta ei synny suuria umpinaisia seinäpintoja.

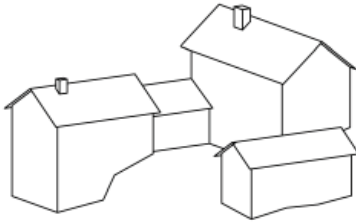
Kaavaehdotuksen tarkistuksen yhteydessä on poistettu tämä osa:

*Ullakon tasolle saa sijoittaa rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja.*

Ullakko ei sisälly MRL:n mukaan rakennuksen kerroslukuun. Ullakkoja koskevan määräyksen säilyttäminen kartalla olisi tehnyt kaavan kerroslukulogiikasta sekavan: esim. kerrosluvun I ja r75%III päälle olisi vielä voinut rakentaa ullakolle pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja. Määräys olisi samalla tuonut tulkinta-ongelmia suhteessa massoittelumääräyksiin, jotka eivät ullakkoa salli.

Rakentamistapaohjeen keskeinen sisältö on tuotu määräyksinä kaavakartalle:

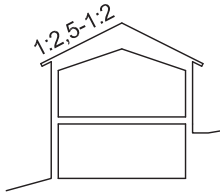
### Rakennusaloittaiset massoittelumääräykset:



#### mp-1 (160)

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

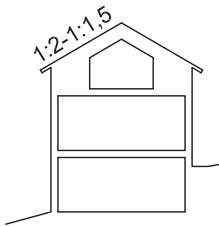
Määräys on osoitettu uudisrakennusaloille rakennuksen sovittamiseksi katu- tai pihamiljööseen.



#### rt-1

*Rakennusaloille saa rakentaa rakennuksen, joka on ylärinteen puolelta enintään yksikerroksinen. Ylimmän kerroksen yläpuolella ei saa olla ullakkoa. Kattokulman tulee olla 1:2,5–1:2.*

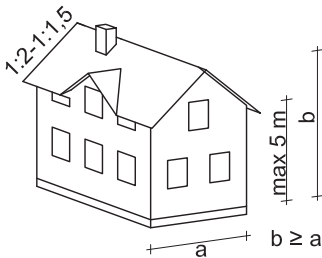
Määräys on osoitettu kaavassa yleensä kadun tai rinteeseen suhteeseen alarinteessä oleville rakennuspaikoille, erityisesti kun on haluttu säilyttää näkymiä yläpuolisilta tonteilta. Kattokulmalle on määritetty vaihteluväli.



#### rt-2

*Rakennusaloille 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.*

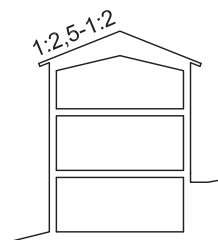
Määräys on osoitettu kaavassa silloin kun rakennus halutaan sovittaa ympäristöön, jossa on vastaavia rakennuksia. Kattokulman vaihteluväli on 1:2 -1:1,5.

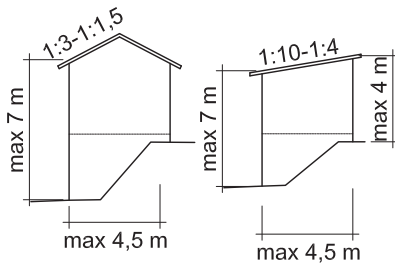


#### rt-3

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

Määräys on osoitettu kaavassa silloin kun ullakon rakentamisen katsotaan tuottavan liian korkean rakennuksen. Kattokulman vaihteluväli on 1:2,5 -1:2.





© Tampereen kaupunki

## rt-5

*Rakennuslalle saa rakentaa rakennuksen, jonka runkosyvyys on enintään 4,5 m. Rakennuksen korkeus saa alarinteen puolella olla enintään 7 m.*

Määräys on osoitettu kaavassa yleensä rinnemaaston uudisrakennusaloille, kun piharakennuksen halutaan olevan kapearunkoinen ja päärakennuksille selkeästi alisteinen.

### Rakentamisen tapaa koskevat yleismääräykset

#### **Rakennusten ja niiden korjaus- ja muutostöiden sovittaminen ympäristöön:**

*Rakennukset tulee sovittaa maastoon ilman mittavia täyttöjä ja leikkauksia. Rakennukset saa yhdistää toisiinsa maanalaisilla tiloilla rakennusalan vähäisesti ylittäen. Uudisrakennukset, laajennukset ja julkisivumuutokset tulee sovittaa huolellisesti osaksi kulttuuriympäristöä. Rakennukset ja niiden laajennukset ja korotukset on suunniteltava siten, että kadulta ja yläpuolisilta tonteilta säilyy järvinäkymiä.*

*Rakennuslupaa haettaessa on kadun puoleisessa julkisivupiirustuksessa esitettävä myös viereiset rakennukset naapuritonteilta. Rakennuksen sovitus maastoon ja vaikutukset järvinäkymiin naapuritonteilta ja kadulta on osoitettava leikkauspiirustuksella ja tarvittaessa muulla havainnollistavalla materiaalilla (Katso Rakentamistapaohje T1)*

#### **Mittasuhteet, mikäli rakennuslalle osoitetuista määräyksistä ei muuta johdu: (korttelialueet A-30, P-3)**

- *Asuinrakennuksessa, jossa on vähintään puolitoista kerrosta kivijalan päällä, tulee runkosyvyyden olla pienempi kuin rakennuksen korkeus mitattuna vesikaton ylimmästä kohdasta julkisivuverhouksen alareunaan.*
- *Rakennuksen runkosyvyys saa olla enintään 8 m.*
- *Julkisivun pituus saa olla enintään 20 m.*
- *Rakennuksessa saa olla enintään kaksi päällekkäistä kellaria.*
- *Rakennuksen korkeus saa olla alarinteessä enintään 10 m.*
- *Kadun puolella kivijalkaa saa olla näkyvässä enintään 3 m.*
- *Pinta-alaltaan yli 7 m<sup>2</sup> suuruiset kaksikerroksiset huonetilat eivät ole sallittuja.*

(Katso Rakentamistapaohje R1)

Aiheesta lisää:

Rakentamistapaohje  
tontti **T1**

Aiheesta lisää:

Rakentamistapaohje  
rakennus **R1**



Aiheesta lisää:

Rakentamistapaohje  
rakennus

**R1**

### **Korottaminen:**

Kaavaehdotusta tarkistettaessa yleismääräyksestä on poistettu korottamista koskeva määräys:

*Suojeltuja rakennuksia saa korottaa vain vähäisesti, rakennuksen ominaispiirteet ja kaupunkikuvallinen merkitys säilyttäen.*

Tämän asian on katsottu sisältyvän rakennusten suojelumääräyksiin; srp-1 määräykset on osoitettu parhaiten säilyneille rakennuksille, joihin sallitaan vain hienovaraisia muutoksia, jollainen korotus käyttötilan lisäämiseksi ei ole. Srp-2- ja srp-3 sallivat enemmän muutoksia, myös korottamisen käyttötilan lisäämiseksi. Korottaminen kokonaisella kerroksella ei säilytä eikä huomioi rakennuksen ominaispiirteitä joten se ei ole suojelumääräysten mukainen.

Suojelumääräysten ja korottamisen suhdetta merkitystä on käsitelty rakentamistapaohjeessa.

Rakentamistapaohjeen talotyyppi- ja katukohtaiset ohjeet luovat linjaa tapauskohtaisen harkinnan tueksi. Rakentamistapaohje ei puolla osalla arvoalueista kaupunkipuutalojen korottamista. Yksittäispientalojen osalta korottaminen tulee harkita tapauskohtaisesti. Piharakennusten korottamista ei suositella.

(Katso Rakentamistapaohje R1)

### **Katot A-30-, AK- ja P-3 -korttelialueilla:**

*Kattomuotona sallitaan satula- ja aumakatto sekä taite- eli mansardikatto. Satulakaton tulee olla symmetrinen ja harjan massan pitemmän sivun suuntainen. Taitekatto sallitaan vain rakennuksiin, joiden runkosyvyys on enintään 6 m. Pulpettikatto on mahdollinen rakennusten uloke- ja siipiosissa sekä piharakennuksissa. Tasakatto sallitaan vähäisissä katos-, nivel- ja ulokeosissa sekä pysäköintitasoilla.*

*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 tulee sovittaa rakennuksen korkeuteen ja leveyteen sekä ympäristön rakennuskantaan.*

*Rakennuksen massoilla tulee olla erillinen selkeämuotoinen katto.*

*Katemateriaalina sallittuja ovat sileä pystysaumapelti ja bitumi- huopakatteista kolmiorimakate ja sileä tiivissaumakate. Tiili- ja betonitiilikate sallitaan vain kyseistä materiaalia olevan katteen korjaukseen ja laajennukseen.*

Kattojen mahdolliset värit on esitetty rakentamistapaohjeessa kortissa R3.

Aurinkopaneelien ja -keräimien laajamittainen sijoittaminen kattopin-

Rakentamistapaohje  
rakennus **R1**

Rakentamistapaohje  
rakennus **R3**

*Aiheesta lisää:*

noille Pispalassa ei tue kulttuuriympäristön ja erityisesti kaukomaisen luonteen säilymistä. Teknisten laitteiden sijoittamista on käsitelty rakentamistapaohjeen kortissa J3. (Katso Rakentamistapaohjeen kortit R1 ja R3)

#### **Julkisivut ja materiaalit: A-30-, AK- ja P-3-alueilla:**

*Julkisivujen tulee olla yhtä materiaalia ja värisävyä sekä jäsen- telyltään selkeitä. Kadun puolelle julkisivuverhottuun osaan ja yli 1,6 m korkeisiin kivijalkoihin tulee sijoittaa ikkunoita, jotta ei synny suuria umpinaisia seinäpintoja.*

Rakentamistapaohje  
julkisivu **J1**

Julkisivun aukotus vaikuttaa rakennuksen kaupunkikuvalliseen ilmeeseen voimakkaasti. Kaavaluonnoksesta saadun palautteen perusteella pelkkien ovien sijoittaminen kivijalkoihin ei tee niistä kaupunkikuvallisesti riittävän eläviä. (Katso Rakentamistapaohjeen kortti J1)

*Asuinrakennuksissa julkisivumateriaalin tulee olla peittomaalattu lauta. Piharakennuksissa sallitaan myös rappaus. Sokkeli- ja kivijalkarakenteissa sallitaan puhtaaksivalettu tai maalattu betoni tai punatiilimuuraus. Lasia tulee käyttää vain ikkunoissa ja parvekelasituksissa maltillisen kokoisina pintoina.*

*Suojeltu rakennus määrittää lähtökohtaisesti korvaavan rakennuksen massoitteluperiaatteen, kattomuodon ja julkisivumateriaalin.*

Kaavaluonnoksesta saadun palautteen ja poikkeamislupaharkinnan kokemusten pohjalta on katsottu tarpeelliseksi määrittää, että julkisivulasit eivät ole mahdollisia.

*Aiheesta lisää:*

Rakentamistapaohje  
julkisivu **J1**

Rakentamistapaohje  
julkisivu **J2**

Kaikissa tilanteissa entisen kaltainen rakennusmassa ei ole välttämättä uudisrakentamistilanteessa paras ratkaisu rakennuspaikan sijainnin tai kaupunkikuvallisten syiden perusteella. (Katso Rakentamistapaohjeen kortit J1 ja J2)

*Suojeltujen rakennusten korjaus- ja laajennuskohteissa sekä uudisrakennuksissa sk-2-arvoalueilla ikkunoiden puitteiden materiaalin tulee olla peittomaalattu puu. Uudisrakennusten alumiini-ikkunoiden tulee olla maalattuja. Ikkunajaotus tulee toteuttaa välikarmeilla tai aidoilla jakopuitteilla. Ulko-ovien tulee olla puupintaisia ja peittomaalattuja, autotallin ovina sallitaan myös pysty- tai vaakajaotetut metalliovet, kasettipintaa ei sallita.*

Rakentamistapaohje  
julkisivu **J3**

(Katso Rakentamistapaohjeen kortti J3)

## Parvekkeet, kuistit ja ulko-oleskelu:

*Ulko-oleskelutilat tulee sijoittaa pihan puolelle ja pääosin maan-tasoon. Suuria terasseja ei saa rakentaa. Kuisteja ja parvekkeita saa olla enintään yksi asuntoa kohti, yksiasuntoisessa talossa kuitenkin kaksi. Asunnossa ei saa olla päällekkäisiä parvekkeita. Parvekkeiden ja kuistien tulee olla ilmeeltään keveitä. Ulokeparvekkeiden tulee olla kattamattomia. Kuistit, ulkoportaat ja erkke-rit saavat ulottua rakennusalan yli pihan puolella.*

Aiheesta lisää:

Rakentamistapaohje  
rakennus **R4**

Ulko-oleskelutiloja koskeva ohje painottaa perinteistä pispalalaista rakentamistapaa, jossa ulko-oleskelutilat on suunnattu pihan puolelle. (Katso Rakentamistapaohje R4.

## Aidat ja muurit

*Rakenteellisena aitana Pispalassa sallitaan kapeasäleinen peit-tomaalattu pystysäleaita.*

*Tonttien katurajoilla tai kokonaan katualueilla sijaitsevat korkeus-eroja välittävät muurirakenteet tulee rakentaa joko pulterimuurei-na tai betonimuureina kaupunkikuvaan, maastoon ja pihamiljöö-seen huolellisesti sovittaen. Olevat muuriosuudet tulee säilyttää. Muureja korjattaessa ja uudelleen rakennettaessa tulee käyttää samoja materiaaleja kuin alkuperäisessä muurissa.*

Aiheesta lisää:

Rakentamistapaohje  
piha **P3**

(Katso Rakentamistapaohjeen kortti P3)

## Yleiset alueet

*Puisto- ja katualueiden kasvillisuuden uudistamista ja hoitoa sekä pinnoitteiden, rakenteiden sekä valaistuksen peruskor-jauksia suunniteltaessa on otettava huomioon näiden alueiden kulttuurihistorialliset, maisemalliset ja luonnonympäristön arvot. Katualueille tehtävät kunnostus- ja uudistustyöt eivät saa hei-kentää katualueisiin rajautuvien rakennusten ja muurien säily-misedellytyksiä. Alueen olemassa olevat porrasyhteydet tulee säilyttää.*

Yleisiä alueita koskeva yleismääräys korostaa sitä, että Pispalan ne ovat osa Pispalan valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuu-riympäristöä. ( Katso myös rakentamistapaohjeen kortti M4, Yleiset alu-eet)

Alueen viheralueiden hoitoluokitukset on esitelty kohdassa 4.4.2 Muut alueet



Kuva: Pysäköinnin ongelmia Provastinkadulla.

