

Pispalan suojelu- ja rakennusoikeustarkastelu



Tampereen kaupunki / Kaupunkiympäristön kehittäminen / Maankäytön suunnittelu

Tampereen Infratuotanto Liikelaitos / Suunnittelupalvelut

24.5.2010, tark. 31.5.2010

SISÄLLYSLUETTELO

1. Johdanto	5
1.1 Tiivistelmä vaihtoehdoista.....	5
2. Lähtötiedot.....	7
2.1 Selvitysvaiheen taulukkoaineisto.....	7
2.2 Muut aineistot	7
3. Analyysivaihe	8
3.1 Lähtötietojen alustava analysointi	8
3.2 Analyysivaiheen aineisto	8
3.3 Teemakartta-aineisto.....	8
4. Vaihtoehtovaihe.....	12
4.1 Vaihtoehtotyön vaiheet.....	12
4.2 Tarkastelun tarve ja päätavoitteet	12
4.3 Maankäyttö- ja rakennuslaki lähtökohtana	12
4.3.1 Maankäyttö ja rakennuslain kerrosala- ja kerroslukutulkinnat Pispalan asemakaavojen uudistamisen lähtökohtana.....	12
4.3.2 Rakennusoikeuden määrä ja kulttuuriympäristö.....	15
4.3.3 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja RKY-inventoinnit.....	15
4.3.4 Pispalan rakennusinventoinnin arvoluokitukset ja suositukset	15
4.3.5 Arkeologinen inventointi.....	16
4.3.6 Kulttuurikasvillisuus.....	16
4.3.7 Kaavoituksen aikana esiin nousseet tavoitteet.....	16
4.3.8 Nykyinen asemakaava	18
4.4 Alustavat vaihtoehdot.....	19
4.4.1 Alustavat suojelun vaihtoehdot	19
4.4.2 Alustavat vaihtoehdot rakennusoikeuden määrittämiseen	20
4.4.3 Rakennusoikeuden osoittamisen kaavateknisiä mahdollisuuksia	21
4.4.4 Kerroslukujen osoittamisen mahdollisuuksia.....	21
4.5 Vaihtoehtojen rajaukset.....	22
4.5.1 Koetonttien valinta.....	22
4.5.2 Vaihtoehtojen sisällön rajaus	22
4.6 Vaihtoehdot	22
4.6.1 Analyysivaiheen pohjalta tehdyt johtopäätökset	22
4.6.2 Vaihtoehtojen ominaisuudet	22
4.6.3 Kaavamääräykset	24
4.6.4 Vaihtoehtojen havainnollistaminen	25
4.6.5 Vaihtoehtojen tilastoyhteenvetoa	25
4.6.6 Vaihtoehtojen sovellettavuus muiden kaavavaiheen alueille.....	25
4.6.7 Vaihtoehtojen ongelmakohtat	26
5. vaikutusten arviointi	27
5.1 Vaihtoehtojen vaikutusten arviointi	27
5.1.1 Vaikutukset kulttuuriperintöön; maisemaan, kaupunkikuvaan, rakennettuun kulttuuriympäristöön ja muinaismuistoihin	27
5.1.2 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	27
5.1.3 Taloudelliset vaikutukset	28
5.1.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen.....	28
5.1.5 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	28
5.1.6 Muut vaikutukset	28
6. Johtopäätökset.....	29

Lähdeluettelo
Liitteet: Koealueet 1-6

Erillinen liiteaineisto
1. Vaihtoehdot 1-3
2. Kaavamääräykset ja merkintöjen selitykset
3. Kasvillisuus- ja biotooppiselvitys Pispalan
kaava-alueiden 8256 ja 8257 koealueilta

1. JOHDANTO

Pispalan asemakaavan uudistamisen tavoitteeksi on määritelty valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön säilyttäminen ja kehittäminen. Kaava uudistetaan osa-alueittain ja vaiheittain. Pispalan ja Tahmelan asemakaavojen uudistamistyö aloitettiin vuoden 2008 alussa koko aluetta koskevalla yleistarkasteluvaiheella, jonka aikana laadittiin erilaisia asemakaavoituksen pohjaksi tarvittavia selvityksiä ja suunnitelmia, kuten rakennusoikeusselvitys, rakennusinventointi ja väliaikaiset rakentamistapaohjeet. Samaan aikaan yleistarkasteluvaiheen kanssa käynnistettiin kaavoituksen I-vaiheen kahden kaava-alueen nro 8256 ja 8257 kaavamutokset.

Asemakaavoituksen osallistumisprosessi käynnistettiin Pispalan I kaupunginosakonferenssissa vuoden 2007 lopulla. Konferenssi oli lähtölaukaus myös KaupunginOsa- eli KaOs- projektille, joka oli eri alojen asiantuntijoiden, viranomaisten ja paikallisten toimijoiden välinen yhteistyöhanke. Tampereen kaupungin ja Pirkanmaan ympäristökeskuksen kautta Euroopan aluekehitysrahaston (EAKR) rahoittamaa projektia hallinnoi Tampereen kaupungin Suunnittelupalvelut. Projektin osatoteuttajana oli Pispalan kumppanuusverkosto.

Vuosina 2008-2009 toteutetun KaOs- projektin tarkoituksena oli kehittää alueellista osallistumista ja eri tahojen vuorovaikutusta sekä tuottaa eri alojen asiantuntijoiden, viranomaisten ja paikallisten toimijoiden yhteistyönä Pispalan kehityskuva ja visio asemakaavoituksen ja Pispalan ja Tahmelan alueiden yleisemmänkin kehittämisen tueksi. Projektin toimintamuotoja olivat mm. teematyöryhmät, ohjatut yhteistapaamiset ja konsulttiselvitykset. Suojelu- ja rakennusoikeustarkastelu käynnistettiin osana projektia rakennusoikeustarkastelun nimellä.

Suojelu- ja rakennusoikeustarkastelun kohteeksi rajattiin ensimmäisen vaiheen asemakaavamuutosten kaava-alueet. Tarkastelu jaettiin neljään eri työvaiheeseen, jotka ovat selvitys-, analyysi- ja vaihtoehtovaiheet sekä vaikutusten arviointi.

Suojelu- ja rakennusoikeustarkastelun selvitysvaihe toteutettiin Tampereen kaupungin Suunnittelupalveluiden omana työnä. Selvitysvaihetta seuranneen analyysivaiheen laati Ramboll Finland Oy. Analyysivaiheen aineisto oli nähtävillä 24.10 –14.11.2008.

Vaihtoehtojen kehittäminen on jatkettu Tampereen kaupungin omana työnä kesästä 2009 lähtien. Vaihtoehtoraportin laatimiseen ovat osallistuneet arkkitehdit Riikka Rahkonen ja Minna Kiviluoto, arkkitehti Marjut Lund, erikoissuunnittelija Ulla Tiilikainen sekä kaavoitusavustajat Elvi Hakola, Marjo Virtanen ja Birgitta Helsing. Työssä on hyödynnetty myös kaupungin eri toimialojen asiantuntijoita. Työn tilaaja on Tampereen kaupungin kaupunkiympäristön kehittäminen.

Raporttiin on kirjattu yleispiirteinen kuvaus jokaisesta neljästä työvaiheesta sekä koottu keskeiset tiedot tarkastelun perustana käytetyistä ja sen lopputuloksena syntyneistä aineistosta. Raporttiin sisältyy vaihtoehtojen alustava vaikutusten arviointi. Raportin erillisinä liitteinä ovat vaihtoehtokartat merkintöjen selityksineen sekä kasvillisuus- ja biotooppiselvitys Pispalan kaava-alueiden 8256 ja 8257 koalueilta.

Nähtävillä olevat vaihtoehtot eivät ole vielä kaavaluonnoksia. Vaihtoehtoisissa on keskitytty suojelu- ja rakennusoikeuskysymyksiin. Muut kaavassa ratkaistavat asiat tutkitaan kaavaluonnosten laatimisen yhteydessä.

Suojelu- ja rakennusoikeus –periaatevaihtoehtot ovat nähtävillä 27.5.-24.6.2010 välisen ajan Tampereen kaupungin Palvelupiste Frenckellissä, Pispalan kirjastolla sekä kaupungin internetsivuilla osoitteessa <http://www.tampere.fi/kaavatjakiinteistot/kaavoitus/aseamakaavoitus/pispala.html>.

Suojelu- ja rakennusoikeus –periaatevaihtoehtojen nähtävilläoloaikana saatujen mielipiteiden, kiinteistönomistajien kanssa käytyjen keskusteluiden ja viranomaisaloilta pyydettyjen lausuntojen perusteella täydennetään vaihtoehtojen vaikutusten arviointi.

Mielipiteet, lausunnot ja vaikutusten arviointi esitellään yhdyskuntalautakunnalle ja osallisille kesän jälkeen. Lautakunta ottaa kantaa siihen, mikä vaihtoehtoon tai vaihtoehtojen yhdistelmän pohjalta kaavoitusta jatketaan, vai tutkitaanko vielä uusia vaihtoehtoja.

Kun periaatepäätökset suojelumerkinnöistä ja rakennusoikeuksien määrätymisperusteista on tehty, alkaa I-vaiheen kahden kaava-alueen asemakaavaluonnosten laatiminen. Luonnosvaiheessa tutkitaan tonttikohtaisten ratkaisujen lisäksi myös mm. kaava-alueiden liikenteellisiä kysymyksiä sekä viheralueita. Tavoitteena on saada I-vaiheen kaavaluonnokset valmiiksi vuoden 2010 loppuun mennessä. Luonnosten nähtävilläolon jälkeen aloitetaan kaavaehdotuksen laatiminen.

1.1 TIIVISTELMÄ VAIHTOEHDOISTA

Suojelu- ja rakennusoikeustarkastelussa on tutkittu vaihtoehtoisia suojelumerkintöjä ja rakennusoikeuden käyttömahdollisuuksia I kaava-vaiheen alueelta poimitun 52 koetontin ja niistä muodostetun kuuden koalueen avulla. Koetontit edustavat mahdollisimman kattavasti erilaisia rakennustyyppisiä ja tontteja sekä miljööni monimuotoisuutta.

Pispalassa I-vaiheen kaava-alueilla tonttitehokkuusluku on yleisesti $e = 0,5$. Varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi on saanut rakentaa maanpäällisen kellarikerroksen ja suurehkon kevyen rakennelman (esim. autokatoksen). Osassa kortteleista nykyisen kaavan rakentamismahdollisuudet vastaavat varsin hyvin toteutunutta tilannetta, osassa toteutunut tehokkuus on suurempikin. Lähtötilanne tonteilla on kuitenkin hyvin monimuotoinen ja tonttien muutoksensietokyky siten erilainen. Tonteilla, joilla rakentaminen on hyvin pienimuotoista, nykyisten rakentamismahdollisuuksien säilyttäminen olisi riski alueen kulttuurihistoriallisille arvoille. Tästä syytä on katsottu, että nykyisen kaavan rakentamismahdollisuuksien säilyttäminen koko alueella ei täytä riittävästi kaavalle asetettuja suojelutavoitteita eikä siten voi olla lähtökohtana vaihtoehtojen laatimiselle.

Tulevan kaavan periaatteita tutkittaessa lähtökohdaksi on otettu löytää tonteille ja kortteille lisärakentamisen määrä, joka tukisi kulttuurihistoriallisesti arvokkaan miljööni säilymistä. Erilaisten ratkaisumallien testauksen ja karsinnan avulla on päädytty kolmeen ratkaisuvaihtoehtoon. Kaikissa vaihtoehtoisissa

• rakennusoikeus jaetaan kerrosneliömetreinä rakennusaloille

• kerrosluvut osoitetaan pääasiassa toteutuneen tilanteen pohjalta

• suurimmalle osalle tonteista osoitetaan nykyisen kaavan tapaan käyttötarkoituksimerkintä, joka sallii asumisen sekä liike-, toimisto ja palvelutilat (A-17)

• valtakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristöarvo huomioidaan yleismääräyksessä; kaikki suunnittelu ja rakentaminen tulee tehdä niin, että alueen valtakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö säilyy

• rakennusinventoinnin osoittamille arvoalueille alueellinen suojelumerkintä (sk-2)

• inventoinnin osoittamat erityisen arvokkaat 1. lk pihapiirit osoitetaan omalla merkinnällään (sk/5)

• inventoiduille rakennuksille on kolme erilaista rakennuskohtaista suojelumerkintätyyppiä (srp-1, srp-2, ja srp-3), joita on vaihtoehtoisissa kohdistettu rakennuksille eri tavoin

• kaikissa vaihtoehtoisissa piharakennuksista suojellaan vain arvokkaimmat (1lk), muut saa korvata uusilla. Tavoitteena on että piharakentamisen kulttuuri elpyisi.

• Kaikissa vaihtoehtoisissa suojeltavaksi merkityn rakennuksen sisällä saa ottaa tiloja pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaiseen käyttöön huolimatta

ta rakennusoikeudesta. Tällä halutaan edistää vanhan rakennuskannan säilymistä.

- Kaikissa vaihtoehdoissa on tonttikohtaisia eroja rakentamisen tehokkuudessa.

Vaihtoehdoissa on hieman erilaiset painotukset. Periaatteena on ollut, että kussakin vaihtoehdossa samantyyppisiä kohteita kohdeltaisiin valitun lähestymistavan puitteissa tasapuolisesti.

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

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

Vaihtoehto 3 soveltaa vielä väljemmin rakennusinventoinnin suosituksia ja mahdollistaa vaihtoehdoista runsaimmat laajennus- ja lisärakentamismahdollisuudet, suurimmat harjun etelärinteelle. Vaihtoehdon erityispiirteinä on, että suojelluille 1 ja 2 luokan rakennuksille ei osoiteta rakennusoikeutta ja kerroslukua. Talon tuhoutuessa tilalle tulee rakentaa samankokoinen, mittasuhteiltaan ja massoitelultaan vastaava uudisrakennus. Vaihtoehto ei siten vaadi tilalle täysin samanlaista, vaan painotus on kaupun-

kikuvan säilyttämisessä. Lisäksi on huomioitava, että tämä vaihtoehto sallii myös 3. lk asuinrakennusten korvaamisen uusilla. Koska tässä vaihtoehdossa suojelutalon rakennusoikeus määrittyy sen massan perusteella, vaihteluväli tonttitehokkuuksissa on suuri, $e = 0,5-1,1$. Vaihtoehto vahvistaa Pispalan luonnetta tiiviinä ja uusiutuvana alueena mahdollistamalla runsaan täydennysrakentamisen, mutta on samalla osin ristiriidassa suojelutavoitteiden kanssa.

Vaihtoehdoissa 2 ja 3 on piharakentamisen kannustimena mahdollisuus rakentaa rinteessä terassien, pysäköintipaikkojen ja pienten piharakennusten alle kivijalkaan aputiloja varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi.

Kaikki vaihtoehdot rajoittavat rakentamisen määrää ja sijoittamista verrattuna nykyiseen kaavaan, vaihtoehto 3 vähiten. Kaikissa vaihtoehdoissa on kuitenkin sallittu jonkin verran lisärakentamista.

Vaihtoehtojen alustavassa vaikutusten arvioinnissa on keskitytty suojelu- ja rakennusoikeusvaihtoehtojen vaikutuksiin kulttuuriympäristön arvojen säilymisen ja alueen kehittämismahdollisuuksien näkökulmasta. Laajempi vaikutusten arviointi tehdään kaavaluonnosten yhteydessä.

Kiinteistönomistajien kannalta on alustavassa vaikutusten arvioinnissa arvioitu suojelu- ja rakennusoikeus -periaatevaihtoehtojen tasapuolisuutta ja kohtuullisuutta kaavan tavoitteet huomioon ottaen. Tasapuolisuutta arvioidaan vertaamalla samankaltaisessa tilanteessa olevia kiinteistöjä keskenään (inventoinnin arvoluokitus, maastolliset olosuhteet), ei siis välttämättä naapuritontteja toisiinsa. Alustavassa vaikutusarvioinnissa on arvioitu, sallivatko suojelumerkinnät ja rakennusoikeus kiinteistön käyttämisen tavanomaisella tai kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla. Suojelu- ja rakennusoikeusperiaatteiden taloudelliset vaikutukset yksittäisten kiinteistönomistajien kannalta voidaan selvittää vain yhteistyössä kiinteistönomistajien kanssa, tästä syystä vaikutusten arviointia täydennetään vaihtoehtojen nähtävilläolon aikana ja sen jälkeen.

2. LÄHTÖTIEDOT

2.1 SELVITYSVAIHEEN TAULUKKOAINEISTO

Selvitysvaiheen aineisto koottiin taulukoksi, jossa esitettiin seuraavat tiedot:

Tilan/tontin tiedot:

Kaava-alueisiin 8256 ja 8257 kuuluvien korttelien voimassaolevat kiinteistöt kartoitettiin Mapinfon avulla. Voimassaolevien kiinteistötunnusten mukaiset kortteli- ja tontti/maarekisteritilan tunnuksot sekä katuosoite Mapinfosta ja FACTA-rekisteristä.

Talotyyppi:

Talotyyppi määriteltiin piirustusten/valokuvien perusteella:

p=pientalo, pari=paritalo, r=rivitalo,
pk=pienkerrostalo, k=kerrostalo

Rinteen kaltevuus:

Rinteen kaltevuus merkittiin tila/tonttikohtaisesti numeroilla 1-3. Luokittelu perustuu Pispalan maisema – selvityksessä käytettyyn määritelmään, jossa jyrkkyysluokat on jaoteltu seuraavasti: 1 = loivempi kuin 1:10, 2 = 1:5 – 1:10 ja 3 = jyrkempi kuin 1:5.

Tonttikohtainen rinteen kaltevuus arvioitiin lupapiirustuksista ja valokuvista, ja se perustuu tontilla vallitsevaan tilanteeseen huomioiden tontin tasaukset.

Rakennusinventoinnin kohdeluokat:

Rakennuksille merkittiin edellisen rakennusinventoinnin mukaiset arvoluokat I-III.

Arvio rakennuksen rakennus/valmistumisvuodesta:

Arvio rakennusvuodesta perustuu uudisrakennusten osalta lupapiirustuksissa ilmoitettuun ja vanhemman rakennuskannan osalta inventointiaineistoon. Jos tarkkaa vuosilukua ei ollut tai lähdetiedot olivat keskenään ristiriitaisia, rakennusvuodeksi merkittiin arvioitu vuosikymmen.

Voimassa oleva asemakaavan tiedot:

Voimassa olevan asemakaavan numero poimittiin Mapinfosta tai FACTA-rekisteristä, vahvistamisvuosi ja kiinteistön/tilan/tontin käyttötarkoituksen merkintä Mapinfosta.

Tontin ala:

Tontin/tilan pinta-alat poimittiin Mapinfosta.

Käytetty rakennusoikeus ja nykyinen tonttitehokkuus:

Rakennusoikeuteen laskettavan kerrosalan nykyiset laskentaperiaatteet sekä rakennuspiirustuksista ja lupapäätöksistä määriteltävissä oleva rakennusoikeus selvitettiin yhdessä rakennusvalvonnan kanssa.

Tietolähteenä käytettiin ensisijaisesti rakennusvalvonnan lupapäätöksiä (rakennusvalvonnan mukaan luotettavin lähde), jotka on kirjattu FACTA-rekisteriin. Mikäli päätöksiä ei ollut saatavissa, kerrosalatieta etsittiin lupahakemusten liitteenä olleiden piirustusten kerrosalalaskelmista. Mikäli piirustuksia ei ollut, lähtötiedot kirjattiin FACTA:n tietopalvelusta, jonka tiedot ovat kuitenkin epäluotettavia.

Saatu käytetyn rakennusoikeuden määrä jaettiin tontin/tilan pinta-alalla, josta saatiin voimassa olevan kaavan (ja vanhan kerrosalan laskutavan) mukainen tonttitehokkuus. Mikäli mitään numerotietoja ei ollut saatavilla, siirryttiin suoraan arviointivaiheeseen.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan arvioidut rakennusoikeus- ja kerroslukutiedot:

Arviointivaiheessa selvitettiin toteutuneen tilanteen ja nykyisen maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) perusteella laskettu, olemassa olevien rakennusten vaiipan sisällä käytettävissä olevan rakennusoikeuden enimmäismäärä.

Lähtötiedoksi arvioitiin kuinka monessa kerroksessa tai kerroksen osassa on tai saattaisi olla MRL:n mukaan kerrosalaan laskettavia tiloja. Rakennuksen

MRL:n mukainen kerrosluku määritettiin piirustusten ja valokuvien avulla.

Rakennuksen arvioitu kerrosluku (esim. r50%llu1/2) muunnettiin kertoimeksi (esim. 2), jolla kerrottiin pohjakartasta mitattu rakennuksen pohjan ala. Mikäli kiinteistöön kuului useampia yli 10m²:n rakennuksia ja rakennelmia, jokaiselle laskettiin omat arvionsa.

Kerrosluvusta johdetun kertoimen ja rakennusten pohjan alan kautta saadun pinta-alat laskettiin yhteen ja jaettiin tontin/tilan pinta-alalla. Näin lopputuloksena saatiin tontin rakennetusta nykytilanteesta johdettu arvio tontin enimmäistehokkuudesta.

2.2 MUUT AINEISTOT

Suojelu- ja rakennusoikeustarkastelun lähtötietoja täydennettiin mm. seuraavista aineistoista poimituilla tiedoilla:

Tampereen kaupungin kartta- ja paikkatietoaineistot

- kaavoituksen pohjakartta, kiinteistörajat, tonttijakokartta ja ote kaavayhdistelmästä
- kiinteistötunnukset
- rinteen jyrkkyys korkeuskäyrien mukaan määriteltynä

Tarkastelun lähtökohtana olleet ja tarkastelussa hyödynnetyt selvitykset, suunnitelmat ja julkaisut on luoteltu raportin lähdeluettelossa.

3. ANALYYSIVAIHE

3.1 LÄHTÖTIETOJEN ALUSTAVA ANALYSOINTI

3.1.1 Taulukkoaineiston täydentäminen

Selvitysvaiheen taulukkoaineistoa tarkasteltaessa todettiin, että osaa tarvittavista tiedoista oli korjattava tai täydennettävä

Merkittävin analyysivaiheen tuloksiin vaikuttava epäselvä tekijä oli se, mitä pinta-alatietoa käytetään vaihtoehtotarkastelun tonttitehokkuuksien laskennan pohjana. Pinta-alatietojen lähteitä selvitettyä todettiin, että tarkimmat ja yhtenäisimmät tiedot saadaan kaupungin tonttikartasta, jota käytetään myös tulevan asemakaavan tonttijaon pohjana. Tästä johtuen vaihtoehtotarkastelun lähtötiedoksi päätettiin ottaa tonttikartan mukaiset rakennuspaikkojen pinta-alat.

Alustavan tarkastelun yhteydessä todettiin, että osalla tonteista rakennusoikeutta oli käytetty enemmän kuin kaavan mukainen tehokkuusluku $e=0,5$ sallisi. Nämä rakennusoikeuden ylitykset koskivat ennen vuotta 1962 rakennettuja kiinteistöjä.

Taulukkoaineistoon lisättiin myös tieto voimassa olevien asemakaavojen vahvistumisajankohdasta sekä erilaisia alueen rakentamisen tehokkuuteen liittyviä laskelmia.

Rakennusinventoinnin tuloksista aineistossa on huomioitu rakennusinventoinnin arvoluokitukset.

3.1.2 Reunaehto- ja määritysten määrittäminen

Selvitysvaiheen aineiston täydentämisen yhteydessä todettiin, että vaihtoehtotarkastelussa ja erityisesti siihen sisältyvässä taulukkoaineistossa ei voida riittävässä määrin ottaa huomioon seuraavia tekijöitä:

- palomääräykset, jotka koskevat mm. rakennusten välistä etäisyyttä, kerroslukua, ikkunoiden sijoitte-

lua, pintamateriaaleja ja muita rakennusteknisiä ratkaisuja

- o toteutuneen tilanteen arvioimiseksi tarvittavat tiedot puuttuvat
- o kaavassa tultaneen sallimaan mm. tontin rajalle rakentaminen, jolloin toteutuvaa tilannetta ei voida ennakoita
- o pintamateriaalien ja muiden rakennusteknisten ratkaisujen paloteknisistä ominaisuuksista määrittäminen kaavassa ei ole tarpeen (määräykset jo voimassa muutenkin) eikä toteutuvaa tilannetta voida niiden osalta ennakoita

- toteutuneen tilanteen mukaiset kerrosluvut (tiedot osittain puuttuvat)

- o usean asunnon taloissa voi jäädä epäselväksi onko kyseessä pari-, rivi- vai kerrostalo, jolloin tietueiden luokittelu talotyypin (= kaavassa käyttötarkoitus) mukaan jää epäluotettavaksi

- asuntojen lukumäärä (suurin osa tiedoista puuttuu)

- o asuntojen lukumäärästä johdettavia rakennusoikeuteen ja tontin käyttöön kohdistuvia suureita ei voida määrittää (esim. autopaiikat vs. vapaan piha-alueen määrä)

3.2 ANALYYSIVAIHEEN AINEISTO

3.2.1 Nähtävillä ollut aineisto

Analyysivaiheessa on tuotettu seuraavat teema- ja koontikartat:

- tonttijako, kortteli- ja tonttinumerot
- rakennuskannan ikä
- voimassa olevat asemakaavat
- tontit voimassa olevana kaavan käyttötarkoituksen mukaan ryhmiteltyinä)

- toteutunut tonttitehokkuus saatavissa olevien lähtötietojen pohjalta, (rava, Facta, piirustukset)

- toteutunut alueväljyys

- rakennusinventoinnin arvoluokitus (Pirkanmaan maakuntamuseon aineistosta)

- toteutunut rinteiden kaltevuus ja maaston luonnolliset korkeuskäyrät

- käyttämätön kaavan mukainen rakennusoikeus saatavissa olevien lähtötietojen pohjalta, (rava, Facta, piirustukset)

Teemakarttojen lisäksi analyysivaiheen raportti sisältää taulukkoaineistoa ja vertailutietoja. Aineisto on katsottavissa internetissä osoitteessa <http://www.tampere.fi/kaavatjakiinteistot/kaavoitus/asemaakavoitus/pispala.html#Selvitykset>

3.2.2 Analyysivaiheen palaute

Nähtävilläolon aikana saatiin runsaasti palautetta rakennusoikeustarkastelua koskien. Ohessa tiivistetyt analyysiaineiston lähtötietoja koskevan mielipideaineiston sisältöä:

- aineisto on vaikeatajuinen
- rakennusoikeustarkastelun katsotaan perustuvan virheellisiin lukuihin ja tarkoitushakuisuuteen, joten sitä ei tulisi käyttää tonttikohtaisen päätöksenteon pohjana
- taulukon tiedoissa on virheitä, mm osoitetiedot
- Rakennusoikeustaulukossa esitetty MRL:n laskentatavan mukainen arvioitu kerrosala on harhaanjohtava, lainvastainen ja tarpeeton

Saatujen mielipiteiden pohjalta on tehty seuraavat johtopäätökset:

- vaikeatajuista taulukkoa ei aseteta uudestaan sellaisenaan nähtävillä, vaan pyritään siihen että kiinteistöä koskeva tieto on luonnosvaiheessa helpotajuisemmassa muodossa

- täsmällistä tietoa alueen käytetyistä ja jäljelläolevista rakennusoikeuksista ei voi antaa Facta-rekisterin epäluotettavien tietojen pohjalta. Rakennusvalvonnan lupapäätöksiä on alle puolesta alueen tonteista. Vaihtoehtojen muodostamisen lähtötietona ei käytetä Facta-rekisterin tietoja eikä analyysejä, jotka perustuvat epäluotettaviin tietoihin asuntojen määrästä tai toteutuneesta asuinrakennustyypistä

- toteutunutta rakentamisen tehokkuutta tutkitaan kaikilta tonteilta MRL:n mukaisten kerrosala-arvioiden perusteella.

- taulukkoaineisto tarkistetaan

3.3 TEEMAKARTTA-AINEISTO

Edellisten johtopäätösten takia on vaihtoehtoraportissa tarkistettuna ne teemakartat, joita on käytetty vaihtoehtojen muodostamisen pohjana.

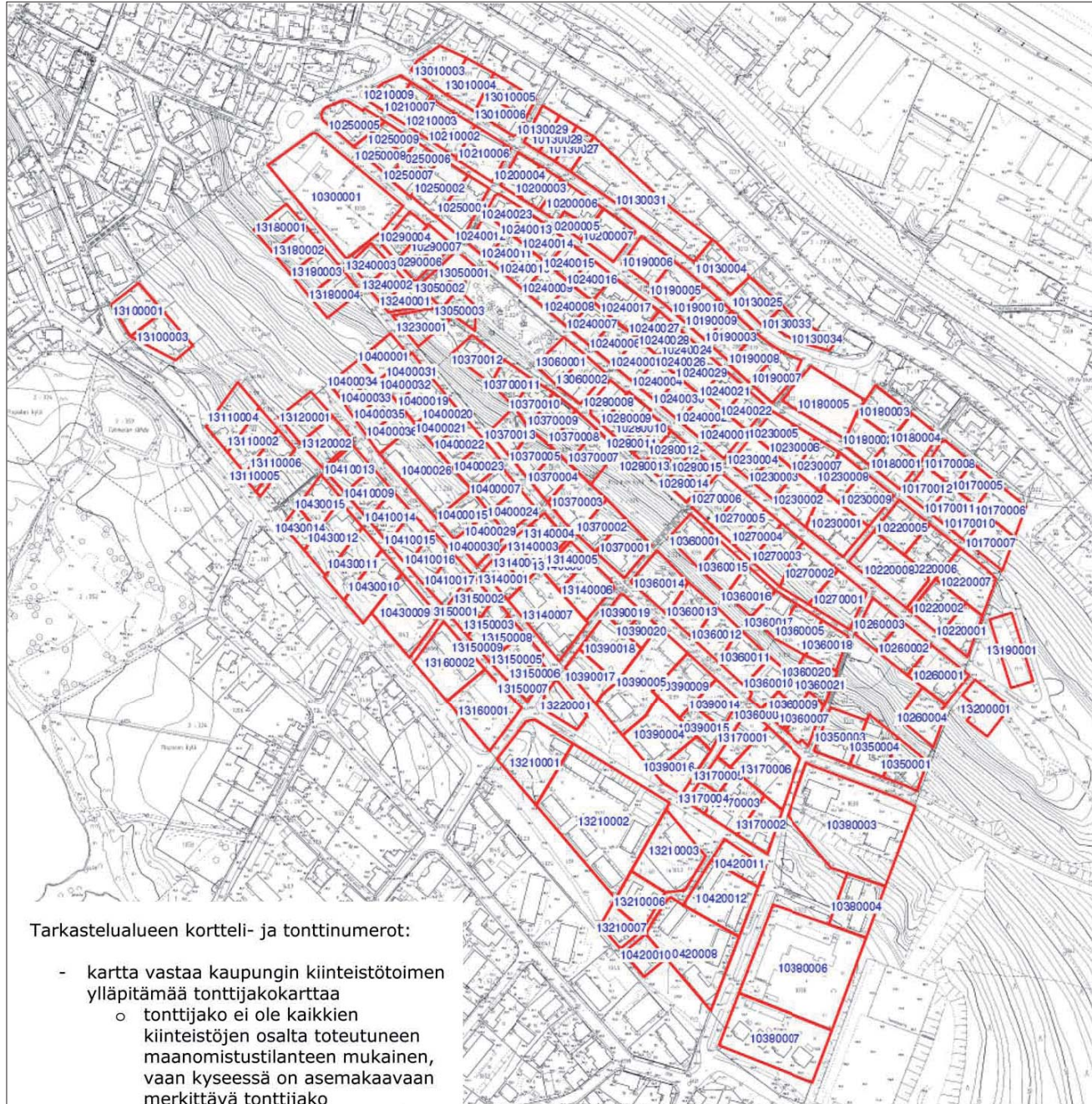
Tarkastelualueen kortteli- ja tonttinumerot (**kartta 1**)

Rakennuskannan ikä (**kartta 2**)

Rakennuskannan keski-ikä tarkastelualueella on noin 79 vuotta. Asuinrakennuksista ennen vuotta 1929 valmistuneita on 120 kpl (52%), vuosina 1930-1947 valmistuneita 25kpl (11%) ja vuosina 1948-1978 valmistuneita 10 kpl (alle 5%). Voimassa olevan asemakaavan vahvistamisen eli vuoden 1979 jälkeen valmistuneita asuinrakennuksia on 66 kpl (28%). Rakentamattomia tontteja tai tontteja, joiden osalta rakennusvuotta koskeva tieto ei ollut käytettävissä, oli yhteensä 9 kpl (n. 4%).

Teemakartasta voidaan havaita, että tarkastelualueen eteläosa on voimakkaimmin rakennuskannaltaan uudistunut.

KARTTA 1

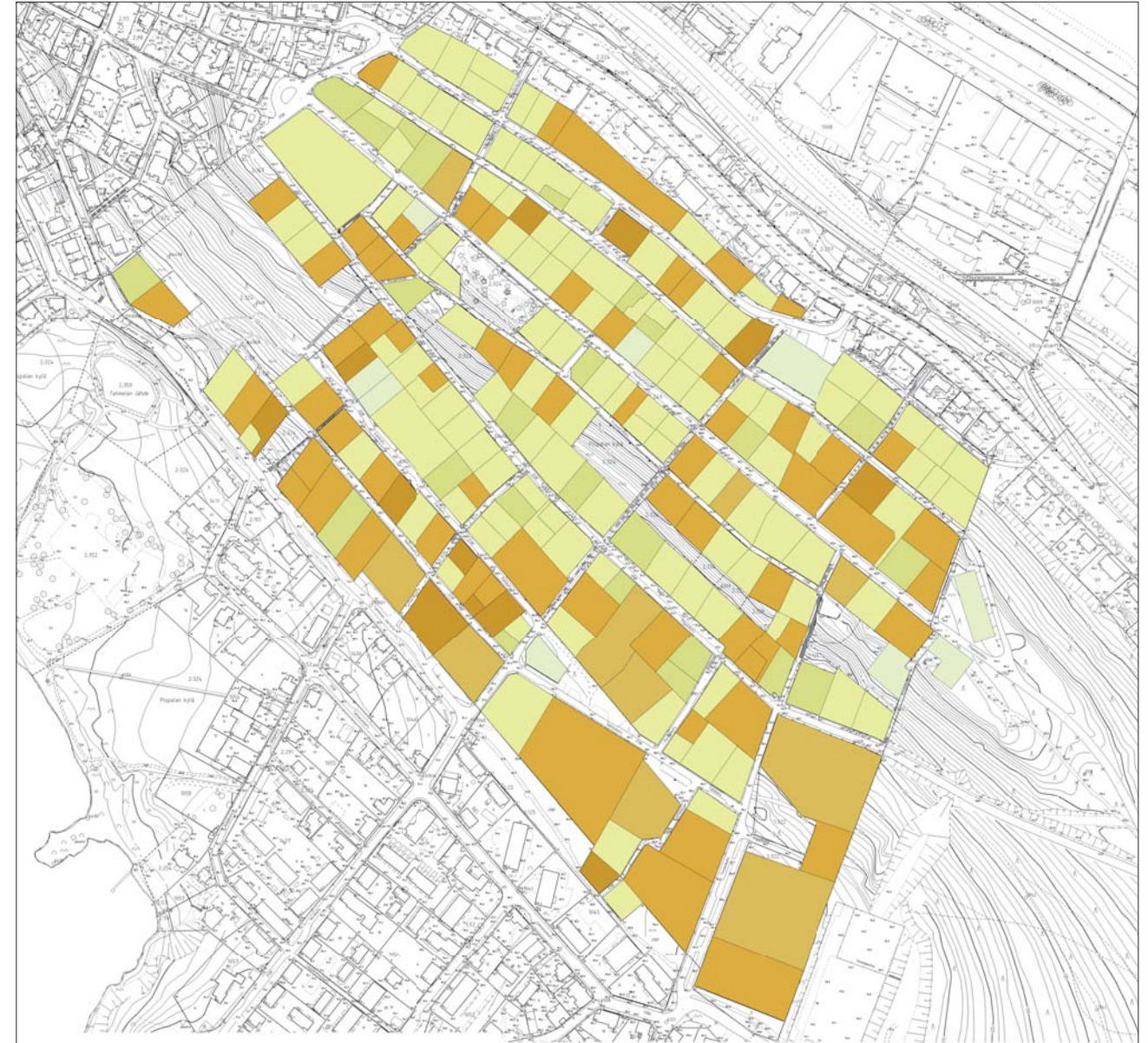


Tarkastelualueen kortteli- ja tonttinumerot:

- kartta vastaa kaupungin kiinteistötoimen ylläpitämää tonttijakokarttaa
 - o tonttijako ei ole kaikkien kiinteistöjen osalta toteutuneen maanomistustilanteen mukainen, vaan kyseessä on asemakaavaan merkittävä tonttijako
 - osa maarekisteriin merkityn tilan pinta-alasta voidaan osoittaa esimerkiksi puistoalueeksi
- kartalla neljä ensimmäistä numeroa osoittavat korttelin numeron ja neljä viimeistä numeroa tontin numeron
 - o esimerkiksi 13160012 = korttelin 1316 tontti 12

Ramboll

KARTTA 2

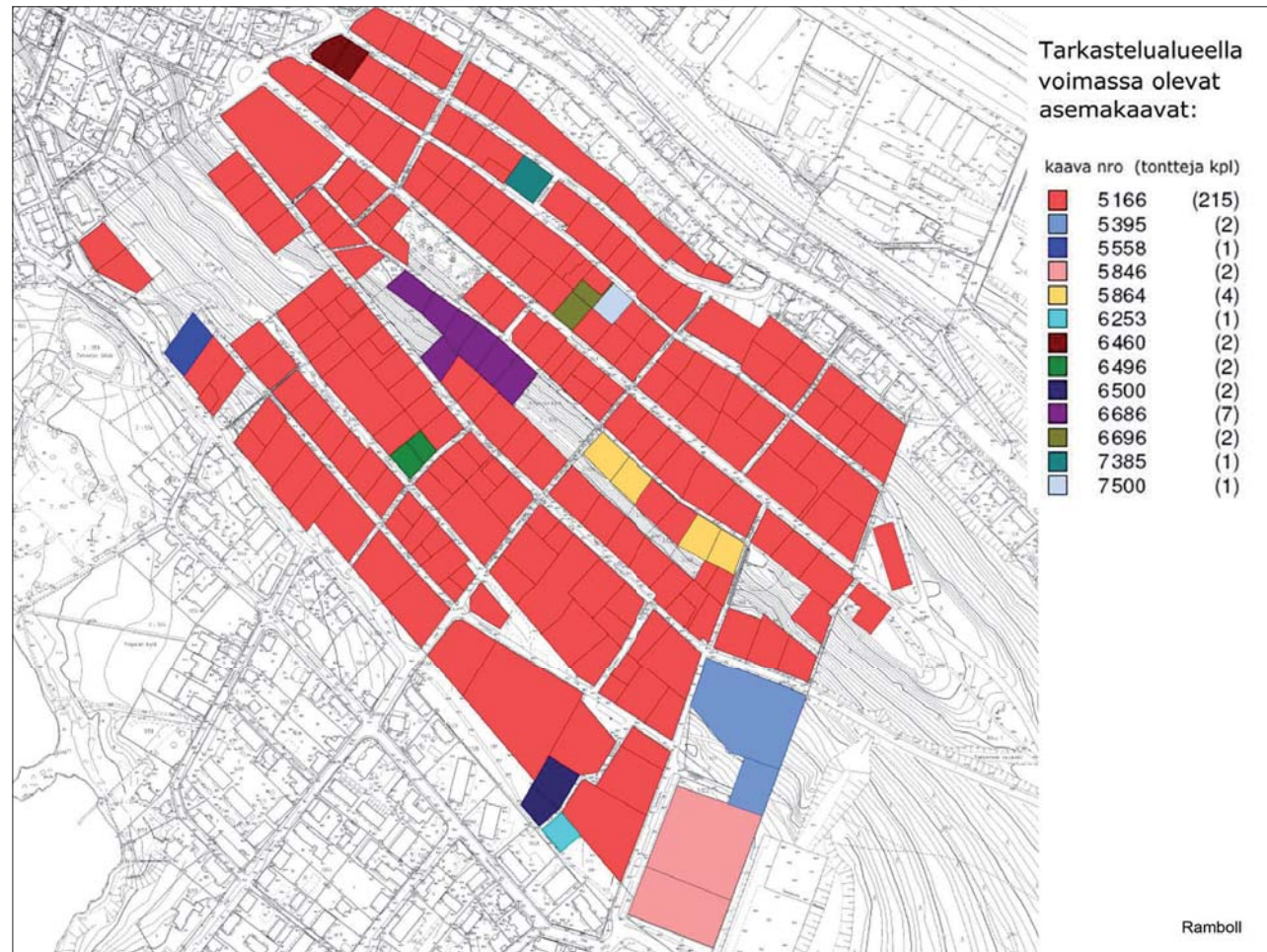


Rakennusvuosi (tontteja kpl)

2000 - 2008	(12)
1979 - 1999	(66)
1948 - 1978	(10)
1930 - 1947	(25)
1900 - 1929	(120)
Rakentamaton tai ei tied.	(9)

Rakennuskannan ikä:

- arvio rakennusvuodesta perustuu uudisrakennusten osalta lupapiirustuksissa ilmoitettuun ja vanhemman rakennuskannan osalta inventointiaineistoon
 - jos tarkkaa vuosilukua ei ollut tai lähdetiedot olivat keskenään ristiriitaisia, rakennusvuodeksi merkittiin arvioitu vuosikymmen



Voimassa olevat asemakaavat (kartta 3)

Vaikka tarkastelualueella on voimassa 13 eri asemakaavaa, miltei 90%:lla tonteista on voimassa vuonna 1978 hyväksytty kaava nro 5166. Vuosina 1979 – 1999 laaditut 12 kaavamutosta ovat koskeneet yhteensä vain 28 tonttia (11,4% kaikista tonteista). Yleisin käyttötarkoituksimerkintä on A10, joka on osoitettu 87%:lle kaikista tonteista.