### **Pysäköinti:**

Tontin uudis- tai lisärakentamistoimenpiteen yhteydessä tulee osoittaa autopaikkoja seuraavasti, mikäli kaavakartalla ei ole muuta määrätty:

*1 ap/ alkavaa asuintilojen 150 k-m<sup>2</sup> kohti, kuitenkin ei edellytetä enempää kuin 1ap/asunto. Mikäli autopaikkoja ei voida sijoittaa tontille, ne voidaan osoittaa tontin ulkopuolelta enintään 300 m etäisyydeltä, yleiseltä pysäköimispaikalta tai pysäköintilaitoksesta.*

Autopaikkanormi on säilytetty voimassaolevan kaavan peruslinjan mukaisena. Kulttuuriympäristön arvot ja hyvät joukkoliikenneyhteydet eivät puolla pysäköintipaikkavaatimusten tiukentamista. Alueella on säilytetty yleinen pysäköintipaikka Pispalan harjun puolivälissä. Pispalan portilla nykyisellä Y-tontilla oleva pysäköintipaikka virallistetaan merkinnällä (LP, esitelty kohdassa 4.2.4). Kadunvarsipysäköintipaikat säilyvät molemmilla kaava-alueilla. Susikolunpuistossa oleva pysäköintipaikka on osoitettu merkinnällä p.

A-30- ja AK-korttelialueet:

*Autopaikat tulee hajauttaa tontilla siten, että autosäilytys ei hallitse katunäkymää ja piha-alueita eikä peitä näkymiä järvimaiseen. 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 autopaikkaa, kuitenkin enintään puolet julkisivun pituudesta.*
- *Asuinrakennuksen julkisivuverhottuun osaan saa sijoittaa enintään yhden auton suojan.*
- *Kadun varren muuriin sijoitettavan autosuojan tulee olla talli, jossa saa olla enintään yksi oviaukko.*
- *Autotallin ovi 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 haluttu tuoda autosäilytystä koskevia määräyksiä. Pysäköintitarkoituksia koskevaa yleismääräystä on laadittu kaupunkikuvan ja kulttuuriympäristön sekä näkymien säilymisen kannalta.

Aiheesta lisää:

Rakentamistapaohje  
tontti **T2**

(Katso Rakentamistapaohje T2)  
**Ympäristöhäiriöiden torjunta:**

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

Aiheesta lisää:

Rakentamistapaohje  
muut **M1**

(Katso Rakentamistapaohje M1)

#### **Hulevesien hallinta:**

*Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla 1,5 kuutiometriä jokaista sataa vettä läpäisemättömä pintaneliometriä kohden. Viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Pihojen päällysteiden tulee olla pääosin vettä läpäiseviä. Pihoilla ei sallita suuria päällystettyjä alueita. Asfaltti sallitaan vain auton säilytyspaikan alalla.*

Aiheesta lisää:

Rakentamistapaohje  
muut **M2**

Yleismääräys hulevesien hallinnasta on laadittu Pispalan ja Tahmelan hulevesi-, pohjavesi- ja rakennettavuusselvityksen pohjalta yhteistyössä rakennusvalvonnan ja selvityksen laatineen konsultin kanssa. (Katso Rakentamistapaohjeen kortti M2)

#### **Erillinen rakentamistapaohje:**

Erillinen rakentamistapaohje sisältää yleisohjeita yleisille alueille, pihuille sekä rakennusten rakentamiseen, korjaamiseen ja laajentamiseen sekä katu- ja rakennustyyppikohtaisia ohjeita. Ohje täsmentää asemakaavan määräyksiä.

Rakennustyyppikohtaisissa ohjeissa alueen inventoitu rakennuskanta on jaettu talotyyppeihin, jotka on laadittu rakennusinventoinnin pohjalta soveltaen rakentamisen tavan ohjausta varten:

- kaupunkipuutalo
- pienkerrostalo
- moderni kerrostalo
- yksittäispientalo
- huvila
- pikkutalo
- piharakennus

Kaava-alueiden inventoitujen rakennusten tyypit on esitetty rakentamistapaohjeessa kartalla. Sisältöön on lisätty vaikutusarvioinnin pohjalta tonttikohtaisia ohjeita katumiljöiden ohjeiden yhteyteen. Ohje esittää kaupunkikuvatoimikunnan lausunnon pyytämistä erityiskohtien rakennussuunnitelmista (Pispalan koulun laajennus ja Pispalan portin palvelurakennus).

Rakentamistapaohje hyväksytään yhdessä asemakaavan kanssa.

#### 4.2.6. *Palvelut*

Kaava-alueella 8256 sijaitsevat Pispalan koulu (YO) ja Toivontupa ry:n lastenkodit (P-3). Koulun rakennusoikeutta on nostettu, jotta laajentaminen olisi tulevaisuudessa mahdollista, tällä varaudutaan Santalahden asuntoalueen mahdolliseen rakentamiseen. Santalahden alueelle suunnitellaan pienten lasten yksikköä (päivähoitoa, esiopetusta ja peruskoulun 1.–2. luokat), jolloin Pispalaan oppilaat siirtyisivät 3. luokalle, osa voi hakeutua myös Aleksanterin kouluun

Kaavaehdotuksessa Pispalan koulun tontille on lisätty rakennusoikeutta 225 k-m<sup>2</sup> maanalaiseen rakentamiseen.

Toivontupa ry:n lastenkodit on osoitettu palvelurakennusten korttelialueiksi sosiaali- ja terveystalotiloja sekä erityisryhmien ja henkilökunnan asuntoja varten. Rakennusoikeutta on nostettu toiminnan laajentamisen ja kehittämisen mahdollistamiseksi.

Pispalan portille on osoitettu aluevaraus (P) palvelurakennusten tontille, mihin voi sijoittua joko yksityisiä tai julkisia palveluita, esim. kioski tai matkailua palveleva rakennus. Pispalan portin kaavaratkaisu on kuvattu kohdassa 4.1.4 Kaavan 8256 vaihtoehtokohta Pispalan portti.

Kaava-alue tukeutuu nykyisiin ja suunnitteilla oleviin palveluihin, nykyiset palvelut on kuvattu kohdassa. 2.1.9.

### 4.3. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavamuutosten 8256 ja 8257 keskeisenä tavoitteena on ollut alueen rakennetun kulttuuriympäristön säilyttäminen ja uudisrakentamisen sovittaminen lisäarvoa tuottavalla tavalla alueen miljööseen. Asemakaavamuutokset tarjoavat mahdollisuuden ohjata suojeltujen rakennusten muutoksia ja laajennuksia sekä uudisrakentamista. Kaavallisina keinoina ovat suojelumerkinnot sekä rakennusaloja, kerros-lukuja ja rakentamisen tapaa säätelevät määräykset ja ohjeet. Kaava edellyttää lausunnon pyytämistä museoviranomaiselta valtakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä, suojelukohteita ja -alueita koskevissa merkittävissä hankkeissa. Kaavaehdotusta laadittaessa on pyritty siihen, että määräykset ja ohjeet antaisivat rakennusvalvonnalle selkeän perustan rakentamisen ohjaamiseen. Kaupunkikuvatoimikuntaan voidaan viedä merkittäviä hankkeita harkinnan mukaan.

Asetettujen tavoitteiden toteutumisen kannalta olennaista on viranomaisten välinen tiedon kulku ja yhteistyö sekä asukkaiden ja kiinteistönomistajien halu vaalia ympäristöään. Viranomaisten (rakennusvalvonta, Pirkanmaan maakuntamuseo) tulisi sopia yhteinen linja menettelytavoista ja heillä tulisi olla riittävästi resursseja ajankohtaisten hankkeiden arvioimiseen.

Kaavan laatijoiden näkemys on, että lausuntomahdollisuus museoviranomaiselle pitäisi antaa rakennuskantaa koskien

- aina suojeltujen rakennusten purkamishankkeista
- srp-1-merkittyjen rakennusten ulkoasua ja -muotoa koskevista suunnitelmista
- arvokkaita pihapiirejä koskevista suunnitelmista (lisärakentaminen, laajentaminen, korotukset, merkittävät julkisivumuutokset)
- arvoalueita koskevista kaupunkikuvaan vaikuttavista hankkeista (täydennysrakentaminen, laajennukset ja korotukset, merkittävät julkisivumuutokset)

Rakentamistapaohjetta on työstetty yhdessä kaavoituksen, rakennusvalvonnan ja Pirkanmaan maakuntamuseon kanssa, joten tämä lähtökohta antaa hyvät edellytykset ohjeen soveltamiselle käytäntöön. Hyväksytty rakentamistapaohje tulee ladattavaksi kaupungin internet-sivuille. Rakentamistapaohjeen painatus alueen kiinteistöille jaettavaksi toisi tiedon helposti saataville.

Tampereella on avattu rakentamisen ja asumisen energianeuvontapalvelu RANE <http://www.neuvoo.fi/>. Internet-sivujen lisäksi neuvontaa on saatavissa sähköpostitse ja puhelimitse. Korjausrakentamisen keskus Piiru on perustettu Uittoyhdistyksen taloon osoitteessa Uittajankatu 10, Tampere. Keskus jakaa tietoa korjaustavoista, materiaaleista, osajista ja koulutuksesta. Toiminnasta vastaa Pirkanmaan rakennuskulttuuriyhdistys ry. Lisätietoa: [www.trkk.fi](http://www.trkk.fi) ja [info@trkk.fi](mailto:info@trkk.fi) .

Kaupungin omistamat kiinteistöt ovat huonossa kunnossa ja rakentamattomat tontit näkyvillä paikoilla. Kaava-alueella olevat rakentamatto-

mat tontit 1320-2 ja 1029-8 tulisi myydä tontinluovutuskilpailun kautta laadukkaan toteutuksen varmistamiseksi. Vesisäiliönmäen puistoa vastapäätä oleva tontti 1024-8 pitäisi myydä tai vuokrata korjausvelvoitteella tontinluovutuskilpailun kautta, ensisijaisena tavoitteena pitäisi olla matkailullisesti keskeistä paikkaa hyödyntävän toiminnan saaminen tontille.

Kaava-alueelle on osoitettu luontoarvoja koskevia suojelumerkintöjä luonnonsuojeluohjelman mukaisille kohteille ja niihin rajoituville pihuille. Viheralueiden luontoarvojen säilyminen riippuu kaupungin hoitotoimenpiteistä. Tonteilla luontoarvoiltaan tai ekologisena yhteytenä arvokkaat osat on pyritty jättämään rakennusalojen ulkopuolelle. Näkymien säilyminen riippuu sekä kaupungin että kiinteistönomistajien toiminnasta. Maisemanhoitosuunnitelman laatimista koko Pispalan alueelle harkitaan Pispalan asemakaavojen uudistamisen yhteydessä. Tähän voitaisiin sisällyttää kulttuurikasvillisuutta koskevien hoito-ohjeiden laatiminen.

## 4.4. Aluevaraukset

### 4.4.1. Korttelialueet

**A-30, Asuinrakennusten korttelialue, jolle 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.

**AK, Merkintä on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueelle.**

Merkintä on osoitettu kahdelle korttelin 1039 tonteille 4 ja 5. Tonttien pienkerrostalot poikkeavat alueen perinteisestä rakennuskannasta.

**YO, Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.**

Merkinnällä on osoitettu Pispalan koulu.

**P-3, Palvelurakennusten korttelialue sosiaali- ja terveystalot, palvelutaloja ja erityisryhmien ja henkilökunnan asuntoja varten.**

Merkinnällä on osoitettu lastenkoti- ja perhetukipalveluita tuottavat Toivontupa ry:n lastenkodit Toivonrinne ja Toivontupa.

**P, Palvelurakennusten korttelialue.**

Merkinnällä on osoitettu tontti Pispalan portilta.



#### 4.4.2. Muut alueet

##### Virkistysalueet kaavan 8256 alueella

Kaavan 8256 alueella oleva virkistysalue, harjun korkeimmalla kohdalla sijaitseva Vesisäiliönmäki on osoitettu kaavamerkinnällä: **VP-1, Puisto, jossa ympäristö säilytetään**. Vesisäiliönmäki on osa arvoaluetta (sk-2) sekä muinaisjäännösaluetta (sm-4). Puistossa on ensimmäisen maailmansodan aikaisten puolustusvarustusten jäänteitä. Vesisäiliönmäen puistoon on laadittu puistosuunnitelma, joka on hyväksytty yhdyskuntalautakunnassa 21.9.2010 (§ 352). Suunnitelma herätti keskustelua ja vastustusta suunnitelmaan sisältyvän, maisemallisesti näkyvään paikkaan sijoittuvan aidan vuoksi. Puistosuunnitelma toteutettiin vuoden 2014 lopulla muokattuna; leikkipaikkaa on laajennettu ja puiston kalusteet on uusittu, aita on rakennettu leikkipaikan reunaan puiston lakiosaan. Myös puiston toteutus on herättänyt alueella vilkasta keskustelua.



Kuva: Vesisäiliönmäen virkistysalueelta



Ilmakuva: Hellaakosken puistosta.



Kuva: Pulteriaidanpuistikko.



Kuva: Provastinpuistoa.

Pispalanharjun kadun pohjoispuolella Pispalan portilla sijaitseva viheralue (Hellaakosken puisto) on osoitettu kaavamerkinnällä **VP-7, Luonnonmukainen puisto**. Merkinnällä tarkoitetaan sellaista luonnonmukaista aluetta, jota on tarpeen harventaa maisemanäkyminen säilyttämiseksi, mutta jota ei ole tarkoitus rakentaa varsinaisiksi puistoiksi. Puiston yhteyteen on osoitettu muuntamotontti ET-2.

Pulteriaidanpuistikko on osoitettu kaavamerkinnällä **VL, Lähivirkistysalue**. Merkintä on tarkoitettu sellaisille virkistys- ja ulkoilukäyttöön tarkoitetuille, lähinnä taajamarakenteen sisäisille alueille, joita ei ole tarkoitus rakentaa varsinaisiksi puistoiksi.

Kaikki nämä virkistysalueet ovat jyrkkää rinnettä.

Pyynikin kaupunginosassa sijaitseva viheralue on säilytetty kaavamerkinnällä **VL-7, Lähivirkistysalue**. Aluetta tulee hoitaa ja kehittää alueen arvokkaat luonnonominaisuudet huomioonotavalla tavalla.

Puistoa koskee lisäksi merkintä **s-18**. Alueella oleva puusto on säilytettävä siten, että sallitaan vain maiseman hoidon kannalta välttämättömät toimenpiteet.

Alueella oleva kevyen liikenteen väylä on osoitettu merkinnällä **pp, Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa**.

##### Virkistysalueet kaavan 8257 alue

Kaavan 8257 alueella on viisi virkistysaluetta. Susikolunpuiston ja Pulteriaidanpuistikon (osittain kaavan 8256 alueella) käyttötarkoitus on osoitettu kaavamerkinnällä **VL, Lähivirkistysalue**. Merkintä on tarkoitettu sellaisille virkistys- ja ulkoilukäyttöön tarkoitetuille, lähinnä taajamarakenteen sisäisille alueille, joita ei ole tarkoitus rakentaa varsinaisiksi puistoiksi.

Provastinpuiston, Porrastuiston ja Porrastuistikon käyttötarkoitus on osoitettu kaavamerkinnällä **VL-4**, *Lähivirkistysalue, jota on hoidettava siten, että sen luonnonsuojelun kannalta arvokkaat ominaisuudet säilyvät.*



Kuva: Porrastuisto.

Näille kolmelle puistolle on ehdotusvaiheessa lisätty uusi kaavamääräys **sl-10**, *Hyönteistöltään arvokas alue. Paahderinteen luonne on säilytettävä aktiivisella hoidolla.*

Kaikki edellä mainitut virkistysalueet ovat jyrkkää rinteä.

Susikolonpuistossa sijaitsevat muinaisrannat on osoitettu kaavamerkinnällä **s-30**, *Alueen osa, jonka geologiset muodostelmat on säilytettävä.*

Susikolonpuistoon, Provastinpuistoon ja Pulteraidanpuistikkoon on kaavamerkinnällä osoitettu maanalaista johtoa varten varattuja alueen osia. *Ohjeellisia polkuja (po)*, on osoitettu sekä Susikolonpuistoon että Pulteraidanpuistikkoon olevien reittien mukaisesti.

Susikolonpuistossa on osoitettu ensimmäisen maailmansodan puolustusvarustukset merkinnällä **sm-4**, *Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolaita rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.* Merkintä sm-4 risteää osittain olevien reittien ja viemäriinjojen kanssa, jotka ovat merkinnöillä **u-1**, *Ohjeellinen ulkoilureitti ja Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.*



Kuva: Ilmakuva Porrastuistokosta.

Susikolonpuistoon Vallikadun luoteispäähän on merkitty **p**, *Ohjeellinen pysäköimispaikka* osavuotisessa käytössä olevan pysäköimisalueen vuoksi.

Susikolonpuistoon Selininkadun luoteispäähän on osoitettu varaus merkinnällä **ajo-ku(1311-2,4,6)**, *Alueen osa, jolle saadaan rakentaa ajoyhteys* ja kuntatekniikka suluissa osoitettuja tontteja varten. Rakentamiskustannuksista ja kunnossapidosta vastaa kunkin tontin omistaja.

### **Kaava-alueiden virkistysalueita koskee yleismääräys:**

*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 tulee säilyttää.*

Yleisiä alueita koskien on laadittu rakentamistapaohjeeseen kortti M4 (Muut alueet). Kortti sisältää yleispiirteisiä ohjeita katuja, viheralueita ja muuntamoalueita varten. Lisäksi on laadittu kartta merkittävistä näkymistä, joiden avoimena säilyminen edellyttää maisemanhoidollisia toimenpiteitä yleisillä alueilla.

### **Viheralueiden hoitoluokitus**

Kaavoitusvaiheessa määritellään viheralueiden alustava hoitoluokka viheralueen käyttötarkoituksen ja ominaisuuksien perusteella. Hoitoluokitus ovat valtakunnallisia, ne eivät sisällä yksityiskohtaisia hoito-ohjeita. Hoitoluokka kuvaa kyseisen viheralueen yleisilmettä, käyttöpotentiaalia sekä hoidon laatutasoa ja rakentamisastetta. Erillisiä hoitosuunnitelmia ei tulla tekemään, alueita tullaan hoitamaan luonnonsuojeluohjelman suositusten mukaisesti.

Tampereen Infra, Suunnittelupalvelut / Viher-suunnittelu on tehnyt Puistojen alustavan hoito- ja viheralue-luokituksen. Siinä määritellään kaava-alueen 8257 kunkin viiden virkistysalueen hoitoluokkien lisäksi Tampereen viheraluejärjestelmän mukaiset viheralue-tyypit.

- Pääluokka B tarkoittaa avoimia viheralueita, alaluokka B5 Arvoniitty: Kulttuuriperinteen, maiseman tai luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittävä niitty.
- Pääluokka C tarkoittaa taajamametsiä, alaluokka C5 Arvometsä: Erityisen arvokas metsä maiseman, kulttuurin, luonnon monimuotoisuusarvojen tai muiden ominaispiirteiden vuoksi.

### **Susikolunpuisto**

- Hoitoluokka: C5, arvometsä
- Viheralue-tyyppi: Maiseman ja luonnonhoitoalueet, alaluokka 8 harjut, rinteet sekä Suojelualueet ja arvokkaat alueet, alaluokka 27 Eri-tyisalueet, muut suojellut alueet

### **Provastinpuisto**

- Hoitoluokka (puiston ala-osa): peitteisimmät alueet C5, arvometsä, avoimet alueet B5, arvoniitty
- Viheralue-tyyppi: Maiseman ja luonnonhoitoalueet, alaluokka 8 harjut, rinteet

### **Porraspuisto**

- Hoitoluokka: C5, arvometsä. Provastinkatua vasten B5, arvoniitty
- Viheralue-tyyppi: Maiseman ja luonnonhoitoalueet, alaluokka 8 harjut, rinteet

### **Porraspuistikko**

- Hoitoluokka: C5, arvometsä
- Viheralue-tyyppi: Maiseman ja luonnonhoitoalueet, 8 harjut, rinteet ja Luonnonmukaiset lähivirkistysalueet, alaluokka 6 muut lähivirkistys-alueet, viherreitit

### **Pulteraidanpuistikko**

- Hoitoluokka: C5, arvometsä
- Viheraluetyyppi: Maiseman ja luonnonhoitoalueet alaluokka 8, harjut, rinteet

### **Katualueet**

Kaava-alueilla on pienempiä ja jyrkimpiä katuja osoitettu jalankululle varatuiksi kaduiksi. Tällaisia on kaava-alueella 8256 Moreenikadun yläosissa kummallakin puolella harjua, Pispalanportaisissa Pispalanharjulta Provastinkadulle ja Rinnekadulta etelään, Pumpukkaivonkadun koillispuolella ja Torpankadun koillispuolella.

Katualueen rajaa on tarkistettu kaava-alueella 8256 seuraavien tonttien kohdalla:

1013-29, 1013-33, 1017-8, 1017-6, 1018-3, 1019-6, 1020-3, 1020-6, 1021-2, 1022-2, 1024-9, 1024-6, 1025-1, 1030-1, 1301-3, 1035-1 ja 1305-2. Tontteihin liitetään kaistaleet katualuetta. Ehdotusvaiheessa on liitetty osa tonttia 1029-7 (1029-8) katualueeseen kaupunkikuvalisin perustein.

Kaava-alueella 8257 jalankululle varattuja katuja on Torpankadun ja Pispalanportaiden yläpää. Selininkadun luoteispäähän sekä Pispalanportaille Pispankadun ja Vallikadun välissä on osoitettu merkintä t, jonka mukaan katualue on jalankululle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu. Varronkatu Tahmelan viertotien ja Vallikadun välillä on osoitettu merkinnällä **Jalankululle varattu katu**. Varronkadulla Selininkadun ja Tahmelanviertotien välisellä osuudella on merkintä **pp/t** Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla tontille ajo on sallittu ja Horpunkadun yläpuolella on merkintä **pp**, jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.

Katualueen rajaa on tarkistettu tonttien 1035-1, 1039-17 ja 1041-15 kohdalla. Tontteihin liitetään kaistaleet katualuetta.

### **Erityisalueet**

Kaava-alueella 8256 on osoitettu tontit Pispalanharjun keskivaiheilla olevan pysäköintialueen viereen sekä Pispalan koulun pihapiiriin ja Hellaakosken puiston yhteyteen kaavamerkinnällä **ET-2**, *Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue, jolle saa rakentaa kerrosaltaan enintään 20 m<sup>2</sup>:n suuruisen muuntamorakennuksen*. Pispalanportin vaihtoehtokohdan muuntamoratkaisut on kuvattu kohdassa 4.2.3.

Kaavan 8257 alueella on ET-2- aluevaraukset Tahmelan viertotien varrella. Pispankadun ja Pispalanportaiden risteyksessä tontilla 1036-14 on oleva muuntamo yksityisellä tontilla osoitettu ohjeellisella muuntamon rakennusalan merkinnällä.

#### 4.4.3. Tonttijako

Tonttijako laaditaan sitovana ja erillisenä. Kaavan 8256 alueella muutuu yhteensä 17 kaavatontin koko ja kaavan 8257 alueella yhteensä 13 kaavatontin koko muuttuu. Ehdotusvaiheessa tontin koko muuttuu lisäksi viidellä kaavatontilla, yhteensä 13 tontilla.

#### Muutokset tonttien tunnuksiin kaava-alueella 8256:

Vanha tonttitunnus	Uusi tonttitunnus	Osoite	Selite
1019-6	1019-11	Rinnekatu 26	Tonttiin liitetään katualuetta kiinteistönomistajan aloitteesta.
1013-33	1013-36	Mäkikatu 4	Tonttiin liitetään katualuetta rakennusvalvonnan kautta tulleen aloitteen pohjalta.
1013-29	1013-37	Mäkikatu 18	Tontin rajaa on tarkistettu niin, että suojeltu rakennus saadaan kokonaan tontille. Muutos on tehty, mikäli rakennus on yli 10 cm katualueen puolella.
1017-8	1017-13	Rajaportinkatu 5	Tonttien rajaa on tarkistettu niin, että suojeltu rakennus saadaan kokonaan tontille. Muutos on tehty, mikäli rakennus on yli 10 cm katualueen puolella.
1018-3	1018-6	Rajaportinkatu 9	
1020-3	1020-8	Mäkikatu 17 A	Tonttien rajaa on tarkistettu niin, että suojeltu rakennus saadaan kokonaan tontille. Muutos on tehty, mikäli rakennus on yli 10 cm katualueen puolella.
1020-6	1020-9	Mäkikatu 15	
1021-2	1021-10	Mäkikatu 23	
1022-2	1022-9	Pispalanharju 4	
1024-9	1024-31	Pispalanharju 34	
1024-6	1024-32	Pispalanharju 28	
1025-1	1025-10	Pispalanharju 42	
1030-1	1030-2	Pispalanharju 47	Tonttien rajaa on tarkistettu niin, että suojeltu rakennus saadaan kokonaan tontille. Muutos on tehty, mikäli rakennus on yli 10 cm katualueen puolella.
1301-3	1302-7	Mäkikatu 24	
1305-1	1305/4	Pispalanharju 41	
1305-2	1305-5	Provastinkatu 36	
1029-7	1029-8	Pispalanharju 43	Katualueeseen liitetään tonttia katualueen suoristamiseksi. Muutos tehty kaavan ehdotusvaiheessa.

## Muutokset tonttien tunnuksiin kaava-alueella 8257:

Vanha tonttitunnus	Uusi tonttitunnus	Osoite	Selite
1035-1	1035-5	Pispankatu 2	Tonttiin liitetään katualuetta, koska tontin rakennus on katualueella.
1036-5	1036-23	Provastinkatu 3	Tontteihin liitetään tontinomistajien omistamaa, mutta voimassaolevan kaavan mukaista puistoaluetta.
1036-16	1036-25	Provastinkatu 7	
1036-17	1036-24	Provastinkatu 5	
1324-1	1324-4	Provastinkatu 39	Tonttien välissä kulkevan Moreenikujan katualue liitetään tontteihin vesijohdon reitin käytyä tarpeettomaksi. Asia käsiteltiin uudelleen luonnovaiheen palautteen pohjalta. Samalla kaupungin omistuksessa oleva kaavatontti 1323-1 liitetään puistoalueeseen.
1323-1	1324-5	Provastinkatu 37	
1036-7	1036-22	Pispankatu 8 / Torpankatu 4	Tonttiin liitetään katualuetta, sillä tontin kulmassa on tarpeeton sisäänveto.
1039-17	1039-21	Vallikatu 18	Tonttien rajaa on tarkistettu niin, että suojeltu rakennus saadaan kokonaan tontille. Muutos on tehty, mikäli rakennus on sijainnut yli 10 cm katualueen puolella.
1041-15	1041-18	Vallikatu 19	
1040-33	1040-38	Vallikatu 38	Tontteihin liitetään kääntöpaikaksi varattua katualuetta, joka on rakentunut tonttien piha-alueeksi.
1040-34	1040-39	Vallikatu 40	
1040-35	1040-37	Vallikatu 36	
1315-6	1315-10	Vallikatu 7	Tontinomistajalta saadun palautteen pohjalta tonttiin liitetään takaisin osa siitä aiemmin katualueeksi lunastetusta alueesta.

Katualueiden liitokset tontteihin nostavat rakennusoikeutta vastaamaan tonttitehokkuutta  $e = 0,50$ . Tonteilla, joihin liitetään jyrkkiä puistoalueita rakennusoikeus kuitenkin säilytetään ennallaan. Tällöin rakennusoikeus vastaa tonttitehokkuutta  $e = 0,32-0,36$ .

## 4.5. Kaavan vaikutukset

Asemakaavaluonnoksen kulttuuriperintöön ja luonnonympäristöön kohdistuvien vaikutusten arvioinnin on laatinut FCG Finnish Consulting Group Oy. Selostukseen on kirjattu arvioinnin tiivistelmä, arviointiraportti on selostuksen liitteenä 9.

Sosiaalisten, taloudellisten ja yhdyskuntarakenteellisten vaikutusten arvioinnista on vastannut luonnosvaiheessa WSP Finland Oy (Jani Päivänen, Petri Saarikoski). Vaikutukset on päivitetty ehdotusvaiheessa kaavanlaatijoiden toimesta.

Liikenteeseen, tekniseen huoltoon ja erityistoimintoihin kohdistuvien vaikutusten arviointi on laadittu kaupungin omana työnä (Mira Siren, Erkki Salopino/Tampereen Infra)

Konsulttityön jälkeen kaavakarttaan ja rakentamistapaohjeeseen tehtyjen muutosten vaikutukset ovat arvioineet kaavan laatijat. Kulttuuriympäristön ja luonnonympäristön osalta vaikutukset on arvioitu liitteessä 18. Vaikutusarvioinnin täydennys, Vaikutukset kulttuuriympäristöön ja luonnonympäristöön. Tehdyt muutokset eivät juurikaan antaneet aihetta muuttaa konsultin tekemiä arvioita.