Voimassaolevan asemakaavan mukainen käyttötarkoituksimerkintä (kartta 4)

Tarkastelualueella on yhteensä 242 tonttia, joista ylivoimaisesti suurin osa (94,7%/ 232 kpl) sijoittuu asuin- ja liikerakennusten korttelialueille (A-tontit). Julkisille ja palvelurakennuksille varattuja Y-tontteja on 7 kpl ja muita alueita (pysäköintialueita) on 3 kpl. Alueen tonttien koot vaihtelevat välillä 131 - 5029 m². Keskimääräinen asuintontin koko on 649 m².

Toteutunut alueväljyys (kartta 5)

Kartasta voidaan todeta, että tonttien väljyys vaihtelee alueella ja kortteleiden sisälläkin suuresti. Eniten väljimmin rakennettuja tontteja on harjun eteläpuo-

lella. Rakennusinventoinnissa arvokkaimmiksi piha-piireiksi (1 lk) arvoitettujen tonttien joukossa on sekä tiiviitä että valjiä tontteja. Tiiveys ja väljyys ovat siis molemmat pispalalaisen pihan arvopiirteitä.

Tonttitehokkuus laskettuna MRL:n mukaan lasketuista arvioiduista kerrosaloista (kartta 6)

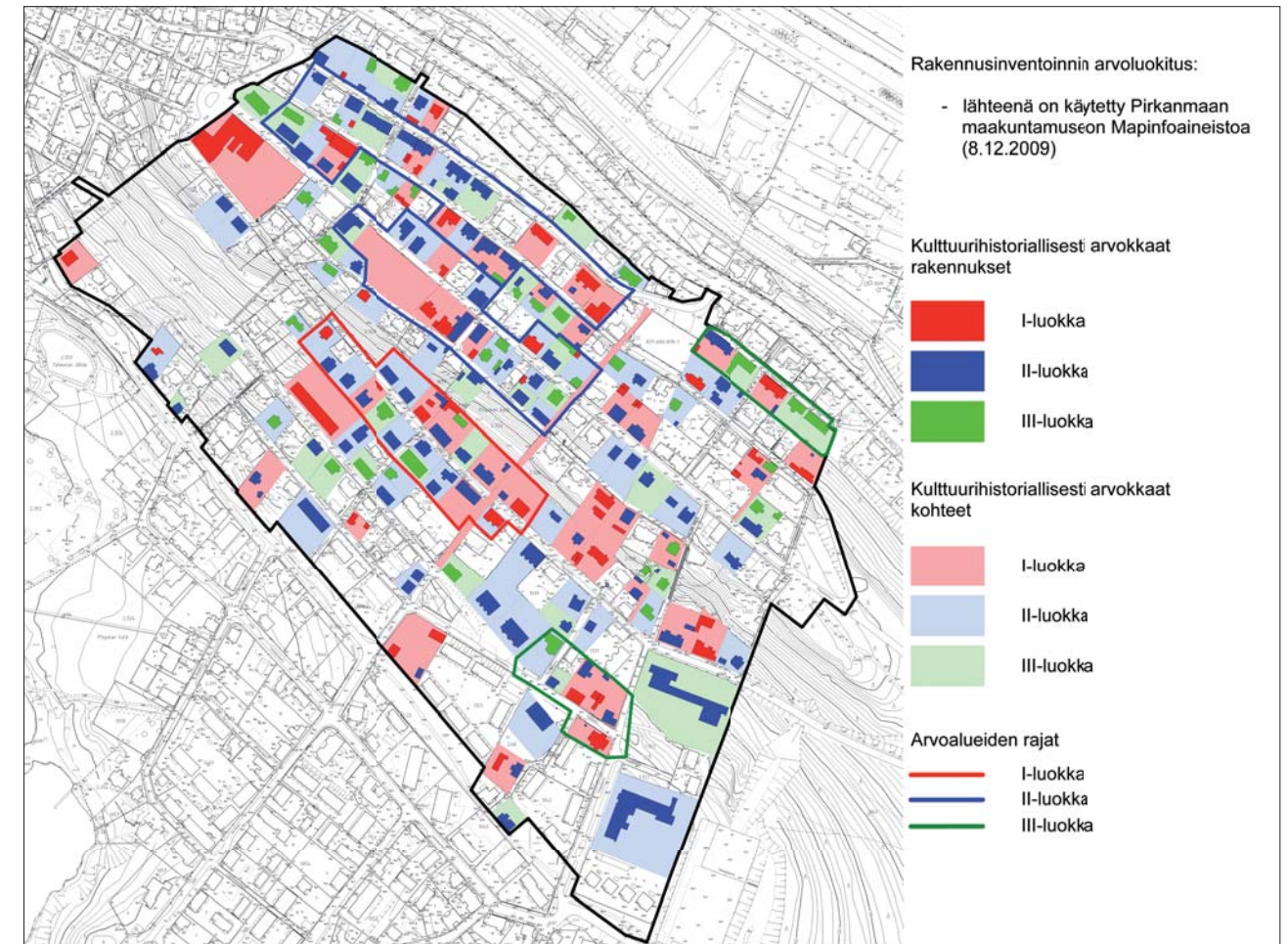
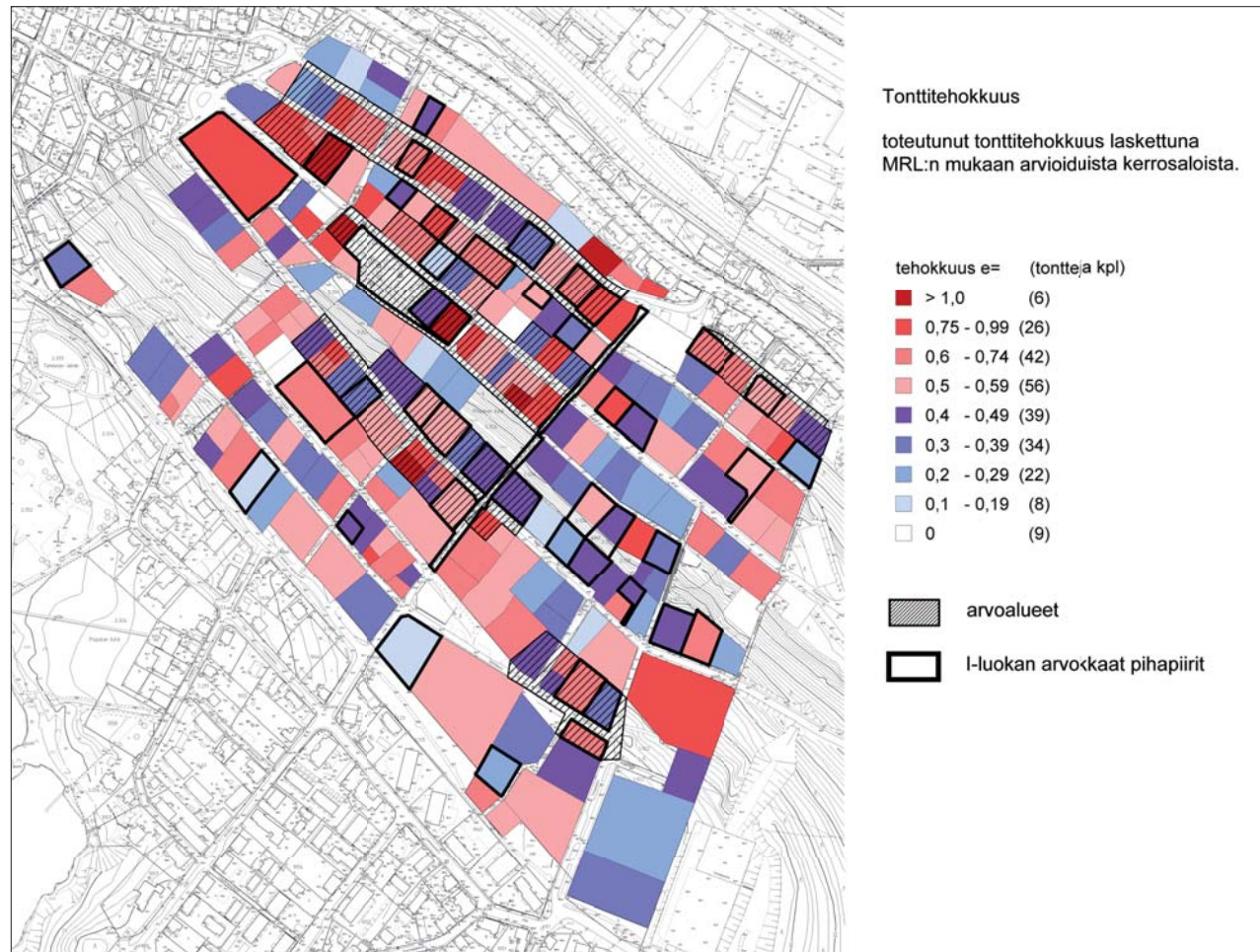
Kaikilta alueen rakennetuilta tonteilta yhteenlaskettu ns. arviokäyttö on 83 623 k-m².

Nykyisen kaavan sallima kokonaisrakennusoikeus tarkastelualueella on 81 156 k-m². Nykyisen kaavan sallima rakentaminen ja MRL-arvio eivät siten eroa juuri toisistaan.

Arviokäytöllä nykyisen kaavan tehokkuus alitetaan 103 rakennetulla tontilla (43% tonteista). Alimmat rakennettujen tonttien tehokkuudet (8 kpl) ovat kaikki inventoiduilla tonteilla.

Tehokkaimmin rakennetuilla tonteilla on pääasiassa vanhoja vuokrataloja. Tonteista 130 kpl:lla arvioitu tehokkuus on vähintään $e = 0,5$ (54 %).





I-luokan pihapiireissä on arvioidulta tehokkuudeltaan hyvin erilaisia. Arvoalueet sen sijaan muodostuvat etupäässä tonteista, missä tehokkuus on vähintään $e = 0,5$ tai vain hieman alle. Tästä voi vetää sen johtopäätöksen, että nämä suurten talojen kokonaisuudet ovat säilyneet ehkä juuri sen takia, että purkaminen ei ole ollut kannattavaa.

Rakennusinventoinnin arvoluokitukset (**kartta 7**)

Rakennusinventoinnin arvoluokitukset on tarkistettu aineistoon Pirkanmaan maakuntamuseolta saatujen tietojen perusteella.

Oheisessa taulukossa on esitetty arvoluokkien jakauma:

Arvoalueet

	kpl
luokka 1	1
luokka 2	2
luokka 3	2
yht.	5

Kohteet (pihapiirit, kiinteistöt, tontit)

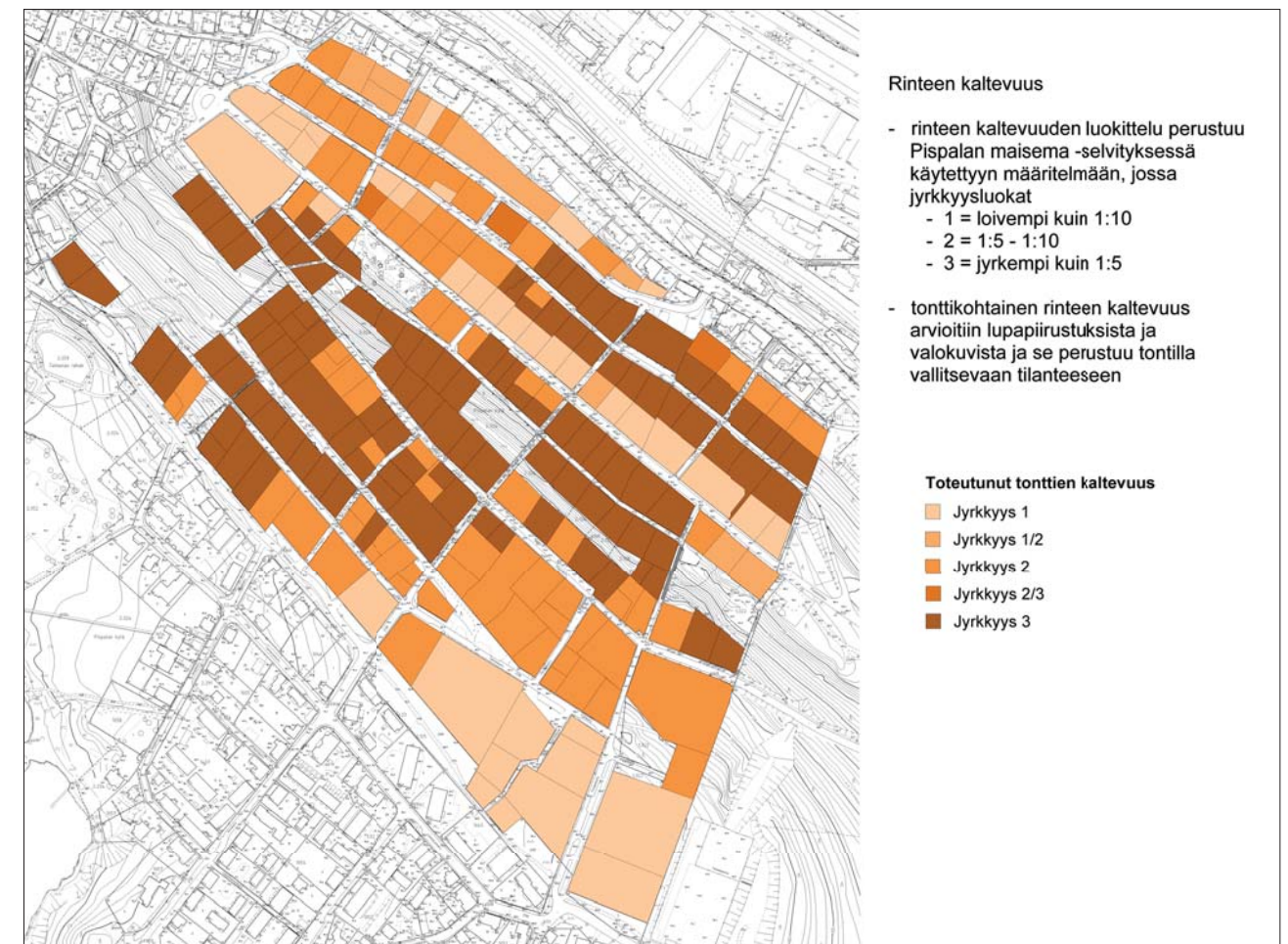
	kpl
luokka 1	47
luokka 2	68
luokka 3	38
yht.	153

Rakennukset

	asuinrakennus	piharakennus	kpl
luokka 1	31	33	64
luokka 2	95	29	124
luokka 3	41	6	47
yht.	167	68	235

Rinteen jyrkkyys (**kartta 8**)

Tarkastelussa tontit on luokiteltu siten, että tontin kokonaisjyrkkyys on huomioitu. Lähtötietoaineiston mukaan suurin osa tonteista kuuluu rinteen kaltevuuden puolesta luokkiin 2-3. Tasaisia tai hyvin loivia tontteja on Pispalanharjulla ja etelärinteen juurella. Huomioitavaa on että jyrkilläkin tonteilla on tasattuja tai terassoituja osia.



4. VAIHTOEHTOVAIHE

4.1 VAIHTOEHTOTYÖN VAIHEET

Työ teetettiin osittain konsultilla osana KaOs-projektia. Kaupunki teki konsulttityön pohjaksi selvitysvaiheen. Konsulttityön osuudeksi määriteltiin selvitysvaiheen aineiston analysointi, vaihtoehtojen muodostaminen sekä vaikutusten arviointi.

Työn sain tarjouskilpailun perusteella Ramboll Finland Oy. Konsulttityö aloitettiin keväällä 2008. Ramboll tuotti syksyyn 2008 mennessä teemakarttoja, niiden analyseja sekä 3 kpl rakennusoikeusvaihtoehtoja sekä niiden vaikutusarviointia. Viranomaisneuvottelussa 2.10.2008 päätettiin, että vaihtoehtotarkastelu ei ole riittävän valmis. Näinollen nähtävillä 24.10.08 – 21.11.2008 olivat ainoastaan kerrosalataulukko ja teemakartat analysoituneen. Rakennusoikeustarkastelun jatkotyö aloitettiin kaupungin omana työnä kesällä 2009.

4.2 TARKASTELUN TARVE JA PÄÄTAVOITTEET

Pispalan monimuotoisuus ja tonttien erilaisuus tekevät kaavoituksesta erityisen haasteellisesta. Tästä syystä on nähty tarpeelliseksi laatia erillinen selvitys, jossa tavoitteena on löytää periaate, jonka mukaisesti kaava-alueella voidaan määrittellä tonttien suojelumerkinnät ja rakennusoikeudet. Rakennusoikeuden määrittäminen, niin kuin muutkin asemakaavan sisältämät ratkaisut ovat viime kädessä poliittisia päätöksiä, joiden sisällöstä tulee voida keskustella laajasti. Tavoitteena on myös päätöksenteon tueksi tuoda esiin, millaisia muutoksia eri rakennusoikeusvaihtoehdot tuottavat rakennettuun ympäristöön. Suojelu- ja rakennusoikeusselvityksen tuloksia voidaan hyödyntää myös muilla myöhemmin kaavoitettavilla osa-alueilla.

Kaavan tavoitteista johdetut tavoitteet suojelu- ja rakennusoikeusperiaatteelle

- valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön säilyminen
- alueen kehittyminen vireänä ja elinvoimaisena alueena

4.3 MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAKI LÄHTÖKOHTANA

Asemakaavoituksen sisällöllisinä lähtökohtina ovat Maankäyttö- ja rakennuslaissa asetetut vaatimukset (MRL 1, 5, 54). Lain 9 § mukaan kaavan tulee perustua riittäviin selvityksiin sekä vaikutusten arviointeihin. MRL 54 §:ssä on lueteltu kaavan sisältövaatimuksia:

Asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon siten kuin siitä edellä säädetään.

Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.

Asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

MRL:n mukaan voidaan asemakaavassa antaa suojelumääräyksiä, jos jotakin aluetta tai rakennusta on maiseman, luonnonarvojen, rakennetun ympäristön, kulttuurihistoriallisten arvojen tai muiden erityisten ympäristöarvojen vuoksi suojeltava. Suojelumääräysten tulee olla maanomistajalle kohtuullisia. (MRL 57§ 2 mom).

4.3.1 Maankäyttö ja rakennuslain kerrosala- ja kerroslukutulkinnat Pispalan asemakaavojen uudistamisen lähtökohtana

Uuden ja vanhan kaavan oleelliset erot koskevat:

- Kerrosalan laskutapaa
- Kerrosluvun määräytymistapaa eli miten määritellään ullakko, kerros ja kellari

KERROSALA

Kerrosalatlukinta on vaikein osa rakennuslupamenettelyä Pispalassa. Päätökset ovat aina tapauskohtaisia tulkintoja, jotka viime kädessä ratkaistaan valitusprosessissa eri oikeusasteissa. Pyrkimyksenä on oikeudenmukaisuus naapureiden kesken alueittain.

1.1.2000 voimaan tullut maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL) muutti kerrosalan laskemissääntöjä. Ympäristöministeriön Ympäristöopas 72 "Kerrosalan laskeminen" antaa ohjeet maankäyttö- ja rakennuslain 115 §:n kerrosalasäännöksen sekä muiden kerrosalaa koskevien säännösten tulkinnasta.

Oppaalla pyritään yhtenäistämään tulkintoja eri kunnissa. Oppaan toivotaan myös myötävaikuttavan siihen, että kaavan laatijalla, soveltajilla ja rakennusvalvonnalla olisi yhdensuuntainen näkemys kerrosalan tulkintaperiaatteista. Opas ei ole sitova muilta kuin laista selkeästi johtuvilta osiltaan. Poikkeavat tulkinnat kunnissa ovat mahdollisia, kunhan niiden käyttö on johdonmukaista, ne turvaavat tasapuolisen kohtelun ja edistävät hyvää rakentamista sekä itse rakennuksen että sen ympäristön osalta.

Jos alueen asemakaava on hyväksytty ennen 1.1.2000, käytetään edelleen rakennuslain (RakL) mukaista kerrosalan laskemistapaa.

Jos alueen asemakaava on hyväksytty 1.1.2000 jälkeen, kerrosala lasketaan uuden maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) säännösten mukaan.

Kerrosalan laskenta olemassa olevassa rakennuksessa

Olemassa olevan rakennuksen kerrosala lasketaan rakennusluvan myöntämisaikakohdan kaavan aikaisen laskutavan mukaan. Näin ollen Pispalaan rakennettujen rakennusten, joiden tontin kohdalla voimassa oleva kaava on laadittu ennen 1.1.2000 kerrosala määräytyy vanhan Rakennuslain mukaisella laskutavalla, riippumatta rakentamisaikakohdasta.

Jos vanhaan rakennukseen tehdään tulevan kaavan vahvistamisen jälkeen muutoksia, jotka vaikuttavat kerrosalaan, tulkitaan muutoksen kohdalla MRL:n mukaista laskentatapaa. Koko rakennusta ei siis jatkossakaan lasketa uuden ohjeen mukaan vaan ainoastaan tilat, joihin muutokset tehdään. Uutta kaavaa edeltäneet muutokset lasketaan vanhan kaavan laskutavalla.

Pienet tilamuutokset, esimerkiksi terveellisyyden ja turvallisuuden perusteella tehtävät vähäiset muutokset kellarikerroksen saunatiloissa eivät vaikuta kerrosalaan. Rakennuksen rakentamiseen verrattava muutostyö vaikuttaa kerrosalaan. Esimerkiksi varaston muuttaminen asuinhuoneeksi lisää kerrosalaksi laskettavaa tilaa. Luvatta tehdyt muutokset tulkitaan uuden ohjeen mukaan.

Uudet rakennukset

Pispalan uuden kaavan tullessa voimaan uuden rakennuksen kerrosala määrittyy uuden laskutavan mukaan.

Poikkeamisluvalla rakentaminen rakennuskiellon aikana

Rakennuksen käytetty rakennusoikeus määritetään poikkeamislupapäätökseen ja sitä seuraavaan rakennuslupapäätökseen vanhan Rakennuslain (RakL) mukaan. Hankkeen vaikutuksia valmistella olevaan kaavoitukseen arvioidaan myös rakennusoikeuden osalta. Mikäli hanke on ristiriidassa tulevan kaavan kanssa, se haittaa kaavoituksen toteutumista. Rakentajalta voidaan poikkeamismenettelyssä edellyttää mm. pääkäyttötarkoituksen mukaisten tilojen sijoittamista kivijalkaan kaupunkikuvallisista syistä.

RAKENNUSLAIN JA MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAIN EROJA

RakL	MRL
ULLAKKO	
<p>Vanhan rakennuslain (RakL) mukaan ylimmän kerroksen yläpuolella oleva tila on ullakko ja yli 1600 mm korkea lämmöneristetty ullakko on laskettu kerrosalaan. Kylmiä ullakoita ei ole laskettu kerrosalaan. Ullakolle saa sijoittaa pääasiallisen käyttötarkoituksenmukaisia tiloja vain jos kaava sen sallii.</p>	<p>Pispalan uuden kaavan tullessa voimaan uuden rakennuksen vastaava tila lasketaan kerrosalaan mutta ei kerrokseksi, mikäli tilan sijainti täyttää seuraavassa esitetyt ullakon kriteerit.</p> <p>MRL 115 §: - ullakko sijaitsee pääasiallisesti (>50%) julkisivun ja vesikaton leikkauslinjan tasoa ylempänä kerroksen yläpuolella - asemakaavassa on sallittu rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisten tilojen sijoittaminen ullakon tasolle - kerrosalaan luetaan se ullakon ala, johon sijoitetaan tai voidaan sijoittaa pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja.</p> <p>Rakennukseen saa aina tehdä ullakon, ellei sitä ole asemakaavassa, rakentamisen mahdollistavassa poikkeamis päätöksessä tai suunnittelutarveratkaisussa kielletty. Jos asemakaavan sallimalla tavalla ullakolle sijoitetaan pääkäyttötarkoituksen mukaisia, kerrosalaan luettavia tiloja, alle 1600 mm osia ei lueta kerrosalaan. Jos asuinrakennuksen ullakolla on 7 m² tai enemmän lämmöneristettyä tilaa jonka keskikorkeus on 2200 mm tai enemmän, silloin ullakolle voidaan sijoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja (asuin-tiloja) ja ullakko luetaan kerrosalaan. Tällöin se pitää olla asemakaavassa sallittu. Ullakolle saa aina sijoittaa muita kuin pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja, ellei sitä ole erikseen kielletty.</p>
KERROS	
<p>RakL tulkinta: Kerros sijaitsee kokonaan tai pääosin(>50%) maan pinnan ylä puolella. Kerroksen kaikki tilat luetaan kerrosalaan käyttötarkoituksesta riippumatta. Tässä ei ole eroa MRL verrattuna.</p>	<p>MRL:n mukaan kerros sijaitsee kokonaan tai pääosin (>50%) maan pinnan yläpuolella. Kerroksen kaikki tilat luetaan kerrosalaan käyttötarkoituksesta riippumatta. Uudessa kaavassa kerrosluvun määrittämisessä oleellinen tekijä on rakennuksen massa.</p>
KELLARIKERROS	
<p>RakL sallii asuin- ja liikerakennuksiin yhden maanpäällisen kellarikerroksen, johon ei saa sijoittaa asuin- tai työtiloja. Mikäli maanpäällistä kellarikerrosta vastaavaan kerrostasoon sijoitetaan asuin- tai työtiloja, muodostuu ns. sekakerros. Kerrosalatlukinnassa vanhan kaavan mukaan huomioidaan käyttötarkoitus ja tilat, eli esim. täytyvät huoneen tunnusmerkit. Asumiseen liittyvät aputilat, jotka eivät täytä huoneen tunnusmerkkejä, eivät vaikuta kerrosalaan.</p> <p>Jotta tilaa ei lasketa kerrosalaan pitää vähintään kahden kohdan jäädä alimittaisiksi: - Maanpinta ikkunaseinällä matalammalla kuin lattiapinta - Ikkuna-ala vähintään 10% huoneen pinta-alasta - Huoneen sisäkorkeus vähintään 220cm.</p> <p>Tilat, jotka ominaisuuksiltaan ovat helposti muutettavissa pääkäyttötarkoituksen mukaisiksi tiloiksi, on laskettu kerrosalaan.</p>	<p>MRL ei tunne maanpäällistä kellarikerrosta, vaan uuden kaavan tultua voimaan uudisrakennusten pääosin maan pinnan yläpuolella olevat tilat lasketaan kerrosalaan, oli käyttö ja ominaisuudet mikä tahansa. Vanhojen rakennusten kohdalla ei taannehtivasti muuteta määrittelytapaa, vaan ainoastaan muutokset määritellään uuden laskutavan mukaan.</p> <p>MRL:n mukaan kellarin tunnusmerkit täytyvät, jos yli 50% sen tilavuudesta on maanpinnan alapuolella. Kellarikerroksessa voi olla sekä kerrosalaan kuuluvaa että kerrosalaan kuulumatonta tilaa jos kaavassa niin määrätään. Kellarikerrokseen saa sijoittaa kerrosalaan luettavia tiloja (pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja) vain, jos asemakaava sen sallii. Kaavalla voidaan sallia esim. r50%, jolloin syntyy sekakerros, jossa on alarinteen puolella kerrosta ja ylärinteen puolella kellaria.</p>
KUISTIT	
<p>Pispalassa umpikuisti lasketaan yleensä kerrosalaan, riippumatta siitä, onko se lämmöneristetty vai ei. Lasitettuja parvekkeita, joiden lasitukset ovat pääosin avattavissa ei lasketa kerrosalaan.</p>	<p>Ei eroa RakL aikaisen käytäntöön.</p>
PIHARAKENNUKSET	
<p>Rakennuslain (RakL) määritelmän mukaan kevytrakenteinen rakennelma (jopa 40m² vajat tai katokset) ei ole rakennus ja tontille on saanut rakentaa yhden tällaisen toimenpideluvulla. 1990-luvulla tulkintaa muutettiin siten, että kevyen rakennelman enimmäiskoko on 40 m² siten, että umpinaisen, lämmöneristämättömän osan pinta-ala on enintään 25 m² ja muu osa katosta. Kivirakenteiset talousrakennukset on tähän asti laskettu pääsääntöisesti kerrosalaan. Toisaalta pienikin rakennelma voi olla rakennus, mikäli se ei ole kevytrakenteinen.</p>	<p>Rakennusvalvonta on ottanut käyttöön tulkinnan, jonka mukaan MRL:n aikana hyväksytyllä asemakaava-alueella kaikki yli 10m² rakennelmat ovat rakennuksia. Alle 10 m²:n rakennukset lasketaan kerrosalaan, esimerkiksi pieni pihasauna. Yli 10 m²:n rakennelmat ovat siis rakennuksia, myös autokatokset. Jos autokatoksen oletetuista ympäröivien seinien pinta-alasta vähintään 30 % on avointa, katoksen tunnusmerkit toteutuvat. Kyseessä on rakennus, jossa ei kuitenkaan ole kerrosalaa. Mikäli autokatokseen liittyy vaja esim. 10 m², se lasketaan kerrosalaan.</p>

Maankäyttö- ja rakennuslain tuomien muutosten havainnollistaminen (kts. oheinen kaavio):

Pispalalainen tasamaatontti, pinta-ala 400 m²,
Nykyisessä kaavassa tehokkuusluku $e = 0,5$, jolla rakennusoikeutta 200 k-m²
Kerrosluku II

Rakennuksessa on seuraavat tilat:

- maanpäällinen kellarikerros aputiloineen
- kaksi täyttä asuinkerrosta
- kylmä ullakko
- pihalla 40 m² kevytrakenteinen autosuoja, jossa on 25 m² umpipinta-alaa.

Jos uudella kaavalla haluttaisiin rakentaa samanlainen talo, rakennusoikeutta tarvittaisiin 300 k-m², joten tehokkuusluvun tulisi olla $e = 0,75$. Mikäli haluttaisiin rakentaa myös 25 m² autotalli, tehokkuusluvun pitäisi olla $e = 0,81$

Mikäli uuden kaavan tehokkuusluku säilyy samana $e = 0,5$ ja kerrosluku on edelleen II, jää maanpäällinen kivijalkakerros pois, aputilat voi sijoittaa kellariin, jonka tilavuudesta yli 50% on maanpinnan alapuolella. Ullakon saa rakentaa ja sinne saa sijoittaa vain muita kuin pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja, myös lämpimiä. Pihalle saa sijoittaa enintään 10 m² kevyen rakennelman ja autokatoksen, joka on riittävän avoin, näitä ei lueta kerrosalaan. Mikäli halutaan rakentaa piharakennus, siihen käytetty rakennusoikeus pienentää asuinrakennukseen käytettävissä olevaa rakennusoikeutta.

Pispalalainen rinnetontti, pinta-ala 400 m²,
Nykyisessä kaavassa tehokkuusluku $e = 0,5$, jolla rakennusoikeutta 200 k-m²
Kerrosluku II

Rakennuksessa on seuraavat tilat:

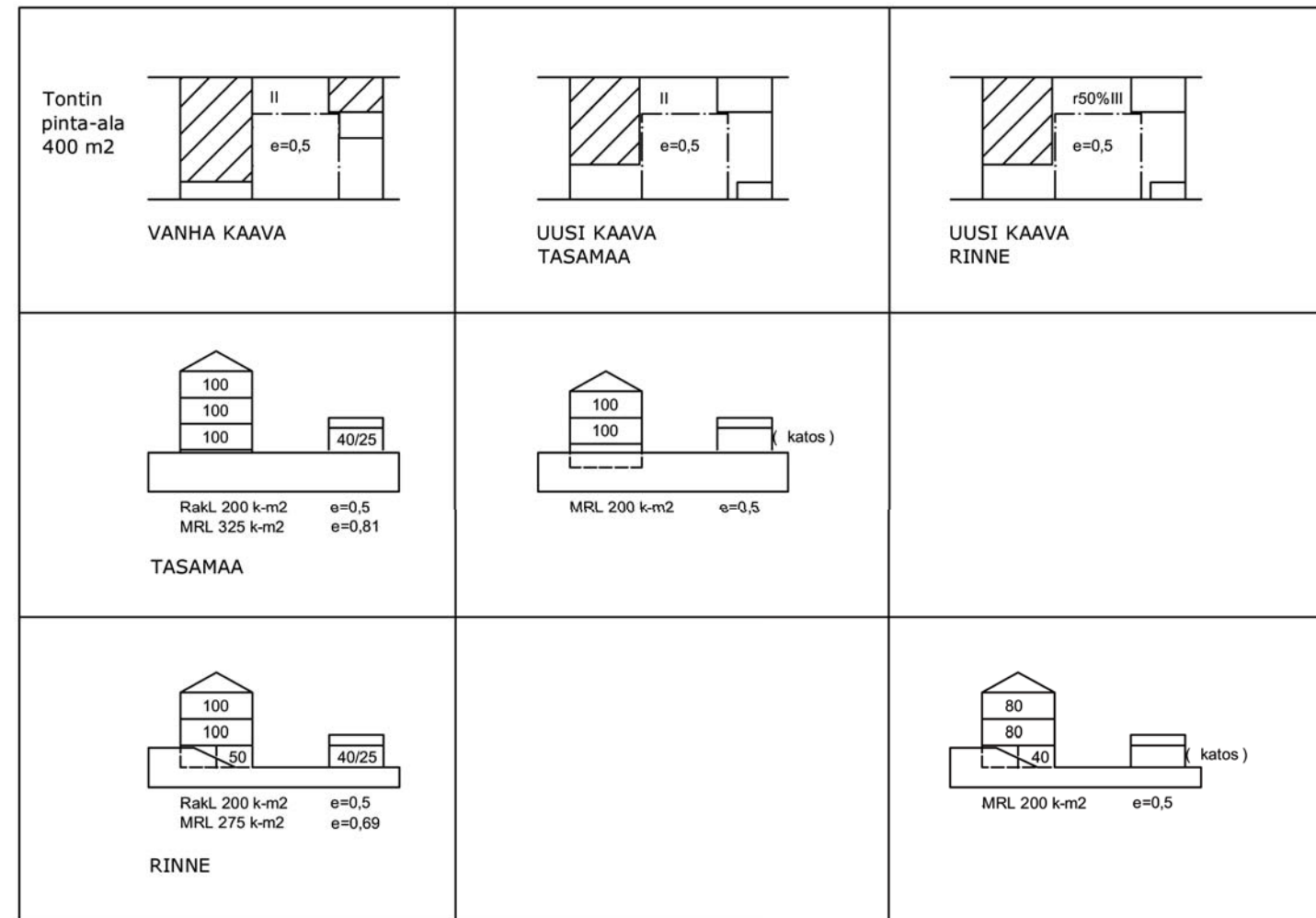
- rinteeseen sijoittuva kellarikerros aputiloineen, tilavuudesta yli puolet maan päällä
- kaksi täyttä asuinkerrosta
- kylmä ullakko
- pihalla 40 m² kevytrakenteinen autotalli, jossa on 25 m² umpipinta-alaa.

Jos uudella kaavalla haluttaisiin rakentaa samanlainen talo, rakennusoikeutta tarvittaisiin 250 k-m², joten tehokkuusluvun tulisi olla $e = 0,63$ ja kerrosluvun r50%III. Mikäli haluttaisiin rakentaa myös 25 m² autotalli, tehokkuusluvun pitäisi olla $e = 0,69$.

Mikäli uuden kaavan tehokkuusluku säilyy samana $e = 0,5$ ja kerrosluku on r50%III saa rinteeseen sijoittuvaan kivijalkakerrokseen sijoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja 50% pääkerroksen pinta-alasta. Pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja ei tarvitse kivijalkaan sijoittaa, mikäli kaava ei sitä vaadi. Rakennuksen voi siis toteuttaa myös siten, että kivijalkakerros painetaan sen verran alas, että tilavuudesta yli 50% on maan alla. Kellarin aikaansaamista keinotekoisella maan kasaamisella rakennuksen viereen ei sallita. Ullakon saa rakentaa ja sinne saa sijoittaa vain muita kuin pääasiallisen käyttötarkoituksen tiloja, myös lämpimiä. Pihalle saa sijoittaa enintään 10 m² kevyen rakennelman ja autokatoksen, joka on riittävän avoin. Näitä ei lueta kerrosalaan. Mikäli halutaan rakentaa piharakennus, siihen käytetty rakennusoikeus pienentää asuinrakennukseen käytettävissä olevaa rakennusoikeutta.

Huomiotavaa on, että nykyisen kaavan rakentamismahdollisuudet riippuvat tontin ominaisuuksista ja rakennusten sijoittelusta. Kevyen rakennelman rakentamismahdollisuuden vaikutus MRL:n mukaiseen tehokkuuslukuun pienenee tontin koon kasvaessa.

RAKENNUSOIKEUSKAAVIOKUVA



4.3.2 Rakennusoikeuden määrä ja kulttuuriympäristö

Pispalan asemakaavojen uudistamiselle ei ole asetettu lähtökohtaista tavoitetta vähentää rakennusoikeutta. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti tavoitteena on, että kaavan tulee olla kiinteistönomistajille tasapuolinen ja kohtuullinen. Suojelu- ja rakennusoikeustarkastelussa tutkitaan, millaisella ratkaisulla kaavalle asetetut tavoitteet voidaan saavuttaa.

Rakennusoikeuden määräämisessä tulee noudattaa perustuslain 6 §:n mukaista yhdenvertaisuuden periaatetta eikä kiinteistön omistajia saa perusteetta asettaa rakennusoikeuden osalta eri asemaan. Yhdenvertaisuutta ei kuitenkaan loukata, kun erilaisille rakennusoikeuden määrittämiselle on hyväksyttävät maankäytölliset perusteet.

Rakennusoikeusvaihtoehtoja muodostettaessa on tavoitteena kohdella samassa tilanteessa olevia tontteja samalla tavalla. Pispalan tonttien monimuotoisuus on suuri haaste tälle tavoitteelle. Huomioitavia vertailutekijöitä Pispalassa ovat tonttien käyttötarkoitukset, rakennusinventoinnin suojeluluokat suositukseen, arkeologisten kohteiden rajaukset, kaupunkikuvalliset /maisemalliset ja historialliset tekijät sekä tonttien olosuhteet, kuten maasto, kasvillisuus, liikennöitävyys ja rakennusten sijoitus tontilla lisärakentamisen kannalta.

Tarkastelussa testataan erilaisia ratkaisumalleja rakennusoikeuden ja suojelun suhteen. Kohtuullisuuden ja tasapuolisuuden osalta tehdään alustavaa vaikutusten arviointia nostamalla esille ongelmakysymyksiä.

4.3.3 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja RKY-inventoinnit

Valtioneuvoston vuonna 2000 hyväksymien, vuonna 2008 tarkistettujen alueidenkäyttötavoitteiden tehtävänä osana Maankäyttö- ja rakennuslain mukaista suunnittelujärjestelmää on mm. valtakunnal-

lisesti merkittävien seikkojen huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa. Kaikilla kaavatasoilla on tärkeää huolehtia siitä, että ratkaisut eivät ole ristiriidassa valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen ominaisuutteen ja erityispiirteiden kanssa. Jos alueeseen kohdistuu myös muita valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita sekä maakunnallisia ja paikallisia tavoitteita, kaavoituksen yhtenä tehtävänä on sovittaa yhteen eri tavoitteet siten, että valittu vaihtoehto edistää mahdollisimman hyvin tavoitteiden toteutumista.

Pispala, Tahmela ja Santalahti on luokiteltu valtakunnallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi selvityksessä ”Rakennettu kulttuuriympäristö, Valtakunnallisesti merkittävät kulttuurihistorialliset ympäristöt” (Museoviraston rakennushistorian osaston julkaisu 16, 1993). Em. rajausta on tarkistettu uudessa, valtioneuvoston joulukuussa 2009 hyväksymässä valtakunnallisessa inventoinnissa (RKY 2009, www.rky.fi) poistamalla siitä Tahmela ja Santalahti. Uudella inventoinnilla ei ole vielä lain voimaa siitä tehdyn valituksen vuoksi, mutta kaavoitusta ohjaavassa maakuntakaavassa rajausta oli jo muutettu; Tahmela maakunnallisesti merkittäväksi ja Santalahden ja Hyhkyn merkinnät poistettu.

Kaavojen sisältövaatimuksia koskevien maankäyttö- ja rakennuslain säännösten mukaan (MRL 28, 39 ja 54 §) rakennetut kulttuuriympäristöt tulee kaavoissa huomioida, vaikka niillä ei olisikaan valtakunnalliseksi määriteltyä arvoa, eli suojelukaavoja tehdään myös maakunnallisesti ja paikallisesti merkittävälle alueille. III- vaiheen rakennusinventointi tarkentaa Tahmelan alueen kulttuurihistoriallisia arvoja asemakaavoituksen pohjaksi.

Valtakunnallinen inventointi (RKY 1993, RKY 2009) ei ole riittävän yksityiskohtainen asemakaavoituksen pohjaksi, vaan tämä edellyttää yksityiskohtaisempia selvityksiä. Suojelu- ja rakennusoikeus –periaatevaihtoehtojen muodostamisen lähtökohtana on

ollut Pirkanmaan maakuntamuseon v. 2008 I-vaiheen kaava-alueilta laatimat rakennetun ympäristön inventointi ja arkeologinen inventointi. Rakennetun ympäristön inventoinnissa on arvioitu sekä yksittäisiä rakennuksia, pihapiirejä että kortteli- ja aluekokonaisuuksia. Arvottamisessa on huomioitu kohteiden kulttuuri- ja rakennushistoriallista sekä kaupunkikuvallista merkitystä. Inventoinnissa on myös arvioitu kohteiden muutoksensietokykyä. Inventointi toimii perustana harkittaessa millaisia ympäristön osia ja erityisiä piirteitä kaavoituksella halutaan säilyttää. Tästä syystä RKY-rajauksen muutoksella ei ole merkittävää vaikutusta Pispalan kaavoituskokonaisuuteen.

4.3.4 Pispalan rakennusinventoinnin arvoluokitukset ja suositukset

Pirkanmaan maakuntamuseon laatimassa Pispalan rakennusinventoinnissa on aluekokonaisuuksille, pihapiireille ja rakennuksille merkitty arvoluokat asteikolla 1-3.

1. luokan kohteet edustavat erityisen hyvin, 2. ja 3. luokan kohteet hyvin aikakautensa ja/ tai alueen rakentamisen ja asumisen tapaa ja niillä on rakennushistoriallista, historiallista, kaupunkikuvallista, maisemallista merkitystä.

Seuraavassa eri arvoluokille inventoinnissa annetut toimenpidesuosituksukset:

Kulttuurihistoriallisesti arvokkaat säilytettävät aluekokonaisuudet

Arvoluokka 1

Kokonaisuus tulisi säilyttää mahdollisimman tarkkaan. Rakennuksia ja rakenteita tulisi purkaa vain erityisestä, pakottavasta syystä, eikä sellaiseksi voida katsoa ylläpidon laiminlyöntiä. Katunäkymä tulee säilyttää, myös tiet, pihojen rakenteet, portaat yms tulisi huomioida. Katulinjaa ei tulisi muuttaa. Katuliittymien ja pihojen pinnoitteena tulisi suosia nurmea ja hiekkaa ja välttää laajoja betonikivilaatoituk-

sia tai asfaltointia. Uudisrakentamista tulisi välttää, mutta jos siihen on riittävät perusteet, tulisi korostetun tarkkaan noudattaa mm. olemassa olevan ympäristön mittakaavaa ja rakennustapaa.

Arvoluokka 2

Rakennuksia ja rakenteita tulisi purkaa vain erityisestä, pakottavasta syystä, myös tiet, pihojen rakenteet tulisi huomioida. Katulinjaa ei tulisi muuttaa. Katuliittymien ja pihojen pinnoitteena tulisi suosia nurmea ja hiekkaa ja välttää laajoja betonikivilaatoituksia tai asfaltointia. Vähäinen uudisrakentaminen vanhaa rakennustapaa ja mittakaavaa noudattaen on mahdollista.

Arvoluokka 3

Rakennuksia ja rakenteita tulisi purkaa vain erityisestä, pakottavasta syystä, myös tiet, pihojen rakenteet tulisi huomioida. Rakennusten muodostama tiivis katumaisema tulee säilyttää. Katulinjaa ei tulisi muuttaa. Katuliittymien ja pihojen pinnoitteena tulisi suosia nurmea ja hiekkaa ja välttää laajoja betonikivilaatoituksia tai asfaltointia. Uudisrakentaminen vanhaa rakennustapaa ja mittakaavaa noudattaen on mahdollista.

Kulttuurihistoriallisesti arvokkaat säilytettävät pihapiirit

Arvoluokka 1

Pihapiirin kokonaisuus tulisi säilyttää mahdollisimman tarkkaan. Rakennuksia ja rakenteita tulisi purkaa vain pakottavasta syystä, eikä sellaiseksi voida katsoa ylläpidon laiminlyöntiä. Tontilla olevien rakennusten sijoittelun periaatetta ei tulisi muuttaa. Pihapiirin ilme, rakenteet, pinnat ja kasvillisuus tulisi säilyttää perinteisenä. Kohtuullisen pieniä muutoksia sallitaan, mutta ne tulisi tehdä tarkkaan harkiten ja kohteen kulttuurihistoriallisia ominaispiirteitä kunnioittaen. Uudisrakentamista tulisi välttää. Rakennusten mahdolliset muutokset tai laajennukset tulisi tehdä ensisijaisesti vaipan sisällä ja välttää rakennusten rungon laajentamista. Jos rungon muutokseen tai

laajennukseen on riittävät perusteet, tulisi korostetun tarkkaan huomioida mm. olemassa olevanympäristön mittakaava ja rakennustapa. Kaikissa muutos- ja korjaustöissä olisi noudatettava rakennukseen sopivaa rakentamista.

Arvoluokka 2

Rakennuksia ja rakenteita tulisi purkaa vain pakottavasta syystä, eikä sellaiseksi voida katsoa ylläpidon laiminlyöntiä. Pihapiirin ilme, rakenteet, pinnat ja kasvillisuus tulisi pyrkiä säilyttämään perinteisenä. Pieniä muutoksia sallitaan, mutta ne tulisi tehdä tarkkaan harkiten ja kohteen kulttuurihistoriallisia ominaispiirteitä kunnioittaen. Vähäinen uudisrakentaminen tai laajentaminen perinteistä rakennustapaa ja mittakaavaa noudattaen on mahdollista.

Arvoluokka 3

Rakennukset ja rakenteet tulisi pyrkiä säilyttämään. Uudisrakentaminen tai laajentaminen perinteistä rakennustapaa ja mittakaavaa noudattaen on mahdollista.

Kulttuurihistoriallisesti arvokkaat säilytettävät rakennukset

Arvoluokka 1

Rakennus tulisi säilyttää. Rakennuksen saa purkaa vain erityisen pakottavasta syystä, eikä sellaiseksi voida katsoa ylläpidon laiminlyöntiä. Pieniä muutoksia sallitaan, mutta ne tulisi tehdä tarkkaan harkiten ja kohteen kulttuurihistoriallisia ominaispiirteitä kunnioittaen. Rakennusten mahdolliset muutokset tai laajennukset tulisi tehdä ensisijaisesti vaipan sisällä ja välttää rakennusten rungon laajentamista. Jos rungon muutokseen tai laajennukseen on riittävät perusteet, tulisi korostetun tarkkaan huomioida mm. olemassa olevan ympäristön mittakaava ja rakennustapa. Kaikissa muutos- ja korjaustöissä olisi noudatettava rakennukseen sopivaa rakentamista.

Arvoluokka 2

Rakennus tulisi säilyttää. Rakennuksen saa purkaa vain erityisen pakottavasta syystä, eikä sellaiseksi voida katsoa ylläpidon laiminlyöntiä. Pienehköt muutokset tai laajennukset ovat mahdollisia, mutta ne tulisi tehdä tarkkaan harkiten, rakennuksen ja olemassa olevan ympäristön mittakaavaa ja rakennustapaa noudattaen sekä rakennuksen kulttuurihistoriallisia ominaispiirteitä kunnioittaen.

Arvoluokka 3

Rakennus tulisi pyrkiä säilyttämään. Rakennuksen saa purkaa vain erityisen pakottavasta syystä, eikä sellaiseksi voida katsoa ylläpidon laiminlyöntiä. Muutokset tai laajennukset ovat mahdollisia, mutta ne tulisi tehdä rakennusta kunnioittaen, rakennuksen ja olemassa olevan ympäristön mittakaavaa ja rakennustapaa noudattaen.

Tässä raportissa esitettävien vaihtoehtoluonnosten suojelua koskevat kaavamääräykset perustuvat edellä esitettyihin arvoluokituksiin ja niihin liittyviin suosituksiin.

4.3.5 Arkeologinen inventointi

Pirkanmaan maakuntamuseo teki arkeologisen inventoinnin vuonna 2008 Pispalassa ja Tahmelassa asemakaavoitettavilla alueilla. Inventoinnissa tarkastettiin ennestään tunnettujen muinaisjäännösten säilyneisyys ja ja paikannettiin aikaisemmin tuntemattomia arkeologisia kohteita.

Tämän jälkeen on yhden tontin osalta kiinteä muinaisjäännös kajoamisluvan perusteella poistettu ja kohteita kiinteiden muinaisjäännösten osalta tarkistettu.

Pispalan I-vaiheen kaava-alueilta löydetty kohteet ovat puolustusvarustusten jäänteitä sekä vanhaa raja-aitaa.

Raportit ovat luettavissa internetissä sivulla: <http://www.tampere.fi/kaavatjakiinteistot/kaavoitus/ase-makaavoitus/pispala.html>

Kiinteät muinaisjäännökset ovat muinaismuistolain automaattisesti rauhoittamia (MML 1§). Pispalan ja Tahmelan kiinteiden muinaisjäännösten rajaukset merkitään asemakaavaan arkeologisen inventoinnin rajausten mukaisesti. Pirkanmaan maakuntamuseo on 19.8 2008 lausunut seuraavaa: *kiinteät muinaisjäännökset merkitään asemakaavaan sm-aluevarauksina: Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolailta rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista suunnitelmista ja toimenpiteistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.*

Suojeltavat rakenteet merkitään asemakaavaan s-aluevarauksina, jonka selitys ja määräysosa ovat: Suojeltava rakenne. Teollisuushistoriallinen muistomerkki. Aluetta koskevista suunnitelmista ja toimenpiteistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

Vaihtoehdot laaditaan em. lausunnon mukaisesti.

4.3.6 Kulttuurikasvillisuus

Kulttuurikasvillisuus on osa Pispalan kulttuuriympäristöä. Pispalan asemakaavan uudistamisen yhteydessä laaditaan kasvillisuus- ja kasvistoselvitys. Suojelu- ja rakennusoikeustarkastelun tueksi on selvitysaineistosta koottu koalueiden tontteja koskeva kasvillisuus ja biotoppiselvitys, joka on tämän raportin liiteaineistoa. Selvitystä on käytetty vaihtoehtojen muodostamisen ja vaikutusarvioinnin pohjatietona.

4.3.7 Kaavoituksen aikana esiin nousseet tavoitteet

KaOs-projekti

KaOs-projektin teematyöryhmien sekä kahden kaupunginosakonferenssin työskentelyjen perusteella muodostetuista vaihtoehtoisista Pispalan kehityskuvista sai Pispalan toisessa kaupunginosakonferenssissa v. 2008 eniten kannatusta vaihtoehto, jonka mukaan Pispala voi tulevaisuudessa tiivistyä jonkin verran, mutta niin, että kaikkea rakentamista harkitaan ja valvotaan tarkkaan (rakennustapaohjeet,

suojeluhenkinen lupaviranomainen). Pääpaino alueen kehityksessä olisi vanhimpien rakennusten säilyttämisellä sekä alueen erityislaatuisen ilmeen vaalimisella. Vanhoja rakennuksia voisi laajentaa ja muuttaa harkitusti, ja niissä tapauksissa, joissa rakennuksen korjaaminen olisi kohtuutonta omistajaa kohtaan, pitäisi olla myös lupa purkaa. Vastaavallaisia tavoitteita Pispalan kehittymiselle on esitetty myös Pispalan asukasyhdistyksen toimesta laaditussa Pispalan kulttuuriympäristöohjelmassa vuodelta 2005.

Joulukuussa 2008 toteutettuun asukaskyselyyn saatiin 389 vastausta. Vastauksissa Pispalan tärkeimmiksi ominaisuuksiksi mielletään omaleimaisuus, maisemat, järvinäkymät, keskustan läheisyys ja luonnonläheisyys. Kyselyssä vanhat arvokkaat rakennukset sijoittuivat vasta edellisten jälkeen ja vähiten arvostettu ominaisuus oli rakentamisen tiiveys. Suurin osa vastanneista ei haluaisi enää tiivistää aluetta tai tontteja.

Kyselyyn vastanneista 2/3 tuki rakentamisen tiukkaa säätelyä, perustellen sitä Tampereen ja Pispalan vetovoimaisuuden sekä historian säilyttämisellä, asuin- ympäristön omaleimaisuuden ja monipuolisuuden vaalimisella sekä markkinavoimien hillitsemisellä. Rakentamisen vapautta kannattavien 1/3 perusteluina olivat oikeudenmukaisuus, yleisen kehittämisen tärkeys, rakennuskannan tarkoituksenmukainen hoito, itsetarkoituksellisen suojelun vastustaminen ja saavutettujen etujen vaaliminen.

Eniten tukea rakentamisen säätelyn osalta sai kuitenkin kohtuullisuus ja kontekstin huomiointi: suurin osa vastanneista oli sitä mieltä, että rakennusoikeuksien määräyksessä pitää ottaa huomioon tonttien maastoolosuhteet, rakennuskanta ja suojelutavoitteet, ja että kaavassa ei kaikilla tarvitse olla täysin samaa tonttitehokkuutta.

KaOs-projektin osallisteematyöryhmistä aktiivisimmin kantaa rakennusoikeus- ja suojelukysymyksiin on ottanut Rakennusoikeustyöryhmä, jonka tavoit-

teet uudelle kaavalle on kirjattu ryhmän julkaisuun "Pispala visio" (2008).Ryhmän mielestä mm. nykyiset rakentamismahdollisuudet tulisi säilyttää ja suojelun tulisi perustua vapaaehtoisuuteen.

Mielipiteet

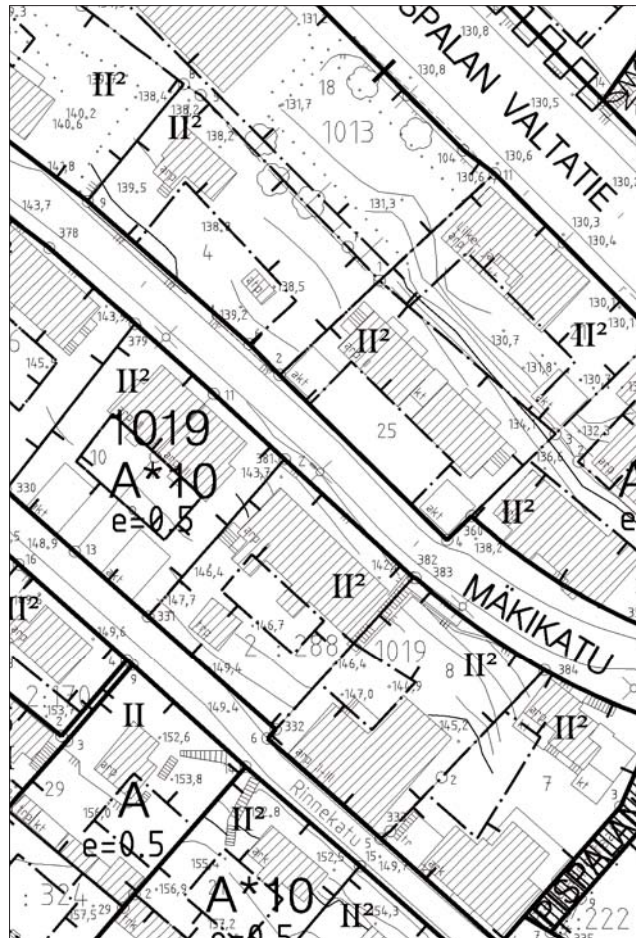
Nähtävilläoloaikoina ja osallisryhmiltä saaduissa mielipiteissä on mm. vastustettu rakennusoikeuksien vähentämistä ja pidetty inventoinnissa esitettyjä toimenpidesuosituksia kohtuuttomina vanhojen rakennusten kunto huomioon ottaen. On esitetty, että suojelun tulisi kohdistua alueisiin, eikä yksittäisiin rakennuksiin, ja että suojelun tulisi perustua vapaaehtoisuuteen. Rakennuksen suojelusta mahdollisesti aiheutuvat taloudelliset menetykset tulisi kompensoida ja suojelun aiheuttama rasite tulisi korvata lisärakennusoikeudella, jotta suojelukiinteistöjen arvo säilyisi. Suojelulle toivotaan kannustimia ja myös suojelua kannattavissa mielipiteissä on toivottu suojeltavien kiinteistöjen laajentamis- ja lisärakentamismahdollisuuksien säilymistä. Mielipiteistä nousee myös esiin tarve etsiä ratkaisuja autosäilytysongelmaan siten, että pysäköintiä saataisiin kadulta tonteille.

Viranomaisten näkemykset

Viranomaistahoilta (ympäristöministeriö, Pirkanmaan ympäristökeskus eli nykyinen ELY-keskus, museoviranomaiset sekä kaupungin rakennusvalvonta) saadut näkemykset ovat koskeneet erityisesti keinoja, joilla Pispalan suojelutavoitteet voidaan saavuttaa. Viranomaiset ovat toivoneet selkeitä ja mahdollisimman yksiselitteisiä kaavamerkintöjä ja -määryksiä, eri tasoisten suojelumerkintöjen sekä eri rakentamistehokkuuksien testaamista ja vaikutusten arviointia. Eri viranomaisten näkemyksissä on ollut myös eroavaisuuksia sen suhteen, tulisiko kaavassa ohjata rakentamista yksityiskohtaisesti esim. määrittelemällä tarkat rakennusalat ohjaamaan rakentamisen määrää, massoittelua ja sijoittumista tontilla, vai tulisiko kaavaan jättää enemmän tulkinnan varaa.

4.3.8 Nykyinen asemakaava

Tutkittavalla Pispalan I vaiheen kaava-alueella on voimassa suurimmalla osalla alueesta vuonna 1978 hyväksytty asemakaava nro 5166. Alueen asemakaavojen perusrakenne on seuraava, ominaisuuksia on arvioitu sekä kulttuuriympäristön, että uudisrakentamisen kannalta:



OMINAISUUS	Vaikutus kulttuuriympäristöön	Vaikutus uudisrakentamiseen
tonttitehokkuus $e = 0,5$	yhtenäinen rakennusoikeus ei huomioi alueen erilaisia osia, on johtanut pienemmän rakennuskannan korvautumiseen uusilla suuremmilla	rakennusoikeus on ollut uudisrakentamista ajatellen tasapuolinen ja mahdollistava
yleisin kaavallinen käyttötarkoitus on A*10: Asunto- tai liikeyrityksen korttelialue, joka sallii korttelialueille joko kokonaan tai osittain asuin- tai liiketarkoituksiin	käyttötarkoitus on ollut pispalalaisen monimuotoisen asumisen ja kivijalkakauppojen perinteen mukainen mahdollistava merkintä, se ei kuitenkaan edellytä liiketilojen säilyttämistä.	käyttötarkoitus on ollut uudisrakentamista ajatellen sopivan väljä, ei rajoita suunnittelua liikaa.
kaavassa ei ole suojelumerkintöjä	on edesauttanut vanhan rakennuskannan purkamista uusien tieltä	uudisrakentajan kannalta järkevä, ei rajoita suunnittelua
rakennusala on väljä ja se kiertää yleensä tontin rajoja jättäen keskelle alueen, johon ei voi rakentaa	noudattaa pispalalaista rakennusten sijoittelun perinnettä, mutta ei ohjaa suojelemaan vanhaa rakennuskantaa	vaikeassa maastossa uudisrakentamista ajatellen järkevä, rakennusoikeuden on saanut sijoittaa vapaasti yhteen massaan
tyypillinen kerros-luku on ns. "pakkokakkonen" II ² , joka edellyttää, että rakennuksen toinen kerros pitää olla vähintään puolet ensimmäisen kerroksen pinta-alasta. Merkintä sallii 25% rakennuksen kerrosalasta sekä piharakennukset rakennettavan yksikerroksisina.	on kannustanut korkeaan rakentamiseen, mikä on periaatteessa alueelle soveltuva tapa, toisaalta yhdistettynä rakentamisen ohjauksen puutteeseen on johtanut rakennuskannan yksipuolistumiseen, uusissa asuinrakennuksissa on yleensä aina kaksi täyttä kerrosta kivijalan päällä monimutkainen merkintätapa	uudisrakentajan kannalta järkevä, ei rajoita suunnittelua
Rakennuslaki sallii maanpäällisen kellarikerroksen rakentamisen varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi	tämä ominaisuus on edesauttanut vanhan rakennuskannan korvautumista uusilla, vanhojen rakennusten kivijaloissa on monesti asuntoja, entisiä liiketiloja jotka lasketaan rakennusoikeuteen matalien alustatilojen käyttöönotto vaikeaa	Uudisrakennuksissa maanpäällisen kellarin rakentamismahdollisuutta on hyödynnetty runsaasti aputilojen rakentamiseen, nämä tilat ylittävät laatutasoltaan vanhojen rakennusten kivijalkatilat. Pieni-ikkunaiset kivijalkakerrokset ovat tuottaneet paikoin ikävää katumiljöötä.
varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa yhden 40 m ² suuruisen kevyen rakennelman, jossa umpipinta-alaa enintään 25 m ² .	osalla vanhoista pihapiireistä tätä ominaisuutta ei mahdu hyödyntämään	uudisrakentajan kannalta edullinen, rakennusoikeutta ei kulu piharakentamiseen
rakennuksen julkisivun kokonaispituus ei saa ylittää 25 metriä	yleismitaksi varsin pitkä, ei ole keskimäärin ohjannut sovittamaan uudisrakennusta miljööseen ja huomioimaan järvinäkymien säilymistä	uudisrakentajan kannalta järkevä, ei rajoita suunnittelua
autopaikkanoimi: uudis- tai lisärakennustoimenpiteen yhteydessä 1 ap/ 150 k-m ² . Milloin autopaikkoja ei voida osoittaa tontilta, ne voidaan hyväksyä erillisiltä tai yleisiltä autopaikkojen korttelialueilta	Kohtuullinen kulttuuriympäristön säilymisen kannalta, toisaalta osalla tonteista tämäkin tuottaa vaikeuksia vaikean maaston takia. Osalla tonteista on mahdollistanut autojen hallitseman miljöön kehittymisen.	uudisrakentajan kannalta kohtuullinen, osalla tonteista vaatimus on johtanut massiivisiin autosäilytysratkaisuihin
kaavaan liittynyttä rakennustarkastajan ohjetta on käytetty vain soveltuvin osin	ei ole ohjannut Pispalan miljöön säilyttämiseen	suunnittelu on ollut varsin vapaata

4.4 ALUSTAVAT VAIHTOEHDOT

Seuraavassa on esitetty alustavat vaihtoehdot sekä luonnehdinnat vaihtoehtojen ja ominaisuuksien käyttökelpoisuudesta, Rambollin aineistoa on hyödynnetty soveltuvin osin.

Alustavia vaihtoehtoja muodostettaessa tavoitteena oli sekä toisistaan selvästi poikkeavien että toisiaan täydentävien vaihtoehtojen luominen. O-vaihtoehdon mukaan ottaminen mahdollistaa muihin vaihtoehtoihin sisältyvien muuttujien ja niistä aiheutuvien vaikutusten vertaamisen nykytilanteeseen. Vaihtoehdotiset suojelu-, rakennusoikeus- ja kaavateknika-aspektit mahdollistavat lukuisia eri variaatioita.

ESIMERKKEJÄ NYKYISEN KAAVAN RAKENTAMISMAHDOLLISUUKSISTA:

ESIMERKITONTTI 48: 1036-12, PISPANKATU 16 (tyyppi: pientalo rinteessä)

Olemassa oleva asuinrakennus sisältää varsinaisen asuinkerroksen lisäksi tiloja ullakolla (oletetaan, että on lämmintä tilaa) sekä rinteeseen sijoittuvan, pääosin maan pinnalla olevan kellarikerroksen.

Arvio käytetystä rakennusoikeudesta: pohjan ala 56 m² x 1,5 (pääkerros ja ullakko), kerrosala **84 m²**.

Maanpäällistä kellarikerrosta ei arviossa huomioida. Lisäksi tontilla sijaitsee vanha piha/asuinrakennus, jonka kerrosala-arvio on 28 m² sekä kevytrakenteinen autosuoja.

Yhteensä arvioitu käytetty rakennusoikeus 84 m² + 28 m² = **112 m²**.

Vanhan kaavan mukainen rakennusoikeus e=0,5. Tontin pinta-ala 628 m², jolloin rakennusoikeus on 314 m².

Arvioitu jäljellä oleva rakennusoikeus: 314 m² - 112 m² = **202 m²**

Tonttia saa täydentää uudella asuinrakennuksella, jonka kerrosala on 202 m² ja kerrosluvu II. Lisäksi saa rakentaa maanpäällisen kellarikerroksen, joten tasamaalle rakennettuna uusi asuinrakennus on käytännössä kolmekerroksinen.

Kerrosalaan laskettavat tilat:

vanhan asuinrakennuksen pääkerros 56 m² + ullakotilat 28 m², yht. **84 k-m²**

vanha piharakennus: **28 k-m²**

uusi asuinrakennus: **202 k-m²**

Yht. 314 k-m²

4.4.1 Alustavat suojelun vaihtoehdot

Vaihtoehdon kuvaus	Alustavien vaihtoehtojen arviointi:	Johtopäätökset
- vapaaehtoinen suojelu	- käytännössä nykytilanne, ei täytä suojelutavoitteita	- ei sovellu ratkaisumalliksi
- alueellinen suojelu yleismääräyksellä, ei muita suojelumerkintöjä, kaikkia rakennuksia saa laajentaa ja korottaa vapaasti	- rakennusten ominaispiirteet eivät säily - ei täytä suojelutavoitteita	- ei sovellu ratkaisumalliksi
- alueellinen suojelu arvoalueilla; arvoalueet a) yhdellä merkintätyypillä, b) eri luokkaisilla merkinnöillä	- ei täytä suojelutavoitteita rakennuskannan osalta	- ei sovellu ratkaisumalliksi
- suojelumerkinnot vain arvokkaimmille alueille, -pihapiireille ja rakennuksille	- ei täytä suojelutavoitteita miljöökokonaisuuden säilymisen kannalta	- ei sovellu ratkaisumalliksi
- yksi suojeluluokka arvoalueille, pihapiireille ja rakennuksille	- kaavallisesti yksinkertainen malli - ei huomioi inventoinnin useita luokkia	- mahdollinen ratkaisumalli
- yksi suojeluluokka kaikille arvoalueille, arvokkaimmille pihapiireille ja rakennuksille kolme eri suojeluluokkaa	- kaavallisesti raskas malli, mahdollistaa eritasoisen suojelun tarpeen mukaan	- mahdollinen ratkaisumalli
- piharakennuksia a) ei suojella lainkaan b) suojellaan vain arvokkaimmat c) suojellaan kaikki inventoidut	- a) ei täytä suojelutavoitteita - b) kohtuullinen ratkaisu jos samalla kannustetaan piharakennusten rakentamiseen - c) liian tiukka vaatimus muiden suojelumerkintöjen lisäksi	- malli b soveltuu jatkokehittelyyn

Lisäksi seuraavat tilat sallitaan rakennusoikeuden päälle:

vanhan asuinrakennuksen maanpäällinen kellarikerros **28 k-m²** (rinne - lasketaan puolet kellarin alasta)

uuden asuinrakennuksen kellarikerros **101 k-m²** (tasamaa - lasketaan koko kellarin ala)

uusi piharakennus **25 k-m²** (entisen kevyen rakennelman tilalle)

Yht. 154 k-m²

Rakennustapaohjeen suositusmitat rakennukselle ohjaavat lisärakentamisen kahteen eri rakennukseen; **144 k-m²**, kerrosluvu II, käytännössä kerrosluvu III ja kerrosala **216 k-m²**

58 k-m², kerrosluvu I, käytännössä kerrosluvu II ja kerrosala **116 k-m²**

Uuden kaavan tullessa voimaan Pispalassa muuttuu kerrosalatalukinta MRL:n mukaiseksi. Jotta uuden kaavan aikana olisi mahdollisuus uudelleen rakentaa olevat rakennukset ja toteuttaa edellä kuvattu lisärakentaminen, tulisi rakennusoikeutta / tonttitehokkuuden olla **468 m² / e=0,75**

(MRL:n mukaisen kerrosala-arvion saamiseksi laskettu yhteen kaikki edellä kuvattu rakentaminen)

ESIMERKITONTTI 45: 1037-1, PISPANKATU 22 (tyyppi: vuokrakerrostalo)

Olemassa oleva asuinrakennus sisältää kahden varsinaisen asuinkerroksen lisäksi rinteeseen sijoittuvan, pääosin maan pinnalla olevan kellarikerroksen.

Arvio käytetystä rakennusoikeudesta: pohjan ala 131 m² x 2 (2 pääkerrosta), yht. **262 k-m²**.

Maanpäällistä kellarikerrosta ei arviossa huomioida.

Lisäksi tontilla sijaitsee 27 m²:n suuruinen vanha piharakennus, jota ei lasketa kerrosalaan.

Vanhan kaavan mukainen rakennusoikeus e=0,5. Tontin pinta-ala 825 m², jolloin rakennusoikeus on 413 m².

Arvioitu jäljellä oleva rakennusoikeus: 413 m² - 262 m² = **151 k-m²**

Tontille saa rakentaa uuden asuinrakennuksen, jonka kerrosala on **151 m²** ja kerrosluvu II. Lisäksi saa rakentaa maanpäällisen kellarikerroksen, joten tasamaalle rakennettuna uusi asuinrakennus on käytännössä kolmekerroksinen.