### 4.5.1. Vaikutukset maisemaan ja kulttuuriperintöön

#### Maisema

Koska kaavaehdotukset ovat rakentamisen tehokkuudelta melko maltilliset ja täydennysrakentamista on ohjattu pienipiirteiseen suuntaan, jäävät asemakaavojen aiheuttamat vaikutukset kaukomaisemaan vähäisiksi. Kaavojen vaikutuksia kaukomaisemaan on arvioitu kaupunkimallin avulla. Mallissa uudisrakennukset erottuvat olemassa olevasta rakennuskannasta todellisuutta selvemmin, vaikutukset eivät siis ole todellisuudessa yhtä haitalliset kuin mallista katsoen voisi arvioida (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. Näsijärven puolelta aluetta voidaan tarkastella monesta suunnasta etenkin järveltä käsin. Kaavaratkaisu mahdollistaa melko vähän kaukomaisemassa näkyviä muutoksia Näsijärven puolella.

Asemakaavat 8256 ja 8257 ovat hengeltään säilyttäviä. Maisemanäkymien säilymiseen on kiinnitetty huomiota rakennusalojen rajoja määritettäessä ja massoittelumääräyksiä laadittaessa rajoittamalla rakennusaloilta herkimmillä kohdilla rakennusten korkeutta tai runkosyvyyttä. Kaavamääräyksissä on edellytetty havainnollistavien suunnitelmien esittämistä rakennuslupa-

vaiheessa näkymien säilymisen arvioimiseksi. Kapeiden näkymien säilyminen rakennusten väleistä on arvioitu kaupunkimallin avulla katualueittain etenevän arvioinnin yhteydessä kohdassa 2.2.2. Katualueittain etenevää arviointia on helpompi seurata, jos sitä lukee yhdessä kaavakartan kanssa.

Maisema- ja katunäkymien säilymisen turvaa myös 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 leikkapiirustuksella tai muulla havainnollistavalla materiaalilla.

Rakentamisen ja vihreän vuorottelu on ominaista Pispalalle. Sekä kauko- että lähimaisemaan rakentamisella on merkittävä vaikutus, jos oleva puusto kaadetaan tiivistettäviltä tonteilta. Jos halutaan lieventää tiivistämisen vaikutuksia, olevaa, etenkin maisemallisesti merkittävää, puustoa säilytetään tiivistämisen yhteydessä ja/tai istutetaan uutta. Toisaalta alueella on tarve lehtipuuston ja vesiaikon harventamiseen, jotta näkymät eivät umpeutuisi. Kaavan yleismääräyksiin on täydennetty täysikasvuisten mäntyjen säilyttämismääräys rakennusalojen ulkopuolella, jolla lievennetään vaikutuksia arvopuustoon. 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 pihoja täydennysrakennetaan ja toisaalta myös pihoja rakennetaan nykypäivänä voimallisemmin kuin menneinä vuosikymmeninä. Merkittävien piha- ja katupuiden inventointi ja niiden suojeleminen kaavalla turvaisi kaavallisin keinoin katutilan vehreyden säilyttämistä. Merkittäviä katupuita tulisi myös ajan kuluessa uusida. Pihoja koskevassa rakentamistapaohjeessa (P2) on annettu ohjeita pihakasvillisuuden säilyttämisestä, mäntyjen vaalimisesta ja lehtipuuston harventamisesta ja ohjeita suositeltavista kasvilajeista alueella, jolla turvataan vielä olemassa olevien alueelle tyypillisten pihojen säilyminen ja ohjataan maanomistajia alueelle tyypillisten kasvilajien valintaan.

Maisemavaikutukset ovat kohtalaisia ja vähäisiä erityisesti kapeilla Rinne- ja Provastinkaduilla, joilla on arvopihoja, kauko- ja lähimaisemassa ja solmukohdissa näkyvää täydennysrakentamista sekä jyrkkiä rinteitä, pulterimuureja ym. piharakenteita ja perinteistä pihakasvillisuutta ja arvopuita.

Tontilla 1040-22 rakennuskannan uudistamisen vaikuttaa kaukomaisemaan, mutta vaikutus on vähäinen etelärinteen kokonaisuudessa huomioiden alueen puustoisuus.

Pispankadun pohjoislaidalla korttelissa 1037 tonttien 1–5 ja 13



sisäosan täydennysrakentamisella on kohtuullisia maisemavaikutuksia lähes yhtenäisenä rakennusten rintamana. Vesisäiliönmäen eteläpuoleisen asuintontin täydennysrakentamisella on vähäisiä maisemavaikutuksia Vesisäiliönmäeltä avautuvaan maisemaan ja pihapuihin.

Vallikadun länsipään rakentamattoman tontin 1040-37 rakentaminen vaikuttaa kaukomaisemaan. Rakennus tulee suunnitella siten, että se sopii vierekkäisten rakennusten muodostamaan kokonaisuuteen. Myös Pispán koulun laajennus voi merkittävästi muuttaa kaukomaisemaa. Pispán koulu on huomattava maamerkkirakennus kaukomaisemassa.

Tahmelan Viertotiellä Susikolunpuiston vieressä eräänlaisessa nurkkauksessa olevalla laajalla uudisrakennusoikeudella (1311-4) on kohtalaisia kaukomaisemallisia vaikutuksia. Vaikutusta voidaan lieventää puustoa säilyttämällä sekä rakentamisen sijoittelulla ja massoittelulla. Myös viereisellä tontilla (1311-2) sekä tontilla 1 korttelissa 1310 on vastaavantyyppisiä vaikutuksia kaukomaisemaan.

Kattomaisemaan kohdistuvat vaikutukset esimerkiksi teknisten laitteiden kuten aurinkopaneelien ja -keräimien osalta ovat vähäisiä tummasävyisillä kattopinnoilla. Muun värisille kattopinnoille, kuten punatiilisille katoille ei suositella rakentamistapaohjeessa aurinkopaneelien ja -keräimien sijoittamista, vaan kyseisiä laitteita voisi sijoittaa esimerkiksi matalampien piharakennusten katoille, jotka eivät näy kaukomaisemassa.

### Rakennettu ympäristö

Asemakaavaehdotukset ovat rakentamisen tehokkuudelta melko maltillisia. Tonttitehokkuutena 0.50 on kuitenkin korkea verrattuna muihin Tampereen pientalovaltaisiin asuntoalueisiin (tavanomainen vanhoilla asemakaava-alueilla 0.20–0.25). Kaavan laadinnassa on pyritty rakennusoikeuksien suhteen maanomistajien tasapuoliseen kohteluun, eikä rakennussuojelu tai muu ympäristön kulttuurihistoriallisten arvojen säilyttäminen ole ollut peruste laskea rakennusoikeuksia. Ainoastaan Pispalanharjulla Vesisäiliönmäkeä vastapäätä olevalla tontilla on muinaismuistoalueesta johtuen osoitettu yleistä linjaa alhaisempi rakennusoikeus. Paahderinteen liittäminen korttelissa 1036 muutamiin tontteihin, ei ole ollut peruste nostaa näiden tonttien rakennusoikeutta kasvavan pinta-alan suhteessa. Alueilla toteutunut rakentamisen tonttikohdaisen tehokkuuden keskiarvo on 0.40, joten merkittävää määrää uudisrakentamista alueelle ei laskennallisesti ole mahdollista sijoittaa tonttitehokkuuden puitteissa 0.50. Kuitenkin alueella on muutamia isoja, vähän rakennettuja tontteja, joiden kohdalla rakentamisen aiheuttama muutos tulee olemaan merkittävä ja muutokset saattaa uhata alueen kulttuurihistoriallisia arvoja. Esitettyä suuremmaksi rakentamisen tehokkuuden nosto ei olisi valtakun-

nallisesti merkittävän kulttuuriympäristön ominaispiirteitä turvaava ratkaisu. Kaavan vaikutuksista rakennettuun kulttuuriympäristöön ja kaupunkikuvaan voidaan yhteenvetona todeta, että kaavassa osoitettu rakennusoikeus on sijoitettavissa tonteille alueen ominaispiirteet säilyttävällä tavalla, mikäli rakentamisessa tullaan noudattamaan alueelle laadittuja yksityiskohtaisia rakentamistapaohjeita. Kaavalla ja rakentamistapaohjeilla pyritään alueelle tyypilliseen ylöspäin suuntautuvaan rakennusten massoitteeluun. Kaavassa annetulla yleismääräyksellä edellytetään, että asuinrakennus saa olla yksikerroksinen vain jos rakennusalalla on kaavamääräys rt-1, rt-5 tai suurin sallittu kerrosluku I. Alue säilyy tunnistettavana ja merkittävät maisemanäkymät on mahdollista säilyttää.

Kaavassa osoitetut suojelumerkinnät perustuvat pääosin maakuntamuseon laatimiin rakennetun ympäristön inventointeihin. Ristiriidat inventoinnin ja kaavaehdotuksen välillä on perusteltu kaavaselostuksessa. Periaatteena kaavan laadinnassa on ollut, ettei uudempaa 1960- ja 70-lukujen rakennuskantaa ole suojeltu. Joitakin piharakennuksia on jätetty kokonaan suojelematta täydennysrakentamisen joustavamman toteuttamisen mahdollistamiseksi. Vain I luokkaan arvoetuilla pihapiireillä suojellaan I luokkaan arvoetuja piharakennuksia srp-1-merkinnällä, jolla ohjataan tiukasti säilyttämään rakennus alkuperäisessä asussaan. Muualla on katsottu, että piharakennusten muuttaminen täytyy olla mahdollista, jotta tontille pystytään sijoittamaan monesti asumisviihtyvyyttä ja toiminnallisuutta parantavaa täydennysrakentamista. Suojelumerkinnät turvaavat vielä jäljellä olevan, merkittäväksi arvoetuun rakennuskannan säilymistä. Lisäksi merkittäväksi inventoitujen aluekokonaisuuksien suojelumerkintä sk-2, kulttuurihistoriallisesti tai kaupunkikuvallisesti arvokas säilytettävä aluekokonaisuus, edellyttää uudisrakentamisen sopeuttamista pihapiiriin ja katukuvaan aluekokonaisuuden kulttuurihistoriallista ja kaupunkikuvallista arvoa tukien. Mäkikadun, Rinnekadun ja Pispalanharjun arvoaluerajaukset on yhdistetty yhdeksi inventoinnin mukaista arvoaluerajauksesta hieman laajemmaksi sk-2-rajaukseksi. Rajaportinkadun ja Vallikadun arvoalueiden rajaukset ovat rakennuskannan inventoinnin mukaiset. Kaupunkikuvalle tyypillisiä merkittäviä portaita tai pulterimuureja ei ole kaavassa suoraan suojelumerkinnän suojeltu, vaan näiden säilymistä turvataan paikoin liittymäkielloin ja rakentamistapaa ohjaavin yleismääräyksin (kohdassa 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, massoitteelua, mittasuhteita, korottamista, kattoja, piharakennuksia, julkisivuja ja materiaaleja, pihajärjestelyitä ja pysäköintiä. Edelleen erilliset rakentamistapaohjeet täydentävät kaavamääräyksiä ja antavat työkaluja suunnit-

telijoille sovittaa uudisrakentaminen pispalalaiseen miljööseen.

Koska kaavaratkaisun periaatteena on turvata tasapuolisesti rakennusoikeutta tonttikohtaista tehokkuuslukua 0.50 vastaavasti, sijoittuu täydennysrakentaminen merkittävimmin alueille, joiden rakentamistehokkuus on ennestään alhainen. Tehokkuusluvusta on poikettu vain perustellusta syystä. Täydennysrakentaminen tulee muuttamaan katunäkymiä paikoin merkittävästi, mutta rakentamista on ohjattu pienipiirteiseen suuntaan. Oleellisimmin tulevat muuttamaan Mäkikadun länsipään pohjoislaita, Rinnekadun pohjoislaita ja Pispalanharjun itäpään etelälaita sekä Provastinkadun itäpään pohjoislaita. Myös Tahmelan viertotien varteen on osoitettu rakennusaloja, joille voidaan sijoittaa merkittävä määrä täydennysrakentamista. Joitakin yksittäisiä kohtuullisen ison muutoksen aiheuttavia täydennysrakentamisen kohteita sijoittuu myös Pispankadun varteen, Torpankadun varteen, Horpunkadun ja Vallikadun risteykseen sekä Pispán koululle. Erityisesti alueilla, jonne on mahdollista toteuttaa merkittävä / kohtuullisen iso määrä uudisrakentamista, tulee suunnittelun laatuun panostaa, jotta alueelle muodostuu ympäristöön sopeutuvia, uusia kerrostumia rakennettua kulttuuriympäristöä. Etenkin Pispankadun itäpäässä on joidenkin pienten rakennusoikeuksien arvioitu vaikuttavan kohtuullisesti katunäkymiin ja kaupunkikuvaan, koska rakennusalat sijoittuvat kiinni katulinjaan.

Autotallien sijoittumista kaupunkikuvallisesti merkittävillä paikoilla katunäkymissä on pyritty välttämään. Katujen varsilla, joilla pysäköinti on sallittu, havaitsee helposti autoistumisen tuomat kaupunkikuvalliset ongelmat historiallisessa ja maastoltaan haastavassa miljöössä. Erityisesti Rinnekadun varressa autojen pysäköintiä on laajalti katujen varsilla. Pysäköinnin järjestäminen pienillä rinteillä on suuritoinen rakentamisprojekti (rinteeseen upotettuna) verrattuna tasamaarakentamiseen.

Matkailun kehittämiseen on kiinnitetty huomiota erityisesti Pispalanharjun itä-päässä, jonne on tavoitteena sijoittaa palvelurakentamista (kortteli 1320). Kyseinen kohta sijoittuu vanhalle Pirkkalan ja Messukylän pitäjien rajalle. Rajalinjan säilyminen hahmotettavana kertoo alueen historiasta myös tuleville polville. Rakentamista on ehdotusvaiheessa siirretty kauemmaksi rajalinjasta. Rakentamistapaohje mahdollistaa paviljonkimaisen ratkaisun.

#### Muinaismuistot

Muinaisjäännösten säilyminen piha-alueilla kaavallisin keinoin on haasteellista ja epävarmaa. Arvokkaat muinaijäännökset ovat kaavamerkinnoissa ja -määräyksissä huomioitu tunnettujen muinaijäännösten osalta (5 kpl), mutta kaavamääräyksissä ei voida yksiselitteisesti turvata muinaijäännösten entuudestaan tunnistamattomien osien säilymistä.

Kaavan vaikutukset muinaismuistoihin ovat pääosin mahdollisia, Pispalanharjulla (kohde 10, Pispalanharju, puolustusvarustukset, inventointi 2008) myös todennäköisiä. Pihojen kokonaisvaltainen uudistaminen nykytapaan saattaa uhata muinaismuistokohteita. Omistussuhteiden muuttuessa tieto suojelluista muinaisjäänöksistä saattaa unohtua. Tontit ovat pieniä, ja korjausten yhteydessä tehdään voimakkaita muutoksia ja vaihdetaan maamassoja, jolloin muinaisjäänösten säilyminen vaarantuu.

Yleisten puistoalueiden muinaisjäänösarvojen turvaaminen kaavallisilla keinoin on helpompaa, mutta ongelmana ja uhkana niiden osalta on rakenteiden kulumisen sekä suojaisempien rakenteiden umpeenkasvu.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> FCG Finnish Consulting Group Oy. 2013. Pispalan asemakaavojen 8256 ja 8257 vaikutusten arviointi. Vaikutukset kulttuuriympäristöön ja luonnonympäristöön sekä hulevesiin. Raportti 17.6.2013.

#### 4.5.2. Vaikutukset luonnonympäristöön ja virkistykseen

Suunnittelualueen luonnonsuojelulliset arvot liittyvät läheisimmin alueen luonnon monipuolisuuteen sekä luontotyyppi- että lajisto-tasoilla eli perinnebiotooppien lajistoon ja arvokkaaseen kulttuuri-kasvilajistoon sekä niiden seuralaislajistoon, erityisesti hyönteisiin.

Kaavan keskeisenä tavoitteena on säilyttää Pispalan alueelle tyypillistä 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 merkittävilta osin asukkaiden vastuulle.

Kaava toteuttaa tavoitteitaan nykyisten virkistysmahdollisuuksien säilyttämisessä. Kaavaratkaisut mahdollistavat virkistysmahdollisuuksien kehittämisen jatkossa erityisesti Pispalanportin alueella.

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 koskevasta määräyksistä sekä pihoja ja viheralueita koskevasta yleismääräyksistä huolimatta alueen luonnon monimuotoisuus taantuu. Arvokkaiden luontotyyppien ja lajisto-kohteiden pinta-alat supistuvat ja ne eristyvät toisistaan erityisesti arvokkaiden piha-alueiden osalta, jolloin lajiston luontainen uudistuminen ja leviäminen hidastuu ja estyy. Hyönteistöllisesti arvokkaimpien yleisten puistoalueiden osalta annettu hoitovelvoite edesauttaa paahdeympäristön arvojen säilymistä.

Puistot ja viheralueet muodostavat jatkossakin ekologisia jatku-moita, mutta niitä puolestaan uhkaa rehevöityminen ja umpeen-kasvu sekä tämän myötä lajistollinen köyhtyminen. Viheralueiden toimimista piha-alueiden lajistopankkina edesauttaa hyönteistöl-lisesti arvokkaimpien puistoalueiden hoitovelvoite. Huomioiden epävarmuustekijät ja kaavan ratkaisut, perinnekasvillisuudelle ai-heutuva heikennys on pitkällä aikavälillä vähintään kohtalainen. Osa kasvilajiston taantumisesta johtuu kaavasta riippumattomista syistä kuten alueen asukkaiden ja virkistyskäyttäjien arvoalin-noista.

#### **Luontoon kohdistuvia haitallisia vaikutuksia lieventävinä toimenpiteinä suositellaan seuraavia toimenpiteitä:**

- Hyönteistöllisesti arvokkaimmille puistoalueille annetun hoi-tovelvoitteen säännöllisen toteuttamisen seuranta

- 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.
- Kulttuurikasvillisuutta koskevien hoito-ohjeiden ja perinnelajeista kertovien asukastiedotteiden laatiminen: asukkaiden myönteinen vaikuttaminen luonnon monimuotoisuuden ja arvolajiston säilymiseen on helpompaa ja todennäköisempää, kun selkeää tietoa on helposti saatavilla.<sup>1</sup>

#### 4.5.3 Vaikutukset hulevesiin

Vaikutuksia hulevesiviemäriverkkoon ja tulvareitteihin arvioitiin hulevesimallinnuksen ja karttatarkastelujen avulla. Aikaisemman selvityksen yhteydessä laadittua, koko Pispalan kattavaa hulevesimallia tarkennettiin tämän vaikutustenarvioinnin yhteydessä asemakaavamuutosten nro 8256 ja 8257 alueiden osalta. Osavaluma-aluejakoa tarkennettiin siten, että kukin tontti on oma valuma-alueensa ja katualueet toimivat omina valuma-alueinaan. Hulevesimallia tarkennettiin myös maankäytön hydrologisten parametrien osalta, jakamalla täydentyvät tontit kahteen eri luokkaan täydentymisen määrän perusteella. Pienipiirteisemmällä mallinnuksella saavutettiin virtaamien todenmukaisempi eteneminen verkostossa, jolloin eriaikaiset virtaamahuiput saatiin eroteltua ja niiden yhteisvaikutus huomioitua todenmukaisemmin.

Hulevesiviemäriverkoston kapasiteetin tarkasteluissa mallintaminen mahdollisti tulvaherkimpien verkoston osien paikallistamisen ja tulvimisherkkyuden arvioinnin. Tarkasteluja tehtiin sekä nykytilanteen että maankäytön muutoksen jälkeisen tilanteen mukaisesti useilla erikestoisilla rankkasateilla ja eri toistuvuuksilla. Tulvimisherkkyudet luokiteltiin kerran 1 vuodessa ja 5 vuodessa tapahtuvaan tulvimiseen. Yleisen alueen tulvareitit määritettiin karttatarkastelun perusteella ja luokiteltiin tavanomaisiin ja riskejä sisältäviin tulvareitteihin.

Täydentyvä maankäyttö aiheuttaa vain noin 2–4 %-yksikön lisäyksen läpäisemättömien pintojen kokonaismäärään purkureittien valuma-alueiden mittakaavassa. Muutos jää pieneksi, koska valuma-alueet ovat pinta-alaltaan suuria suhteessa alueisiin, joille

<sup>1</sup> FCG Finnish Consulting Group Oy. 2013. *Pispalan asemakaavojen 8256 ja 8257 vaikutusten arviointi. Vaikutukset kulttuuriympäristöön ja luonnonympäristöön sekä hulevesiin. Raportti 17.6.2013.*

maankäytön muutos kohdistuu. Mallintamalla todettiin, että valuma-alueetasolla tapahtuvat muutokset jäävät pieniksi, joten niillä yksistään ei ole mainittavaa vaikutusta alapuolisissa verkoston osissa.

Valuma-alueiden purkureittien virtaamamuutoksia voidaan pitää merkityksettöminä 1–2 vuoden välein toistuvilla lyhyillä rankkasateilla ja vähäisinä vielä 5 vuoden toistuvuudellakin. Tyypillisesti hulevesiviemäriverkko on mitoitettu kerran 2 tai 3 vuodessa toistuvalla 10 minuutin rankkasateelle, joten mallinnuksen perusteella verkoston pääreittien voidaan katsoa toimivan suunnitellulla tavalla myös täydennysrakentamisen jälkeen. Hyvän toiminnan edellytyksenä on, että verkosto on hyvässä kunnossa, eikä se ole tukkeutunut esimerkiksi hiekoitushiekasta tai roskista johtuen.

Paikallisesti, pienemmässä mittakaavassa, havaittiin tulvimisherkkiä kohteita jo kerran 1 vuodessa toistuvilla lyhyillä rankkasateilla, mitä voidaan pitää jo yleisenä tapahtumana. Näiden kohteiden lähellä tehtävissä muutostöissä tulisi pyrkiä samalla parantamaan tulvaherkän kohdan toimintaa ja näin alentamaan tulvaherkkyyttä jos mahdollista. Kerran 5 vuodessa tulvivat kohdat eivät aiheuta välittömiä toimenpiteitä, mutta niidenkin toimintaa tulee pyrkiä parantamaan ja tilanteen huononemista, kuten kaivojen tukkeutumisista, tulee ennaltaehkäistä.

Nykytilanteessa hulevesien valuminen hallitsemattomasti maastoon on voinut poistaa lammikoitumisen katualueelta, mutta tulevassa tilanteessa tyhjien tonttien väheneminen katujen varsilta poistaa nämä tahattomat tulvareitit. Tällöin vesien tulviminen katualueella lisääntyy, vaikka hulevesimäärät eivät kasvaisikaan merkittävästi. Tämä korostaa tarvetta varmistaa katujen reunakiveyksien riittävä korkeus ja yhtenäisyys koko alueella. Samalla korostuu myös tarve hallita hulevesiä täydentyvillä alueilla muutoksen minimoimiseksi. Hallintaan ja menetelmien mitoitukseen ollaan asemakaavassa antamassa erilliset määräykset.

Usein lammikoituminen katualueella on turvallisin ja helpoin hallintavaihtoehto poikkeuksellisen tulvatilanteen hallintaan. Tällöin on ehdottoman tärkeää varmistaa, että katualueen reunakiveykset ovat yhtenäiset ja riittävän korkeat. Hulevesien päätyminen tässä työssä luokitelluille riskejä sisältäville tulvareiteille on epätoivottavaa, mutta tilapäiset työt kuten katujen saneeraukset tai tonttien täydennysrakentaminen, voivat avata uusia yllättäviä pintavaluntareittejä riskialttiillekin reiteille. Ennen rakentamisvaihetta tulvareitit tulee huomioida ja niiden toiminta turvata.

Tulvareitteihin liittyvät suunnittelutarpeet korostuvat myös korttelien sisällä ja yksittäisillä tonteilla. Erityisen haastavaa niin peruskuivatuksen kuin tulvareittienkin kannalta on täydennysrakentaminen, joka sijoittuu tonttien alarinteiden puoleisiin osiin, joista vedet

on korkeusasemista johtuen johdettava alapuolella sijaitsevan tontin suuntaan. Näissä kohteissa hulevedet tulee pyrkiä johtamaan mahdollisen tonttikohtaisen viivytyksen jälkeen hulevesiviemäriin. Tontin sisäinen rinteessä tapahtuva pintavalunta tulee pysäyttää ennen alapuoleisia tontteja esimerkiksi kourujen tai painanteiden avulla.

Lisäksi annettiin asiantuntija-arvio hulevesiä koskevista kaavamääräyksistä ja rakentamistapaohjeiden riittävydestä. Esitetty raja-arvo hulevesien viivytyksen toteuttamiseen ( $1.5 \text{ m}^3 / 100 \text{ m}^2$ ) on  $100 \text{ m}^2$  uutta vettä läpäisemätöntä pintaa. Tätä voidaan pitää pääosin soveltuvana raja-arvona, sillä se kattaa suurimman osan uudisrakennuskohteista ja jättää pienimuotoiset varasto- ja autotallirakennusten toteuttamisen määräyksen ulkopuolelle. Kuitenkin jos uudis- tai täydennysrakentaminen sijoittuu alarinteen puolelle ja siitä ei ole yhteyttä hulevesiviemäriverkkoon, tai vesien hallitsematonta ohjautumista naapurin puolelle tai maastoon pidetään selvänä riskinä, hallintavaatimus tulisi ottaa käyttöön herkemmin. Tällöin soveltuva raja-arvo on vähintään  $50 \text{ m}^2$  uutta vettä läpäisemätöntä pintaa.



Kuva: Hulevesien hallinta tontilla (Rakentamistapaohje)

Vaikka hulevesien viivytystä edellyttävä raja-arvo ei ylittyisikään, niin uusien kattopintojen hulevedet olisi suositeltavaa viivyttaa tai imeyttää rakennustapaohjeiden mukaisesti. Osa toimenpiteistä on tehtävissä erittäin edullisesti ja yksinkertaisesti, ja samalla hulevesiä saadaan tontille hyötykäyttöön. Rakennustapaohjeessa esitetty ohje pihan pintamateriaaleista on hyvä ja se ehkäisee hulevesien muodostumista myös niillä tonteilla, joilla viivytystä edellyttävä raja-arvo ei ylity.

Kaava-alueiden mittakaavassa esitetyillä hulevesimääräyksillä ja ohjeilla saavutetaan hulevesimallinnuksen perusteella likimain taso, jossa virtaamat eivät kasva nykyisestä. Nykyisen hulevesiviemäriverkon toiminta säilyy riittävän hyvänä myös maankäytön tiivistymisen jälkeen edellyttäen, että verkosto on hyvässä kunnossa.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> FCG Finnish Consulting Group Oy. 2013. Pispalan asemakaavojen 8256 ja 8257 vaikutusten arviointi. Vaikutukset kulttuuriympäristöön ja luonnonympäristöön sekä hulevesiin. Raportti 17.6.2013.



#### 4.5.4. Sosiaaliset vaikutukset

Vaikutusarviointi on laadittu elokuun 2011 ja helmikuun 2012 välisenä aikana ja päivitetty ehdotusvaiheessa kaupungin omana työnä. Työn aluksi arviointikonsultti sai runsaan määrän aiemmissa vaiheissa kerättyä lähtöaineistoa ja osallisten näkemyksiä eri lähteistä. Varsinaisen arvioinnin käynnistyttyä konsultti oli mukana kaavaluonnoksen työstämisen ja viimeistelyn vaiheissa sekä osallistui useisiin osallistilaisuuksiin. Arviointia tehtäessä on oltu yhteydessä kulttuuri- ja maisemavaikutusten arviointia laatineen konsulttiin, joten näkemyksiä on voitu vertailla ja molempien saamat osallispalautteet on saatu mukaan arviointiin. Aineistona on käytetty:

- kaavan tausta- ja palauteaineistoa
- osallistilaisuuksissa kirjattuja teemakeskusteluja
- arviointia varten tehtyjä haastatteluja.