Kerrosalaan laskettavat tilat:

vanhan asuinrakennuksen kaksi pääkerrosta **262 k-m²**

uuden asuinrakennuksen kaksi pääkerrosta **151 k-m²**

Yht. 413 k-m²

Lisäksi seuraavat tilat sallitaan rakennusoikeuden päälle:

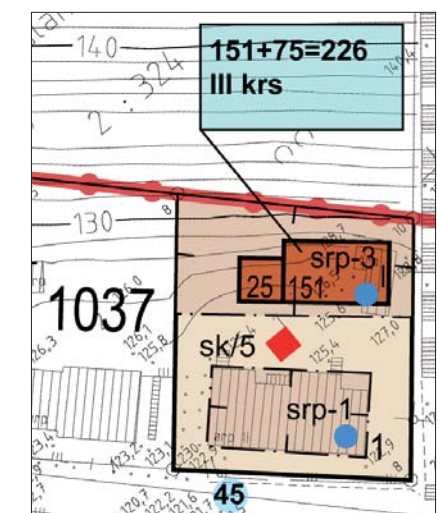
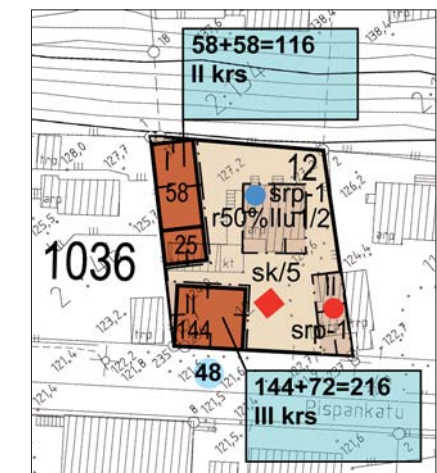
vanhan asuinrakennuksen kellarikerros **66 k-m²** (rinne - lasketaan puolet kellarin alasta)

uuden asuinrakennuksen kellarikerros **76 k-m²** (lasketaan puolet)

uusi piharakennus **25 k-m²**

Yht. 167 k-m²

Uuden kaavan tullessa voimaan Pispalassa muuttuu kerrosalatalukinta MRL:n mukaiseksi. Jotta uuden kaavan aikana olisi mahdollisuus uudelleen rakentaa olevat rakennukset ja toteuttaa edellä kuvattu lisärakentaminen, tulisi rakennusoikeutta / tonttitehokkuuden olla **580 m² / e=0,70** (MRL:n mukaisen kerrosala-arvion saamiseksi laskettu yhteen kaikki edellä kuvattu rakentaminen)



4.4.2 Alustavat vaihtoehdot rakennusoikeuden määrittämiseen:

Erilaiset 0-vaihtoehdot	Alustavien vaihtoehtojen arviointi:	Johtopäätökset
ve 0: voimassa olevan kaavatilanteen säilyttäminen: - kaavaa ei uudisteta	- tarkoittaisi käytännössä nykytilanteen hyväksymistä eli suojelutavoitteista luopumista	- ei sovellu ratkaisumalliksi
ve 01: - kaavaa ei uudisteta, laaditaan rakennusjärjestys rinnalle	tämä mahdollisuus on jo tutkittu; rakennusjärjestys ei riitä turvaamaan suojelua, kaava ohittaa rakennusjärjestyksen	- ei sovellu ratkaisumalliksi
ve 02: Suojelusisältö nykyiseen kaavaan sekä MRL:n tuomien muutosten huomiointi merkinnoissa - voimassa olevan kaavan mukainen rakennusoikeus säilyy ennallaan (rakennusoikeuden ylityksiä ei huomioida) - kerrosluvut muokataan MRL:n kerrosala- ja lukutulkinnan mukaisiksi	- vähentää rakentamismahdollisuuksia, koska MRL:n kerrosalan laskentatapa on erilainen kuin entisessä Rakennuslaissa - yhtenäinen tehokkuusluku ei huomioi alueen tonttien monimuotoisuutta ja suojelutavoitteita riittävästi - rakennusalat eivät ohjaa rakentamista tarpeeksi suojelutavoitteiden kannalta	- voidaan hyödyntää soveltuvin osin
ve 03: Nykyinen tehokkuusluku säilyy (0,5), rakentamista ohjataan eri rakennuksiin - kerrosluvut muokataan MRL:n kerrosala- ja lukutulkinnan mukaisiksi a) vaihtelevalla prosenttiluvulla ohjataan rakentamista toiseen rakennukseen b) rakennusoikeus osoitetaan kerrosneliönä rakennusaloille	- vähentää rakentamismahdollisuuksia kuten edellä - yhtenäinen tehokkuus ei huomioi suojelutavoitteita kaikilla tonteilla - a) rakennusoikeuden jakautumista eri rakennuksiin säätelevä prosenttiluku vaihtelee pihapiireittäin suojelutavoitteiden pohjalta, mikä tekee kaavaratkaisusta monimutkaisen ja saatetaan kokea epätasapuolisena - b) rakennusoikeuden osoittaminen kerrosneliönä on ratkaisuna yksinkertainen, mutta lisää vähäisen poikkeamistarvetta	- voidaan hyödyntää soveltuvin osin
ve 04: Nykyisen kaavan rakentamismahdollisuudet säilytetään - kerrosluvut muokataan MRL:n kerrosala- ja lukutulkinnan mukaisiksi - a) sallitaan kivijalkakerrokset ja 25 k-m ² piharakennus varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi - b) nostetaan tehokkuusluku kekimääräiselle tasolle e = 0,7	- a) lisää käytännössä rakentamismahdollisuuksia, koska kivijalkakerrosten kerrosalaan lasketut tilat saa varsinaisen rakennusoikeuden päälle - kannustaa rakentamaan ikkunallisia kivijalkoja toisin kuin nyt - a,b: ei huomioi suojelutavoitteita riittävästi; osalla tonteista nämä rakentamismahdollisuudet ovat suojelutavoitteiden kannalta ylimitoitettuja	- ei sovellu ratkaisumalliksi koko alueelle
ve 05: Nykytilanteen toteaminen ja maankäyttö- ja rakennuslain mukaan arvioidut rakennusoikeus- ja kerroslukutiedot ("arviokäyttö"): - kerrosluku muutetaan tonttikohtaisen arvion mukaiseksi - a) rakennusoikeus muutetaan tonttikohtaisesti lasketun arvion mukaiseksi - b) rakennusoikeus muutetaan tonttikohtaisesti lasketun arvion mukaiseksi, kuitenkin vähintään e=0,5	- a) jäädyttää nykytilanteen, ongelmallinen monimuotoisen rakentamistavan jatkuvuuden kannalta - b) osalla tonteista rakennusoikeus ei huomioi suojelutavoitteita riittävästi, osalla tonteista nostaa tehokkuuslukua verrattuna nykyisen - molemmat tasapuolisuuden ja perustelun kannalta ongelmallisia	- voidaan hyödyntää soveltuvin osin
Sanktio- ja kannustinmallit		
ve 1 Tasoalennus - lasketaan rakennusoikeutta yleisesti, esim. tasoon e = 0,4 - kerrosluku muutetaan tonttikohtaisen arvion mukaiseksi/ lukuun, jolla osoitettu rakennusoikeus on mahdollista toteuttaa	- vähentää rakentamismahdollisuuksia huomattavasti- - yhtenäinen tehokkuusluku ei huomioi alueen tonttien monimuotoisuutta ja suojelutavoitteita riittävästi; tuottaa joillakin tonteilla miljöön luonteeseen nähden liian vähän ja toisilla tonteilla yhä runsaasti - tasoalennus saattaa olla mahdollinen ratkaisu osassa kortteleista, ei kautta linjan	- voidaan hyödyntää soveltuvin osin
ve 2 Vaihtoehtoinen rakennusoikeus a) jos purkaa suojelutalon, rakennusoikeus laskee b) tehokkuusluku koskee vain uudisrakentamista, suojelutonteilla saa laajentaa ja lisärakentaa prosenttiluvun osoittaman osuuden tontin pinta-alasta noudattaen kaavan muita määräyksiä ja rakentamistapaohjeita, tavoitteena, että suojelutontilla olisi vähintään sama kuin muilla	- a) voidaan käyttää tontti- tai rakennusaloakohtaisesti, mahdollistaa suurenkin laajennusvaran antamisen suojelutalolle, sanktio kannustaa säilyttämään. Koetaan todennäköisesti epärealistiseksi, jos vieressä on suuria purettujen tilalle tehtyjä uudisrakennuksia - b) jotta ratkaisumalli toimisi, tulisi perustehokkuuden olla alhaisempi kuin e = 0,5. Vapaa lisärakentamismahdollisuus on riski herkille tonteille. Monimutkainen malli.	- a) harkitaan tämän käyttömahdollisuuksia - b) ei sovellu jatkokehittelyyn
ve 3 Lahden Anttilanmäen malli - suojellulla rakennuksella ei ole kerrosalaa eikä kerrosalaa, laajennusvararakennusoikeus osoitettu - jos talo tuhoutuu, tilalle tulee rakentaa samanmuotoinen, moderni talo - suojeltava talousrakennus saa ylittää rakennusoikeuden - suojelutalossa rakennuksen vaipan sisällä saa muuttaa tiloja rakennusoikeuteen laskettaviksi rakennusoikeudesta huolimatta - rakennuksessa tehdyt aikaisemmat tyyliin sopimattomat muutokset on pyrittävä korjaamaan muutostöiden yhteydessä - rakennusalat erittäin tarkat	- samanmuotoisuuden vaatimus on Pispalassa ongelmallinen; taloissa matalia kivijalkoja ja ullakoita eikä kaikista taloista ole piirustuksia - saattaa alentaa motivaatiota ylläpitoon kun tilalle saa samankokoisen - Pispalassa ei tarvetta erotella talousrakennuksia ja asuinrakennuksia, piharakennuksessa voi olla myös asunto - tyyliin soveltuviin muutosten edellyttäminen on Pispalassa hankalaa, rakennuksia on muutettu niin monta kertaa, että alkuperäinen tyyli ei ole löydettävissä - rakennusalojen tarkka rajaaminen myös piharakentamisen osalta soveltuu heikosti Pispalan vaikeaan maastoon	voidaan hyödyntää soveltuvin osin jatkokehittelyssä
ve 4 Suojelun kompensointi lisärakennusoikeudella - suojelutonteille osoitetaan enemmän rakennusoikeutta kuin muille tonteille - lisärakentamista ja korotusta ei rajoiteta suojelumerkinnöin	- osalla tonteista ei mahdu lisärakentamista lainkaan korottamatta taloa, korotus alentaa joissakin tapauksissa oleellisesti talon kulttuurihistoriallista arvoa- - herkissä pihapiireissä runsas lisärakentaminen on ristiriidassa pihapiirin arvojen säilyttämisen kanssa - jotta ratkaisumalli toimisi, tulisi rakentamisen tehokkuuden yleistason olla melko alhainen	- ei sovellu ratkaisumalliksi
Suojelutavoitteisiin ja tontin ominaisuuksiin perustuvat ratkaisumallit		
ve 5: rakentamisen tehokkuus vaihtelee suojelutavoitteiden, maaston ja osa-alueen rakentamisperinteen pohjalta a) tonttikohtaisesti b) korttelikohtaisesti	- tonttikohtainen tehokkuusluku on kaavallisena tekniikkana huono, parempaan lopputulokseen päästään osoittamalla rakennusoikeudet kerrosneliömetreinä rakennusaloille - - tonttikohtaiset tehokkuuden erot ovat haaste perustelulle mutta huomioivat hyvin alueen monimuotoisuutta- - korttelikohtaisen peruslinjan löytäminen saattaa johtaa kompromisseihin suojelutavoitteiden osalta, saattaa aiheuttaa myös perusteluongelmia läheisten korttelien osalta, mikäli päädytään erilaiseen tehokkuuteen	- voidaan hyödyntää jatkokehittelyssä

4.4.3 Rakennusoikeuden osoittamisen kaavateknisiä mahdollisuuksia

Rakennusoikeus tehokkuusluvulla, väljä rakennusala	-nykytilanne: ohjaa heikosti rakentamisen sijoittumista mutta mahdollistaa rakentamisen vapauden ja monimuotoisuuden -suojelutavoitteiden kannalta paikoitellen ongelmallinen -uudisrakentamisen kannalta joustava	ei käytetä varsinaisissa vaihtoehdoissa
Rakennusoikeus tehokkuusluvulla, %-luvun osoittama osuus sijoitettava toisen rakennukseen, väljä rakennusala	- toimii heikosti Pispalassa: yhtenäistä prosenttiosuutta toiseen rakennukseen sijoitettavalle rakennusoikeuden määrälle ei voi löytää. Alueella on myös tontteja jossa on useita rakennuksia.	ei käytetä varsinaisissa vaihtoehdoissa
Rakennusoikeus tehokkuusluvulla, sen lisäksi rakennusoikeutta kerrosneliönä piharakentamiseen, väljä rakennusala	- ei ratkaisisi osalla tonteista tarvetta ohjata rakentamista useisiin asuinrakennuksiin - sopii Pispalaa paremmin alueille, jossa rakennuskanta noudattaa yhtenäistä periaatetta, esim. Härmälän suojelukaava	ei käytetä varsinaisissa vaihtoehdoissa
Kaikki rakennusoikeus jaettu rakennusaloille kerrosneliönä	- yksinkertainen ratkaisumalli, jolla voidaan ohjata rakentamista eri rakennuksiin - aiheuttaa vähäisen poikkeamisen tarvetta	voidaan hyödyntää jatkokehittelyssä
rakennusoikeus lukusarjana, esim. 180 + v35(Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa sallitun asuntokerrosalan neliömetrimäärän ja toinen luku ainoastaan maanpäälliseksi autosuoja- ja taloustilaksi varattavan kerrosalan neliömetrimäärän)	- soveltuu uudisrakentamistonteille/ rakennusaloille, jossa ei tarvetta kovin tarkkaan rakennusoikeuden sijoittamisen ohjaamiseen	voidaan hyödyntää jatkokehittelyssä
rakennusoikeus kuutiometreinä	- mahdollistaisi massan ohjaamisen, vähentäisi korkeiden tilojen määrää ja kannustaisi ekotehokkuuteen	Ympäristöministeriön oppaan Asemakaavamerkinnot ja määräykset, mukaan rakennusoikeus on mahdollista ilmoittaa tilavuutena selvitetään onko tätä jossakin sovellettu?
osoitetaan rakennusoikeus vain kokonaan maanpäälliselle rakentamiselle, rinteeseen sijoittuva kerros sallitaan varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi siellä missä kerrosluku sen sallii, tarvittaessa alleviivattu kerrosluku	- nykyisen kaavan ja MRL:n laskutapojen yhteensovitus - rakennuksen maanpäällinen volyymi voidaan määrittää tarkasti, kannustaa sijoittamaan tiloja kivijalkaan - helpottaisi kaavan laadintaa, oleviin kivijalkatiloihin mahtuvan tilan määrittely ei olisi oleellista vaan se onko kyseessä rinnetalon paikka - johtaa siihen, että osalla tonteista kokonaistontitehokkuus ei ilmene suoraan rakennusoikeudesta	tämän hyödyntämistä tulisi harkita
rakentamistapaohje säätelee, kuinka suuren rakennusoikeuden saa sijoittaa samaan rakennukseen/ rakennusmassaan	- tonttikohtainen harkinta ohjeen perusteella saattaa vesittää tavoitteen	tavoitteeseen päästään yksinkertaisesti osoittamalla rakennusoikeudet kerrosneliönä rakennusaloille

4.4.4 Kerroslukujen osoittamisen mahdollisuuksia

Kerroslukujen osoittamisen mahdollisuuksia		
-korttelikohtainen kerrosluku	-toimii osalla kortteleista	kaikkia tapoja testataan vaihtoehdoissa
-tonttikohtainen kerrosluku	-tarpeen osalla tonteista	
-rakennusalakohtainen kerrosluku	-tarpeen osalla tonteista	

4.4.5. Alustavien vaihtoehtojen karsinta

Aalustavista vaihtoehtoista poimittiin vain johdonmukaisesti käytettävissä olevat ominaisuudet, joiden pohjalta oli mahdollista muodostaa kolme varsinaiseen vaihtoehtotarkasteluun otettavaa vaihtoehtoa.

4.5 VAIHTOEHTOJEN RAJAUKSET

4.5.1 Koetonttien valinta

Vaihtoehtoja on tutkittu 52 koetontin avulla, joista on muodostettu kuusi koealuetta. Koetontit pyrittiin valitsemaan siten, että niillä sijaitsee mahdollisimman monipuolinen valikoima eri-ikäisiä rakennuksia, erikokoisia tontteja sekä erilaisia rakennustyyppisiä, suojelutarpeita ja maasto-olosuhteita, kuitenkin niin, että ne edustavat ns. perusasumistontteja kulttuuriympäristössä. Erityisasuminen, suuret kivi- tai betonirakenteiset kerrostalot ja liikerakennukset on jätetty koealueiden ulkopuolelle, niitä koskevat linjaukset esitetään sanallisesti.

4.5.2 Vaihtoehtojen sisällön rajaus

Vaihtoehdoissa keskitytään suojelu ja rakennusoikeuskysymyksiin ja jossakin määrin pysäköintiin. Rakentamistapaohjeet laaditaan luonnosvaiheessa väliaikaisen rakentamistapaohjeen pohjalta eri kaava-alueille sovellettuna. Luonnosvaiheessa kaavassa osoitetaan mm. johtorasitteet ja puisto- ja katualueet.

4.6 VAIHTOEHDOT

4.6.1 Analyysivaiheen pohjalta tehdyt johtopäätökset

Teemakartta-analyysien pohjalta voitiin todeta, että ratkaisumalli ei voi perustua:

- yksinomaan maastotekijöihin
- rakennustyyppisiin, koska eivät kaikilta tonteilta tiedossa

- tietoon käytetystä rakennusoikeudesta, koska lupapäätöksiä ei ole kaikista tonteista
- asuntojen määrään, joka ei ole tiedossa/muuttuu

Muut johtopäätökset:

- voimassaolevan kaavan käyttötarkoitus soveltuu edelleen suurimmalle osalle tonteista, sitä voidaan pitää lähtökohtana kaikille vaihtoehdoille

4.6.2 Vaihtoehtojen ominaisuudet

Alustavien vaihtoehtojen jatkokehittelyyn soveltuviksi katsotuista ominaisuuksista on yhdistelemällä muodostettu kolme vaihtoehtoa:

VE 1:

Vaihtoehdossa pyritään noudattamaan tarkimmin rakennusinventoinnin suosituksia. Tämän vuoksi lisärakentamista on osoitettu niukasti ja tiukkoja suojelumerkintöjä on eniten. Rakennusoikeuksien erojen perusteena ovat rakennusinventoinnin suositukset, arkeologisen inventoinnin rajaukset, alueiden rakentamisen perinne, maasto ja maisemalliset tekijät. Näistä on painotettu rakennusinventointia, arkeologisen inventoinnin rajauksia ja korttelien/osa-alueiden rakentamisperinteen eroja. Korttelien inventoimattomien uudisrakennusten tai erittäin voimakkaasti muutettujen vanhojen rakennusten rakennusoikeus on suhteutettu korttelin rakentamisperinteeseen.

Lisärakentamismahdollisuudet kohdistuvat pääasiallisesti tontteihin, joilla on suojelumerkintöjä. Lisärakentaminen on etupäässä piharakentamisen luontoista. Suojellussa rakennuksessa on mahdollista muuttaa kerrosalaan laskettavaan käyttöön tiloja rakennuksen vaipan sisällä rakennusoikeudesta huolimatta.

VE 2:

Vaihtoehdossa pyritään noudattamaan lievemmin rakennusinventoinnin suosituksia. Väljempää suojelumerkintöjä on enemmän ja lisärakentamista on osoitettu kohtuullisesti. Rakennusoikeuksien erojen perusteena ovat rakennusinventoinnin suositukset, arkeologisen inventoinnin rajaukset, alueiden rakentamisen perinne, maasto ja maisemalliset tekijät. Näiden pohjalta on haettu kortteleille/osa-alueille/tonttityypeille yhtenäistä linjaa. Löydettyjä osaryhmiä/tyyppejä ovat mm. tiivis kaupunkimainen korttelityyppi (korttelit 1025, 1019, osa korttelia 1024), jyrkkään rinteeseen sijoittuva korttelityyppi, missä tontilla on perinteisesti ollut vain yksi rakennus ja 1-2 pientä piharakennusta (koealueiden Provastinkadun varteen sijoittuvat tontit, osa korttelia 1024), Pispankadun varrella on sekä suurten vuokratilatyypien että pienimuotoisemman omakotityyppisen asumisen tontteja. Rakennusoikeudessa on myös huomioitu kiinteiden muinaisjäänteiden (koealue 3) ja liikennöitävyyden tuomaa rajoitetta rakentamisen sijoittamiseen.

Vaihtoehto sallii enemmän nykyisten rakennusten laajennuksia ja pienehköjä uusia asuinrakennuksia. Lisärakentaminen kohdistuu tässäkin vaihtoehdossa pääasiassa tontteihin, missä on suojeltua rakennuskantaa. Suojellussa rakennuksessa on mahdollista muuttaa kerrosalaan laskettavaan käyttöön tiloja rakennuksen vaipan sisällä rakennusoikeudesta huolimatta. Kaikilla tonteilla on mahdollisuus rakentaa terassien, pysäköintipaikkojen ja enintään 45 k-m³ suuruisen piharakennuksen alle rinteessä aputiloja varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi.

VE 3:

Vaihtoehdossa on sovellettu rakennusinventoinnin suosituksia varsin väljästi. Ratkaisumalli poikkeaa edellisistä huomattavasti: suojelluille rakennuksille (srp-1 ja srp-2) ei ole osoitettu kerrosalua eikä rakennusoikeutta. Mikäli tällainen rakennus tuhoutuu, tilalle tulee rakentaa samankokoinen, mitta-

suhteiltaan vastaava ja pihapiiriin soveltuva rakennus. Rakennukset, jotka on inventoitu 3 luokkaan saa korvata uudella. Tässä vaihtoehdossa kaikilla koealueiden tonteilla muodostuu tonttitehokkuudeksi vähintään $e = 0,5$, tästä poiketaan ylöspäin nykyisen rakennuskannan pohjalta; tämä on perusteltua kortteleiden ja tonttien kaupunkivallisen luonteen säilymisellä siinä tapauksessa jos rakennus tuhoutuu ja joudutaan korvaamaan uudella. Lisärakentamismahdollisuuksia on haluttu osoittaa mahdollisimman monelle, myös niille suojelutontteille, jossa on jo suuria rakennuksia. Lisärakentamismahdollisuuksia vaille jäävät tontit ovat joko inventoimattomia tontteja tai sellaisia suojelutontteja, minne ei enää järkevästi mahdu uudisrakentamista.

Suojelumerkintöjen kohtuullisuus

Tiukkin suojelumerkintä (srp-1) mahdollistaa rakennukseen muutoksia. Suojeltuja rakennuksia on mahdollista käyttää tavanomaisella, kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla käyttötarkoituksmerkinnän mahdollistamaan käyttöön eivätkä suojelumerkinät edellytä erityisiä toimenpiteitä kuten entistämistä tai palauttamista aikaisempaa asuun. Rakennuksen kunnossapitoa ja korjaamista ei katsota erityiseksi toimenpiteeksi. Suojeltu talo on mahdollista purkaa poikkeamisluvalla. Suojelumerkinät eivät siten tee rakennuksen purkamista mahdolliseksi.

Seuraavassa esitellään vaihtoehtojen keskeiset ominaisuudet taulukkomuodossa:

VAIHTOEHDOT	VE 1	VE 2	VE 3	HUOMIOITA, VERTAILUA
KÄYTTÖTARKOITUS				
	<ul style="list-style-type: none"> A-17 yleisin: nykyisen kaavan määräyksen tyyppinen: sallii asumisen ja liike- tsto ja palvelu-tilat isot kerrostalot AK laitokset, liikerakennukset, erityisasuminen; käyttötarkoitukset toiminnan laadun mukaan 	Kuten VE 1	Kuten VE 1	A-17mahdollistaa monimuotoisen toimintojen sijoittumisen.
KAAVATEKNIikka				
- rakennusalat	<ul style="list-style-type: none"> suojelluilla ja kaupunkikuvallisesti merkittävillä rakennuksilla tiukka rakennusala, muut vähemmän rakennusalat jaettu tontille siten, että alueen tyypillinen rakeisuus ja näkyvät säilyvät 	Kuten VE 1	Kuten VE 1	Pyrkimyksenä jakaa rakennusoikeus useaan rakennukseen ja siten tukea piharakentamisen perinnettä, olevan rakennuskannan ominaispiirteiden säilymistä ja vähentää uudisrakentamisen massiivisuutta
- rakennusoikeuden esitystapa - rakennusoikeuden jakaminen eri rakennuksille	<ul style="list-style-type: none"> kerrosneliönä rakennusalalla, tarvittaessa lukusarjana esim. 180+v30 	Kuten VE 1	<ul style="list-style-type: none"> suojelluille rakennuksille ei merkitä kerrosalaa, muille rakennuksille osoitettu kerrosneliönä rakennusalalla 	Haasteena suojellun rakennuksen rakennusoikeuden määrittely, kaikista ei piirustuksia/dokumenteja. Rakennusoikeudet perustuvat pohjakartan ja saatavissa olevien piirustusten, maastokäyntien ja valokuvinen pohjalta tehtyihin arvioihin MRL:n mukaisella laskutavalla.
- rakennusoikeuden määrä	<ul style="list-style-type: none"> A-17: perusteena inventoinnin suositukset, alueen rakentamisen perinne, maasto ja maisemalliset tekijät herkimmät pihapiirit 0,3...0,4, muut 0,45...0,5 muut käyttötarkoitukset esim. liikerakennukset, laitokset, suuret kerrostalot (AK); rakennusoikeus määritellään toiminnan erityispiirteiden pohjalta ympäristö huomioiden 	<ul style="list-style-type: none"> A-17: pyritään yhtenäiseen linjaan korttelissa, erojen perusteena inventoinnin suositukset, alueen rakentamisen perinne, maasto ja maisemalliset tekijät herkimmät pihapiirit 0,4...0,45, muut 0,5 muut käyttötarkoitukset esim. liikerakennukset, laitokset, suuret kerrostalot (AK); rakennusoikeus määritellään toiminnan erityispiirteiden pohjalta ympäristö huomioiden 	<ul style="list-style-type: none"> A-17: tonttitehokkuus on vähintään e = 0,5 jos suojeltu rakennus tuhoutuu, tilalle tulee tehdä samankokoinen, mittasuhteitaan ja massoiteltultaan vastaava, pihapiiriin soveltuva tehokkuushajonta on suuri, e=0,5...1,1 	VE 3: vaihtoehdon ongelma on, että suojellun rakennuksen rakennusoikeus ei ole selkeä luku
- kerroslukulinja	<ul style="list-style-type: none"> kerrosluvut määritellään rakennusaloille toteutuneen nykytilanteen ja MRL:n pohjalta siten, että rakennusoikeus on mahdollista käyttää rakennusalalla joissain tapauksissa rakennusoikeus ei riitä nyk. toteutuneeseen kerroslukuun rinteessä yleensä r50%III tai r50%IIly75% 	pyritään esittämään kortteli- tai tontti-kohtainen kerrosluku, josta poikkeukset rak.aloilla <ul style="list-style-type: none"> määritellään toteutuneen nykytilanteen ja MRL:n pohjalta, siten, että rakennusoikeus on mahdollista käyttää rakennusalalla joissain tapauksissa rakennusoikeus ei riitä nyk. toteutuneeseen kerroslukuun rinteessä yleensä r50%III tai r50%IIly75% 	<ul style="list-style-type: none"> kerrosluvut määritellään rakennusaloille toteutuneen nykytilanteen ja MRL:n pohjalta siten, että rakennusoikeus on mahdollista käyttää rak. alalla rinteessä yleensä r50%III mikäli suojeltu rakennus tuhoutuu, tilalle tulee rakentaa samankokoinen, mittasuhteitaan ja massoiteltultaan vastaava, pihapiiriin ja katukuvaan soveltuva rakennus. 	korkeita huonetiloja käyttäen r50%IIly75% tuottaa käytännössä samannäköisen talon kuin r50%III. Mikäli halutaan sovittaa uusi rakennus katukuvan räystäsinjaan, kerrosluku ei siten ohjaa riittävästi; lisäksi tarvitaan rakentamisen ohjausta ja/tai rakennuksen korkeuden määrittely ja kattokulma, näiden tontti-kohtainen määrittely tekisi kaavasta erittäin monimutkaisen
- rinnerakentaminen / kerrosalan jakaminen kerroksiin	<ul style="list-style-type: none"> rinnerakentaminen mahdollistettu kerrosluvulla tiukka rakennusala, kerrosluku ja laadittavat rakentamisen tapaa koskevat määräykset ja ohjeet ohjaavat rakentamista pispalalaisen perinteeseen 	<ul style="list-style-type: none"> rinnerakentaminen mahdollistettu kerrosluvulla yleismääräys edellyttää rakennusoikeuden käyttämistä asuinrakennusten rinnekerroksessa terassin, pysäköintipaikan ja enintään 45 m²:n suuruisen piharakennuksen alle saa rinteessä rakentaa aputilaa varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi 	<ul style="list-style-type: none"> terassin, pysäköintipaikan ja enintään 45 m²:n suuruisen piharakennuksen alle saa rinteessä rakentaa aputilaa varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi 	VE 2: yleismääräys johtaa siihen, että kolmeen tasoon rakennettavat uudet asuinrakennukset rakennetaan kivestä ja verhoillaan puullaVE 3: tuhoutuneen suojelurakennuksen korvaavan talon lähtökohtana on nykyinen rakennus. Muiden uudisrakennusten kivijalat painetaan käytännössä hieman alemmaksi, jotta saadaan aikaiseksi kellarit; uudisrakennusten massaista tulee käytännössä suurempia kuin koealueille on havainnollistettu, (huom. korttelissa 1027 muuriin upotettujen rakennusten osalta kivijalka on laskettu kellariksi)
-autopaikat yleensä	<ul style="list-style-type: none"> 1 ap/alkava 150 k-m², ei kuitenkaan edellytetä enempää kuin 1 ap/asunto autopaikkainormi on maksimi, yleismääräyksessä katettuja ja maanalaisia autosuojia vain rakennusalalle 	Kuten VE 1	<ul style="list-style-type: none"> 1 ap/alkava 150 k-m², ei kuitenkaan edellytetä enempää kuin 1 ap/asunto autopaikkainormi ei rajoita tontille sijoitettavien autopaikkojen enimmäismäärää katettuja ja maanalaisia autosuojia saa sijoittaa myös rakennusalan ulkopuolelle 	VE 1 ja VE 2: herkimmillä tontteilla ja arvoalueilla normin määränkin saattaa tuottaa huonoa ympäristöä, varsinkin jos autopaikat halutaan kattaa; tarvitaan lisäksi tarkempaa ohjausta/määräyksiä VE 3: rakentamistapaohjeet ja suojelutoimikunta, mahdollistaa autosäilytyksen soveltamisen miljööseen nykyistä paremmin. Runsaat lisärakentaminen lisää kuitenkin autojen määrää alueella.
SUOJELU JA PIHAPIIRIPERINNE				
- kannustimet / sanktiot	<ul style="list-style-type: none"> suojellulle rakennukselle on pyritty merkitsemään hieman pienempi rakennusoikeus kuin arvio toteutuneesta suojellun rakennuksen sisällä saa muuttaa tiloja pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaiseen käyttöön rakennusoikeudesta huolimatta 	<ul style="list-style-type: none"> suojellulle rakennukselle on pyritty merkitsemään hieman pienempi rakennusoikeus kuin arvio toteutuneesta suojellun rakennuksen sisällä saa muuttaa tiloja pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaiseen käyttöön rakennusoikeudesta huolimatta terassin, pysäköintipaikan ja enintään 45 m²:n suuruisen piharakennuksen alle saa rinteessä rakentaa aputilaa varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi 	<ul style="list-style-type: none"> mikäli suojeltu rakennus tuhoutuu, tilalle tulee tehdä samankokoinen, mittasuhteitaan ja massoiteltultaan vastaava, pihapiiriin soveltuva suojellun rakennuksen sisällä saa muuttaa tiloja pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaiseen käyttöön rakennusoikeudesta huolimatta terassin, pysäköintipaikan ja enintään 45 m²:n suuruisen piharakennuksen alle saa rinteessä rakentaa aputilaa varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi 	VE 1 ja VE 2: jos suojellun rakennuksen tuhouduttua tilalle saa rakentaa pienemmän, saattaa se heikentää kaupunkikuvan rakennetta. VE 3: jos suojellun rakennuksen tuhouduttua tilalle saa rakentaa samankokoinen, saattaa se heikentää motivaatiota vanhan rakennuksen kunnossapitoon. Piharakentamisen kannustimella halutaan ohjata piharakentamisen maastoon soveltamiseen; nyt alueella on pilarien varaan pystytettyjä autopaikkoja ja terasseja, joiden alle muodostuu luolamaisia tiloja.
- suojelumerkinnät - esitystapa	<ul style="list-style-type: none"> yleismääräys: valtak. arvot 3 suojelumerkintää inventoinnin luokittelemille rakennuksille ja 1 rakenteille sk-2: arvoaluemerkintä arvoalueet viivamerkinnällä sk/5: erittäin arvokas pihapiiri – tällä osoitetaan rakennusinventoinnin 1-luokan kohteet. 	Kuten VE 1, rakennuskohtaisten suojelumerkintöjen kohdistuvuudessa eroja	Kuten VE 1, rakennuskohtaisten suojelumerkintöjen kohdistuvuudessa eroja	
- suojelulinjat, rakennukset	<ul style="list-style-type: none"> 1 ja 2 lk asuinrakennukset ja 1 lk piharakennukset: ei saa purkaa, suojelumerkintä ei salli rungon laajennuksia eikä korotusta 3 lk asuinrakennukset: suojelumerkintä ei rajoita laajennusta tai korotusta lopun piharakennukset: saa korvata uudella pihapiiriin ja kaupunkikuvaan sopivalla rakennuksella 	<ul style="list-style-type: none"> 1 lk asuinrakennukset ja 1 lk piharakennukset: ei saa purkaa, suojelumerkintä ei salli rungon laajennuksia eikä korotusta 2 ja 3 lk asuinrakennukset: suojelumerkintä ei rajoita laajennusta tai korotusta (mikäli rakennus sijoittuu I-luokan pihapiiriin on rakennuksen suojelumerkintä nostettu astetta ylemmäksi, perusteena pihapiirikokonaisuuden säilyttämistavoite) lopun piharakennukset: saa korvata uudella pihapiiriin ja kaupunkikuvaan sopivalla rakennuksella 	<ul style="list-style-type: none"> 1 lk asuinrakennukset ja 1 lk piharakennukset: ei saa purkaa, suojelumerkintä ei salli rungon laajennuksia eikä korotusta yleensä, harkinnan mukaan lievempi merkintä 2 lk asuinrakennukset: suojelumerkintä ei rajoita laajennusta tai korotusta, harkinnan mukaan purkamisen ja uudella korvaamisen salliva merkintä 3 lk asuinrakennukset ja lopun piharakennukset: saa korvata uudella pihapiiriin ja kaupunkikuvaan sopivalla rakennuksella 	<ul style="list-style-type: none"> Kaikki vaihtoehdot: mikäli rakennus sijoittuu I-luokan pihapiiriin on rakennuksen suojelumerkintä nostettu astetta ylemmäksi, perusteena pihapiirikokonaisuuden säilyttämistavoite suojelumerkinnän sallima korotus ja laajennusmahdollisuus ei toteudu, mikäli rakennusoikeus ei riitä niihin (esim. suuret vuokratilat) VE 3:n mukaiset poikkeamat linjasta tekevät kaavaratkaisun valitusheräksi rakennusten kolmeasteinen suojelumerkintäjärjestelmä on raskas mikäli päädytään suojelurakennusten osalta tiukkoihin rakennusaloihin VE 1 ja VE 3 tapaan, suojelumerkintöjä voidaan yksinkertaistaa
- suojelulinjat, muurit ja rakenteet	<ul style="list-style-type: none"> katua rajaavat muurit osoitettu merkinnällä sr/r-2, joka ei mahdollista autotalleja muureihin 	<ul style="list-style-type: none"> katua rajaavat muurit osoitettu liittymäkiellolla, joka ei mahdollista autotalleja muureihin 	<ul style="list-style-type: none"> muurien muokkaamista ohjeistetaan rakentamistapaohjeessa, autotallien rakentamista muureihin ei estetä 	<ul style="list-style-type: none"> Ve 1 ja Ve 2 säilyttävät pulteri- ja betonimuurit, mahdollistavat niiden korjaamisen ja uudelleen rakentamisen muurien uudelleenrakentamisen ohjaus; tuleeko huomioitua katusuunnittelussa pelkällä ohjeella?
MITTASUhteet				
	Määräys: uudisrakentaminen A-17-alueet: <ul style="list-style-type: none"> Kun kerrosala rakennusalalla on yli 250 k-m² rakennusmassan enimmäismitat ovat 9x20 m Kun kerrosala rakennusalalla on alle 250 rakennusmassan enimmäismitat 7x15 tai 8x10m Rakennusmassoja saa yhdistää toisiinsa 	Ohje: uudisrakentaminen A-17-alueet: <ul style="list-style-type: none"> Kun kerrosala rakennusalalla on yli 250 k-m² rakennusmassan enimmäismitat ovat 9x25 Kun kerrosala rakennusalalla on alle 250 k-m² rakennusmassan enimmäismitat ovat 8x20 m 	Ohje erillisinä: uudisrakentaminen A-17-alueet, mikäli suojelumääräyksestä ei muuta johdu: <ul style="list-style-type: none"> Kun kerrosala rakennusalalla on yli 250 k-m² rakennusmassan enimmäismitat ovat 9x20 Kun kerrosala rakennusalalla on alle 250 rakennusmassan enimmäismitat ovat 8x20 m 	<ul style="list-style-type: none"> ve 1: mittasuhteet pohjautuvat laaditun väliaikaisen rakentamistapaohjeen linjaan ve 2 ja 3: linjaa on lievennetty ja yksinkertaistettu Rakennusten korkeuden ohjaaminen on hankalaa; nykyiset rakentamisen vaatimukset tuottavat korkeampaa rakentamista kuin ennen, tapauskohtainen harkinta rakennuksen soveltamisessa tuottaisi paremman lopputuloksen kuin yleisohje
RAKENTAMISTAPAOHJE				
	<ul style="list-style-type: none"> keskeinen sisältö kaavakartalle määräyksinä lisäksi erillinen ohje, joka hyväksytään kaavan hyväksymisen yhteydessä kaupunginvaltuustossa korttelikohtaisia ohjeita arvoalueille ja erityisalueille 	<ul style="list-style-type: none"> keskeinen sisältö kaavakartalle rakentamistapaohjeina lisäksi erillinen ohje, joka hyväksytään kaavan hyväksymisen yhteydessä kaupunginvaltuustossa korttelikohtaisia ohjeita arvoalueille ja erityisalueille tarvittaessa 	<ul style="list-style-type: none"> erillinen rakentamistapaohje rakentamista ohjaava toimikunta erillinen ohje hyväksytään kaavan hyväksymisen yhteydessä kaupunginvaltuustossa korttelikohtaisia ohjeita arvoalueille ja erityisalueille tarvittaessa 	<ul style="list-style-type: none"> kaavakartalle määräyksinä tuotuna rakentamisen ohjauksen päälinjaukset tulevat huomioitua Käytäntö on osoittanut, että kaavakartalle painettuna ohjeet tulevat varmemmin luetuiksi ja huomioonotetuiksi kuin erillisessä ohjeessa

4.6.3 Kaavamääräykset

Kaavateknisesti vaihtoehtojen ominaisuudet eivät poikkea suuresti, ne ovat muunnelmia samasta teemasta. Alustavien vaihtoehtojen yhteydessä tehdyt kokeilut, joissa rakennusoikeuden esittämiseen tehokkuusluvulla väljällä rakennusalalla yhdistettiin määräyksiä, jotka ohjasivat rakentamista eri rakennuksiin ja massoihin johtivat kaavalliseen monimutkaisuuteen. Viranomaiskommenteissa painottuivat selkeyden ja yksinkertaisuuden tavoite kaavamerkintöjen suhteen. Vaihtoehtoisissa päädyttiinkin testaamaan nykyisestä kaavasta selkeästi poikkeavan kaavatekniikan, rakennusoikeuden osoittamisen kerrosneliönä, soveltuvuutta Pispalaan.

Kaavan sisältämien kannustimien tulee olla rakennusvalvontaviranomaiselle ja kiinteistönomistajalle yksiselitteisiä. Selkeyden tavoite yhdistettynä suojelutavoitteeseen ja pyrkimykseen minimoida rakennusoikeuden vähentämistä on johtanut siihen, että kannustimien määrä on vähäinen. Kaava-alueilla, missä rakennusoikeuden lähtötaso on tavanomaisempi ja tontit suurehkoja, olisi helpompi osoittaa suojelutontille lisärakennusoikeutta uhkaamalla alueen kulttuurihistoriallisia arvoja.

Suojelumääräysten osalta on päädytti tutkimaan usean suojeluluokan soveltuvuutta Pispalan kaavaan. Suojelumääräysten lähtökohtana ovat olleet rakennusinventoinnin arvoluokitukset, tavoitteena, että suojelumääräykset huomioivat rakennusten muutoksensietokyvyn.

Yleismääräyksen laatiminen on katsottu tarpeelliseksi, siihen sisältyvät mm. alueen valtakunnallisen kulttuurihistoriallisen arvon huomiointi sekä pysäköinti-normi.

Yleismääräys: Pispala-1

Kaikki suunnittelu ja rakentaminen tulee tehdä niin, että alueen valtakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö säilyy. Museoviranomaiselle tulee antaa lau-

suntomahdollisuus valtakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä ja suojelukohteita ja -alueita koskevissa merkittävässä hankkeissa.

Alue on sisällytetty valtakunnallisesti merkittävään Pispalan kulttuuriympäristöön selvityksessä "Rakennettu kulttuuriympäristö, Valtakunnallisesti merkittävät kulttuurihistorialliset ympäristöt", Museoviraston rakennushistorian osaston julkaisu 19, 1993. Alue sisältyy myös vuonna 2009 valmistuneeseen Museoviraston inventointiin Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt, joka valtioneuvoston 22.12.2009 tekemällä päätöksellä korvaa 1993 tehdyn selvityksen. Inventointi ei ole vielä lainvoimainen siitä tehdyn valituksen vuoksi.

Uudisrakennukset tulee sovittaa huolellisesti osaksi aluekokonaisuutta ja katukuvaa; rakennuslupaa haettaessa on kadunpuoleisessa julkisivussa esitettävä myös naapurirakennukset. Jos vanhaa rakennusta korotetaan tai korvataan uudella vanhaa korkeammalla, tulee havainnollistavalla materiaalilla osoittaa rakennuksen soveltuvuus katukuvaan ja kaukomaisemaan sekä vaikutus näkyymiin yläpuolisilta tonteilta.

Alueen olemassa olevat porrasyhteydet tulee säilyttää.

Asuinrakennuksessa tulee olla pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja pääkerroksen lisäksi rinteeseen sijoituvassa kerroksessa, toisessa kerroksessa tai ulakon tasolla. (VE 2: Rakennusalalla, jolla sallitaan rinteeseen sijoituvan kerroksen rakentaminen, tulee tämä kerros rakentaa asuinrakennukseen.) Piharakennukseen saa sijoittaa asunnon, varasto- ja auto-suojatilaa sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia työtiloja. Rinteessä sijaitsevassa piharakennuksessa saa olla tiloja kahdessa kerroksessa. VE 2 ja VE 3: Terrassin, pysäköimispaikan ja enintään 45 m² suuruisen talousrakennuksen alle saa rinteessä rakentaa varasto-, sauna-, autosuoja- ja työtilaa varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi.