##### Vaikutukset väestön määrään

Asukkaita kaava-alueilla on noin 1 100 henkilöä. Asemakaavaehdotus mahdollistaa väkiluvun lievän kasvun, kuten toisaalta nykyinenkin kaava. Kaava-alueen tavanomaiseen asuinrakentamiseen osoitetuilla tonteilla (A-30 ja AK) oli käytetty rakennusoikeutta n. 54500 k-m<sup>2</sup>. Uuden kaavan asuin-, asuinrakentamisen sallivan rakentamisen rakennusoikeus (A-30- ja AK-alueilla) on n. 62 900 k-m<sup>2</sup>. Rakentuneeseen nykytilanteeseen verrattuna kaava sallii näillä alueilla noin 15 prosentin asuinkerrosalan lisäyksen. Lisäystä nykytilanteen rakentamiseen on 8 400 k-m<sup>2</sup> eli keskimäärin noin 39 k-m<sup>2</sup> / asuintontti. Kaava toteutunee vähittäin ja asumisväljyys voi vielä kasvaa, joten väkiluku kasvaa vain maltillisesti. Mikäli nykyinen keskimääräinen asumisväljyys (1 asukas / 39 k-m<sup>2</sup>) toteutuu myös tulevaisuudessa, on kasvu arviolta noin 215 asukasta. Tämä määrä on vajaa tuhannesosa Tampereen väkiluvusta ja noin 10 % viimeaikaisesta vuosittaisesta väkiluvun kasvusta. Nykyiseen kaavaan verrattuna kerrosala laskennallisesti vähenee A-alueilla noin 781 k-m<sup>2</sup>, mikä johtuu pääasiassa käyttötarkoituksen muutoksesta lastenkodin alueella.

##### Vaikutukset sosiaaliseen rakenteeseen

Kaava tukee osaltaan Pispalalle perinteistä sosiaalista monimuotoisuutta tukemalla vanhojen kiinteistöjen säilyttämistä. Verrattuna vanhaan kaavaan, kaava osin rajoittaa rakennusten kokoa ja suojelee vahvemmin yksittäisiä kiinteistöjä ja rakennuksia. Pispala kiinnostaa perinnerakentamisesta ja yksilöllisestä asumisesta kiinnostuneita ihmisiä. Suojeltujen kiinteistöjen osalta ne hyötyvät, joilla on suhteita perinnerakentajiin tai omia rakentajan taitoja. 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 muodostaa poikkeuksellisen pitkäkestoisen ja haastavan kaavaprosessin. Se on koettu työläänä sekä kaupungin suunnittelijoiden että asukkaiden kannalta. Kaupunki on panostanut myös vuorovaikutukseen tavallista enemmän, mutta se ei ole kaikin osin onnistunut. Eri tilaisuuksien tavoitteet ja niiden lopputulokset kaavan kokonaisuuden kannalta ovat jääneet osallisille epäselviksi ja myös järjestelyihin on kohdistettu kritiikkiä. Syvempi prosessin seuranta ja osallistuminen on kasautunut rajalliselle joukolle aktiiveja, jotka ovat käyttäneet eri ryhmissä osallistumiseen, lukuisiin kokouksiin ja kannanottoihin huomattavasti aikaa. Osallistujat kokevat joutuneensa toistamaan samoja palautteita yhä uudestaan ja kokevat ”turnausväsymystä”.

Asukkaat ovat kokeneet prosessin epävarmuutta aiheuttavana ja osallistumisen aikaa vievänä. Määräysten ymmärrettävyydessä on myös ollut parantamisen varaa ja asukkaiden on ollut vaikea selvittää itselleen, miten kaava liitteineen vaikuttaa esimerkiksi olemassa olevan rakennuksen korjaus- ja muuntelumahdollisuuksiin. Kaavaprosessissa käytetyt käsitteet ovat paikoin hämmentäneet osallisia kaavaprosessin aikana; esimerkiksi, mitä tarkoittaa korjauskelvottomuus tai kohtuullisuus kiinteistönomistajan kannalta. Uusi rakennustapaohje selkeine esimerkkikuvineen selventäneen 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. Kaavaprosessi onkin nostanut esiin kysymyksen ”kenen Pispala?”. Näkökulmaerot alueeseen valtakunnallisena perinnemaisemana vs. yksityisistä tonteista koostuvana asuinalueena eivät ole täysin yhteen sovitettavissa.

### Osallistumisen vaikuttavuus ratkaisuihin

Osallistujien mielipiteet ovat vaikuttaneet mm. siihen, että rakennus-suojelun kannustamiseksi kaavaluonnoksessa myönnetään mm. tontikohtaisia mahdollisuuksia ylittää kaavassa määrätty rakennusoikeus tietyin ehdoin.

*”Olemassa olevassa suojellussa rakennuksessa saa muuttaa vaipan sisällä tiloja pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaiseen käyttöön rakennusalueelle merkitystä rakennusoikeudesta ja tontille sallitusta enimmäiskerrosalasta huolimatta.”*

Luonnoksen laadinnan viime vaiheessa mielipiteet, ja erityisesti osallisryhmä, vaikuttivat myös rakennusoikeuden määrittämiseen kaikille lähes samana ja tonttien rakennustehokkuuden säilyttämiseen nykyisen voimassaolevan kaavan mukaisesti miltei kaikkialla 0,5:nä. Kaavaprosessin aikana on saatu osallisilta erilaisia ideoita suojelun kannustimista. Kaavanlaatijat ovat testanneet ideoita kartalla, mutta osa

kannustimista on jouduttu karsimaan pois lähinnä tasapuolisuussyistä.

Osallisten näkemykset ovat ratkaisevasti vaikuttaneet siihen, että kaava mahdollistaa huomattavasti lisärakentamista myös arvokkaiksi inventoiduille tonteille.

Laajalla (ja raskaalla) osallistumis- ja neuvottelumenettelyllä prosessissa on onnistuttu kohtuullisesti sovittamaan yhteen ristiriitaisia tavoitteita. KaOs-projektin ja sen aikana koottujen teematyöryhmien vaikutus näkyy kaavan tavoitteiden ja kaavaperiaatteen kehityksessä. Osallisten omien tavoitteiden toteutuminen ja kaavamääräysten vaikutus yksittäisiin tontteihin on kuitenkin yhä monille osallisille epäselvä. Luonnosvaiheen kaavamääräykset eivät olleet yksiselitteisiä. Ehdotusvaiheessa on pyritty vähentämään tulkinnanvaraisuuksia, mutta ottaen huomioon alueen rakennuskannan moninaisuuden ja myös jatkuvassa muutoksessa olevat rakentamismääräykset, ei kaikkia asioita pystytä kaavamääräyksillä säätämään. Rakennusvalvonnalle jää määräysten tulkintavastuu esimerkiksi suojellun rakennuksen sallitusta ”vähäisestä korottamisesta” rakentamistapaohjetta soveltaen.

Ehdotusvaiheen palautteen pohjalta voidaan todeta, että alueen kiinteistönomistajien ja asukkaiden toiveisiin kaavan tarkkuusasteesta vaikuttavat varsin paljon myös omat tonttikohtaiset tavoitteet ja edut; kaavan sopii olla väljä omalla tontilla, mutta naapurin tontilla määräysten tulisi olla hyvinkin tarkkoja.

Kaavaluonnoksesta jätettyjen tonttikohtaisten palautteiden vaikuttavuus kaava-ehdotukseen on ollut varsin hyvä, 80 %:lla niistä tonteista, joita koskien oli jätetty mielipiteitä, kaavaehdotuksessa on huomioitu esityksiä jossakin määrin. Tässä mielessä yhtä tehokkaita vaikuttamisen muotoja ovat olleet kirjallinen mielipide, puhelinsoitto/sähköposti tai tapaaminen kaavanlaatijan kanssa päivystyspäivässä.

Kaavaehdotuksista saaduista muistutuksista 23 kpl johti toimenpiteeseen kaavakartalla tai rakentamistapaohjeessa.

Laaja-alaiset mielipiteet yleisistä periaatteista ovat vaikuttaneet kaavaehdotukseen keskimäärin heikommin. Yhtenä syynä on se, että periaatteellisissa mielipiteissä heijastuu kaavaan kohdistuvien toiveiden koko kirjo. Kaavan kompromissiluonteesta johtuen on selvää, että kaavaratkaisun kokevat huonona ne, jotka kannattavat väljää kaavaa ja rakennusoikeuden lisäämistä sekä ne, jotka kannattavat ehdotusta tiukempaa suojelua ja rakennusoikeuden vähentämistä. Tältä pohjalta kaavaluonnokseen tehdyt tarkennukset voidaan kokea joko liian suurina muutoksina tai liian vähäisenä säätämisenä. Osallisiinäkökulmasta saatetaan kokea negatiivisena myös se, että kaavan laatijoiden tulee huomioida myös viranomaisnäköyksiä.

Yhteenvetona voidaan todeta, että kaavaehdotuksessa on huomioitu rakennusoikeuden suhteen osallisryhmää ja niitä kiinteistönomistajia, jotka painottavat rakennusoikeuden merkitystä. Suojelumääräysten osalta ratkaisussa näkyvät sekä osallisten toiveet suojeltavien raken-

nusten muokkausmahdollisuudesta sekä maakuntamuseon toiveet määräysten sisällöstä. Rakennusoikeuden osoittamisessa kerrosneliömetreinä varsin tarkasti määritellyille rakennusaloille näkyy Elykeskuksen ohjauksen vaikutus.

#### Vaikutukset asumiseen

Kaavan käyttötarkoituksimerkintä A-30 ohjaa pääasiallisen käyttötarkoituksen asumiseen, mutta mahdollistaa myös liike- toimisto- ja palvelutiloja sekä ympäristöhäiriöitä tuottamattomia työtiloja. Siten kaava on joustava ja tarjoaa monipuolisia toteuttamismahdollisuuksia sekä asumisen ja pienimuotoisen yritystoiminnan sekoittamismahdollisuuksia. Tässä suhteessa kaava ei poikkea voimassa olevasta asemakaavasta.

Jotkut osalliset ovat arvioineet, että käytännön rakentamismahdollisuudet vähenisivät aiempaan kaavaan verrattuna kerrosalan laskentatavan periaatteiden muututtua. Kaavan laatijoiden näkemyksen mukaan kaava ei olennaisesti vaikuta rakentamismahdollisuuksia vähentävästi. Tähän asti on ollut kannattavaa toteuttaa rinnekerroksen tilat aputiloina, joita ei ole laskettu kerrosalaan. Tämä on uudenkin kaavan aikana yleensä helposti toteutettavissa; kivijalan tulee olla yli 50% maan alla ja tilojen luonteen tulee olla ominaisuuksiltaan aputilan luontoisia. Tähän johtaa myös rakentamistapaohjeen suositus välttää asuintilojen sijoittamista kivijalkaan radonriskin vuoksi.

Voimassa olevan kaavan aikana tontille sai rakentaa varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi pinta-alaltaan enintään 40 k-m<sup>2</sup> suuruisen kevyen rakennelman, jossa sai olla enintään 25 m<sup>2</sup> umpipinta-alaa. Uuden kaavan voimaan tultua tontille saa rakentaa varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi enintään 10 k-m<sup>2</sup> suuruisen kevyen rakennelman. Tätä vaikutusta on pyritty lieventämään rakentamisen tapaa koskevilla yleismääräyksillä:

*Pysäköimispaikan ja enintään 45 k-m<sup>2</sup> piharakennuksen alle saa rinteessä rakentaa varasto-, sauna-, autosuoja- ja työtilaa varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi.*

Lisäksi suojelutontteja koskeva kannustin mahdollistaa uudisrakentamiseen varatulle rakennusosalalle osoitetun rakennusoikeuden käyttämisen siitä huolimatta, että tontille sallittu kerrosala ylittyy. Tämä mahdollistaa lähinnä moniasuntoista talotyyppiä edustavien rakennusten tonteilla piharakennusten uusimisen tai uuden piharakennuksen. Kokonaisuutena kaava ei siten vaikuta juurikaan alueen rakentamismahdollisuuksia vähentävästi.

Kaava liiteaineistoinen 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. Kaavamerkinnot vaihtelevat huomattavasti kohteittain, jotta olosuhteet - erilaiset maastonmuodot, näkyvät ja itse kohteen kulttuurihistorialli-

nen arvo - tulevat huomioiksi. Kuitenkin kaava-alueella on kiinteistöjä, joiden omistajat kokevat suojelumääräysten tekevän mahdolliseksi 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, omistaja voi kokea kaavan tuovan vaikeuksia. Suojellun rakennuksen vakuutuskohtelun mahdolliset muutokset aiheuttavat myös huolta.

Kaavaprosessin aikana on pyritty huomioimaan huonokuntoisten rakennusten tilannetta järjestämällä katselmuksia. Suojelumerkinnän poistamiseksi on vaadittu asianmukaisia kuntotutkimuksia. Kuntoarvioiden teettämiseen kiinteistönomistajilla näyttää olevan halua, mutta kuntotutkimuksen teettämiseen on selvästi korkeampi kynnys.

Kaavan tavoitteella, kulttuurihistoriallisten erityispiirteiden säilyttämisellä, on varsin yleinen hyväksyntä pispalalaisten keskuudessa. Kaava turvaa kulttuuriympäristön säilyneitä piirteitä ja ehkäisee asuinympäristön yllättäviä muutoksia. Tontit sopivat perinnerakentamista ja yksilöllistä, paikan ominaisuuksia ja maisemanäkymiä huomioivaa rakentamista arvostaville. Monet korostavat silti, että suojeluun ryhtyminen pitäisi olla mieluiten omaehtoista eikä pakon sanelemaa.

Kaava tukee pienehköjen lisärakennusten tai lisäsiipien rakentamista tonteille. Kaavan ratkaisut eivät kuitenkaan aina vastaa omistajan tarvetta. Rakennussuojelun kannustimet eivät ole joidenkin osallisten mielestä riittäviä. Erityisesti laajennus- ja korotusmahdollisuuksia on kaivattu lisää.

Asuintilojen merkittävää lisäämistä ulkoisin laajennuksin tai erilliseen rakennukseen voi tehdä n. 40 %:lla suojeltujen rakennusten tonteista. Rakennusoikeuden ja kannustimien mahdollistamaa ulkoista lisärakentamista piharakentaminen mukaan lukien on mahdollista tehdä 70 %:lla suojeltujen rakennusten tonteista. Lopuilla laajennustoimenpiteet rajoittuvat vaipan sisäiseen laajentamiseen tai kevyeen rakennelmaan rakennuksen ja tontin mahdollistamissa rajoissa.

Lisärakentaminen tai piharakennusten uusiminen on mahdollista myös suurimmassa osassa arvokkaista pihapiireistä, (n. 70 %) riippuen jäljellä olevasta rakennusoikeudesta ja piharakentamisen kannustimista.

Merkittävästi laajennettavia merkinnällä srp-2 ja srp-3 osoitettuja rakennuksia on yhteensä 31 kpl, eli n. 20 % suojelluista asuinrakennuksista. srp-1-merkityille asuinrakennuksille (25 kpl) ei ole osoitettu laajennusvaraa. Näiden rakennusten tonteilla on yleensä mahdollinen jokin muu lisärakentamistoimenpide, riippuen rakennusoikeudesta ja piharakentamisen kannustimista.

Kaava-alueen asuintonteilla (A-30 ja AK-tontit), rakennusoikeutta on jäljellä keskimäärin 39 k-m<sup>2</sup> asuintonttia kohden. Näin ollen voidaan todeta, että hyvin monilla tonteilla on mahdollista parantaa asumismahdollisuuksia ja toteuttaa myös sivuasuntoja.

Kaavaratkaisu mahdollistaa alueelle yhteensä 69 kpl uutta erillistä asuinrakennusta. Näistä 36 kpl on pienehköjä (45-120 k-m<sup>2</sup>) ja 24 kpl kokoluokassa 120-180 k-m<sup>2</sup> ja 9 kpl tätä suurempia. Kaava-alueiden erillispientalopotentiaali kokoluokassa yli 120 k-m<sup>2</sup> on siten hieman suurempi kuin Tampereen kaupungin vuotuinen tavoite vanhojen pientaloalueiden tontinpuolituksesta ( 20 kpl).

#### Soveltuvuus eri ikäryhmien tarpeisiin

Kaavaprosessin aikana on saatu kritiikkiä rakennusoikeuden jakamisesta rakennusaloille eri massoihin ja erillisten lisärakennusten soveltumattomuudesta lapsiperheiden tarpeisiin. Kritiikin takana voi olla myös väärinkäsityksiä; eri massat voivat olla myös toisissaan kiinni, jolloin rakennus voi olla hyvinkin suuri. Kaavaehdotusta laadittaessa on pyritty ottamaan huomioon saatua konkreettista tonttikohtaista palautetta tähän asiaan liittyen.

Lapsi-perheiden koko ja tilantarpeet ovat erilaisia, niin Pispalassa kuin muillakin alueilla. Kaavan rakennusalat ja rakennusoikeudet mahdollistavat hyvin erikokoisia asuinrakennuksia. Erillisten massoitelmääräysten samaan massaan sallimien rakennusoikeuksien määrän vaihteluväli on laaja, 150–350 k-m<sup>2</sup>. Tarkasteltaessa kaavan samaan rakennukseen mahdollistamia kerrosneliömetrimääriä, 2/3-osalla tonteista päärakennuksen rakennusoikeus on kokoluokassa yli 180 k-m<sup>2</sup>, joka on tavanomainen asumiseen osoitettu kerrosala uudisalueiden pientalotonteilla.

Yhteenvetona voidaan todeta, että Pispala tarjoaa nyt ja tulevaisuudessa mahdollisuuksia monimuotoiseen asumiseen monen kokoisille perheille, yhden perheen taloista moniasuntoisiin pienkerrostaloihin.

Rakennusten ja pihan ylläpito 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.

Asumisen ratkaisujen sovittaminen ikääntyvien 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 on tärkeää, etteivät ne johda ”pakkoasumiseen” epäterveellisissä rakennuksissa. Osalliset ovat ilmaisseet huolenaan, että joidenkin vanhojen rakennusten terveellisiksi ja turvallisiksi kunnostaminen ei kohtuukustannuksin onnistuisi. Rakennusten terveellisyyttä ei tehtyjen katselmusten yhteydessä ole arvioitu, vaan varsinaiset kuntotutkimukset jäävät kiinteistönomistajien vastuulle. Omistajilla on ollut ehdotuksen laadintavaiheessa mahdollisuus ehdottaa suojelumerkintää poistettavaksi kuntotutkimuksen perusteella. Kuntoselvitysten perusteella on kaavaprosessin aikana jätetty suojelumerkintä pois neljältä asuinrakennukselta. Myös kaavan saatua lainvoiman voi purkulupaa anoa kuntotutkimuksen perusteella.

Pispala on maaperältään radonaluetta. Tästä syystä kellaritilojen ottaminen asuinkäyttöön edellyttää huolellista suunnittelua ja toteutusta. Asumisterveyden kannalta kellarien remontointi voi kuitenkin olla jopa hyväksi sillä edellytyksellä, että radonsuojaus hoidetaan kunnolla. (Melu- ja ilmanlaatuolosuhteita käsitellään selostuksen luvussa 2.1.13.)

#### Vaikutukset palveluihin

Pispala ei kaavan mukaan ole pelkkä asuinalue vaan monitoimintainen asuin- ja liikerakentamisen alue. Kaava ei ota kantaa uusien palveluiden rakentamiseen, mutta mahdollistaa koulun (YO) ja lastenkodin alueilla (P-3) rakentamisen laajentamisen sekä palvelurakennuksen Pispalan portille. Koulun toteutunut kerrosala on 3 420 k-m<sup>2</sup> ja sitä voidaan uuden kaavan puitteissa laajentaa 825 k-m<sup>2</sup> (24 %), joka mahdollistaa esimerkiksi muutaman uuden luokkahuoneen rakentamisen.

Asuinrakennusissa (A-30) sallitaan jatkossakin työpaikkoja, joista osa voi palvella lähipalveluina.

#### 4.5.5. Vaikutukset elinkeinoihin ja talouteen

##### Vaikutukset kiinteistöjen arvoihin ja yksityistalouksiin

Pispalan etäisyys Tampereen keskustasta on vain noin 3 km ja yhteydet keskustan palveluihin joukkoliikenteen turvin 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 kaavan myötä nousevan.

Kiinteistöistä ja rakennuksista halutaan maisemia Näsijärvelle ja Pyhäjärvelle, jolloin arvo säilyisi mutta samaan aikaan toivotaan, että naapurissa ei sallittaisi rakentaa omien näkymien eteen. 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 korjausten toteuttamista siten, että rakennuksen arvokkaat ominaispiirteet voidaan säilyttää. Kaavassa ei vaadita, eikä rakentamistapaohjeessa erityisesti suositella palauttavaa rakentamista, mutta se on mahdollista. Korjaustapoja ja tasoja on monia peruskunnostuksesta aina laajoihin ja kattaviin perusteellisiin korjauksiin ja uudistuksiin. Korjauksiin suojeltavissa rakennuksissa voi anoa korjausavustusta paikalliselta Ely-keskukselta, jolloin kaava saattaa madaltaa avustuskynnystä. Lisäksi käytävissä 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.

Rakennusoikeuden sijoittamisen mahdolliset pienet tulkintaerot rakennusten toteuttamisvaiheessa eivät ole asemakaavan kokonaisuuden tai hyväksyttävyyden näkökulmasta merkittäviä kaavatalouden kannalta. Rakennusluvut käsitellään rakennusvalvonnassa asemakaavaan perustuen yksittäistapauksina.

##### Vaikutukset yhdyskuntatalouteen

Kaavan toteuttaminen ei edellytä merkittäviä uusia yhdyskuntataloudellisia kustannuksia aiheuttavia investointeja. Poikkeuksena tähän on ehkä koulun laajentaminen (lisärakennusoikeus 825 k-m<sup>2</sup>), joka on ymmärrettävä tulevaisuuden varauksena. Valtio voi osallistua pienellä



panoksella rakennusten korjauksiin ja avustuksiin. Yleisillä alueilla kustannuksia saattaa aiheutua vähäisten turismia palvelevien toimintojen toteuttamisesta ja ylläpidosta. Matkailijoiden palvelujen parantaminen toisi tuki myös välillisesti tuloja kaupungille. Pispala sijoittuu edullisesti tulevaan kaupunkiraitiotiehen nähden, johon se voi suunnitelmien toteutuessa tukeutua. Raitiotie osaltaan nostaisi Pispalan arvoa. Pispalan asumisen tehostamismahdollisuudet ovat vähäisiä raitiotien kustannuksiin nähden.

#### Vaikutukset yritystoimintaan ja työpaikkoihin

Kaava-alue ei sisällä suunnitelmallista kauppakatua tai muuta yrityselämän keskittymää ja sijoittuu hieman sivuun Pispalan valtatiestä. Toki myös maasto ja liikenneolot (kapeat ja jyrkät kadut) aiheuttavat omia rajoituksiaan, joiden takia alue ei houkuttele merkittävässä määrin kauppaa tai yrityselämää. Sen sijaan kaava osaltaan tukee Pispalan katukuvan säilymistä omaleimaisena ja sitä kautta alueen kehittämistä matkailukohteena.

Erityisiä yritystoiminnan näkökulmia liittyy lähinnä kaava-alueen 8256 alueeseen ”Pispalan portti”. Kaavaratkaisu sallii palvelujen lisäämistä matkailulle otolliseen paikkaan harjun päälle. Tämä voi vähentää matkailuun liittyvää ajoneuvoliikennettä kapeilla kaduilla ja suosia sitä, että matkailijat tutustuvat Pispalaan kävellen. Tampereen matkailuoppaat eivät tosin pidä turistien kävelyä Pispalan portilta Vesisäiliönmäelle realistisena vaihtoehtona. Kaavaratkaisu tuo harjulle mahdollisuuksia palveluille ja mahdollistaa liikenneturvallisuuden parantamisen turistibussien osalta mutta mahdollistaa myös käytännön säilymisen nykyisellään.

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. lastenkotia ylläpitävä yhdistys). Kaava tukee hienoisesti lastenkodin laajentamismahdollisuuksia ja näin ollen toiminnan edellytyksiä. Tonttimaan korkea hinta saattaa rajoittaa (edullisiin työtiloihin perustuvan) työllistävän toiminnan kehittymistä ja ohjaa rakentamista enemmänkin asumiseen.

#### 4.5.6. Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

##### Vaikutukset väestön painopistealueisiin Tampereen seudulla

Uusi kaava tarjoaa suhteellisen vähäisessä määrin asumisen tehostamismahdollisuuksia. Alueella on vielä käyttämätöntä rakentamiskapasiteettia noin 200 asukkaan tarpeisiin. Tampereen seudun asumisen tehostamispaineisiin (90 000 uutta asukasta vuoteen 2030 mennessä) Pispalan suojelukaavoitus ei voi lähtökohdistaan johtuen tuodakaan helpotusta. Pispalanharjulla asumisen osalta tehostettava alue on kaavoitusohjelmassa Santalahden alue.

##### Vaikutukset eri toimintojen sijoittumiseen

Kaava saattaa edistää matkailutoimintojen kehittämistä alueelle, ei tosin suurta eroa nykyiseen kaavaan. Kaava vahvistaa koulun ja lastenkodin elinvoimaisuuden edellytyksiä. Muutoin se sallii asuin-, liike-, toimisto-, palvelu- ja työtilojen sijoittamisen paljolti entiseen tapaan.

##### Vaikutukset yhdyskuntarakenteen eheyteen

Kaava mahdollistaa vähäisen tiivistämisen kuten ennenkin ja pyrkii ohjaamalla eheyttämään nykyisen Pispalan pienipiirteisen, elinvoimaisen ja perinteisen rakenteen ja säilyttämään kaupunkikuvan ominaispiirteet. Kaava säilyttää pientalovaltaisen alueen Tampereen keskustan välittömässä läheisyydessä, mitä voidaan pitää yhdyskuntarakenteessa tehottomana ratkaisuna. Kaava on kuitenkin suojelukaavana erittäin tehokas säilyttäen tonttitehokkuuden peruslinjan  $e = 0,5$ .

##### 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 massoitteita useaan kerrokseen, joka 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 kaavan suosima vanhojen rakennusten säilyttäminen ja vähittäinen korjaaminen on kuitenkin ekotehokkaampaa kuin uuden rakentaminen.

#### 4.5.7. Vaikutukset liikenteeseen, tekniseen huoltoon ja erityistoimintoihin

##### Kadut ja liikennemäärät

Katuyhteyksien muutokset ovat hyvin vähäisiä. Katuyhteyksien kaava-merkintöjä on muutettu vastaamaan nykyisiä olosuhteita. Tällaisia kaatuja ovat mm. Varronkatu ja Horpunkatu, joiden jalankulku-, pyöräily- ja tontilleajomerkintöjä on täsmennetty. Selininkadun jalankululle merkittävään osuuteen on lisätty tontille ajon salliva merkintä. Selininkadun jatkeeksi puiston puolelle on merkitty alueen osa, jolle saadaan rakentaa ajoyhteys.

Kaavan vaikutukset liikennemääriin ovat vähäiset, sillä uusia asukkaita alueelle tulee ratkaisujen myötä hyvin vähän. Katuyhteyksien säilyessä lähes ennallaan ei reitinvalintoihin kaavalla ole vaikutusta. 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. Kaava mahdollistaa uusien porrasyhteyksien rakentamisen Pispalan portin yhteyteen Pispalanharjulta alaspäin kummallekin puolelle. Nämä palvelevat lähinnä aivan reuna-alueen asukkaita, ulkoilijoita ja Pispalan portille mahdollisesti kehitettävää turismia palvelevaa keskittymää.

Ohjeellisia polkuja on kaavaan merkitty nykyistä kaavaa runsaammin. Näiden hyödyntäminen edellyttää parissa kohtaa yksityisen ja julkisen rajan selventämistä. Kannaksenkatu 2:n luoteen puolella oleva tonttien välinen alue on aidattu umpeen. Kannaksenkatu 2C:n edestä kulkeva väylä näyttää Kannaksenkadulta katsottuna ulkoilijan silmiin herkästi yksityiseltä. Nämä molemmat mahdollistaisivat jalankululle lisää yhteyksiä alhaalta kadulta ylös Susikolunpuistoon.

Tampereen kaupunkiraitiotien yleissuunnitelman mukaan raitiotie sijoittuu Pispalan kohdalla Paasikiventien varteen joten kaava-alueet tukeutuvat jatkossakin julkisen liikenteen osalta bussiliikenteeseen.

Nykyisessä kaavassa Pispankadun ja Provastinkadun välissä oleva varaus jalankululle (Moreenikuja) on poistettu. Sen toteuttaminen olisi ollut vaativaa hyötyihin nähden, sillä aivan lähellä sijaitsevat jo yhden portaat, Provastinportaat. Kaava mahdollistaa uusien portaiden rakentamisen Kiviaidankadulta alas Rinnekadulle ja Pispankadulle sekä Susikolunpuistosta korttelien 1309 ja 1310 välistä Kannaksenkadulle (Kivipalteenpolku).

##### Joukkoliikenne

Kaavassa esitetyt muutokset nykytilanteeseen eivät vaikuta joukkoliikenteeseen.

### Turvallisuus

Liikenneonnettomuuksia kaava-alueella on tapahtunut hyvin vähän, eikä uusi kaava tuo sellaisia muutoksia, että liikenneturvallisuus kaavaratkaisujen puolesta huononisi.