Kuistit ja erkkerit saavat ylittää rakennusalan rajan. Rakennusalan ulkopuolelle saa rakentaa pinta-alaltaan enintään 10 m² suuruisia kevyitä rakennelmia. VE 1 ja VE 2: Autokatoksia ja maanalaisia talleja saa rakentaa vain rakennusalalle. VE 3: Maanalaisia autosuojia saa rakentaa myös rakennusalan ulkopuolelle.

Olemassa olevalle, suojellulle rakennukselle voidaan myöntää muutos- ja korjaustöiden rakennuslupa sen estämättä, mitä asemakaavassa on määrätty

- tontin enimmäiskerrosalasta, silloin kun olevan rakennuksen kerrosala ylittää tontille rakennettavaksi sallitun kerrosalan
- tontin rakennusalasta, silloin kun olemassa oleva rakennus sijaitsee sen alueen ulkopuolella, joka on kaavassa merkitty rakennusalaksi
- kerrosluvusta, silloin kun olemassa olevassa rakennuksessa käytetty kerrosalaluokitus on suurempi kuin kaavassa rakennusalalle sallittu kerrosalaluokitus
- rakennuksen mittasuhteita koskevista määräyksistä, silloin kun rakennus sellaisenaan ylittää sallitun runkoleveyden ja -pituuden.

Tontin uudis- tai lisärakentamistoimenpiteen yhteydessä tulee osoittaa autopaikkoja, seuraavasti, mikäli kaavakartalla ei ole muuta määrätty: 1 ap/ alkavaa asuintilojen 150 k-m² kohti, kuitenkin ei edellytetä enempää kuin 1 ap/asunto. Autopaikat saa osoittaa tontin ulkopuolelta enintään 300 etäisyydeltä yleiseltä pysäköimispaikalta tai pysäköintilaitoksesta. VE 1 ja VE 2: Autopaikkoja ei saa sijoittaa tontille pysäköintinormia enempää.

sk-2

Kulttuurihistoriallisesti arvokas säilytettävä aluekokonaisuus. Alueen suojeltavat rakennukset, pihapiirit ja rakenteet on osoitettu kaavassa. Uudisrakennuksia, alueen olemassa olevia rakennuksia ja katu- ja puistoalueita koskevat suunnitelmat ja toimenpiteet on tehtävä niin, että alueen kulttuurihisto-

rialliset arvot säilyvät. Uudet asuin- ja piharakennukset on rakennettava siten, että ne sijainnin, muodon, värityksen ja julkisivujen jäsentelyn osalta soveltuvat aluekokonaisuuden osaksi. Rakentamistapaohjeet sisältävät aluetta koskevia erityisohjeita.

sk/5: erittäin arvokas pihapiiri

Arvoalueiden ulkopuoliset ja sisäiset 1-luokan kohteet.

Kulttuurihistoriallisesti erittäin arvokas pihapiiri, joka tulee säilyttää. Pihapiirin ilme, rakenteet, pinnat ja kasvillisuus tulee säilyttää perinteisenä, palauttavat korjaukset ovat sallittuja. Rakennusten sijoittelun ja massoittelemisen periaatetta ei tule muuttaa. Muutokset ja lisärakentaminen tulee tehdä tarkkaan harkiten ja kohteen kulttuurihistoriallisia ominaispiirteitä kunnioittaen.

srp-1

Suojeltava rakennus. Rakennus edustaa erityisen hyvin pispalalaista rakentamisen ja asumisen tapaa ja sillä on rakennushistoriallista, historiallista tai kaupunkikuvallista merkitystä. Rakennusta ei saa purkaa ja sen ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Rakennuksen runkoa ei tule laajentaa eikä korottaa. Laajennukset tulee tehdä ensisijaisesti vain sisällä välttäen katon aukottamista. Pihan puolella sallitaan tarkkaan harkitut vähäiset laajennusosat, kuten kuistit ja erkkerit, rakennuksen ominaispiirteitä kunnioittaen. Julkisivu- ja kattomateriaaleja, kattomuotoa ja ikkunoiden materiaalia ja puitejakoja ei tule muuttaa kuin erittäin perustellusta syystä, palauttavat korjaukset on sallittu.

VE 3 lisäksi: Mikäli suojeltu rakennus tuhoutuu, tulee tilalle rakentaa samankokoinen, mittasuhteiltaan ja massoittelemaltaan vastaava pihapiiriin ja kaupunkikuvaan soveltuva rakennus.

srp-2

Suojeltava rakennus. Rakennus edustaa hyvin pispalalaista (kaava-alueen) rakentamisen ja asumisen tapaa ja sillä on rakennushistoriallista, historiallista tai kaupunkikuvallista merkitystä. Rakennuksen ominaispiirteet tulee korjaus- muutos- ja laajennustöidenpiteissä säilyttää. Julkisivu- ja kattomateriaaleja, kattomuotoa ja ikkunoiden materiaalia ja puitejakoja ei tule muuttaa kuin erittäin perustellusta syystä, palauttavat korjaukset on sallittu. VE 3 lisäksi: Mikäli suojeltu rakennus tuhoutuu, tulee tilalle rakentaa samankokoinen, mittasuhteiltaan ja massoitteiltaan vastaava pihapiiriin ja kaupunkikuvaan soveltuva rakennus.

srp-3

srp-3 Säilytettävä rakennus/uusi rakennus. Kaupunkikuvan tai pihapiirin kannalta tärkeä rakennus jota ei saa purkaa, ennen kuin korvaavalle uudisrakennukselle on saatu rakennuslupa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen ja pihapiirin kulttuurihistoriallisesti merkittävät ominaispiirteet säilyvät. Uudisrakennus tulee sovittaa huolellisesti pihapiiriin ja kaupunkikuvaan.

sr/r

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

sr/r-2

Historiallisesti tai kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakenne. Korjaus- ja muutostyöt sekä uudelleen rakentaminen tulee tehdä siten, että rakenteen kaupunkikuvallinen luonne säilyy.

4.6.4 Vaihtoehtojen havainnollistaminen

Vaihtoehtot esitellään raportissa kuuden koalueen avulla. Esittelyaukeama sisältää alueen yleiskuvan, koetonttien osoite- ja korttelinumerotiedot ja

valokuvan, vaihtoehdot koalueelta merkintöjen selitukseksi sekä vaihtoehdon kuvaukset ja niistä tehdyt huomiot.

Vaihtoehtojen havainnollistamisen tueksi laadittiin asemakaavakartanomaiset havainnepiirroksat, jossa koalue kuvataan tilanteessa, jossa kunkin vaihtoehdon lopputuloksena määritelty käyttämätön rakennusoikeus on kokonaan käytetty, lisärakentaminen osoitetaan kartalla tunnusvärillä. Kartalla esitetään kunkin tontin kohdalla, minkä tonttitehokkuuden vaihtoehto tuottaa. Raportin koalueet eivät ole taitollisista syistä mittakaavassa.

Kullakin koetontilla on järjestysnumero, jonka avulla sen tiedot löytyvät taulukoista. Taulukkoaukeamilla esitetään koetonttien rakennusoikeustiedot nykyisestä kaavasta (nyk.ro) arvion käytetystä/rakennuksen massaan mahdollisesti mahtuvasta rakennusoikeudesta MRL:n mukaisella laskutavalla (käyt.arvio) sekä rakennusvalvonnan lupapäätöksen mukaisen käytetyn rakennusoikeuden (käyt.rava) mikäli lupapäätös on olemassa. Kunkin kohteen rivillä on esitetty vaihtoehtojen rakentamismahdollisuudet kerrosneliönä ja tehokkuuslukuna.

Samalla aukeamilla esitetään myös kohteen kulttuurihistorialliset arvot ja eri vaihtoehtojen arvioituja vaikutuksia kulttuuriympäristöarvoihin. Vaikutus esitetään tiivistettynä +/- arviona ja täydentävin huomioin.

Kustakin koalueesta on koottu koaluekohtainen kooste kulttuuriympäristöarvoista ja vaihtoehtojen vaikutuksista niihin sekä tilastotietoja ja luettelo koalueen tonttien vertailutekijöistä.

4.6.5 Vaihtoehtojen tilastoyhteenvedo

Tonttien lukumäärä 52
Inventoituja tontteja 43
Inventoimattomia 9
1 lk pihapiirejä 18

Inventoituja asuinrakennuksia 48

Inventoituja talousrakennuksia 20

Rakennusoikeus nyt (e=0,5)	ve 1	ve 2	ve 3
15261 k-m ²	12836 k-m ²	13861 k-m ²	17991 k-m ²
muutos kerrosalassa	-2425 k-m ²	-1400 k-m ²	+ 2730 k-m ²
muutos prosentteina	-15%	- 9%	+18%

Kuinka monta inventoitua asuinrakennusta ja talousrakennusta saa purkaa ja korvata uudella?

Suluissa on ilmoitettu vastaavat prosentiosuudet inventoitujen asuinrakennusten/talousrakennusten osalta.

ve 1:

13 talousrakennusta
(65 % koalueen inventoiduista talousrakennuksista)

ve 2:

13 talousrakennusta,
(65 % koalueen inventoiduista talousrakennuksista)

ve 3:

9 asuinrakennusta (19 % koalueen inventoiduista asuinrakennuksista)
13 talousrakennusta (65 % koalueen inventoiduista talousrakennuksista)

Kuinka monta tiukasti suojeltua rakennusta sisältyy vaihtoehtoon (srp-1):

ve 1:

40 asuinrakennusta (83 % koalueen inventoiduista asuinrakennuksista)
7 talousrakennusta (35 % koalueen inventoiduista talousrakennuksista)

ve 2:

21 asuinrakennusta (44 % koalueen inventoiduista asuinrakennuksista)
6 talousrakennusta (30 % koalueen inventoiduista talousrakennuksista)

ve 3:

21 asuinrakennusta (44 % koalueen inventoiduista asuinrakennuksista)
6 talousrakennusta (30 % koalueen inventoiduista talousrakennuksista)

4.6.6 Vaihtoehtojen sovellettavuus muiden kaavavaiheiden alueille

Vaihtoehtojen tavoitteista yksi on löytää yleisperiaate, jota voitaisiin soveltaa koko Pispalassa ja Tahmelassa. Yleisperiaateratkaisu ei estä soveltamasta sitä alueen erityispiirteet huomioiden.

II-vaiheen kaava-alueet

Pispalan valtatie pohjoispuolella nykyinen kaava on tuoreempi kuin muualla Pispalassa ja kaavassa vallitseva tehokkuusluku on $e = 0,4$ sisältäen myös jonkin verran eroja tonttien välisissä tehokkuuksissa.

Nykyistä kaavaa voidaan pitää alueella lähtökohtana, tehokkuuksia tarkistetaan samoin perustein kuin muualla Pispalassa.

III-vaihe

Tahmelan rakennuskanta on huomattavasti uudistuneempaa ja julkisivumateriaaleiltaan monimuotoisempaa kuin muu Pispala. Alueella on myös runsaasti rivitalokantaa, mikä on järkevää huomioida käyttötarkoitusten määrittelyssä.

Uudella RKY- inventoinnilla ei ole vielä lain voimaa siitä tehdyn valituksen vuoksi, mutta kaavoitusta ohjaavassa maakuntakaavassa rajausta oli jo muutettu; Tahmela on maakuntakaavassa määritelty

maakunnallisesti arvokkaaksi alueeksi. III- vaiheen rakennusinventointi tarkentaa alueen kulttuurihistoriallisia arvoja asemakaavoituksen pohjaksi. Tahmelan kaavan uudistamisen yksi oleellinen kysymys on, miten arvotetaan säilyneitä rakennuksia, jotka sijoittuvat pieninä kokonaisuuksina tai yksittäisinä uudistuneessa ympäristössä.

Kasvimaa-alue on III-vaiheen kaavallinen erityiskysymys. Kasvimaa on osa alueen kulttuuriympäristökokonaisuutta. Näin ollen III-vaiheen kulttuuriympäristöinventointi koskee myös sitä ja tulee ottaa huomioon kaavaratkaisussa samoin kuin muutkin aluetta koskevat selvitykset.

Palveluiden kehittäminen

Vaihtoehtotarkastelu on koskenut tavanomaisia asuintontteja. Alueen kehittymisen kannalta on järkevää, että kaavaratkaisu tukee palveluiden säilymistä ja syntymistä alueelle. Alueella olevalle erityisasumiselle osoitetaan toiminnan huomioiva käyttötarkoitus ja huomioidaan toiminnan tarpeet rakennusoikeudessa.

Pispalanvaltatien varrella on liiketaloja sekä asuinliikekerrostaloja. Alueen kaavan suunnittelussa huomioidaan ympäristöhäiriöt sekä tavoiteaineistosta noussut tarve ottaa liike-elämän kehittymisen edellytykset kaavassa huomioon. Tällä alueella liiketiloja voidaan kaavassa erityisesti mahdollistaa ja osoittaa rakennusoikeutta varta vasten siihen asuinkeuhkosalan lisäksi. Vastaavaa harkitaan myös Tahmelan kaupan ympäristössä.

4.6.7 Vaihtoehtojen ongelmakohdat

Rakennusalat

Kaikissa vaihtoehtoisissa rakennusalat ovat nykyistä kaavaa tarkemmat. Suojeltavien rakennusten osalta tämä ei ole ongelma, rakennusalat antavat selvän viestin siitä, että suojeltu rakennus on tarkoitettu paikalla säilyttäväksi. Mikäli rakennus joudutaan kor-

vaamaan uudella, saattavat palomääräykset johtaa tarpeeseen poiketa rakennusala-

Uudisrakentamisen osalta hyvin tarkkojen rakennusalojen osoittaminen edellyttää sen selvittämistä, että rakennusala on todella mahdollinen rakentaa; ongelmia saattaa ilmetä, mikäli naapurirakennuksista ei ole piirustuksia olemassa mm. pääikkunoiden selvittämiseksi.

Suojelumerkinnät

Monia suojeluluokkia sisältävä kaavaratkaisu mahdollistaa inventoinnin suositusten huomioimisen, mutta on kaavateknisesti raskas järjestelmä.

Korottaminen ja laajentaminen on Pispalassa ongelmallinen asia; siihen on pyritty puuttumaan suojelumerkinnöillä. Jotta suojelumerkinnät olisivat johdonmukaisia, on ne pohjattu rakennusinventoinnin suosituksiin. Osalla tonteista inventoinnin suosituksesta johdettu suojelumerkintä ei aina ole linjassa rakennuksen todellisen muutoksensietokyvyn tai laajennusten järjestyksen kanssa. Suojelumerkintöjen sisältöä ja määrää tulee jatkotyössä arvioida ja tutkia mahdollisuudet järjestelmän yksinkertaistamiseen.

Mittasuhteiden ohjaaminen ja kerrosluvut

Vaihtoehtotyössä MRL:n mukaisten rakennukseen mahdollisesti mahtuvien kerrosalaojen arviointi on ollut ainoa yhteismitallinen tapa vertailla rakennuksia rakennusoikeuden suhteen. Tämä laskentatapa tuottaa kuitenkin järjestelmällisesti suurempia lukuja kuin mitä todelliset käytetyt kerrosalat ovat. Arvioitu kerrosala näyttää paremmin sen paljonko rakennusoikeutta tarvittaisiin, jos rakennus rakennettaisiin uudestaan arvioidulla kerrosluvulla.

Uudisrakennusaloilla rakennusoikeutta on oletettu käytettävän myös kivijaloissa, perinteiseen tapaan. Perinteinen rakennustapa, jossa kivijalan päällä on kaksi tai puolitoista kerrosta asuintilaa, johtaa uudisrakentamisessa helposti kivirakenteiseen taloon puuverhouksella. Osassa rinnekohteista päädytään-

kin todennäköisesti kivijalan rakentamisen kellarina; mikäli rakennusoikeus on runsas ve 3 tapaan, kaiken rakennusoikeuden toteuttaminen kahteen kerrokseen kasvattaa rakennuksen massaa. MRL ei siten vähennä rakentamismahdollisuuksia kaikilla tonteilla verrattuna nykyiseen kaavaan. Jatkotyössä tulisi vielä tutkia keinoja ohjata rakennuksen massan suuruutta.

Autopaikoitus

Pysäköinnin järjestäminen on Pispalassa vaikeaa maastollisista syistä. Asukasmielipiteissä on esitetty, että asemakaavalla ohjattaisiin pysäköintiä kadulta tonteille. Autopaikkojen lisääminen tonteille on suojelutavoitteiden kannalta ongelmallista; vaihtoehtotyön ja poikkeamislupaharkinnan perusteella kaikkein haasteellisinta on sijoittaa Pispalan miljööseen soveltuva autosäilytysratkaisu pulterimuuriin. Autottomana aikana syntyneen kulttuurihistoriallisen alueen arvojen ja kaksi autoa omistavan rakentajan tavoitteiden yhteensovitus on vaikeaa, yhden auton suojan sijoitus on huomattavasti helpompaa. Pulterimuurien osalta voidaan todeta, että jatkotyössä tulisi selvittää tarkemmin muurien kaupunkikuvallisia arvoja, mikäli niille halutaan osoittaa suojelumerkintöjä. Keskitettyjen pysäköintialueiden tehostamista ja lisäämistä tutkitaan luonnosvaiheessa.

Suojelutoimikunta

Suojelutoimikunta rakentamisen ohjaamisen keinona on esitetty osana vaihtoehtoa 3. Toimikunta voisi jatkaa nykyisen poikkeamislupatyöryhmän työtä ohjaavana elimenä. Tätä mahdollisuutta tulee jatkotyössä harkita. Ohjaavan toimikunnan avulla voitaisiin yksinkertaistaa kaavaratkaisua.

Kannustimet

Kannustimien lisääminen kaavaratkaisuun on todettu kaavateknisesti vaikeaksi. Muita kuin kaavallisia kannustinkeinoja tulisi selvittää; esim. korjausrakentamisen ohjauspalveluiden parantaminen ja nykyis-

tä suuremmat korjausavustukset sekä kiinteistövero-ohjelmat. Korjausrakentamiskeskuksen toteuttamisesta Tampereelle on ollut eri yhteyksissä puhetta, mm. eri toimijoiden resursseja yhdistämällä. Korjausneuvonnan tehostaminen olisi erittäin tärkeää myös siksi, että nyt ei toistettaisi aikaisemman perusparannuskokeilun virheitä ylikorjaamalla vanhaa rakennuskantaa energiatehokkuuden nimissä.

5. VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

5.1 VAIHTOEHTOJEN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Vaihtoehtojen alustava vaikutusten arviointi on tehty kaupungin omana työnä vaihtoehtojen laatimisen yhteydessä. Arvioinnissa on keskitytty kaavan tavoitteiden näkökulmasta kulttuuriympäristöön kohdistuviin vaikutuksiin. Muita vaikutuksia on arvioitu lyhyesti. Vaikutusten arviointi täydennetään nähtävilläolon aikana saatavien mielipiteiden ja lausuntojen perusteella.

Laajempi vaikutusten arviointi tullaan tekemään kaavaluonnoksesta, jonka laatiminen aloitetaan noudatettavan suojelu- ja rakennusoikeusperiaatteen selvittämiseksi.

5.1.1 Vaikutukset kulttuuriperintöön; maisemaan, kaupunkikuvaan, rakennettuun kulttuuriympäristöön ja muinaismuistoihin

Kaikissa vaihtoehdoissa on pyritty tasapuolisuuteen suojelumerkintöjen ja rakennusoikeuden määrän suhteen vastaavanlaisessa tilanteessa olevien tonttien kesken. Lähtökohdaksi on ollut pyrkiä mahdollistamaan tontin kehittäminen ja sallia lisärakentamista, mikäli se on kaavalle asetettujen tavoitteiden ja rakennusinventoinnissa annettujen suositusten perusteella mahdollista. Kaikissa vaihtoehdoissa korjaus- ja uudisrakentamista ohjataan nykyistä tarkemmin, pyrkimyksenä mm. palauttaa Pispalan alkuperäistä rakeisuutta ja mittakaavaa sekä turvata näkymiä. Koealueella 3 on huomioitava muinaismuistot; mikäli rauhoitetulla muinaisjäännealueella sijaitseva suojeltu rakennus tuhoutuu, rauhoitetut puolustusvarustusten jäänteet saattavat rajoittaa korvaavan rakennuksen sijoittamista.

Vaihtoehto 1 toteuttaa tiukimmin kaavalle asetettuja suojelutavoitteita, pyrkien säilyttämään mahdollisimman paljon alkuperäistä miljöötä sallien vain vähäistä täydennysrakentamista. VE 1 on siten kau-

punkikuvallisilta ja maisemallisilta vaikutuksiltaan vähäisin. Lisärakentamismahdollisuuksia on suojelutonteilla niukasti ja korjaus- ja uudisrakentaminen on määritelty tarkasti. Vanhan rakennuksen säilyttämiseen kannustaa pienemmäksi merkitty rakennusoikeus, jolloin suojellun rakennuksen tuhoutuessa tilalle ei saisi yhtä suurta rakennusta. Rakennuksen sisällä tiloja saa ottaa käyttöön sen vaikuttamatta rakennusoikeuteen. Pyrkimys palkita suojellun rakennuksen säilyttämistä antamalla lisärakennusoikeutta on osoittautunut ongelmalliseksi useilla tonteilla, joille on muutenkin vaikea sovittaa lisärakentamista. Niukasta määrää huolimatta lisärakentaminen sijoittuu joillakin tonteilla hyvin näkyvälle, ja siten kaupunkikuvan kannalta merkittävälle paikalle, mikä aiheuttaa erityisiä vaatimuksia suunnittelun ja rakentamisen laadulle, jotta miljööseen arvot eivät heikkene. Tonttien sisäosiin tai muuten hienovaraisesti sijoiteltu pienimuotoinen lisärakentaminen sulautuu luontevimmin.

Vaihtoehto 2 mahdollistaa hieman enemmän lisärakentamista. Useilla tonteilla täydentävä rakentaminen on sovitettavissa tonteille luontevasti ja tonttien käytettävyyttä parantaen mutta rakentamisen ohjauksen merkitys kasvaa, jotta uudisrakentaminen ei vaikuttaisi miljööseen kulttuurihistoriallisia arvoja heikentävästi. Kun lisärakentamisen myötä syntyy tontille uusi asuinrakennus, tontin jaettu käyttö sekä autopaikkojen sovittaminen tuo myös haasteita. Lisärakentamisen myötä mahdollisuudet erilaisten toimintojen kehittämiseen ovat hieman paremmat kuin VE 1:ssä. Myös VE 2:ssa suojellulle rakennukselle on pyritty merkitsemään hieman toteutunutta alempi rakennusoikeus, jolloin suojellun rakennuksen tuhoutuessa tilalle ei saisi yhtä suurta rakennusta. Rakennuksen sisällä tiloja saa ottaa käyttöön sen vaikuttamatta rakennusoikeuteen.

Vaihtoehto 3 mahdollistaa suurimmat kaupunkikuvalliset muutokset sallimalla 3. lk asuinrakennusten purkamisen ja korvaamisen uudisrakennuksella, 2. lk rakennusten korottamisen, hankalasti täydennet-

tävillä tonteilla 2. lk asuinrakennuksen purkamisen ja korvaamisen uudella isommalla sekä mahdollistamalla eniten lisärakentamista. Tämä asettaa erityisiä vaatimuksia rakentamisen ohjaamiselle sekä suunnittelulle ja toteutuksen laadulle. VE 3 perustuu ajatukseen, että erityinen Pispalatoimikunta ohjaa alueen suunnittelua ja rakentamista. VE 3:ssa suojellun asuinrakennuksen tuhoutuessa tilalle tulee tehdä samankokoinen, mittasuhteiltaan ja massoitteeltaan vastaava, pihapiiriin soveltuva rakennus. Toisaalta tämä turvaa kaupunkikuvan säilymistä, toisaalta saattaa heikentää motivaatiota vanhan rakennuksen kunnossapitoon ja suojeluun, jos tilalle saa tehdä uuden vastaavan. Tämä on ristiriidassa kaavan kulttuuriympäristön säilyttämistavoitteen kanssa, sillä vanhojen rakennusten korvautuessa uusilla, vaikkakin vanhan mallin mukaan tehdyillä alkuperäisyys katoaa ja alueen kulttuurihistorialliset arvot heikkenevät. Voimakas lisärakentaminen, erityisesti laajahkot yhtenäiset muutokselle altistuvat alueen osat muuttavat paikoin kaupunkikuvaa ja lähi- sekä kaukomaisemaa oleellisesti.

5.1.2 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Pispalan monimuotoisuutta kuvaa myös alueen koettujen arvojen monimuotoisuus. Kaavoitusprosessin aikana on tullut esiin, että pispalalaisten keskuudessa ei ole yhteneväistä käsitystä siitä, mitä Pispalassa tulisi suojella ja miten. Näin ollen suojelu- ja rakennusoikeusvaihtoehtojen vaikutuksetkin voidaan kokea eri tavoin.

Suojelumerkinnät eivät suoraan vaikuta ihmisten asuinolosuhteisiin. Suojeltua kiinteistöä voi normaalisti käyttää ja kunnostaa; minkään vaihtoehdon suojelumääräyksissä ei aseteta rajoitteita asuntojen sisätiloihin.

Suojelumääräykseen sisältyvää rakennusmateriaalien säätelyä voi osa pitää rakentamisen vapautta

rajoittavana ja estävänä taloudellisesti edullisimpien ratkaisujen käyttämisen. Vaikutusta voitaisiin lieventää helposti saatavilla olevalla korjausrakentamisen neuvontapalvelulla sekä nykyistä suuremmilla korjausavustuksilla.

Vähäistä suuremmat, kiinteistöjen julkisivuihin kohdistuvat korjaus- ja muutostyöt ovat asemakaava-alueilla luvanvaraisia, joten siinä mielessä suojelukiinteistöihin eivät aseteta eriarvoiseen asemaan muiden kiinteistöjen kanssa. Lupaprosessin aikana on lisäksi mahdollista saada rakennusvalvonnasta asiantuntija-apua korjaustoimenpiteiden suorittamiseen. Suojelumerkinnät eivät myöskään edellytä rakennusten kunnossapidolta muuta kuin mitä maankäyttö- ja rakennuslaki muutenkin edellyttää.

Kaikissa vaihtoehdoissa 1 ja 2 luokkaan arvoitettujen kiinteistöjen suojelumerkinnät kieltävät purkamisen, VE3:ssa 3 luokkaan arvoitettujen rakennusten purkamisen on sallittua. Inventoinnissa ei ole huomioitu rakennusten kuntoa, joten purkukielto voi johtaa joidenkin kiinteistöjen osalta purkulupahakemusmenettelyyn, jos kiinteistö osoittautuu korjauskelvottomaksi. Erityisesti VE1:n ja 2:n vaikutukset kokevat todennäköisesti kielteiseksi ne kiinteistönomistajat, jotka haluaisivat rakentaa vanhan rakennuksen tilalle asumistavoiteita vastaavan uudisrakennuksen.

Rakennusoikeuden rajoittaminen nykyisestä VE1:ssä ja 2:ssa vaikuttaa jonkin verran niiden kiinteistönomistajien rakentamismahdollisuuksien toteuttamiseen, jotka ovat suunnitelleet laajennusta tai uudisrakennusta nykyisen kaavan mahdollistaman rakentamisen mukaisesti. Merkittävimmät vaikutukset kohdistuvat niihin kiinteistöihin, joiden rakennusoikeutta rajoitetaan eniten suojelullisilla perusteilla.

VE1 ja VE 2 turvaavat parhaiten Pispalan asumismahdollisuuksien perinteisen monimuotoisuuden ja samalla sosiaalisen ja kulttuurisen monimuotoisuuden säilymistä. VE3 lisää asumismahdollisuuksia mutta sen mahdollistama vanhojen rakennusten

purkamisen ja rakentamisen tehokkuus toteutessaan vähentäisi todennäköisesti varsin paljon Pispalan asukasrakenteen monimuotoisuutta.

Asumisen terveellisyyteen, turvallisuuteen ja viihtyisyyteen suojelumerkinnöillä tai erilaisilla rakennusoikeuksilla ei voi sanoa olevan suoranaisia vaikutuksia, koska suojelukiinteistöjä voi vapaasti kunnostaa ja uudistaa sisäpuolelta. VE3 mahdollistama rakennustehokkuus voi vaikuttaa naapurikiinteistöjen näkymien säilymiseen ja sitä kautta asumisviihtyisyyttä heikentävästi.

Asuinympäristön viihtyisyyden kannalta VE1 ja VE2 turvaavat parhaiten nykyisenkaltaisen perinteisen miljöömonimuotoisuuden säilymistä. VE3 voi vaikuttaa mieluiseen niille, joiden mielestä vanhalla rakennuskannalla ei sinällään ole arvoa Pispalan viihtyisyydelle; tämä vaihtoehto voi tosin paikoitellen vähentää myös Pispalassa yleisesti arvoksi koettujen järvimaisemien säilymistä.

Vaihtoehtojen vaikutuksia alueen virkistysmahdollisuuksiin tai palveluihin ei pelkkien koetonttien perusteella voida vielä arvioida, nämä vaikutukset tulevat arvioitaviksi kaavaluonnosvaiheessa. Alustavasti voidaan kuitenkin arvioida, että VE3:n mahdollistamalla ympäristön muutoksella voi olla vaihtoehtoisista haitallisimmat vaikutukset asukkaiden ja Pispalassa vierailevien virkistysmahdollisuuksiin, sillä maisemien ohella alueen vetovoimaisuustekijä on juuri kulttuurihistoriallista kerrostumaa sisältävä perinteinen miljö.

VE3:n mahdollistama lisä- ja uudisrakentamisen määrä voi toteutuessaan muuttaa myös Pispalan identiteettiä ja sen imagoa osana Tampereen kaupunkia ja myös valtakunnallisesti, varsinkin jos vanha rakennuskanta vähenee tai muuttaa muotoaan oleellisesti.

Se, kuinka oikeudenmukaisina ja tasapuolisina vaihtoehdot koetaan, selviää vasta saatavasta pa-

lanteesta. Pispalaan voi olla vaikeaa löytää kaikkia tyydyttävää kaavallista ratkaisua, mutta jos jatkossa valittavat periaatteet koetaan laajemmin epäoikeudenmukaisiksi, voi sillä olla suuri merkitys erityisesti vanhojen rakennusten suojeluhaluuteen. Jos ratkaisu taas koetaan tasapuoliseksi, kannustaa se todennäköisesti myös vanhan rakennuskannan ylläpitoon ja alueen yleiseen kehittämiseen.

5.1.3 Taloudelliset vaikutukset

Vaihtoehtojilla saattaa olla taloudellisia vaikutuksia lähinnä kiinteistönomistajien kannalta; kunnan talouteen vaikutukset saattavat kohdistua, jos jonkin kiinteistön kohdalla todetaan suojelumääräykset korvausvelvollisuudeksi, josta aiheuttavat kunnalle korvausvelvollisuuden. Rakennusoikeuden vähentäminen ei sinällään johda korvausvelvollisuuteen, jos vähentäminen on perusteltua kaavan tavoitteet huomioiden.

VE1:llä ja 2:lla saattaa olla vaikutuksia yksittäisten kiinteistöjen taloudelliseen arvoon, jos kiinteistön arvon mittarina pidetään rakennusoikeuden määrää. Vaikutus voi kohdistua erityisesti niihin tontteihin, joilla suojelullisista syistä on eniten rajoitettu lisä- ja uudisrakentamismahdollisuuksia. Taloudellisia vaikutuksia saattaa seurata myös siitä, jos suojelumerkinnän saanut kiinteistö osoittautuu niin huonokuntoiseksi, että sen korjaaminen tulisi uudisrakentamista merkittävästi kalliimmaksi vaihtoehdoksi.

Pispalan kiinteistöjen arvoon voidaan kuitenkin ajatella vaikuttavan muutkin seikat kuin rakennusoikeus, ja alueen kulttuurihistoriallisten ominaispiirteiden ja arvojen säilyttämisen turvaavalla kaavalla voi olla myös kiinteistöjen arvoa nostava vaikutus, vaikka rakentamismahdollisuuksia rajoitettaisiin. Kaavotuksen yhteydessä ei kuitenkaan ole mahdollista lähteä arvioimaan alueen kiinteistöjen yleistä hintakehitystä ja eri tekijöiden vaikutuksia siihen.

VE 3:n sallimalla runsaalla lisärakentamisella voi toisaalta olla negatiivisia vaikutuksia alueen haluttavuuteen, sillä esim. asukaskyselyn perusteella voidaan arvioida, että alueen liiallinen tiivistäminen ja rakennuskannan uudistaminen saattavat heikentää alueen vetovoimaisuutta.

Suojelu- ja rakennusoikeusperiaatteiden kohtuullisuus ja taloudelliset vaikutukset yksittäisten kiinteistönomistajien kannalta voidaan selvittää vain tapauskohtaisesti ja yhteistyössä kiinteistönomistajien kanssa, tästä syystä vaikutusten arviointia täydennetään vaihtoehtojen nähtävilläolon aikana ja sen jälkeen.

5.1.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden osalta jo ennestään hyvin tiiviisti rakennetussa Pispalassa tulee eheytyvän yhdyskuntarakenteen sijaan etusijalle asettaa elinympäristön laatua ja kulttuuriperinnön vaalimista koskevat tavoitteet.

Vaihtoehtojen 1 ja 2 vaikutukset Pispalan alue- ja yhdyskuntarakenteeseen ovat vähäiset. Vaihtoehdot tukevat Pispalan perinteistä väestön ja toimintojen monimuotoisuutta. Vaihtoehto 3:n mahdollistama lisärakentaminen tiivistäisi aluerakennetta, mahdollistaisi erilaisia toimintoja ja lisäisi asukasmäärää. Samalla se kuitenkin uudistaisi alueen rakennuskantaa siinä määrin, että ristiriidat kulttuuriympäristön suojelu- ja säilyttämistavoitteiden kanssa olisivat paikoin ilmeisiä.

Mikäli uudisrakentamista ei selkeästi ohjata eri koosiin yksikköihin, tukien pienimuotoista rakennusperinnettä / huolehtien pienten asuntojen muodostumisesta, saattaa rakennuskannan uudistaminen yksipuolistaa väestörakennetta.

5.1.5 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Vaihtoehtojen kohdealueisiin ei sisälly varsinaisia luontoalueita, lukuun ottamatta joidenkin tonttien ”luonnontilaisia” pihapiirin osia.

Koalueilta tehdyn kasvillisuus- ja biotooppiselvityksen mukaan tutkituilla tonteilla ei löytynyt mitään selkeää erityistä arvoa, joka lain mukaan olisi otettava huomioon. Muutamilla tonteilla on kuitenkin sellaista lähinnä kulttuurikasvillisuutta, jonka säilyminen olisi toivottavaa. Kasvillisuuden säilymistä kannalta vaihtoehtoisista 1 ja 2 ovat edullisempia vähemmän rakennusoikeuden takia. Näissä vaihtoehtoisissa kulttuurikasvillisuuden esiintymät ovat olleet yhtenä perusteena rakennusalojen sijoittelussa ja rakennusoikeuden määrittämisessä. VE3:ssa kulttuurikasvillisuutta ei juurikaan ole huomioitu. Kaikissa vaihtoehtoisissa kulttuurikasvillisuuden säilyminen olisi kuitenkin kiinni kiinteistönomistajasta.

5.1.6 Muut vaikutukset

Vaihtoehtojen vaikutuksista liikenteeseen voidaan alustavasti arvioida, että VE3:n mahdollistama rakentaminen täysimääräisenä lisäisi tonttien ulkopuolisten pysäköintipaikkojen tarvetta, koska autopaikoitusta on vaikea lisätä tonteille. Vaikutuksia tekniiseen huoltoon tai esim. virkistysalueiden riittävyyteen ei vaihtoehtotarkastelun kohteena olleiden koetonttien perusteella voi juurikaan arvioida. Nämä vaikutukset tulevat arvioitavaksi vasta kaavaluonnoksen laatimisen yhteydessä.

6. JOHTOPÄÄTÖKSET

Suojelu- ja rakennusoikeustarkastelun lähtökohtana on ollut tutkia, millaisin suojelumerkinnöin Pispalan kulttuuriympäristöä voidaan vaalia ja kehittää ja mikä on sopiva rakennusoikeuden määrä, ettei lisärakentaminen heikennä olemassa olevan miljööän arvoja.

Alustavan vaikutustenarvioinnin perusteella vaihtoehdot 1 ja 2 vastaavat parhaiten kaavalle asetettuihin tavoitteisiin, kulttuuriympäristön säilymiseen ja kehittymiseen kulttuurihistorialliset arvot huomioiden.

Kaikissa vaihtoehtoissa on pyritty kiinteistönomistajien kannalta tasapuoliseen ja kohtuulliseen ratkaisuun. Tasapuolisuutta on arvioitu vertaamalla samassa tilanteessa olevia kiinteistöjä keskenään; vertailuperiaatteina ovat olleet mm. inventoinnin perusteella tehty arvottaminen, tonttien olosuhteet sekä ympäröivän alueen perinteinen rakentamista.

Kuinka tasapuolisina ja kohtuullisina osalliset vaihtoehtoja pitävät, selviää saatavan palautteen perusteella. Tähän mennessä saadun mielipideaineiston perusteella voi ennakoita, että osalle kiinteistönomistajista yksikään kolmesta vaihtoehdosta ei ole tyydyttävä ratkaisu, koska kaikki rajoittavat vanhojen rakennusten purkamista ja uudisrakentamisen vapautta.

Vaihtoehtojen nähtävilläoloaikana pyydetään lausunnot myös viranomaistaholta. Lausunnoista mm. selviää, tarjoavatko suojelu- ja rakennusoikeusperiaatteet sellaisia keinoja, joilla ELY-keskus katsoo voitavan turvata valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteuttamisen Pispalassa. Rakennusvalvonnan palautteen perusteella tehdään johtopäätöksiä siitä, että ovatko kehitetyt kaavatekniset keinot riittäviä ja riittävän selkeitä rakentamisen ohjaamiseen.

Saatavan palautteen pohjalta vaikutusten arviointi täydennetään, jonka jälkeen tulee ratkaistavaksi, millaisten periaatteiden pohjalta kaavoitusta jatketaan. On todennäköistä, että kaavaratkaisu tulee olemaan yhdistelmä eri vaihtoehtojen ominaisuuksista.

LÄHDELUETTELO

Kerrosalan laskeminen. Ympäristöopas 72. Ympäristöministeriö 2000.

Maankäyttö- ja rakennuslaki.

Pieni punainen kirja, Pispalan kulttuuriympäristöohjelma. Pispalan asukasyhdistys Ry, Pasi Virtamo 2005.

Pispala, rakennustarkastajan ohje, Arkkitehtitoimisto KTLV 1977.