Pispalanharjun ajonopeudet ovat olleet turvallisuushaitta. Ajonopeuksien hillitsemiseksi vuonna 2011 tehdyt toimenpiteet laskivat nopeuksia merkittävästi.

### Terveydelliset haitat

Kaavan aiheuttama liikennemäärän lisäys on niin vähäinen, että voidaan katsoa, että kaavasta ei aiheudu nykytilanteeseen verrattuna lisää liikenteestä johtuvaa melua, tärinää tai ilmanlaadun heikkenemistä. Kaava-alueen välittömässä läheisyydessä sijaitsevan Pispalan valtatie lisääntyvät liikennemäärät aiheuttavat haittaa meluna, tärinä ja ilmanlaadun heikkenemisenä kaava-alueen pohjoisosiin.

### Tonttiliittymät ja kulku rakennuksille

Muutamilla tonteilla on lisätty rakennusala sellaisiin paikkoihin, joihin kulkemisessa on ongelmia Pispalan topografian vuoksi. Tällainen kohta on esimerkiksi Tahmelan Viertotie 20:n kohdalla (1311-2 ja 1311-4). Tonttien korkeuseron vuoksi tonttien pohjoisosiin sijoitettava rakennusala on hankalasti saavutettavissa alhaalta Tahmelan viertotieltä ja yläpuolella oleva Selininkatu ei yllä tonteille asti. Tästä syystä kaavaan on laitettu merkintä, joka mahdollistaa ajoyhteyden rakentamisen tonteille puiston kautta Selininkadun päästä. Myös Pispankadun ja Provastinkadun välissä on useita sellaisia tontteja, joille rakennusala on lisätty kulkua ajatellen haastavaan paikkaan. Näin on myös parilla tontilla Pispankadun ja Vallikadun välissä (1314-6 ja 1039-9).

### 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 joukkoliikenneyhteyksien varrella, yleisiä pysäköintialueita ei voida olettaa löytyvän runsaasti, vaan autot tulisi ensisijaisesti pysäköidä omalla tontilla. Pispalan pienipiirteisiltä kaduilta on haasteellista löytää tilaa pysäköitäville autoille. Pysäköidyt autot eivät myöskään kaunistaisi Pispalan perinteikästä miljöötä.

### Pispalan Portti

Kaavatyössä on ajateltu turistibusseille järjestettävän pysäköinti- ja odotuspaikkoja Pispalanharjulle koulun eteen ja Pispalan portille. Koulun edessä olevat paikat palvelevat Vesisäiliönmäellä vierailuvia turis-

teja ja Pispalan portilla olevat paikat sellaisia turisteja, jotka ovat kykeneviä ja halukkaita kiertelemään Pispalassa enemmän jalan.

Kaavaehdotuksessa Pispalanharju-kadun pohjoispuolella ollut varaus pysäköintilaitokselle on poistettu ja muutettu alue puistoksi. Kiviaidan-kadun katualuetta on levennetty siten, että osa katualueesta voidaan osoittaa yleiseksi pysäköintialueeksi. Tätä nykyisin puiston kuuluvaa osaa on viime vuosina vuokrattu viereiselle taloyhtiölle. Kaavamuutoksen myötä vuokrasopimus tulee irtisanottavaksi.

Rinnekadun varren katualuetta on edelleen mahdollista käyttää pysäköintiin. Pispalanharju-kadun eteläpuolelle on osoitettu yleinen pysäköintialue ja varaus palvelurakennukselle. Kaavaratkaisu mahdollistaa pysäköintialueen käyttämisen joko asukaspysäköintiin, parille turistibussille tai yhteiskäyttöisenä. Pysäköintipaikan käytön määrittely ratkaistaan liikennemerkein.

Henkilöautojen ja turistibussien yhteiskäyttöä ajatellen pysäköintialue on kuitenkin melko ahdas. Rakennuksen toiminnan luonteesta johtuu, onko busseille osoitettujen pysäköintipaikkojen osoittaminen tarpeen. Yhteiskäyttöratkaisu ei lisäisi asukaspysäköintipaikkoja nykytilanteeseen verrattuna.

Mikäli pysäköintialue rakennetaan asukkaiden ja palvelurakennuksessa vierailevien henkilöautoja varten, turistibussit ohjattaisiin koulun viereen. Pispalan porttia koskevat rakentamistapaohjeet edellyttävät, että rakentamisen yhteydessä aluetta kohennetaan ja pysäköintialuetta jäsennetään. Tämä muuttaisi hiekkakentän nykyistä tehokkaammaksi pysäköintialueeksi. Mikäli tämän lisäksi haluttaisiin vielä paikka bussille pysäköintialueen kaakkoisrajalle, pitäisi kevyen liikenteen väylän reittiä muuttaa jonkin verran. Mikäli palvelurakennus rakennetaan, alue vilkastuu ja vaikuttaa jonkin verran lähinaapurien olosuhteisiin riippuen toiminnan luonteesta.

Pelkästään turistibussien pysäköintialueena alue vähentäisi pysäköityjen ja asiakkaitaan noutavien turistibussien aiheuttamaa häiriötä ahtaalle Pispalanharjulle ja siellä aikataulun mukaan liikennöivälle Tampereen kaupungin joukkoliikenteen linja-autolinjalle numero 10. Koska Pispalanharjulla ei ole selkeää jalankulkuväylää, osa turisteista saattaisi kokea turvattomuutta katua pitkin kävellessään. Pysäköintialueen käyttö vain turistibussien pysäköintiin vähentäisi kuitenkin asukkaiden pysäköintimahdollisuuksia huomattavasti, joten heidän kannaltaan ratkaisu ei olisi mielekäs.

Mikäli palvelurakennusta ei rakenneta, alue säilynee nykyisellään.

#### Tekninen huolto

Moreenikujan alla kulkeva vesijohto on poistettu käytöstä. Mikäli tälle tonttiin 1324-4 liitettävälle alueelle aiotaan rakentaa, tulee hankkeesta informoida Tampereen Vettä, jotta tarkistetaan Provastin- ja Pispankadulla olevien vesijohtojen tulppaukset ennen alueen liittämistä tontti-alueeksi.

Sadevesiviemäriverkon osalta vaikutukset ovat tarkasteltavissa edellä kohdassa 4.5.3. Vaikutukset hulevesiin.

Kaavassa ei ole otettu kantaa maalämpökaivoihin, koska asiaa on tarkoitettu säädellä rakennusjärjestyksellä. Rakentamistapaohjeessa on osoitettu tontit (1310-1 ja -3, 1311-2, -4, ja -6 sekä 1043-9, -10, -11 -12 ja -15), joilla ei sallita maalämpökaivoja. Näillä tonteilla edellytetään myös pohjaveden hallintasuunnitelman laatimista rakennusluvan edellytyksenä.

#### 4.6. Ympäristön häiriötekijät ja riskit

##### Radon

Kaavaluonnoksissa on huomioitu alueen valtakunnallisestikin erittäin korkeat radonarvot 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.

##### Melu

Kaava-alueella 8256 on pyritty sijoittamaan uudisrakentamisen rakennusalat siten, että pihalle on mahdollista sijoittaa melulta suojattu oleskelualue.

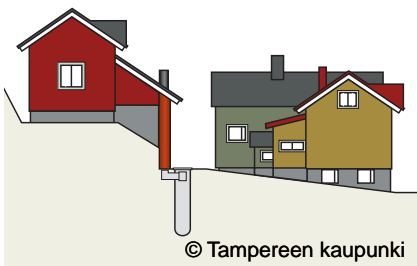
Tontille 1013-31, jolla nykyinen rakennuskanta sijoittuu meluntorjunnan kannalta epäedullisesti, on osoitettu merkintä **me-1**:

*Rakennukset on sijoitettava siten, että ne suojaavat ulko-oleskelualueita liikenteen aiheuttamilta häiriöiltä.*

Ehdotusvaiheessa kaava-alueelle 8256 korttelin 1013 asuinrakennusten ja korttelin koillislaidan asuinrakennusten rakennusaloille on lisätty lasitettuja parvekkeita edellyttävä merkintä **las**:

*Merkintä osoittaa ne rakennusalan sivut, jonka puoleisten parvekkeiden tulee olla lasitettuja.*

Rakentamistapaohjeessa suositellaan, että näissä kortteleissa parvekkeet suunnattaisiin pihan puolelle tai toteutettaisiin lasikuisteina.



*Kuva: Rakentamistapaohjeen radonkortin kuvitusta: radonkaivo.*

Rakenteita koskevia melumääräyksiä kaavaan ei ole sisällytetty, koska on katsottu, että normaaleilla seinä- ja ikkunarakenteilla päästään vanhaa aluetta koskevien ohjearvojen (päivämelu 55 dB ja yömelu 50 dB) mukaiseen melusuojaukseen.

#### Pohjavedet

Alueelta on tiedossa tapauksia, joissa rakennustöiden yhteydessä on paineellista pohjavettä päässyt purkautumaan. Purkautunut paineellinen pohjavesi on aiheuttanut vaurioita kadulle ja naapurikiinteistöille.

Kaava edellyttää pohjaveden hallintasuunnitelmaa tonteilla 1310-1 ja -3, 1311-2, -4, ja -6 sekä 1043-9, -10, -11 -12 ja -15. Hankekohtaisella pohjavedenhallintasuunnittelulla voidaan ennakoida rakentamisen ympäristövaikutuksia ja estää lähellä sijaitsevien rakennusten tai rakenteiden haitallisia painumia, rakentamisen aikaisia luiskan sortumia ja pinta- tai pohjaveden aiheuttamaa voimakasta eroosiota sekä edistää perustusten, alapohjan ja maanpainesienien kuivatusta.

Vaikutukset hulevesiin ja sadevesiviemäriverkostoon on esitetty edellä kohdassa 4.5.3.

## 4.7. Nimistö

Kaava-alueella sijaitsevista seitsemästä puistosta vain Vesisäiliönmäellä ja Provastinpuistolla on asemakaavassa annettu virallinen nimi. Provastinpuisto on nimenä kahdella erillisellä puistoalueella. Vesisäiliönmäen puiston nimestä on käyty laajaa keskustelua. Osa nimetömistä puistoalueista on vakiinnuttanut nimensä sekä asukkaiden käytössä että epävirallisesti mm. kaupungin puistoyksikön omiin tarkoituksiinsa nimeäminä. Tällainen on esimerkiksi Pispalan koulun eteläpuolinen puistoalue Susikolonpuisto. Osalta Ylä-Pispalan portaista puuttuu nimi.

Tampereen kaupungin kadunnimitoimikunta päätti kokouksessaan 13.12.2011, että Vesisäiliönmäen ja sen alapuolella rinteessä olevan Provastinpuiston nimet säilytetään entisellään. Provastinpuiston erillinen itäinen osa Pispalanportaiden länsipuolella nimetään Porrastuoksi. Pispalan portaiden itäpuolinen kapea, jyrkkä rinne nimetään Porrastuistikoksi. Kiviaidankadun länsipuolinen puisto, josta puistoyksikkö on käyttänyt nimeä Kiviaidanpuistikko, muutetaan muotoon Pulteriaidanpuistikko. Pispalan koulun eteläpuolinen laaja, kivikkoinen puistoalue nimetään Susikolonpuistikoksi. Lisäksi nimetään Pispankadulta Vallikadun länsipäähän kulkeva porrasyhteys Susikolonpuistossa nimellä Moreeniporras. Selininkadun länsipäästä Tahmelan viertotielle kulkeva porrasyhteys nimetään nimellä Musarappu.

Pispalanharjun ja Rinnekadun välisellä kolmiomaisella puistolla oli kaavaluonnoksen vaihtoehtoissa nimet Lars Sonckin puisto (kadunnimitoimikunnan ehdotus) ja Harjunkulma. Kadunnimitoimikunnan päätöksen 11.9.2012 mukaan tämä puisto on nimetty kaavaehdotuksessa Hellaakosken puistikoksi, muistona siitä, että runoilija Aaro Hellaakoski ja hänen siskonsa taidemaalari Aira Hellaakoski ovat asuneet tontilla 1026-1 aikaisemmin sijainneessa talossa. Kokouksessa päätettiin myös, että Lauri Viidan patsasta ympäröivä puistoalue nimetään Lauri Viidan puistikoksi.

Moreenikuja on alun perin muodostettu vesijohdon reitiksi. Nykyisin kyseinen vesijohto on tarpeettomana suljettu ja katualue liitetään viereiseen tonttiin. Moreenikujan nimi poistuu käytöstä.

Susikolonpuiston länsikulmassa on tonttien 1309-1 ja 1310-1 välissä rakentumaton jalankululle varattu reitti. Kadunnimitoimikunta nimesi kokouksessaan 4/2013, 28.8.2013 kulkuyhteyden Kivipalteenpoluksi. Nimi kuvaa Susikolonpuiston muinaisrantojen kivimuodostelmia.

Kaavaehdotuksen tarkistamisen yhteydessä Kiviaidankadun osa on muutettu viheralueeksi. Erilleen jäävä porrastus on merkitty kaavakarttaan Kiviaidanpoluksi.





*Kuva: Ote 3D-kaupunkimallista länteen päin katsottuna.*



*Kuva: Ote 3D-kaupunkimallista luoteesta katsottuna.*

## 5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

### 5.1. Toteutusta havainnollistavat suunnitelmat

Kaavan havainnollistavaksi materiaaliksi on laadittu 3D-kaupunkimalli, johon kaavaehdotuksen mahdollistama lisärakentaminen on mallinnettu. Kaupunkimalli on luonteeltaan karkea ja soveltuu lähinnä kaavaratkaisun rakeisuuden ja uudisrakentamisen volyymin tarkasteluun. Kaupunkimallia on muokattu luonnosvaiheen mallista. Kaupunkimallista otetut näkymäkuvat ovat kaavaselostuksen liitteenä 17.

#### 5.1.1. Rakentamistapaohjeet

Kaava-alueita 8256 ja 8257 koskien on laadittu rakentamistapaohje, kaavaselostuksen liite 10. Ohjeen tiivistelmä on kaavamääräyksinä kaavakartoilla. Rakentamistapaohje hyväksytään yhdessä kaavojen 8256 ja 8257 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 toteutunee vähitellen.

### 5.3. Toteutuksen seuranta

#### **Alueella seurattavia asioita ovat:**

- rakennusten elinkaari ja kunto
- alueen kulttuuriympäristön arvojen säilyminen
- kerrosalan toteutuminen
- liikennemäärien muutokset
- asukasmäärän kehitys
- ympäristöhäiriöiden kehitys
- palvelut ja työpaikat
- kaavan ajantasaisuus