Pispalan – Tahmelan alueen rakennetun ympäristön inventointi 2008, VäliRaportti. Pirkanmaan maakuntamuseo.

Pispalan asemakaavan uudistaminen. Asukaskysely 2008. Ville Viljanen ja Ilari Karppi 2009.

Pispalan kehityskuva. Loppuraportti 2009. EDGE arkkitehtuuri- ja kaupunkitutkimuslaboratorio, Tampereen teknillinen yliopisto, Arkkitehtuurin laitos. Liitteet: KaOs analyysit 20.11.2008, Pispalan kehityspolut 19.11.2008.

Pispalan maisema. Tampereen kaupungin kaavoitusyksikkö ja MA-Arkkitehdit 2005.

Pispalan rakennusoikeustarkastelu, analyysivaiheen raportti, Ramboll Finland Oy, 08.10.2008

Pispalan rakennustavat. Pispalan ja Tahmelan väliaikainen rakennustapaohje. Arkkitehtitoimisto Hanna Lyytinen Oy, Tampereen kaupunki. 10.6.2009, tark. 22.6.2009.

Pispalan tonttien käytetyn rakennusoikeuden ja tonttitehokkuuden selvityksen koeotos, Tampereen kaupunki, Suunnittelupalvelut 2007.

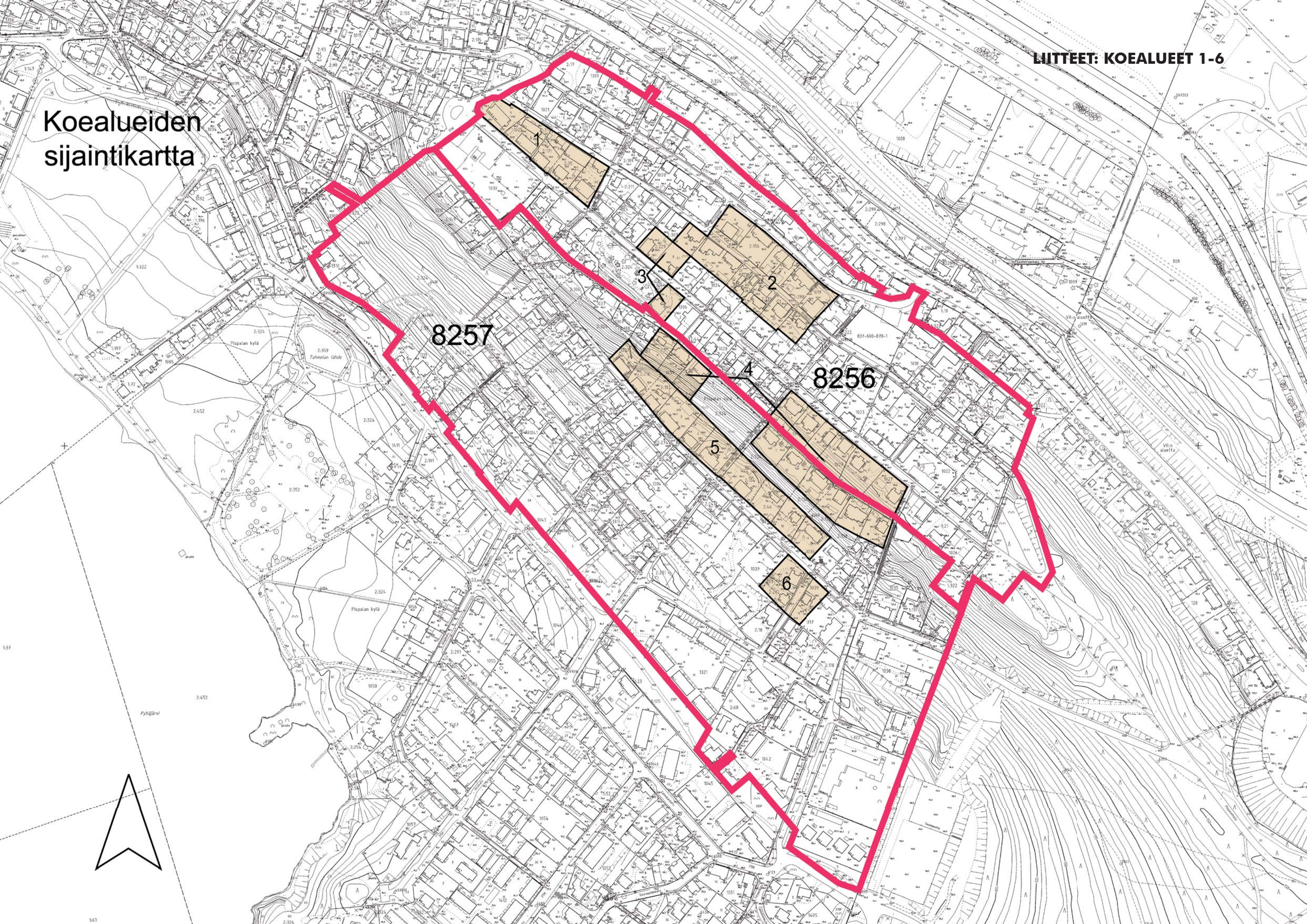
Rakennusoikeustyöryhmä, Pispala Visio 2008.

Rakennusten paloturvallisuus & paloturvallisuus korjausrakentamisessa. Uusittu painos 2003. Ympäristöopas 39. Ympäristöministeriö.

Valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen huomioon ottaminen kaavoituksessa ja lupamenettelyssä. Muistio. Ympäristöministeriö, Museovirasto, Suomen Kuntaliitto 23.12.2009.

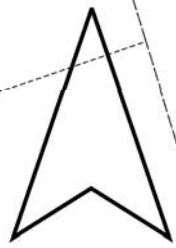
Ylä- ja Ala-Pispalan sekä Tahmelan arkeologinen inventointi 2008, Pirkanmaan maakuntamuseo.

Koealueiden sijaintikartta



8257

8256





Koealueen sijainti Pispalassa.



Viistokuva alueesta.



1960-luvun alun tilanne.



2010-luvun tilanne.

ALUEEN KUVAUS:

Alue sijaitsee Pispalanharjun laella Pispalanharju-kadun länsipäässä, korttelissa, joka rajautuu pohjoisreunastaan Rinnekatuun.

Koealue sisältyy osittain rakennusinventoinnin arvoalueeseen A5, Mälikadun ja Rinnekadun ympäristö, 2 lk.

Mälikadun ja Rinnekadun väliselle alueelle ulottuen myös Pispalanharjun laelle lännessä, on muodostunut 1900-luvun alun ja 1920-luvun välisenä aikana pääasiassa suurten vuokratalojen muodostama katukokonaisuus. Rakennukset ovat pohjiltaan usein suorakaitteen muotoisia, useita asuntoja sisältäviä. Rakennusten pitkät rungot muodostavat tiivistä katutilaa. Sisäänkäynnit ovat pihan puolella. Osassa rakennuksia on säilynyt alkuperäisiä tyylipiirteitä, mutta pääosa on peruskorjattu suhteellisen voimakkaasti. Alue on arvokas asutus- ja sosiaalishistorian kertovuudeltaan sekä kaupunkikuvallisesti.

Koealueen tonttien maasto on tasaista tai loivahkoa rinnettä. Rakennuskanta on pääasiassa 1920-30-luvulta. Kortteli on rakennettu erittäin tiiviisti ja tehokkaasti. Nykyisen kaavan mukainen tehokkuus $e = 0,5$ on ollut korttelissa säilyttämiseen kannustava. Koealueen tonteilla tapahtuneet muutokset 1960-luvun jälkeen ovat olleet varsin vähäisiä, kaikki asuinrakennukset ovat jäljellä. Alueen länsipään tontille on rakennettu liikesiipi ja itäpään tontilla asuinrakennusta on laajennettu. Korttelin keskeltä tontilta 3 on purettu suurehko piharakennus.



Korttelin suuret ja pienet rakennukset muodostavat tiivistä ja jännitteistä katutilaa.

Alueen ongelmia ja kehittämistarpeita:

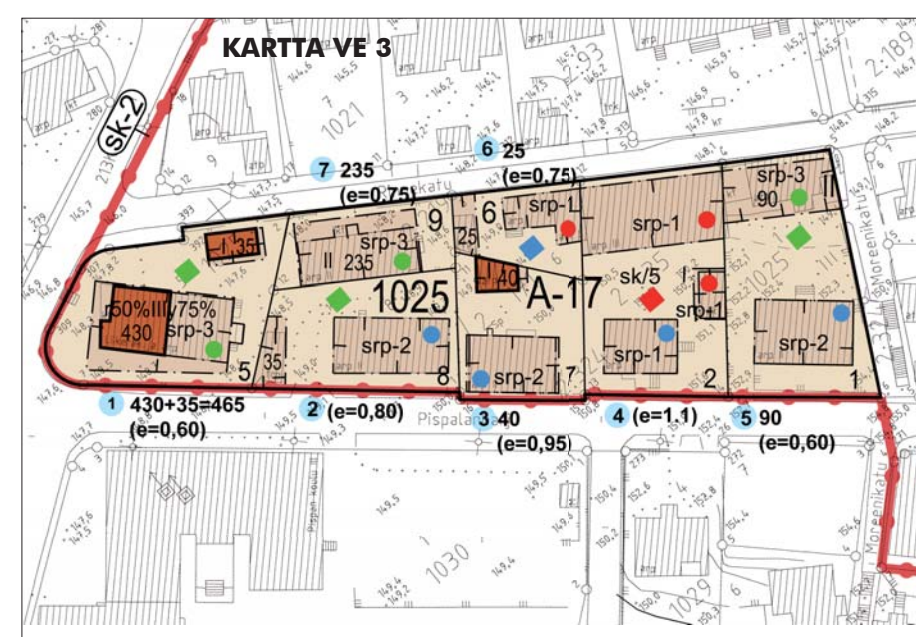
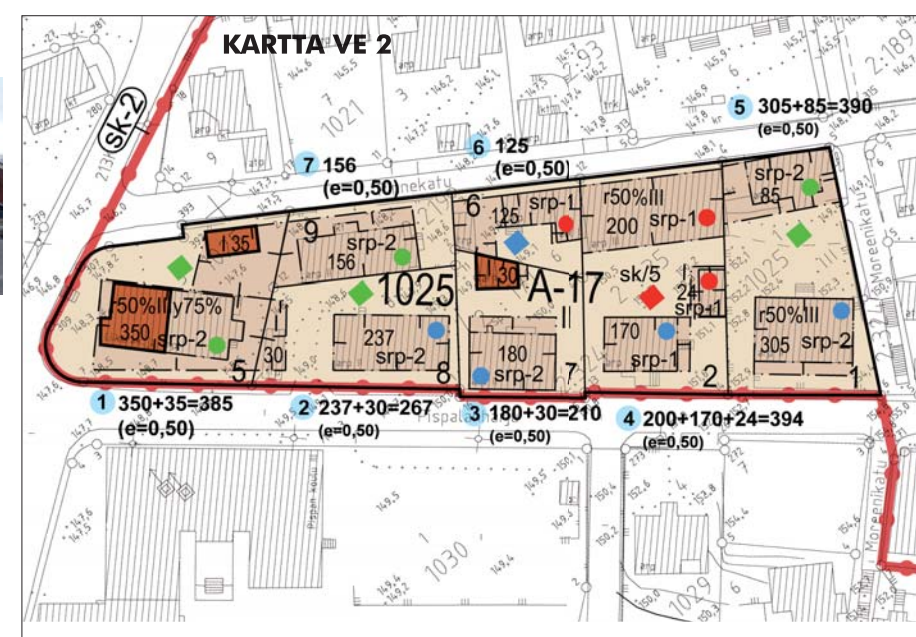
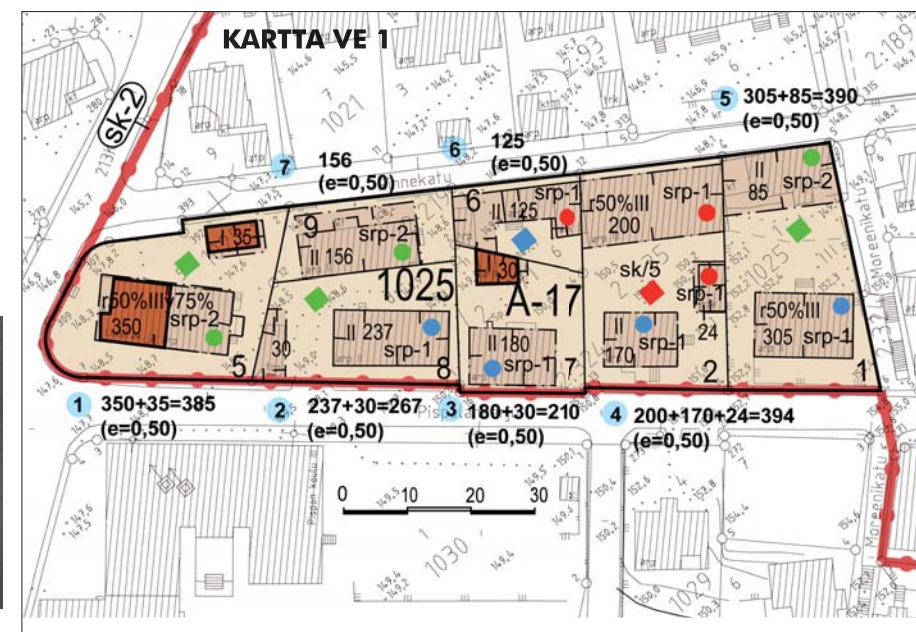
Tonteille mahtuu autopaikkoja erittäin vähän. Pispalanharjulla liikenteen nopeudet ovat suuret. Tonteilla nro 4 ja 6 asuinrakennukset ulottuvat osittain naapurin tontille.



Näkymiä korttelin sisäosista, Pispalanharju 46 ja 44.



Pispalanharju 50: rakennusta laajennettiin 1960-luvun puolenvälin jälkeen liikesiivellä, jossa toimi kiosk.



MERKINTÖJEN SELITYKSIÄ:

RAKENNUSTEN ARVLUOKAT



PIHAPIIRIN ARVLUOKAT



Lisärakentaminen havainnollistettuna.

Uusi maanalainen / osittain maanalainen autonsäilytystila.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

A-17	Asuinrakennusten korttelialue, jolle saadaan sijoittaa myös liike-, toimisto- ja palvelutiloja. Tontille on varattava autoaikoja merkinnän osoittama määrä.
1021	Korttelin numero.
8	Tontin numero.
3870	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
460+v80	Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa sallitun asuntokerrosalan neliömetrimäärän ja toinen luku ainoastaan maanpäälliseksi autosuoja- ja taloustilaksi varattavan kerrosalan neliömetrimäärän.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
u 1/2	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
r50%	Rakennuksen ensimmäisessä, rinteeseen sijoituvassa kerroksessa saa enintään prosenttiluvun osoittaman määrän ylemmän kerroksen pinta-alasta käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
y75%	Rakennuksen ylimmässä kerroksessa saa enintään prosenttiluvun osoittaman määrän alemman kerroksen pinta-alasta käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi. Sen yläpuolelle ei saa rakentaa ullakkoa.
	Rakennusala.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
sr/r-2	Historiallisesti tai kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus. Korjaus- ja muutostyöt sekä uudelleen rakentaminen tulee tehdä siten, että rakenteen kaupunkikuullinen luonne säilyy.
sm-4	Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolailla rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista suunnitelmista ja toimenpiteistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.
sk-2	Kulttuurihistoriallisesti arvokas säilytettävä aluekokonaisuus. Alueen suojeltavat rakennukset, pihapiirit ja rakenteet on osoitettu kaavassa. Uudisrakennuksia, alueen olemassa olevia rakennuksia ja katu- ja puistoalueita koskevat suunnitelmat ja toimenpiteet on tehtävä niin, että alueen kulttuurihistorialliset arvot säilyvät. Uudet asuin- ja piharakennukset on rakennettava siten, että ne sijainnin, muodon, värityksen ja julkisivujen jäsentelyn osalta soveltuvat aluekokonaisuuden osaksi. Rakentamistapaohjeet sisältävät aluetta koskevia erityisohjeita.
srp-1	Suojeltava rakennus. Rakennus edustaa erityisen hyvin pispalalasta rakentamisen ja asumisen tapaa ja sillä on rakennushistoriallista, historiallista tai kaupunkikuullista merkitystä. Rakennusta ei saa purkaa ja sen ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Rakennuksen runkoa ei tule laajentaa eikä korottaa. Laajennukset tulee tehdä ensisijaisesti vaipan sisällä välttäen katon aukottamista. Pihan puolella sallitaan tarkkaan harkitut vähäiset laajennusosat, kuten kuitit ja erkkerit, rakennuksen ominaispiirteitä kunnioittaen. Julkisivu- ja kattomateriaaleja, kattomuotoa ja ikkunoiden materiaalia ja puitejakoa ei tule muuttaa, palauttavat korjaukset on sallittu. VE 3: Mikäli suojeltu rakennus tuhoutuu, tulee tilalle rakentaa samankokoinen, mittasuhteiltaan ja massoiteltuaan vastaava pihapiiriin ja kaupunkikuvaan soveltuva rakennus.
srp-2	Suojeltava rakennus. Rakennus edustaa hyvin pispalalasta kaava-alueen rakentamisen ja asumisen tapaa ja sillä on rakennushistoriallista, historiallista tai kaupunkikuullista merkitystä. Rakennuksen ominaispiirteet tulee korjaus- muutos- ja laajennustoimenpiteissä säilyttää. Julkisivu- ja kattomateriaaleja, kattomuotoa ja ikkunoiden materiaalia ja puitejakoa ei tule muuttaa kuin erittäin perustellusta syystä, palauttavat korjaukset on sallittu. VE 3: Mikäli suojeltu rakennus tuhoutuu, tulee tilalle rakentaa samankokoinen, mittasuhteiltaan ja massoiteltuaan vastaava pihapiiriin ja kaupunkikuvaan soveltuva rakennus.
srp-3	Säilytettävä rakennus/uusi rakennus. Kaupunkikuvan tai pihapiirin kannalta merkittävä rakennus jota ei saa purkaa, ennen kuin korvaavalle uudisrakennukselle on saatu rakennuslupa. Rakennuksen ominaispiirteet tulee korjaus- muutos- ja laajennustoimenpiteissä säilyttää. Uudisrakennus tulee sovitaa huolellisesti pihapiiriin ja kaupunkikuvaan.
sk/5	Kulttuurihistoriallisesti erittäin arvokas pihapiiri, joka tulee säilyttää. Pihapiirin ilme, rakenteet, pinnat ja kasvillisuus tulee säilyttää perinteisenä, palauttavat korjaukset ovat sallittuja. Rakennusten sijoittelun ja massoitelun periaatteita ei tule muuttaa. Muutokset ja lisärakentaminen tulee tehdä tarkkaan harkiten ja kohteen kulttuurihistoriallisia ominaispiirteitä kunnioittaen.



1.
1025-5
Pispalanharju 50



2.
1025-8
Pispalanharju 48



3.
1025-7
Pispalanharju 46



4.
1025-2
Rinnekatu 39/Pispalanharju44



5.
1025-1
Rinnekatu 37/Pispalanharju 42



6.
1025-6
Rinnekatu 41



7.
1025-9
Rinnekatu 43

VE 1

Suojelumerkinnät perustuvat rakennusinventointiin:
srp-1: 1. ja 2.lk asuinrakennukset ja 1.lk piharakennukset
srp-2: 3.lk asuinrakennukset
srp-3: muut piharakennukset
sk/5: 1 lk pihapiirit
kaikki arvoalueet: sk-2

Arvoalueeseen on inventoinnin rajauksesta poiketen sisällytetty myös tontit 1 ja 5; näin arvoalue on paikalla ymmärrettävämpi kokonaisuus.

Rakennusalat on määritelty yleensä tarkasti olemassa olevan tai mahdollisen uudisrakennuksen mukaan.

Koealueen tonteilla tehokkuusluvaksi muodostuu **e = 0,5**. Asuinrakennusta voi laajentaa tontilla 1, muilla tonteilla asuinrakennuksissa on jo ylitetty niille varattu rakennusoikeus; niissä laajennuksia on mahdollista toteuttaa rakennuksen sisällä. Lukuun ottamatta tontin 4 piharakennusta voi piharakennukset korvata uusilla. Lisärakentamisen määrä ja sijoittuminen tontille on esitetty oheisessa havainnekuvasa.

VE 2

Arvoalueen rajausta ja pihapiirimerkintä sk/5 ovat samat kuin vaihtoehdossa 1. Vaihtoehto on suojelumerkinnöiltään hieman sallivampi kuin VE 1:

srp-2: 2.lk asuinrakennukset (jos sijaitsee 1.lk pihapiirissä, tällöin yhä **srp-1**)
srp-2: 3. lk asuinrakennukset
srp-3: muut piharakennukset

Rakennusaloiltaan VE 2 on hieman väljempi kuin VE 1.

Korttelin kaikilla tonteilla tehokkuusluvaksi muodostuu **e = 0,5**. Laajentamismahdollisuuksien suhteen VE 2 vastaa vaihtoehtoa 1. Lisärakentamisen määrä ja sijoittuminen tontille on esitetty oheisessa havainnekuvasa.

VE 3

Arvoalueen rajausta ja pihapiirimerkintä kuten VE 2. Suojelumerkinnät kuten VE 2, poikkeus:

srp-3: 3.lk asuinrakennukset

Rakennuksilla, jotka saa korvata uudella, on väljä rakennusala.

Vaihtoehdossa rakennusoikeuksia ei ole osoitettu suojeltaville rakennuksille (srp-1 ja srp-2). Mikäli suojeltu rakennus tuhoutuu, tilalle tulee rakentaa samankokoinen, mittasuhteiltaan ja massoiteltuaan vastaava, kaupunkikuvaan soveltuva rakennus. Tästä tekniikasta johtuen korttelin tonteille muodostuva tehokkuusluku vaihtelee välillä **e = 0,6 - 1.1**. Lisärakentamisen määrä ja sijoittuminen tontille on esitetty oheisessa havainnekuvasa.

HUOMIOITA, VERTAILUA JA JATKOKEHITYSTARPEITA:

Vaihtoehtoissa 1 ja 2 ei ole merkittäviä eroja, VE1 on suojelumerkinnöiltään hieman tiukempi kuin VE 2. VE 2 lievämpi suojelumerkintä osalla taloista ei vaikuta käytännössä rakentamismahdollisuuksiin, koska rakennusoikeus ei riitä laajennuksiin. Vaihtoehdon 1 suojelumerkintälinja on korttelissa perusteltu, koska alue on arvoaluetta ja korttelin 1 ja 2 lk rakennukset sellaisia, että niitä ei ole järkevää ulkoisesti laajentaa.







Kortteli on erittäin tehokkaasti rakennettu, joten rakennusten lisärakentamismahdollisuudet ovat rajatut. Tontti 1 on ainoa, jossa on suojelutavoitteet huomioiden tilaa huomattavalle lisärakentamiselle. Mahdollisuus lisärakentamiseen on huomioitu tämän tontin osalla kaikissa vaihtoehtoissa.

VE 3 mahdollistaa kortteliin suurimmat muutokset: korttelin asuinrakennuksista kolme voitaisiin korvata uusilla. Mahdollisuus tuhoutuneen suojelutalon korvaamiseen uudella samankokoisella saattaa heikentää suojelun ja ylläpidon kannustavuutta.







Vaihtoehtoissa 1 ja 2 rakennusoikeuslinja on korttelissa yhtenäinen ja tasapuolinen, VE3:n linja tuottaa eroja tonttien välille mutta on perusteltu arvoalueella sijaitsevan korttelin vaihtelevan luonteen säilyttämisen kannalta.

Korttelin tonteilla käyttötarkoitus mahdollistaa samat toiminnot kuin nykyinen kaava. Rakennuksia voidaan käyttää tavanomaisella kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla. Suojelumerkinnät eivät edellytä erityistoimia kuten entistämistä tai palauttamista rakennuksen aikaisempaan asuun.


ASUMINEN JA RAKENTAMISMAHDOLLISUUDET

KOHDE	VE 1	VE 2	VE 3
 1. 1025-5 Pispalanharju 50	pinta-ala 771 nyk. ro 386 käyt.arvio 300 Olevaa asuinrakennusta ei saa purkaa ja sen ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Asuinrakennusta saa laajentaa ja ottaa rakennuksen sisällä tiloja käyttöön rakennusoikeudesta huolimatta. Mahdollistaa pihapiirin täydentämisen piharakennuksella ja asuntojen lisäämisen. Rakennusoikeutta on asuinrakennukselle 350 k-m2 ja piharakennukselle 35 k-m2, yhteensä 385 k-m2. eli n. e= 0,5	Olevaa asuinrakennusta ei saa purkaa ja sen ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Asuinrakennusta saa laajentaa ja ottaa rakennuksen sisällä tiloja käyttöön rakennusoikeudesta huolimatta. Mahdollistaa pihapiirin täydentämisen piharakennuksella ja asuntojen lisäämisen. Rakennusala mahdollistaa ve 1:tä vapaamman rakennusten sijoittelun. Rakennusoikeutta on asuinrakennukselle 350 k-m2 ja piharakennukselle 35 k-m2, yhteensä 385 k-m2. eli n. e= 0,5	Mahdollistaa pihapiirin täydentämisen lisärakentamisella sekä asuinrakennuksen korvaamisen uudella. Asuinrakennusta saa laajentaa. Asuntojen määrää voi lisätä. Rakennusoikeutta on asuinrakennukselle 430 ja piharakennukselle 35 k-m2, yhteensä 465 k-m2. eli e= 0,60
 2. 1025-8 Pispalanharju 48	pinta-ala 533 nyk. ro 267 käyt.arvio 415 käyt.rava 263 Olevaa asuinrakennusta ei saa purkaa ja sen ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Rakennusta ei saa korottaa eikä runkoa laajentaa, mutta rakennuksen sisällä saa ottaa tiloja käyttöön rakennusoikeudesta huolimatta. Piharakennuksen saa korvata uudella suuremmalla. Jos nykyinen asuinrakennus tuhoutuu, tilalle ei saa samankokoista. Rakennusoikeutta on asuinrakennukselle 237 k-m2 ja piharakennukselle 30 k-m2, yhteensä 267 k-m2 eli e= 0,5	Rakentamismahdollisuudet ovat samat kuin vaihtoehdossa 1. Rakennusoikeutta on asuinrakennukselle 237 k-m2 ja piharakennukselle 30 k-m2, yhteensä 267 k-m2 eli e= 0,5	Olevaa asuinrakennusta ei saa purkaa ja sen ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Rakennusoikeus ei riitä laajennuksiin, mutta rakennuksen sisällä saa ottaa tiloja käyttöön rakennusoikeudesta huolimatta. Piharakennuksen saa korvata uudella suuremmalla. Jos asuinrakennus tuhoutuu, tilalle tulee tehdä samankokoinen mittasuhteiltaan ja massoiteltultaan vastaava, pihapiiriin soveltuva rakennus. Rakennusoikeutta muodostuu asuinrakennukselle n. 390 k-m2 ja piharakennukselle 35 k-m2, yhteensä 425 k-m2 eli n. e= 0,80
 3. 1025-7 Pispalanharju 46	pinta-ala 423 nyk. ro 212 käyt.arvio 375 Olevaa asuinrakennusta ei saa purkaa ja sen ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Rakennusta ei saa korottaa eikä runkoa laajentaa, mutta rakennuksen sisällä saa ottaa tiloja käyttöön rakennusoikeudesta huolimatta. Piharakennuksen saa korvata uudella suuremmalla. Jos nykyinen asuinrakennus tuhoutuu, tilalle ei saa samankokoista. Rakennusoikeutta on asuinrakennukselle 180 k-m2 ja piharakennukselle 30 k-m2, yhteensä 210 k-m2 eli e= 0,5	Rakentamismahdollisuudet ovat samat kuin vaihtoehdossa 1. Rakennusoikeutta on asuinrakennukselle 180 k-m2 ja piharakennukselle 30 k-m2, yhteensä 210 k-m2 eli e= 0,5	Olevaa asuinrakennusta ei saa purkaa ja sen ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Rakennusoikeus ei riitä laajennuksiin, mutta rakennuksen sisällä saa ottaa tiloja käyttöön rakennusoikeudesta huolimatta. Piharakennuksen saa korvata uudella suuremmalla. Jos asuinrakennus tuhoutuu, tilalle tulee tehdä samankokoinen mittasuhteiltaan ja massoiteltultaan vastaava, pihapiiriin soveltuva rakennus. Rakennusoikeutta muodostuu asuinrakennukselle n. 360 k-m2 ja piharakennukselle 40 k-m2, yhteensä 400 k-m2 eli n. e= 0,95
 4. 1052-2 Rinnekatu 39/ Pispalanharju 44	pinta-ala 788 nyk. ro 394 käyt.arvio 855 Pihapiiri on osoitettu erittäin arvokkaan pihapiiriin merkinnällä; pihapiiri tulee säilyttää perinteisenä. Rakennuksia ei saa purkaa ja niiden ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Rakennuksia ei saa korottaa eikä runkoa laajentaa, mutta rakennuksen sisällä saa ottaa tiloja käyttöön rakennusoikeudesta huolimatta. Jos nykyiset asuinrakennukset tuhoutuvat, tilalle ei saa samankokoisia. Rakennusoikeutta on 394 k-m2 eli e = 0,5	Rakentamismahdollisuudet ovat samat kuin vaihtoehdossa 1. Rakennusoikeutta on 394 k-m2 eli e = 0,5	Pihapiiri on osoitettu erittäin arvokkaan pihapiiriin merkinnällä; pihapiiri tulee säilyttää perinteisenä. Rakennuksia ei saa purkaa ja niiden ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Rakennuksia ei saa korottaa eikä runkoa laajentaa, mutta rakennuksen sisällä saa ottaa tiloja käyttöön rakennusoikeudesta huolimatta. Jos rakennukset tuhoutuvat, tilalle tulee rakentaa samankokoiset mittasuhteiltaan ja massoiteltultaan vastaavat, pihapiiriin soveltuvat rakennukset. Rakennusoikeutta muodostuu nykyisen rakennuskannan perusteella arviolta 525+250+30, yhteensä n. 855 k-m2 eli n. e = 1,1
 5. 1025-1 Rinnekatu 37/ Pispalanharju 42	pinta-ala 777 nyk. ro 389 käyt.arvio 505 käyt. rava 389 Olevaa asuinrakennuksia ei saa purkaa ja niiden ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Suurempaa asuintaloa ei saa korottaa eikä runkoa laajentaa, mutta rakennuksen sisällä saa ottaa tiloja käyttöön rakennusoikeudesta huolimatta. Pienempää asuintaloa saa korottaa ja laajentaa. Jos isompi talo tuhoutuu, tilalle ei saa yhtä suurta. Rakennusoikeutta on 305+85, yhteensä 390 k-m2 eli n. e = 0,5	Rakentamismahdollisuudet ovat samat kuin vaihtoehdossa 1. Rakennusoikeutta on 305+85, yhteensä 390 k-m2 eli n. e = 0,5	Ei mahdollista suuremman rakennuksen laajentamista. Rakennuksen sisällä voi ottaa tiloja käyttöön rakennusoikeudesta huolimatta. Jos isompi talo tuhoutuu, tilalle tulee rakentaa samankokoinen pihapiiriin soveltuva rakennus. Pienemmän rakennuksen saa korvata uudella. Rakennusoikeutta muodostuu n. 375 +90, yhteensä. 465 k-m2, n. e = 0,60.
 6. 1025-6 Rinnekatu 41	pinta-ala 250 nyk. ro 125 käyt.arvio 180 käyt.rava 152 Pihapiiri on osoitettu erittäin arvokkaan pihapiiriin merkinnällä; pihapiiri tulee säilyttää perinteisenä. Olevaa asuinrakennusta ei saa purkaa ja sen ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää; rakennusta ei saa korottaa eikä runkoa laajentaa. Rakennuksen sisällä voi ottaa tilat käyttöön rakennusoikeudesta huolimatta. Mikäli asuinrakennus tuhoutuu, tilalle ei saa samankokoista. Rakennusoikeutta on 125 k-m2 eli e = 0,5	Rakentamismahdollisuudet ovat samat kuin vaihtoehdossa 1. Rakennusoikeutta on 125 k-m2 eli e = 0,5	Pihapiiri on osoitettu erittäin arvokkaan pihapiiriin merkinnällä; pihapiiri tulee säilyttää perinteisenä. Olevaa asuinrakennusta ei saa purkaa ja sen ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää; rakennusta ei saa korottaa eikä runkoa laajentaa. Rakennuksen sisällä voi ottaa tilat käyttöön rakennusoikeudesta huolimatta. Mikäli asuinrakennus tuhoutuu, tilalle tulee rakentaa samankokoinen, pihapiiriin soveltuva rakennus. Piharakennuksen saa korvata uudella. Rakennusoikeutta muodostuu asuinrakennukselle n. 162 k-m2 ja piharakennukselle 25 k-m2, yhteensä 187 k-m2, eli n. e = 0,75.

RAKENNETUN YMPÄRISTÖN KULTTUURIHISTORIALLISET ARVOT JA VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

PIHAPIIRIT JA RAK/ ARVUOKAT	RAKENNUSHISTORIA	HISTORIA	YMPÄRISTÖ, KAUPUNKIKUVA	VE 1	VE 2	VE 3	HUOMIOITA	
 1. 1025-5 Pispalanharju 50	<ul style="list-style-type: none"> - pihapiiri 3. lk - päärakennus 3. lk 	<ul style="list-style-type: none"> - usean perheen omakotitalotyyppinen asuintalo, sekä 1970-luvun kioskilaaajennus 	<ul style="list-style-type: none"> - usean asunnon asuintalo - liiketoiminnan historia, havaittavissa 	<ul style="list-style-type: none"> - näkyvä sijainti, solmukohta katujen risteyksessä 	+	+	+/-	VE 1 ja VE 2: rakennuksen laajentaminen nykyisen kioskiin tilalle parantaisi kaupunkikuvaa. VE 3: rakennuksen korvaaminen kokonaan uudella heikentäisi historiallista kertovuuutta. Kaikki vaihtoehdot asettavat vaatimuksia laajentamisen/uudisrakentamisen laadulle.
 2. 1025-8 Pispalanharju 48	<ul style="list-style-type: none"> - pihapiiri 3. lk - päärakennus 2. lk 	<ul style="list-style-type: none"> - moniasuntoinen vuokratulo, havaittavissa - 1920-luvun piirteet; julkisivujen sommittelu - rinnetalomalli; kivijalkatilat 	<ul style="list-style-type: none"> - usean asunnon asuintalo, vuokra-asumisen kulttuurihistoria havaittavissa 	<ul style="list-style-type: none"> - näkyvä sijainti, päärakennus keskeinen elementti katutilassa 	+	+	+/-	VE 1 ja VE 2: rakennusoikeus on suojeluun kannustava. VE 3: tuhoutuneen asuinrakennuksen korvaaminen uudella heikentäisi korttelin kulttuurihistoriallista arvoa. Näkyvä sijainti asettaa vaatimuksia uudisrakentamisen laadulle.
 3. 1025-7 Pispalanharju 46	<ul style="list-style-type: none"> - pihapiiri 2. lk - päärakennus 2. lk 	<ul style="list-style-type: none"> - perinteinen asuin- ja liiketalo; havaittavissa - moniasuntoinen vuokratulo, havaittavissa - 1920-luvun piirteet; päämassan kuutiomaisuus, aumakatto, katon kolmioikkunat, julkisivujen jäsentely - rinnetalomalli; kivijalkatilat 	<ul style="list-style-type: none"> - usean asunnon asuintalo, vuokra-asumisen kulttuurihistoria havaittavissa - liiketoiminnan historia, havaittavissa 	<ul style="list-style-type: none"> - näkyvä sijainti, päärakennus keskeinen elementti katutilassa 	+	+	+/-	VE 1 ja VE 2: rakennusoikeus on suojeluun kannustava. VE 3: tuhoutuneen asuinrakennuksen korvaaminen uudella heikentäisi korttelin kulttuurihistoriallista arvoa. Näkyvä sijainti asettaa vaatimuksia uudisrakentamisen laadulle.
 4. 1052-2 Rinnekatu 39/ Pispalanharju 44	<ul style="list-style-type: none"> - pihapiiri 1. lk - rakennus 1. lk - rakennus 2. lk - piharakennus 1. lk 	<ul style="list-style-type: none"> - kahden asuinrakennuksen ja piharakennuksen muodostama eheä kokonaisuus - moniasuntoiset vuokratulot - 1930-l piirteet; julkisivujen sommittelu, tiilimuurattu palomuuuri, ikkunoiden puitejako - rinnetalomalli; kivijalkatilat - erityisen hieno betonirakenteinen piharakennus - pihan rakenteet ja pinnat 	<ul style="list-style-type: none"> - usean perheen asuintalot - asuintoimintojen monimuotoisuus näkyy rakennuksissa 	<ul style="list-style-type: none"> - erittäin näkyvä sijainti, rakennukset keskeisiä elementtejä Rinnekadun ja Pispalanharjun katutilassa 	+	+	+/-	VE 1 ja VE 2: rakennusoikeus on suojeluun kannustava. VE 3: tuhoutuneen asuinrakennuksen korvaaminen uudella heikentäisi korttelin kulttuurihistoriallista arvoa. Näkyvä sijainti asettaa vaatimuksia uudisrakentamisen laadulle.
 5. 1025-1 Rinnekatu 37/ Pispalanharju 42	<ul style="list-style-type: none"> - pihapiiri 3. lk - rakennus 2. lk - rakennus 3. lk 	<ul style="list-style-type: none"> - Usean asunnon vuokrakerrostalo sekä omakotitalotyyppinen usean asunnon asuintalo - 1950-l piirteet: pelkistetty julkisivujen sommittelu, metallikaiteet 	<ul style="list-style-type: none"> - usean perheen asuintalot - asuintoimintojen monimuotoisuus näkyy rakennuksissa 	<ul style="list-style-type: none"> - näkyvä sijainti, solmukohta katujen risteyksessä 	++	++	+/-	VE 3: rakennuskannan korvaaminen uusilla heikentäisi korttelin kulttuurihistoriallista arvoa. Näkyvä sijainti asettaa vaatimuksia uudisrakentamisen laadulle.
 6. 1025-6 Rinnekatu 41	<ul style="list-style-type: none"> - pihapiiri 2. lk - päärakennus 1. lk 	<ul style="list-style-type: none"> - usean perheen asuintalo, omakotitalotyyppinen - asuin- ja liiketalo - rakennustekniikka; puu- ja betonirungon yhdistäminen - rakentamisen perinne; vaihteellisuus 	<ul style="list-style-type: none"> - rakentamisen vaihteellisuus - liiketoiminnan historia ja asumisen monimuotoisuus näkyy rakennuksissa 	<ul style="list-style-type: none"> - näkyvä sijainti, päärakennus keskeinen elementti katutilassa 	+	+	+/-	VE 1 ja VE 2: rakennusoikeus on suojeluun kannustava. VE 3: tuhoutuneen asuinrakennuksen korvaaminen uudella heikentäisi korttelin kulttuurihistoriallista arvoa. Näkyvä sijainti asettaa vaatimuksia uudisrakentamisen laadulle.

ASUMINEN JA RAKENTAMISMAHDOLLISUUDET

KOHDE	VE 1	VE 2	VE 3
 <p>7. 1025-9 Rinnekatu 43</p>	<p>pinta-ala 313 nyk. ro 157 käyt.arvio 240</p> <p>Olevaa asuinrakennusta ei saa purkaa ja sen ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää; rakennusoikeus ei riitä laajennuksiin ja korotuksiin. Jos rakennus tuhoutuu tilalle saa pienemmän. Asuinrakennuksessa voi ottaa rakennuksen sisällä tilat käyttöön rakennusoikeudesta huolimatta.</p> <p>Rakennusoikeutta on 156 k-m2 eli e = 0,5</p>	<p>Rakentamismahdollisuudet ovat samat kuin vaihtoehdossa 1.</p> <p>Rakennusoikeutta on 156 k-m2 eli e = 0,5</p>	<p>Rakennuksen saa korvata uudella pihapiiriin ja katukuvaan sopivalla nykyistä pienemmällä rakennuksella. Vanhan rakennuksen sisällä tilat saa ottaa käyttöön rakennusoikeudesta huolimatta.</p> <p>Rakennusoikeutta on 235 k-m2 eli e= 0,75</p>

KOEALUEKOHTAISET TILASTOTIEDOT:
Koealue nro 1

Tonttien lukumäärä 7
 Inventoituja tontteja 7
 Inventoimattomia -
 1 lk pihapiirejä 1

Koealueen luonne:

· rakentamisperinteeltään tiivis korttelityyppi, tasainen/loiva maasto, rakennukset kadun rajassa, arvoaluetta

Tonttien vertailuryhmät:

· Moniasuntoinen vuokratalotyyppi, tiivis pihaperinne: tontit 2,3,4,5,7
 · Omakotityyppinen asuinrakennus, tiivis pihaperinne: tontti 6
 · Omakotityyppinen asuinrakennus, väljä pihaperinne: tontti 1
 · eroja suojeluluokituksissa


Kuinka monta inventoitua asuinrakennusta ja talousrakennusta saa purkaa ja korvata uudella?

ve 1: ei yhtään
 ve 2: ei yhtään
 ve 3: 3 asuinrakennusta

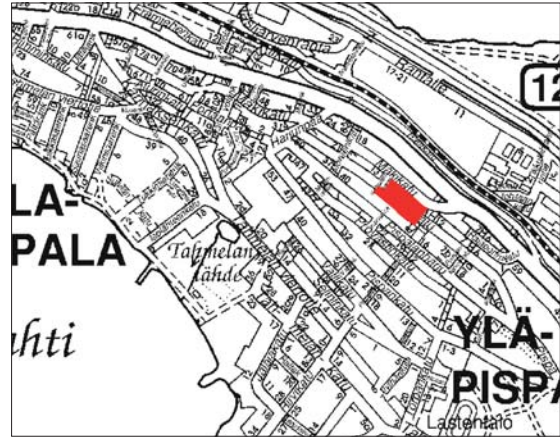
Kuinka monta tiukasti suojeltua rakennusta (srp-1):

ve 1: 6 asuinrakennusta ja 1 talousrakennus
 ve 2: 3 asuinrakennusta ja 1 talousrakennus
 ve 3: 3 asuinrakennusta ja 1 talousrakennus

Kohdenumero	Alkuperäinen rakennusoikeus	VE 1 rakennusoikeus	VE 2 rakennusoikeus	VE 3 rakennusoikeus
1	386	385	385	465
2	267	267	267	425
3	212	210	210	400
4	394	394	394	855
5	389	390	390	465
6	125	125	125	187
7	156	156	156	235
Rakennusoikeus yhteensä k-m ²	1929	1927	1927	3032

RAKENNETUN YMPÄRISTÖN KULTTUURIHISTORIALLISET ARVOT JA VAIKUTUSTEN ARVIOINTI								
PIHAPIIRIT JA RAK/ ARVOLUOKAT	RAKENNUSHISTORIA	HISTORIA	YMPÄRISTÖ, KAUPUNKIKUVA	VE 1	VE 2	VE 3	HUOMIOITA	
 <p>7. 1025-9 Rinnekatu 43</p>	<ul style="list-style-type: none"> - pihapiiri 3. lk - päärakennus 3. lk 	<ul style="list-style-type: none"> - moniasuntoinen vuokratalo 	<ul style="list-style-type: none"> - usean asunnon asuintalo, vuokra-asumisen kulttuurihistoria havaittavissa 		+	+	+/-	VE 1 ja VE 2: rakennusoikeus on suojeluun kannustava. VE 3: sallii rakennuksen purkamisen ja korvaamisen uudella. Korvautuminen yksiasuntoisella talolla vähentäisi asumisen monimuotoisuutta. Näkyvä sijainti asettaa vaatimuksia uudisrakentamisen laadulle.

KULTTUURIYMPÄRISTÖELEMENTIT							
KOEALUE 1/ KOKONAISUUS	RAKENNUSHISTORIA	HISTORIA	YMPÄRISTÖ, KAUPUNKIKUVA	VE1	VE2	VE3	HUOMIOITA
Katutila	<ul style="list-style-type: none"> - tiiviisti rakennuksin rajattu Rinnekadun katutila - asuin- ja liiketalojen rakennustyyppit 	<ul style="list-style-type: none"> - kivijalkakaupat ja kaupankäynnin historia näkyy katutilassa 	<ul style="list-style-type: none"> - intiimi, rakennuksin rajattu Rinnekadun katutila 	+	+	+	Tiivis katutila säilyy kaikissa vaihtoehdoissa. Tonttien käyttötarkoituksimerkintä mahdollistaa myös liiketoiminnan.
Katuverkko		<ul style="list-style-type: none"> - vanhojen kulkureittien muotoutuminen kaduiksi 	<ul style="list-style-type: none"> - harjun suuntaiset kadut 	0	0	0	Ei muutoksia.
Välialueet, viheralueet				0	0	0	Ei sisälly koealueeseen.
Rakenteet				0	0	0	Ei ole.
Arkeologia/ muinaisjäännökset				0	0	0	Ei ole.
Rakennukset kokonaisuutena	<ul style="list-style-type: none"> - vanhaa rakennuskantaa - ominaispiirteet säilyneet - suuret vuokrakerrostalot - usean perheen omakotitalotyyppiset asuinrakennukset - materiaalit; puu, rapattu säästöbetoni - kivijalkatilat - 1920-l puuklassismin tyylipiirteitä - monimuotoisuus 	<ul style="list-style-type: none"> - vuokra-asumisen kulttuurihistoria - asumistoimintojen monimuotoisuus ja rakennustyyppit 	<ul style="list-style-type: none"> - rakennuskannan monimuotoisuus 	++	++	+/-	Rakennusten muutosmahdollisuuksissa on eroja, VE 1 on säilyttävin, mutta VE 2 ei käytännössä eroa. VE 3 sallii kolmen asuinrakennuksen korvaamisen uudella. VE 3 edellyttää tuhoutuneen rakennuksen korvaamista uudella samankokoisella, mittasuhteiltaan ja massoiteluperiaatteiltaan entistä vastaavalla rakennuksella. Tämä saattaa heikentää suojelun kannustavuutta ja rakennuskokonaisuuden arvoa, mikäli uudisrakennusten toteutus ei ole onnistunut.
Pihapiirit kokonaisuutena	<ul style="list-style-type: none"> - monipuolisesti eri rakennustyyppit; asuinrakennukset ja piharakennus 	<ul style="list-style-type: none"> - toimintojen moninaisuus näkyy pihapiireissä (asuminen, varastointi, liiketilat) 	<ul style="list-style-type: none"> - perinteisten rinnepihojen näkyminen kadulle 	++	++	+/-	Kaikissa vaihtoehdoissa tontilla 1 rakennuksen laajentaminen jatkamalla tukee alueen perinnettä tiiviinä korttelina. Rakennusalat turvaavat pihapiirien periaatteen säilymisen. VE 3:ssa muuttamien rakennusten korvaaminen uusilla muuttaisi pihapiireistä muodostuvaa korttelikokonaisuutta. Pihapiirien kulttuurihistoriallinen arvo heikkenee, mikäli useita rakennuksia korvataan uusilla.
Näkymät / kaupunkikuva			<ul style="list-style-type: none"> - rakennusten rivit katukuvassa - kaukonäkymä Näsijärveltä - vaihtelevuus katukuvassa 	+	+	+/-	VE 3: tuhoutuneen rakennuskannan korvaaminen uusilla kaupunkikuvallisesti näkyvällä paikalla asettaa vaatimuksia toteutuksen laadulle.
Maaston muodot			<ul style="list-style-type: none"> - harjun laki ja pohjoisrinne 	0	0	0	Ei muutoksia.
Toiminnot	<ul style="list-style-type: none"> - rakennustyyppit; asuintilat ja liiketilat, varastot, piharakennukset - asuntojen tyyppit; pienet asunnot säilyneet 	<ul style="list-style-type: none"> - monimuotoisuus näkyy vaikka toiminnot köyhtyneet - asumisen tapa; pienten asuntojen asuinalueena 	<ul style="list-style-type: none"> - monimuotoisuus 	+/-	+/-	+/-	VE 1 ja VE 2 kannustavat säilyttämään nykyistä monimuotoisuutta, mutta suurten talojen tilalle ei saa samankokoista jos talo tuhoutuu. VE 3: tuhoutuneen tilalle on mahdollista rakentaa moniasuntoinen talo, toisaalta tällainen saattaa korvautua erittäin suurella yhden perheen talolla. Kaikki vaihtoehdot tukevat piharakennuskulttuuria.



Koealueen sijainti Pispalassa.



Viistokuva alueesta.



1960-luvun alun tilanne.



2010-luvun tilanne.

ALUEEN KUVAUS:

Alue sijaitsee Pispalanharjun pohjoisrinteellä, tontit sijoittuvat Mälikadun ja Rinnekadun varsille.

Koealue sisältyy osittain rakennusinventoinnin arvoalueeseen A5, Mälikadun ja Rinnekadun ympäristö, 2 lk.

Mälikadun ja Rinnekadun väliselle alueelle on muodostunut 1900-luvun alun ja 1920-luvun välisenä aikana pääasiassa suurten vuokratalojen muodostama katukokonaisuus, jousossa on myös pienempiä asuinrakennuksia. Rakennukset ovat pohjiltaan yleensä suorakaiteen muotoisia, useita asuntoja sisältäneitä. Rakennusten pitkät rungot muodostavat tiivistä katutilaa. Osassa rakennuksia on säilynyt alkuperäisiä tyylipeitteitä, mutta pääosa on peruskorjattu suhteellisen voimakkaasti. Alue on arvokas asutus- ja sosiaalishistorian kertovuu-deltaan sekä kaupunki- ja maisemakuvallisesti.

Koealueen tontit ovat mastoltaan jyrkkiä. Mälikadun ja Rinnekadun väliin jäävillä tonteilla asuinrakennukset sijoittuvat pääsääntöisesti tonttien Mälikadun puoleiseen reunaan ja Rinnekadun varressa on pienehköjä asuinrakennuksia ja autosuojia. 1960-luvun alussa rakenne oli monipuolisempi ja tiiviimpi: suuret rakennukset rajasivat Rinnekadun koealueella. Alueelta on purettu runsaasti rakennuksia, osa pakkolunastusten myötä Rinnekadun leventämiseksi. Purkamisten johdosta Rinnekadun katutila on avartunut ja menettänyt tii-

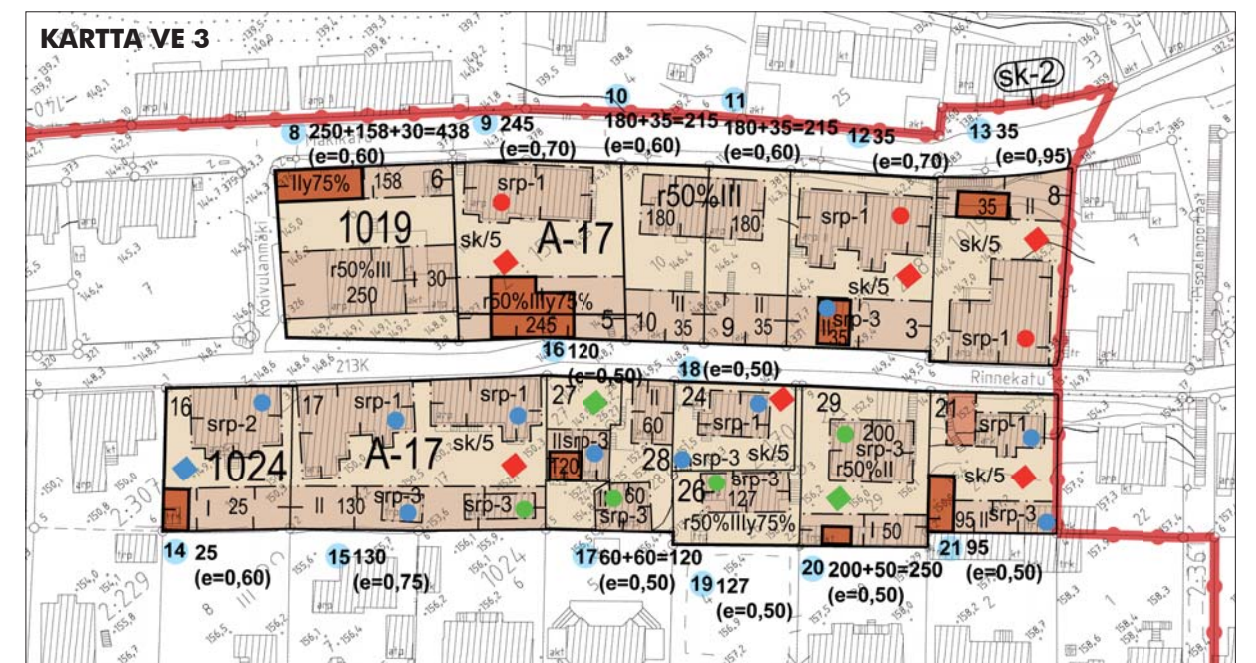
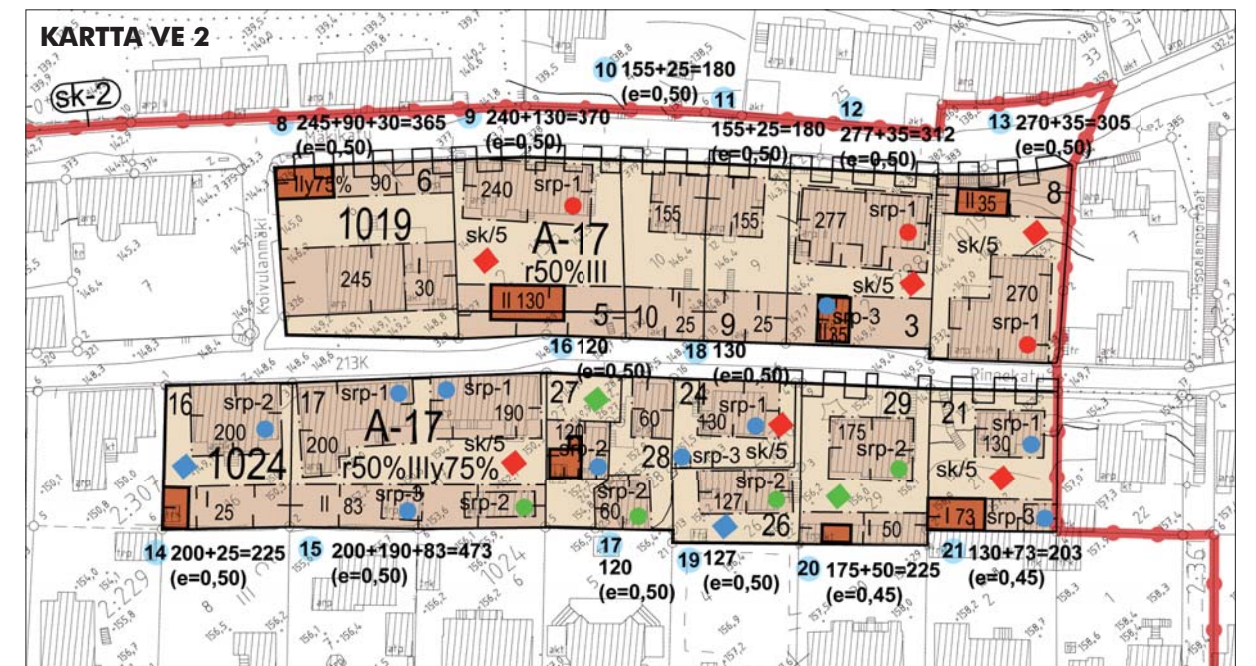
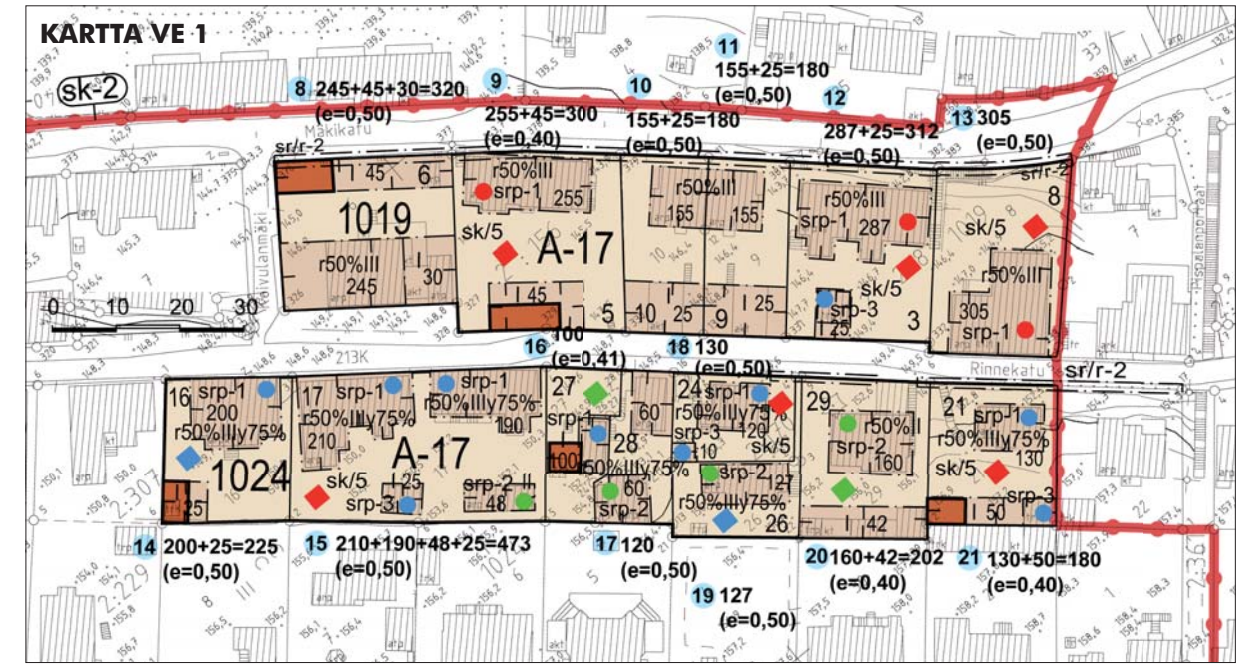
vistä luonnettaan. Koealueen Rinnekadun pohjoispuolisessa osassa on jäljellä kolme suurta vuokrataloa, jotka ovat kaupunkikuvallisesti ja sosiaalishistoriallisesti erittäin merkittäviä. Korttelin uudet asuinrakennukset noudattavat vanhan rakennuskannan suurta mittakaavaa, mutta poikkeavat osin perinteestä massoitteeltaan.

Rinnekadun eteläpuolella tontit jakautuvat maastollisista syistä kahteen tyyppiin suhteessa katuun; länsipäässä rakennukset sijoittuvat tehokkaasti kadun varteen ja itäpäässä kesemmäksi tonttia ylös muurin päälle. Ylös rinteeseen sijoittuvat talot ovat olleet kooltaan yleensä pienempiä. Sijoittumisen perinne on edelleen havaittavissa Rinnekadulla, vaikka pieniä taloja on korotettu, laajennettu tai korvattu uusilla.

Katuja rajaavat pulteri- ja betonimuurit ovat olennainen osaa alueen miljööstä. Mälikadun varrella kaupungin rakentama muuri painekyllästettyine leveälautaisine aitoineen ei ole toteutukseltaan kulttuuriympäristöön paras mahdollinen. Rinnekadun varrella muurien vieressä kasvaa kulttuurikasvillisuutta, nurmiukonnaurista.

Alueen erityiskysymyksiä:

Tonteille mahtuu autopaikkoja erittäin vähän ja katu on kapea. Lisärakentamisen ja autosäilytyksen sijoitusmahdollisuudet ja soveltaminen miljööseen.



MERKINTÖJEN SELITYKSIÄ:

RAKENNUSTEN ARVLUOKAT



PIHAPIIRIN ARVLUOKAT



Lisärakentaminen havainnollistettuna.

Uusi maanalainen / osittain maanalainen autonsäilytystila.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

A-17

Asuinrakennusten korttelialue, jolle saadaan sijoittaa myös liike-, toimisto- ja palvelutiloja. Tontille on varattava autopaikkoja merkinnän osoittama määrä.

1021

Korttelin numero.

8

Tontin numero.

3870

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

460+v80

Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa sallitun asuntokerrosalan neliömetrimäärän ja toinen luku ainoastaan maanpäälliseksi autosuoja- ja taloustilaksi varattavan kerrosalan neliömetrimäärän.

II

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosalaluon.

u 1/2

Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaa laskettavaksi tilaksi.

r50%

Rakennuksen ensimmäisessä, rinteeseen sijoituvassa kerrossa saa enintään prosenttiluvun osoittaman määrän ylempään kerroksen pinta-alasta käyttää kerrosalaa luettavaksi tilaksi.

y75%

Rakennuksen ylimmässä kerroksessa saa enintään prosenttiluvun osoittaman määrän alemman kerroksen pinta-alasta käyttää kerrosalaa luettavaksi tilaksi. Sen yläpuolelle ei saa rakentaa ullakkoa.

Rakennusala.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

sr/r-2

Historiallisesti tai kaupunkikuvan säilymistä kannalta tärkeä rakennus. Korjaus- ja muutostyöt sekä uudelleen rakentaminen tulee tehdä siten, että rakenteen kaupunkikuvallinen luonne säilyy.

sm-4

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

sk-2

Kulttuurihistoriallisesti arvokas säilytettävä aluekokonaisuus. Alueen suojeltavat rakennukset, pihapiirit ja rakenteet on osoitettu kaavassa. Uudisrakennuksia, alueen olemassa olevia rakennuksia ja katu- ja puistoalueita koskevat suunnitelmat ja toimenpiteet on tehtävä niin, että alueen kulttuurihistorialliset arvot säilyvät. Uudet asuin- ja piharakennukset on rakennettava siten, että ne sijainnin, muodon, värityksen ja julkisivujen jäsentelynsä osalta soveltuvat aluekokonaisuuden osaksi. Rakentamistapaohjeet sisältävät aluetta koskevia erityisohjeita.

srp-1

Suojeltava rakennus. Rakennus edustaa erityisen hyvin pispalalajista rakentamisen ja asumisen tapaa ja sillä on rakennushistoriallista, historiallista tai kaupunkikuvallista merkitystä. Rakennusta ei saa purkaa ja sen ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Rakennuksen runkoa ei tule laajentaa eikä korottaa. Laajennukset tulee tehdä ensisijaisesti vaipan sisällä välttäen katon aukottamista. Pihan puolella sallitaan tarkkaan harkittu vähäinen laajennusosat, kuten kuitit ja erkkerit, rakennuksen ominaispiirteitä kunnioittaen. Julkisivu- ja kattomateriaaleja, kattomuotoa ja ikkunoiden materiaalia ja puitejakoa ei tule muuttaa, palauttavat korjaukset on sallittu. VE 3: Mikäli suojeltu rakennus tuhoutuu, tulee tilalle rakentaa samankokoinen, mittasuhteiltaan ja massoitteiltaan vastaava pihapiiriin ja kaupunkikuvaan soveltuva rakennus.

srp-2

Suojeltava rakennus. Rakennus edustaa hyvin pispalalajista kaava-alueen rakentamisen ja asumisen tapaa ja sillä on rakennushistoriallista, historiallista tai kaupunkikuvallista merkitystä. Rakennuksen ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Julkisivu- ja kattomateriaaleja, kattomuotoa ja ikkunoiden materiaalia ja puitejakoa ei tule muuttaa kuin erittäin perustellusta syystä, palauttavat korjaukset on sallittu. VE 3: Mikäli suojeltu rakennus tuhoutuu, tulee tilalle rakentaa samankokoinen, mittasuhteiltaan ja massoitteiltaan vastaava pihapiiriin ja kaupunkikuvaan soveltuva rakennus.

srp-3

Säilytettävä rakennus/uusi rakennus. Kaupunkikuvan tai pihapiirin kannalta merkittävä rakennus jota ei saa purkaa, ennen kuin korvataan uudisrakennuksella on saatu rakennuslupa. Rakennuksen ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Uudisrakennus tulee soveltuva huolellisesti pihapiiriin ja kaupunkikuvaan.

sk/5

Kulttuurihistoriallisesti erittäin arvokas pihapiiri, joka tulee säilyttää. Pihapiirin ilme, rakenteet, pinnat ja kasvillisuus tulee säilyttää perinteisenä, palauttavat korjaukset ovat sallittuja. Rakennusten sijoittelun ja massoitteilun periaatteita ei tule muuttaa. Muutokset ja lisärakentaminen tulee tehdä tarkkaan harkiten ja kohteen kulttuurihistoriallisia ominaispiirteitä kunnioittaen.



8.
1019-6
Rinnerkatu 26



9.
1019-5
Mäkitkatu 9



10. ja 11.
1019-9 ja -10
Rinnerkatu 22



12.
1019-3
Mäkitkatu 5



13.
1019-8
Rinnerkatu 18



14.
1024-16
Rinnerkatu 29



15.
1024-17
Rinnerkatu 27



16.
1024-27
Rinnerkatu 25 c



17.
1024-28
Rinnerkatu 25 b



18.
1024-24
Rinnerkatu 23



19.
1024-26
Rinnerkatu 24



21.
1024-21
Rinnerkatu 19



20.
1024-29
Rinnerkatu 21

VE 1

Suojelumerkinnät perustuvat rakennusinventointiin:

srp-1: 1. ja 2.lk asuinrakennukset ja 1.lk piharakennukset

srp-2: 3.lk asuinrakennukset

srp-3: muut piharakennukset

sk/5: 1 lk pihapiirit

kaikki arvoalueet: sk-2

Arvoalueeseen on inventoinnin rajauksesta poiketen sisällytetty myös tontit 16-21; näin arvoalue on ymmärrettävämpi kokonaisuus. Pulteri- ja betonimuurit on osoitettu suojelumerkinnällä sr/r-2, joka mahdollistaa niiden uudelleenrakentamisen miljöarvot huomioiden. Muuriin ei saa tehdä autotallia tai syvennyksiä. Kulkukaivot portaille ovat mahdollisia.

Rakennusalat on määritelty tarkasti olemassa oleville suojeltaville rakennuksille, uudisrakentamiselle väljemmin.

Koedalueen tonteilla lähtökohtana on ollut että rakennusoikeus jaetaan tontin rakennuksille siten, että suojellulle rakennukselle pyritään merkitsemään toteutunutta hieman alempi tai

vastaava kerrosala, jolloin rakennuksen tuhoutuessa tilalle ei saisi nykyistä suurempaa. Lisärakentamista on ohjattu pääsääntöisesti toiseen rakennukseen.

Rakennusoikeudet on määritelty rakennusinventoinnin suositusten ja/tai maastollisten tekijöiden vuoksi. Rakennusinventointi ei suosittele 1-luokan pihapiireihin uudisrakentamista. Koska alueelta on jouduttu purkamaan paljon rakennuksia, on katsottu voitavan sallia inventoinnin suosituksista poiketen piharakennuksen rakentaminen, mikäli tehokkuutta $e=0,5$ ei ole jo ylittetty. Tonttitehokkuus on suurimmalla osalla tonteista $e=0,5$. Tontilla 9 alempana tehokkuuteen ovat johtaneet rakennusinventoinnin suositukset ja tonteilla 20 ja 21 jyrkästi katurajalla nouseva maasto; tontille liikennöinti on mahdollista vain muuria muokkaamalla, jota ei tässä vaihtoehdossa haluta suosia. Tehokkuusluku $e=0,4$ mahdollistaa kuitenkin vähäistä lisärakentamista. Lisärakentamisen määrä ja sijoittuminen tonteille on esitetty oheisessa havainnekuvasa.

VE 2

Arvoalueen rajausta ja pihapiirimerkintä sk/5 ovat samat kuin vaihtoehdossa 1. Vaihtoehto on suojelumerkinnöiltään hieman sallivampi kuin ve 1:

srp-2: 2.lk ja 3.lk asuinrakennukset (jos 2.lk asuinrakennus sijaitsee 1.lk pihapiirissä, tällöin yhä **srp-1**)

srp-3: muut piharakennukset

Rakennusalat ovat hieman väljemmät kuin vaihtoehdossa 1. Koedalueen tonteilla lähtökohtana on ollut että rakennusoikeus jaetaan tontin rakennuksille siten, että suojellulle rakennukselle pyritään merkitsemään toteutunutta hieman alempi tai vastaava kerrosala, jolloin rakennuksen tuhoutuessa tilalle ei saisi nykyistä suurempaa. Lisärakentamista on ohjattu pääsääntöisesti toiseen rakennukseen.

Rakennusinventoinnin suosituksia lisärakentamisesta on tulkitu väljemmin ja lisärakentamista on hieman enemmän kuin

VE 3

Arvoalueen rajausta ja pihapiirimerkintä kuten VE 2.

Suojelumerkinnät kuten VE 2, poikkeus:

srp-3: 3.lk asuinrakennukset

Suojelurakennuksilla on tiukka rakennusala, muilla hieman väljempi.

Vaihtoehdossa rakennusoikeuksia ei ole osoitettu suojeltaville rakennuksille (srp-1 ja srp-2). Lisärakentamista on ohjattu pääsääntöisesti toiseen rakennukseen. Mikäli suojeltu rakennus tuhoutuu, tilalle tulee rakentaa samankokoinen massoitteiltaan ja mittasuhteiltaan vastaava pihapiiriin soveltuva

vaihtoehdossa VE1. Koedalueen tonteilla on ollut tavoitteena yhtenäisempi rakennusoikeuslinja, joksi on muodostunut Rinnerkadun pohjoispuolella $e=0,5$. Rinnerkadun eteläpuolella jyrkästi kadulta nousevilla tonteilla 21 ja 21 tehokkuusluvaksi $e=0,45$, joka mahdollistaa pihan takaosaan runsasta piharakentamista mutta ei vaikuta katunäkymään. Muurit on osoitettu liittymäkieltomerkinneillä, joka ei mahdollista lisää autotalleja muureihin.

Vaihtoehto sallii enintään 45 k-m2 suuristen piharakennusten alle rinteessä aputiloja varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi. Tällä halutaan kannustaa pienasuntojen rakentamiseen ja piharakentamisen maastoon sovitukseen. Tämä mahdollisuus nostaa toteutuvaa tehokkuuslukua yli edellä ilmoitetun muutamilla tonteilla. Lisärakentamisen määrä ja sijoittuminen tonteille on esitetty oheisessa havainnekuvasa.

Arvoalueen rajausta ja pihapiirimerkintä kuten VE 2. Suojelumerkinnät kuten VE 2, poikkeus: **srp-3**: 3.lk asuinrakennukset Suojelurakennuksilla on tiukka rakennusala, muilla hieman väljempi.

Vaihtoehdossa rakennusoikeuksia ei ole osoitettu suojeltaville rakennuksille (srp-1 ja srp-2). Lisärakentamista on ohjattu pääsääntöisesti toiseen rakennukseen. Mikäli suojeltu rakennus tuhoutuu, tilalle tulee rakentaa samankokoinen massoitteiltaan ja mittasuhteiltaan vastaava pihapiiriin soveltuva

rakennus. Tästä johtuen korttelin tonteille muodostuva tehokkuusluku vaihtelee välillä $e=0,5-0,95$. Lisärakentamisen määrä ja sijoittuminen tontille on esitetty oheisessa havainnekuvasa.

Mahdollisuus rakentaa rinteessä aputiloja enintään 45 k-m2 suuristen piharakennusten alle varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi nostaa paikoitellen tehokkuuslukua edellä ilmoitetusta.

Vaihtoehto sallii suuremman lisärakennukset kuin VE 2.

Muureihin saa rakentaa autotalleja toisin kuin edellisissä vaihtoehdoissa.

HUOMIOITA, VERTAILUA JA JATKOKEHITYSTARPEITA:

VE 1 sallii katukuvaan ja rakennuksiin vain vähäisiä muutoksia.

VE 2 sallii katukuvaan uusia maltillisen kokoisia asuinrakennuksia, laajennuksia ja piharakentamista.






VE 3 sallii katukuvaan suurehkoja uudisrakennuksia ja piharakentamista, muureihin autotalleja sekä neljän inventoidun asuinrakennuksen purkamisen. Mahdollisuus tuhoutuneen suojelutalon korvaamiseen uudella samalaisella saattaa heikentää motivaatiota suojeluun ja ylläpitoon.

VE 1 mukainen niukka ja tonttikohdaisia eroja tuottava ratkaisu on perusteltu inventoinnin suositusten pohjalta, mutta ei huomioi Rinnerkadun pohjoispuoleisen korttelin tiivistä perinnettä. VE 2 mukainen samantyyppiseen perinteeseen ja maastoon pohjautuva rakennusoikeuslinja tuottaa tasa-puolisempaa kaavaa, tehokkuusluvun lasku maastollisesti hankalilla tonteilla on perusteltu myös suojelutavoitteiden kannalta. VE 3:ssa millään tontilla tehokkuusluku ei alene. Vaihtoehto tiivistää tontinkäyttöä hieman enemmän kuin VE 3. Tehokkuusluvun nousu suurten rakennusten tonteilla voidaan perustella arvoalueen kaupunkikuvallisen rakenteen säilyttämistarpeella.







Arvioitaessa alueen muutoksensietokykyä voidaan todeta, että uusien asuinrakennusten ja autosäilytysratkaisujen rakentaminen vaikuttaa pihapiirin arvojen ohella kaupunkikuvaan ja asettaa siten uudisrakentamiselle erityisiä laatuvaatimuksia. Myös tontin pihapiiriin käyttö, liikennöinti ja autosäilytys ovat haasteellisia, kun tontille tulee toinen asuinrakennus. Autokatosten ja muureihin sijoitetujen tallien runsastuminen muodostaa alueen katukuvalle suuremman riskin kuin uudet asuinrakennukset ja olevien laajennukset. Uusien asuntojen rakentaminen alueelle vaikeuttaa kuitenkin entisestään autopaikkatilannetta, koska usean autopaikan saaminen tontille on vaikeaa.

Koedalueen tonteilla käyttötarkoitus mahdollistaa samat toiminnat kuin nykyinen kaava. Rakennuksia voidaan käyttää tavanomaisella kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla. Suojelumerkinnät eivät edellytä erityistoimia kuten entistämistä tai palauttamista rakennuksen aikaisempaan asuun.






ASUMINEN JA RAKENTAMISMAHDOLLISUUDET







KOHDE	VE 1	VE 2	VE 3
 <p>8. 1019-6 Rinnekatu 26</p>	<p>pinta-ala 641 nyk. ro 321 käyt.arvio 274 käyt. rava 274</p> <p>Pihalle voi rakentaa uuden piharakennuksen. Rakennusoikeutta on päärakennukselle 245 k-m2 ja piharakentamiseen 75 k-m2, yhteensä 320 k-m2 eli e = 0,5</p>	<p>Tonttiin on liitetty katualuetta. Pihalle voi rakentaa suuremman piharakennuksen/pienen asuinrakennuksen. Rakennusoikeutta on päärakennukselle 245 k-m2 ja piharakentamiseen 120 k-m2, yhteensä 365 k-m2 eli e = 0,5</p>	<p>Tonttiin on liitetty katualuetta. Pihalle voi rakentaa suurehkon asuinrakennuksen. Rakennusoikeutta on päärakennukselle 250 k-m2 ja piharakentamiseen 188 k-m2, yhteensä 438 k-m2 eli e = 0,6</p>
 <p>9. 1019-5 Mäkikatu 9</p>	<p>pinta-ala 741 nyk. ro 371 käyt. arvio 270</p> <p>Pihapiiri on osoitettu erittäin arvokkaan pihapiirin merkinnällä; pihapiiri tulee säilyttää perinteisenä. Olevaa asuinrakennusta ei saa purkaa ja sen ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää; rakennusta ei saa korottaa eikä runkoa laajentaa. Rakennuksen sisällä voi ottaa tilat käyttöön rakennusoikeudesta huolimatta. Mikäli asuinrakennus tuhoutuu, tilalle ei saa samankokoista. Pihalle voi rakentaa piharakennuksen. Rakennusoikeutta on päärakennukselle 255 k-m2 ja lisärakennukselle 45 k-m2, yhteensä 300 k-m2 eli e = 0,4</p>	<p>Pihapiiri on osoitettu erittäin arvokkaan pihapiirin merkinnällä; pihapiiri tulee säilyttää perinteisenä. Tontille voi rakentaa toisen asuinrakennuksen. Uudisrakennus vaikuttaa pihan valoisuuteen ja pysäköintitarpeeseen. Olevaa asuinrakennusta ei saa purkaa ja sen ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää; rakennusta ei saa korottaa eikä runkoa laajentaa. Rakennuksen sisällä voi ottaa tilat käyttöön rakennusoikeudesta huolimatta. Mikäli asuinrakennus tuhoutuu, tilalle ei saa samankokoista. Rakennusoikeutta on päärakennukselle 240 k-m2 ja lisärakennukselle 130 k-m2, yhteensä 370 k-m2 eli e = 0,5</p>	<p>Pihapiiri on osoitettu erittäin arvokkaan pihapiirin merkinnällä; pihapiiri tulee säilyttää perinteisenä. Tontille voi rakentaa toisen, suurehkon asuinrakennuksen. Uudisrakennus vaikuttaa huomattavasti pihan valoisuuteen ja pysäköintitarpeeseen. Olevaa asuinrakennusta ei saa purkaa ja sen ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää; rakennusta ei saa korottaa eikä runkoa laajentaa. Rakennuksen sisällä voi ottaa tilat käyttöön rakennusoikeudesta huolimatta. Mikäli oleva asuinrakennus tuhoutuu, tilalle tulee rakentaa samankokoinen, pihapiiriin soveltuva rakennus. Rakennusoikeutta muodostuu päärakennuksen mukaan arviolta 270 k-m2 ja lisärakennukselle 245 k-m2, yhteensä 515 k-m2, eli n. e = 0,7</p>
 <p>10. ja 11. 1019-9 ja -10 Rinnekatu 22</p>	<p>pinta-ala 359 nyk. ro 180 käyt.arvio 185 rava 175</p> <p>Rakennukset saa korvata uusilla, piharakennusoikeus mahdollistaa muutoksia autokatoksiin. Mikäli asuinrakennus tuhoutuu tilalle ei saa yhtä suurta. Rakennusoikeutta on päärakennukselle 155 k-m2 ja piharakennukselle 25 k-m2, yhteensä 180 k-m2 eli n. e = 0,5</p>	<p>Rakentamismahdollisuudet ovat samat kuin vaihtoehdossa 1. Rakennusoikeutta on päärakennukselle 155 k-m2 ja piharakennukselle 25 k-m2, yhteensä 180 k-m2 eli n. e = 0,5</p>	<p>Rakennukset saa korvata uusilla, piharakennusoikeus mahdollistaa muutoksia autokatoksiin. Mikäli asuinrakennus tuhoutuu tilalle saa suurin piirtein samankokoisen. Rakennusoikeutta on asuinrakennukselle 180 k-m2 ja piharakennukselle 35 k-m2, yhteensä 215 k-m2 eli e = 0,60</p>
 <p>1019-3 Mäkikatu 5</p>	<p>pinta-ala 623 nyk. ro 312 käyt.arvio 435</p> <p>Pihapiiri on osoitettu erittäin arvokkaan pihapiirin merkinnällä; pihapiiri tulee säilyttää perinteisenä. Olevaa asuinrakennusta ei saa purkaa ja sen ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää; rakennusta ei saa korottaa eikä runkoa laajentaa. Rakennuksen sisällä voi ottaa tilat käyttöön rakennusoikeudesta huolimatta. Mikäli asuinrakennus tuhoutuu, tilalle ei saa samankokoista. Piharakennuksen saa korvata uudella. Rakennusoikeutta on päärakennukselle 287 k-m2 ja piharakennukselle 25 k-m2, yhteensä 312 k-m2 eli e = 0,5</p>	<p>Pihapiiri on osoitettu erittäin arvokkaan pihapiirin merkinnällä; pihapiiri tulee säilyttää perinteisenä. Olevaa asuinrakennusta ei saa purkaa ja sen ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää; rakennusta ei saa korottaa eikä runkoa laajentaa. Rakennuksen sisällä voi ottaa tilat käyttöön rakennusoikeudesta huolimatta. Mikäli asuinrakennus tuhoutuu, tilalle ei saa samankokoista. Piharakennuksen saa korvata kaksikerroksisella suuremmalla, sijoittelu vapaampi kuin ve 1:ssä. Rakennusoikeutta on päärakennukselle 277 k-m2 ja piharakennukselle 35 k-m2, yhteensä 312 k-m2 eli e = 0,5</p>	<p>Pihapiiri on osoitettu erittäin arvokkaan pihapiirin merkinnällä; pihapiiri tulee säilyttää perinteisenä. Olevaa asuinrakennusta ei saa purkaa ja sen ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää; rakennusta ei saa korottaa eikä runkoa laajentaa. Rakennuksen sisällä voi ottaa tilat käyttöön rakennusoikeudesta huolimatta. Piharakennuksen saa korvata kaksikerroksisella suuremmalla. Jos asuinrakennus tuhoutuu, tilalle tulee tehdä samankokoinen pihapiiriin soveltuva rakennus. Rakennusoikeutta muodostuu päärakennuksesta arviolta 410 k-m2 ja piharakennukselle 35 k-m2, yhteensä n. 445 k-m2 eli n. e = 0,7</p>
 <p>1019-8 Rinnekatu 18</p>	<p>pinta-ala 609 nyk. ro 305 käyt.arvio 545</p> <p>Pihapiiri on osoitettu erittäin arvokkaan pihapiirin merkinnällä; pihapiiri tulee säilyttää perinteisenä. Olevaa asuinrakennusta ei saa purkaa ja sen ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää; rakennusta ei saa korottaa eikä runkoa laajentaa. Rakennuksen sisällä voi ottaa tilat käyttöön rakennusoikeudesta huolimatta. Mikäli asuinrakennus tuhoutuu, tilalle ei saa samankokoista. Rakennusoikeutta on päärakennukselle 305 k- eli e = 0,5</p>	<p>Pihapiiri on osoitettu erittäin arvokkaan pihapiirin merkinnällä; pihapiiri tulee säilyttää perinteisenä. Olevaa asuinrakennusta ei saa purkaa ja sen ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää; rakennusta ei saa korottaa eikä runkoa laajentaa. Rakennuksen sisällä voi ottaa tilat käyttöön rakennusoikeudesta huolimatta. Mikäli asuinrakennus tuhoutuu, tilalle ei saa samankokoista. Pihalle saa rakentaa piharakennuksen kaksikerroksisena. Rakennusoikeutta on päärakennukselle 270 ja piharakennukselle 35 k-m2, yhteensä 305 k-m2 eli e = 0,5</p>	<p>Pihapiiri on osoitettu erittäin arvokkaan pihapiirin merkinnällä; pihapiiri tulee säilyttää perinteisenä. Olevaa asuinrakennusta ei saa purkaa ja sen ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää; rakennusta ei saa korottaa eikä runkoa laajentaa. Rakennuksen sisällä voi ottaa tilat käyttöön rakennusoikeudesta huolimatta. Jos talo tuhoutuu, tilalle tulee tehdä samankokoinen pihapiiriin soveltuva rakennus. Pihalle saa rakentaa piharakennuksen kaksikerroksisena. Rakennusoikeutta muodostuu päärakennuksesta arviolta 545 k-m2 ja piharakennukselle 35 k-m2, yhteensä n. 580 k-m2 eli n. e = 0,95</p>
 <p>1024-16 Rinnekatu 29</p>	<p>pinta-ala 452 nyk. ro 226 käyt.arvio 240</p> <p>Olevaa asuinrakennusta ei saa purkaa ja sen ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää; rakennusta ei saa korottaa eikä runkoa laajentaa. Rakennuksen sisällä voi ottaa tilat käyttöön rakennusoikeudesta huolimatta. Mikäli asuinrakennus tuhoutuu, tilalle ei saa samankokoista. Pihalle saa rakentaa piharakennuksen. Rakennusoikeutta on päärakennukselle 200 k-m2 ja piharakennukselle 25 k-m2, yhteensä 225 k-m2 eli e = 0,5</p>	<p>Olevaa asuinrakennusta ei saa purkaa ja sen ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää; rakennusoikeus ei mahdollista korotusta eikä rungon laajennusta. Rakennuksen sisällä voi ottaa tilat käyttöön rakennusoikeudesta huolimatta. Mikäli asuinrakennus tuhoutuu, tilalle ei saa samankokoista. Pihalle saa rakentaa piharakennuksen, sijoittelu vapaampi kuin ve 1:ssä. Rakennusoikeutta on päärakennukselle 200 k-m2 ja piharakennukselle 25 k-m2, yhteensä 225 k-m2 eli e = 0,5</p>	<p>Olevaa asuinrakennusta ei saa purkaa ja sen ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää; rakennusoikeus ei mahdollista korotusta eikä rungon laajennusta. Rakennuksen sisällä voi ottaa tilat käyttöön rakennusoikeudesta huolimatta. Jos rakennus tuhoutuu, tilalle tulee rakentaa samankokoinen pihapiiriin soveltuva rakennus. Rakennusoikeutta muodostuu päärakennuksesta arviolta 245 k-m2 ja piharakennukselle 25 k-m2, yhteensä n. 265 k-m2 eli n. e = 0,6</p>

RAKENNETUN YMPÄRISTÖN KULTTUURIHISTORIALLISET ARVOT JA VAIKUTUSTEN ARVIOINTI


PIHAPIIRIT JA RAK/ ARVUOKAT	RAKENNUSHISTORIA	HISTORIA	YMPÄRISTÖ, KAUPUNKIKUVA	VE 1	VE 2	VE 3	HUOMIOITA	
 8. 1019-6 Rinnekatu 26	<ul style="list-style-type: none"> - uudisrakennus 2000-luvulta - ei inventoitu 			+/-	++/-	++/-	Vaihtoehdot mahdollistavat katutilan rajaamisen Mäkikadun varressa uudisrakennuksella puretun rakennuksen paikalle. Lisärakentaminen asettaa vaatimuksia toteutuksen laadulle.	
 9. 1019-5 Mäkikatu 9	<ul style="list-style-type: none"> - pihapiiri 1. lk - päärakennus 1. lk 	<ul style="list-style-type: none"> - moniasuntoinen vuokratalo - 1920-luvun piirteet; mansardikatto, selkeä rakennusmassa, julkisivujen aukotus ja jäsentely, ikkunoiden puitejako - rinnetalomalli; kivijalkatilat - rinnepihan rakenteet, pinnat 	<ul style="list-style-type: none"> - usean asunnon asuintalo, vuokra-asumisen kulttuurihistoria havaittavissa 	<ul style="list-style-type: none"> - näkyvä sijainti, päärakennus keskeinen elementti katutilassa 	+/-	+	+/-	VE 1: muuttaa vähiten pihapiirin nykyistä luonnetta, mutta lisärakennuksen toteutuminen autotallina ei paranna kaupunkikuvaa. VE 2 ja VE 3: toisen asuinrakennuksen rakentaminen palauttaa pihapiirin aikaisempaa tilannetta: VE 3 mukainen rakentaminen vaikuttaa pihapiirin valoisuuteen. VE 3: tuhoutuneen rakennuksen korvaaminen uudella samantyyppisellä säilyttää kaupunkikuvaa, mutta heikentää alueen historiallista kerroksellisuutta. Autotallien sijoittaminen muuriin Mäkikadulla muuttaisi katukuvaa.
 10. ja 11. 1019-9 ja -10 Rinnekatu 22	<ul style="list-style-type: none"> - rakennettu 1990-lopulla - rakennuksia ei ole inventoitu 				0	0	0	Rakennukset ovat neutraali osa ympäristöään, vaihtoehdot eivät tuo oleellista muutosta.
 1019-3 Mäkikatu 5	<ul style="list-style-type: none"> - pihapiiri 1. lk - päärakennus 1. lk - piharakennus 2. lk 	<ul style="list-style-type: none"> - moniasuntoinen vuokratalo - 1920-luvun piirteet; selkeä rakennusmassa, julkisivujen aukotus ja jäsentely, ikkunoiden puitejako, lunetti-ikkunat - rinnetalomalli; kivijalkatilat - asuinrakennus ja vanha piharakennus, eheä kokonaisuus - rinnepihan rakenteet, pinnat 	<ul style="list-style-type: none"> - usean asunnon asuintalo, vuokra-asumisen kulttuurihistoria havaittavissa - asuintoimintojen monimuotoisuus 	<ul style="list-style-type: none"> - erittäin näkyvä sijainti, päärakennus keskeinen elementti Mäkikadun ja Rinnekadun katutilassa ja kauko- maisemassa 	+	+	+/-	VE 1: säilyttää pihapiirin tarkasti. VE 2 ja VE 3: tuhoutuneen rakennuksen korvaaminen uudella samankokoisella heikentäisi alueen historiallista kertovuutta, suojelun kannustavuutta ja asettaa vaatimuksia toteutuksen laadulle. Autotallien sijoittaminen muuriin Mäkikadulla muuttaisi katukuvaa.
 1019-8 Rinnekatu 18	<ul style="list-style-type: none"> - pihapiiri 1. lk - päärakennus 1. lk 	<ul style="list-style-type: none"> - moniasuntoinen vuokratalo, näkyvissä - 1920-luvun piirteet; selkeä rakennusmassa, julkisivujen aukotus ja jäsentely, ikkunoiden puitejako - rinnetalomalli; korkeat kivijalkatilat - rinnepihan rakenteet, pinnat 	<ul style="list-style-type: none"> - usean asunnon asuintalo, vuokra-asumisen kulttuurihistoria näkyvissä - pihalta on piharakennus purettu. 	<ul style="list-style-type: none"> - erittäin näkyvä sijainti, päärakennus keskeinen elementti katutilassa ja kauko- maisemassa - pihalla kulttuurikasvillisuutta 	+	+	+/-	VE 1: säilyttää nykytilanteen. VE 3: tuhoutuneen rakennuksen korvaaminen uudella samankokoisella säilyttää kaupunkikuvan, mutta heikentää alueen historiallista kerroksellisuutta. VE 2 ja VE 3 piharakentaminen saattaa heikentää kulttuurikasvillisuutta.
 1024-16 Rinnekatu 29	<ul style="list-style-type: none"> - pihapiiri 2. lk - päärakennus 2. lk 	<ul style="list-style-type: none"> - moniasuntoinen vuokratalo, näkyvissä - perinteinen asuin- ja liiketalo; näkyvissä - rakentamisen perinne; vaihteellisuus, muutokset - rinnetalomalli; kivijalkatilat 	<ul style="list-style-type: none"> - usean asunnon asuintalo, vuokra-asumisen kulttuurihistoria näkyvissä - liiketoiminnan historia näkyvissä - rakentamisen vaihteellisuus; ajalliset kerrostumat 	<ul style="list-style-type: none"> - näkyvä sijainti, päärakennus keskeinen elementti katutilassa 	+	+	+/-	VE 1 ja VE 2: kannustavat suojeluun. VE 3: tuhoutuneen rakennuksen korvaaminen uudella samankokoisella heikentäisi alueen historiallista kertovuutta ja asettaa vaatimuksia toteutuksen laadulle.

ASUMINEN JA RAKENTAMISMAHDOLLISUUDET

KOHDE	VE 1	VE 2	VE 3
 <p>15. 1024-17 Rinnekatu 27</p>	<p>pinta-ala 947 nyk. ro 3474 käyt.arvio 680</p> <p>Pihapiiri on osoitettu erittäin arvokkaan pihapiirin merkinnällä; pihapiiri tulee säilyttää perinteisenä. Olevia asuinrakennuksia ei saa purkaa ja niiden ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää; kadunvarren asuinrakennuksia ei saa korottaa eikä runkoa laajentaa. Rakennuksen sisällä voi ottaa tilat käyttöön rakennusoikeudesta huolimatta. Mikäli asuinrakennukset tuhoutuvat, tilalle ei saa samankokoisia. Piharakennuksen saa korvata uudella.</p> <p>Rakennusoikeutta on 210+190+48+25 k-m2, yhteensä 473 k-m2 eli n. e = 0,5</p>	<p>Pihapiiri on osoitettu erittäin arvokkaan pihapiirin merkinnällä; pihapiiri tulee säilyttää perinteisenä. Olevia asuinrakennuksia ei saa purkaa ja niiden ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää; rakennusoikeus ei riitä korotuksiin ja laajennuksiin. Rakennuksen sisällä voi ottaa tilat käyttöön rakennusoikeudesta huolimatta. Mikäli rakennukset tuhoutuvat, tilalle ei saa samankokoisia. Piharakennuksen saa korvata uudella, sijoittelu vapaampi kuin ve 1:ssä.</p> <p>Rakennusoikeutta on 210+190+83 k-m2, yhteensä 473 k-m2 eli n. e = 0,5</p>	<p>Pihapiiri on osoitettu erittäin arvokkaan pihapiirin merkinnällä; pihapiiri tulee säilyttää perinteisenä. Olevia asuinrakennuksia ei saa purkaa ja niiden ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää; rakennusoikeus ei riitä korotuksiin. Rakennuksen sisällä voi ottaa tilat käyttöön rakennusoikeudesta huolimatta. Jos kadunvarren rakennukset tuhoutuvat, tilalle tulee rakentaa samankokoiset pihapiiriin soveltuvat rakennukset. Pihan takaosan rakennukset saa korvata uusilla.</p> <p>Rakennusoikeutta muodostuu kadun varren rakennuksista n 585 k-m2 ja piharakennuksille 130 k-m2, yht. 715 k-m2, n. e = 0,75</p>
 <p>16. 1024-27 Rinnekatu 25 c</p>	<p>pinta-ala 242 nyk. ro 121 käyt.arvio 70</p> <p>Olevaa asuinrakennusta ei saa purkaa ja sen ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää; rakennusta saa laajentaa mutta ei korottaa. Jos rakennus tuhoutuu tilalle saa hieman suuremman. Rakennuksen edessä ei ole rakennusalaa, joten siihen ei voi rakentaa katettua autosuojaa.</p> <p>Rakennusoikeutta on 100 k-m2 eli e = 0,41</p>	<p>Olevaa asuinrakennusta ei saa purkaa ja sen ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää; rakennusta saa laajentaa ja korottaa. Jos rakennus tuhoutuu tilalle saa suuremman. Rakennuksen edessä ei ole rakennusalaa, joten siihen ei voi rakentaa katettua autosuojaa.</p> <p>Rakennusoikeutta on 120 k-m2 eli n. e = 0,5</p>	<p>Olevan asuinrakennuksen saa korvata uudella suuremmalla, pihapiiriin ja katukuvaan sopivalla. Rakennuksen edessä ei ole rakennusalaa, joten siihen ei voi rakentaa katettua autosuojaa.</p> <p>Rakennusoikeutta on 120 k-m2 eli n. e = 0,5</p>
 <p>17. 1024-28 Rinnekatu 25 b</p>	<p>pinta-ala 242 nyk. ro 121 käyt.arvio 120 käyt. rava 96</p> <p>Kadunvarren rakennuksella ei ole suojelumerkintää. Takana olevaa asuinrakennusta ei saa purkaa ja sen ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää; rakennusta saa kuitenkin laajentaa ja korottaa. Rakennusoikeutta on 120 k-m2 eli n. e = 0,5</p>	<p>Rakentamismahdollisuudet ovat samat kuin vaihtoehdossa 1.</p> <p>Rakennusoikeutta on 120 k-m2 eli n. e = 0,5</p>	<p>Rakennukset saa korvata uusilla pihapiiriin ja katukuvaan sopivilla. Rakennusoikeutta on 120 k-m2 eli n. e = 0,5</p>
 <p>18. 1024-24 Rinnekatu 23</p>	<p>pinta-ala 262 nyk. ro 131 käyt.arvio 130</p> <p>Pihapiiri on osoitettu erittäin arvokkaan pihapiirin merkinnällä; pihapiiri tulee säilyttää perinteisenä. Olevaa asuinrakennusta ei saa purkaa ja sen ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää; rakennusta ei saa korottaa eikä runkoa laajentaa. Rakennuksen sisällä voi ottaa tilat käyttöön rakennusoikeudesta huolimatta. Mikäli asuinrakennus tuhoutuu, tilalle saa hieman pienemmän. Piharakennuksen saa korvata uudella kivirakenteisella.</p> <p>Rakennusoikeutta on asuinrakennukselle 120 k-m2 ja piharakennukselle 10 k-m2, yhteensä 130 k-m2 eli n. e = 0,5</p>	<p>Pihapiiri on osoitettu erittäin arvokkaan pihapiirin merkinnällä; pihapiiri tulee säilyttää perinteisenä. Olevaa asuinrakennusta ei saa purkaa ja sen ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää; rakennusta ei saa korottaa eikä runkoa laajentaa. Rakennuksen sisällä voi ottaa tilat käyttöön rakennusoikeudesta huolimatta. Mikäli asuinrakennus tuhoutuu, tilalle saa suurin piirtein samankokoisen. Piharakennuksen saa korvata kevyellä rakennelmalla.</p> <p>Rakennusoikeutta on asuinrakennukselle 130 k-m2 eli n. e = 0,5</p>	<p>Pihapiiri on osoitettu erittäin arvokkaan pihapiirin merkinnällä; pihapiiri tulee säilyttää perinteisenä. Olevaa asuinrakennusta ei saa purkaa ja sen ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää; rakennusta ei saa korottaa. Rakennuksen sisällä voi ottaa tilat käyttöön rakennusoikeudesta huolimatta. Piharakennuksen saa korvata kevyellä rakennelmalla. Jos asuinrakennus tuhoutuu, tilalle tulee tehdä samankokoinen pihapiiriin soveltuva rakennus.</p> <p>Rakennusoikeutta muodostuu asuinrakennuksesta arviolta 130 k-m2.</p>
 <p>19. 1024-26 Rinnekatu 24</p>	<p>pinta-ala 253 nyk. ro 127 käyt.arvio 150</p> <p>Olevaa asuinrakennusta ei saa purkaa ja sen ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää; rakennusoikeus ei riitä laajennuksiin ja korotuksiin. Jos rakennus tuhoutuu tilalle saa pienemmän.</p> <p>Rakennusoikeutta on 127 k-m2 eli e = 0,5</p>	<p>Rakentamismahdollisuudet ovat samat kuin vaihtoehdossa 1.</p> <p>Rakennusoikeutta on 127 k-m2 eli e = 0,5</p>	<p>Rakennuksen saa korvata uudella pihapiiriin ja katukuvaan sopivalla nykyistä pienemmällä rakennuksella.</p> <p>Rakennusoikeutta on 127 k-m2 eli e = 0,5</p>
 <p>20. 1024-29 Rinnekatu 21</p>	<p>pinta-ala 502 nyk. ro 251 käyt.arvio 244 käyt.rava 244</p> <p>Olevaa asuinrakennusta ei saa purkaa ja sen ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää; rakennusoikeus ei riitä lisälaajennuksiin tai korotuksiin. Jos rakennus tuhoutuu tilalle saa pienemmän.</p> <p>Rakennusoikeutta on 160 k-m2 asuinrakennukselle ja 42 piharakennukselle, yhteensä 202 k-m2, eli e = 0,4</p>	<p>Olevaa asuinrakennusta ei saa purkaa ja sen ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää; rakennusoikeus ei riitä lisälaajennuksiin tai korotuksiin. Jos rakennus tuhoutuu tilalle saa pienemmän.</p> <p>Rakennusoikeutta on 175 k-m2 asuinrakennukselle ja 50 piharakennukselle, yhteensä 225 k-m2, eli e = 0,45</p>	<p>Rakennukset saa korvata uusilla pihapiiriin ja katukuvaan sopivilla suurin piirtein nykyisen kokoisilla.</p> <p>Rakennusoikeutta on 200 k-m2 asuinrakennukselle ja 50 piharakennukselle, yhteensä 250 k-m2, eli e = 0,5</p>

RAKENNETUN YMPÄRISTÖN KULTTUURIHISTORIALLISET ARVOT JA VAIKUTUSTEN ARVIOINTI								
PIHAPIIRIT JA RAK/ ARVLUOKAT	RAKENNUSHISTORIA	HISTORIA	YMPÄRISTÖ, KAUPUNKIKUVA	VE 1	VE 2	VE 3	HUOMIOITA	
 <p>15. 1024-17 Rinnekatu 27</p>	<ul style="list-style-type: none"> - pihapiiri 1. lk - rakennus 2. lk - rakennus 2. lk - rakennus 3. lk - piharakennus 2. lk 	<ul style="list-style-type: none"> - kolmen asuinrakennuksen ja piharakennuksen muodostama eheä pihakokonaisuus - moniasuntoiset vuokratilat - 1920-luvun piirteet; selkeät rakennusmassat, sisäänkäyntikuistit - rinnepihan rakenteet, pinnat 	<ul style="list-style-type: none"> - usean asunnon asuintalot, vuokra-asumisen kulttuurihistoria havaittavissa - asuintoimintojen monimuotoisuus 	<ul style="list-style-type: none"> - näkyvä sijainti, rakennukset keskeinen elementti katutilassa 	+	+	+/-	VE 1 ja VE 2: säilyttää pihapiirin ennallaan. VE 3: tuhoutuneen asuinrakennusten korvaaminen uusilla samankokoisilla heikentäisi alkuperäisyyssarvoja, suojelun kannustavuutta ja asettaa vaatimuksia toteutuksen laadulle.
 <p>16. 1024-27 Rinnekatu 25 c</p>	<ul style="list-style-type: none"> - pihapiiri 3. lk - päärakennus 2. lk 	<ul style="list-style-type: none"> - huoneen ja keittiön yhden perheen pikkutalo, harvinaistuva - 1920-l piirteet: kapea runko - rinnetalomalli; kivijalkatilat 	<ul style="list-style-type: none"> - yhden perheen asuintalo 	<ul style="list-style-type: none"> - näkyvä sijainti 	+	+/-	-	VE 1: pieni laajennus säilyttää rakennuksen luonteen. VE 2: laajentamis- ja korotusmahdollisuus lähentelee uudisrakentamista, mikä saattaa heikentää pihapiirin arvoja. VE 3: rakennuksen saa korvata uudella, mikä saattaa heikentää pihapiirin arvoja, mikäli toteutus ei ole onnistunut.
 <p>17. 1024-28 Rinnekatu 25 a,b</p>	<ul style="list-style-type: none"> - pihapiiri 3. lk - päärakennus 3. lk 	<ul style="list-style-type: none"> - huoneen ja keittiön yhden perheen pikkutalo, harvinaistuva - 1920-l piirteet: kapea runko, mansardikatto - rinnetalomalli; kivijalkatilat 			+	+	+/-	VE 1 ja VE 2: ei kannusta muutoksiin tontilla. VE 3: rakennuksen purkaminen saattaa heikentää pihapiirin kulttuurihistoriallisia arvoja.
 <p>18. 1024-24 Rinnekatu 23</p>	<ul style="list-style-type: none"> - pihapiiri 1. lk - päärakennus 2. lk - piharakennus 2. lk 	<ul style="list-style-type: none"> - alkujaan usean perheen omakotitalo-tyyppinen asuinrakennus - perinteinen asuin- ja liiketalo; näkyvissä - rinnetalomalli; kivijalkatilat - asuinrakennus ja vanha piharakennus - rinnepihan rakenteet, pinnat 	<ul style="list-style-type: none"> - usean asunnon asuintalo, vuokra-asumisen kulttuurihistoria näkyvissä - liiketoiminnan historia näkyvissä - asuintoimintojen monimuotoisuus 	<ul style="list-style-type: none"> - näkyvä sijainti katutasen yläpuolella 	+	+	+	VE 1: rakennusoikeus on suojeluun kannustava. VE 1 on hieman säilyttävämpi kuin VE 2 ja VE 3.
 <p>19. 1024-26 Rinnekatu 24</p>					+	+	+/-	VE 1 ja VE 2: Eivät vaikuta muokatun pihapiirin arvoihin. VE 3: Rakennuksen purkaminen heikentäisi katukuvan historiallista kertovuutta.
 <p>20. 1024-29 Rinnekatu 21</p>	<ul style="list-style-type: none"> - pihapiiri 3. lk - päärakennus 3. lk 	<ul style="list-style-type: none"> - alkujaan pieni yhden asunnon talo 	<ul style="list-style-type: none"> - henkilöhistoria: Hannu Salaman asuintalo 	<ul style="list-style-type: none"> - näkyvä sijainti katutasen yläpuolella 	++	+	-	VE 1: rakennusoikeus on säilyttämiseen kannustava. VE 2: pieni täydennysrakennusmahdollisuus ei vaikuta tontin arvoihin. VE 3: purkamismahdollisuus heikentää katukuvaa ja sen historiallista kertovuutta.

ASUMINEN JA RAKENTAMISMAHDOLLISUUDET

KOHDE	VE 1	VE 2	VE 3
 <p>21. 1024-21 Rinnekatu 19</p>	<p>pinta-ala 448 nyk. ro 224 käyt.arvio 150 käyt.rava 144</p> <p>Pihapiiri on osoitettu erittäin arvokkaan pihapiirin merkinnällä; pihapiiri tulee säilyttää perinteisenä. Olevaa asuinrakennusta ei saa purkaa ja sen ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää; rakennusta ei saa korottaa eikä runkoa laajentaa. Rakennuksen sisällä voi ottaa tilat käyttöön rakennusoikeudesta huolimatta. Mikäli asuinrakennus tuhoutuu, tilalle saa suurin piirtein nykyisen kokoisen. Piharakennuksen saa korvata uudella ja rakentaa lisää piharakennustilaa. Rakennusoikeutta on asuinrakennukselle 130 k-m² ja piharakennukselle 50 k-m², yhteensä 180 k-m² eli n. e = 0,4</p>	<p>Pihapiiri on osoitettu erittäin arvokkaan pihapiirin merkinnällä; pihapiiri tulee säilyttää perinteisenä. Olevaa asuinrakennusta ei saa purkaa ja sen ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää; rakennusta ei saa korottaa eikä runkoa laajentaa. Rakennuksen sisällä voi ottaa tilat käyttöön rakennusoikeudesta huolimatta. Mikäli asuinrakennus tuhoutuu, tilalle saa suurin piirtein nykyisen kokoisen. Piharakennuksen saa korvata uudella ja rakentaa lisää piharakennustilaa.</p> <p>Rakennusoikeutta on asuinrakennukselle 130 k-m² ja piharakennukselle 73 k-m², yhteensä 203 k-m² eli n. e = 0,45</p>	<p>Pihapiiri on osoitettu erittäin arvokkaan pihapiirin merkinnällä; pihapiiri tulee säilyttää perinteisenä. Olevaa asuinrakennusta ei saa purkaa ja sen ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää; rakennusta ei saa korottaa. Rakennuksen sisällä voi ottaa tilat käyttöön rakennusoikeudesta huolimatta. Piharakennuksen saa korvata uudella ja rakentaa lisää piharakennustilaa. Muuriin saa tehdä autotallin. Kaksikerroksinen piharakennus saattaa kaventaa yläpuolisen naapurin näkymiä.</p> <p>Jos asuinrakennus tuhoutuu, tilalle tulee tehdä samankokoinen pihapiiriin soveltuva rakennus.</p> <p>Rakennusoikeutta muodostuu asuinrakennuksesta arviolta 125 k-m² ja piharakennuksille 95 k-m², yhteensä 220 k-m² eli n. e = 0,5.</p>

KOEALUEKOHTAISET TILASTOTIEDOT:
Koealue nro 2

Tonttien lukumäärä 14
 Inventoituja tontteja 11
 Inventoimattomia 3
 1 lk pihapiirejä 6

Koealueen luonne:

- rakentamisperinteeltään tiivis korttelityyppi, jyrkkä maasto, arvoaluetta: kortteli 1019
- korttelissa rakentamisperinteeltään erilaisia tontteja, jyrkkä maasto: korttelin 1024 koetontit

Tonttien vertailuryhmät:
Inventoidut tontit:

- Moniasuntoinen vuokratalotyyppi, tiivis pihapiiriperinne, rakennukset kadun rajassa: tontit 9, 12, 13, 14, 15,
- Omakotityyppinen rakennustyyppi, tiivis pihapiiriperinne/jaettu tontti: tontit 17,18,19
- Omakotityyppinen asuinrakennus ja piharakennus, väljä rakentamisperinne, erittäin vaikea liikennöitävyys: tontit 20 ja 21
- eroja suojeluluokituksissa

Inventoimattomat tontit:

- omakotityyppinen uudisrakennus: tontti 8
- moniasuntoinen uudisrakennus: tontit 10,11


Kuinka monta inventoitua asuinrakennusta ja talousrakennusta saa purkaa ja korvata uudella?

ve 1: 4 talousrakennusta
 ve 2: 4 talousrakennusta
 ve 3: 4 asuinrakennusta ja 4 talousrakennusta

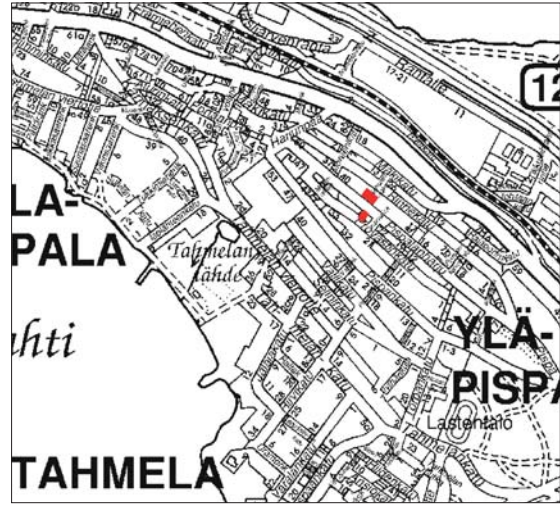
Kuinka monta tiukasti suojeltua rakennusta (srp-1):

ve 1: 9 asuinrakennusta
 ve 2: 7 asuinrakennusta
 ve 3: 7 asuinrakennusta

Kohdenumero	Alkuperäinen rakennusoikeus	VE 1 rakennusoikeus	VE 2 rakennusoikeus	VE 3 rakennusoikeus
8	321	320	365	438
9	371	300	370	515
10	180	180	180	215
11	180	180	180	215
12	312	312	312	445
13	305	305	305	580
14	226	225	225	265
15	474	473	473	715
16	121	100	120	120
17	121	120	120	120
18	131	130	130	130
19	127	127	127	127
20	224	202	225	250
21	251	180	203	220
Rakennusoikeus yhteensä k-m ²	3344	3154	3335	4355

RAKENNETUN YMPÄRISTÖN KULTTUURIHISTORIALLISET ARVOT JA VAIKUTUSTEN ARVIOINTI									
PIHAPIIRIT JA RAK/ ARVUOKAT	RAKENNUSHISTORIA	HISTORIA	YMPÄRISTÖ, KAUPUNKIKUVA	VE 1	VE 2	VE 3	HUOMIOITA		
 <p>21. 1024-21 Rinnekatu 19</p>	<ul style="list-style-type: none"> - pihapiiri 1. lk - päärakennus 2. lk - piharakennus 2. lk 	<ul style="list-style-type: none"> - huoneen ja keittiön yhden perheen pikkutalo, harvinaistuva - asuinrakennus ja piharakennus - rinnetalomalli; kivijalkatilat - rinnepihan rakenteet, pinnat 	<ul style="list-style-type: none"> - asuintoimintojen monimuotoisuus tunnistettavissa 	<ul style="list-style-type: none"> - näkyvä sijainti katutasen yläpuolella 	+	+	+/-	VE 1 ja VE 2: pihapiirin hierarkia säilyy. VE 3: asuinrakennus säilyy. Autotali muurissa muuttaa kaupunkikuvaa.	

KULTTUURIYMPÄRISTÖELEMENTIT							
KOEALUE 2/ KOKONAISUUS	RAKENNUSHISTORIA	HISTORIA	YMPÄRISTÖ, KAUPUNKIKUVA	VE1	VE2	VE3	HUOMIOITA
Katutila	- saman aikakauden suuret vuokrakerrostalot kiinni katutilassa- alueelta on purettu useita rakennuksia kadun leventämisen yhteydessä	- kivijalkakaupat ja kaupankäynnin historia; näkyy Rinnekadun katutilassa	- intiimit, rakennuksin rajatut kapeat katutilat- katutilat monimuotoisuutta sitovana elementtinä	+/-	++/-	+/-	VE 1: Kadunvarteen osoitettu rakentaminen on pienimuotoista, eikä muodosta voimakkaasti rajaavaa elementtiä. Saattaa heikentää katutilan arvoja, mikäli toteutus ei ole onnistunut. VE 2: Korkeampi lisärakentaminen muodostaa katutilaa rajaavan elementin, mutta saattaa heikentää katutilan arvoja, mikäli toteutus ei ole onnistunut. VE 3: Kadunvarteen sallittu lisärakentaminen rajaa tehokkaasti katutilaa, mikä saattaa heikentää katutilan arvoja, mikäli toteutus ei ole onnistunut. Kaikissa vaihtoehdoissa on tarvetta ohjata rakentamistapamääryksien/ohjein rakentamista.
Katuverkko		- vanhojen kulkureittien muotoutuminen kaduiksi	- harjun suuntaiset kadut	0	0	0	VE 1: katualue säilyy ennallaan. VE 2 ja VE 3: katualuetta on liitetty tonttiin yhden tontin osalla.
Välialueet, viheralueet				0	0	0	Ei ole.
Rakenteet	- pulterimuurit	- jyrkkien rinteiden pengertäminen pyöreistä kivistä ladotuilla muureilla	- muurit rajaavat kapeita katuja	++	+	-	VE 1: molemmilla kaduilla muurin säilyminen turvataan. VE 2: tukee muurien säilymistä. VE 3: muureihin saa rakentaa autotalleja, mikä muuttaa katutilan luonnetta.
Arkeologia/ muinaisjäänökset				0	0	0	Ei ole.
Rakennukset kokonaisuutena	- vanhaa rakennuskantaa- ominaispiirteet säilyneet- suuret vuokrakerrostalot- omakotitalotyypiset asuintalot- uhanalainen pieni asuinrakennustyyppi- perinteiset piharakennukset- materiaalit; puu, säästöbetoni- kivijalkatilat- 1920-l puuklassismin tyyli- uudisrakentamisen vähäinen määrä- monimuotoisuus	- vuokra-asumisen kulttuurihistoria- asumistoimintojen monimuotoisuus ja rakennustyytit	- mittakaavan ja sommittelun monimuotoisuus	+	+	+/-	VE 1: maltillisesti lisää piharakennuksia. Kokonaisuuden kannalta on säilyttävien vaihtoehto. VE 2: lisää kaksikerroksisia piharakennuksia ja maltillisesti uusia asuinrakennuksia. VE 3: suurehkoja uusia asuinrakennuksia. VE 2 ja VE 3: tukevat monimuotoisuutta, mutta saattavat heikentää alueen arvoja, mikäli toteutus ei ole onnistunut.
Pihapiirit kokonaisuutena	- monipuolisesti eri rakennustyytit; asuinrakennukset ja piharakennukset	- toimintojen moninaisuus näkyy pihapiireissä (asuminen, varastointi, saunat, liiketilat)- useita eheitä pihapiirejä	- perinteisten rinnepihojen näkyminen kadulle	+	+	-	VE 1 ja VE 2: muutokset maltillisia, pihapiirien kokonaisuus säilyy pääosin. VE 3: joillakin tonteilla uudisrakentaminen muuttaa pihapiirin luonnetta, jolloin eheys katoaa. Kaikissa vaihtoehdoissa uudisrakentaminen palauttaa alueelta purettuja rakennuksia, mutta saattaa heikentää alueen arvoja, mikäli toteutus ei ole onnistunut.
Näkymät			- näkymä Näsijärveltä ja Santalahdesta- rakennusten rivit- kaukonäkymät	+	+	+/-	VE 1 ja VE 2: ei muuta kaukonäkymiä tai katukuvaa. VE 3: muuttaa kaupunkikuvaa ja katunäkymiä huomattavasti.
Maaston muodot			- jyrkkä pohjoisrinne	+	+	-	VE 3: mahdollisuus rinteiden muurin aukottamiseen saattaa lisätä tarvetta maaston muokkaamiseen voimakkaasti.
Toiminnot	- rakennustyytit; asuintilat ja liiketilat, varastot, piharakennukset- asuntojen tyytit; pienet asunnot säilyneet	- monimuotoisuus näkyy vaikka toiminnot köyhtyneet	- vaihtelevuus kaupunkikuvassa	+	++	+++	Kaava mahdollistaa palvelu-, työ- ja liiketilat, mutta ei edellytä niitä.



Koealueen sijainti Pispalassa.



Viistokuva alueesta.



1960-luvun alun tilanne.



2010-luvun tilanne.

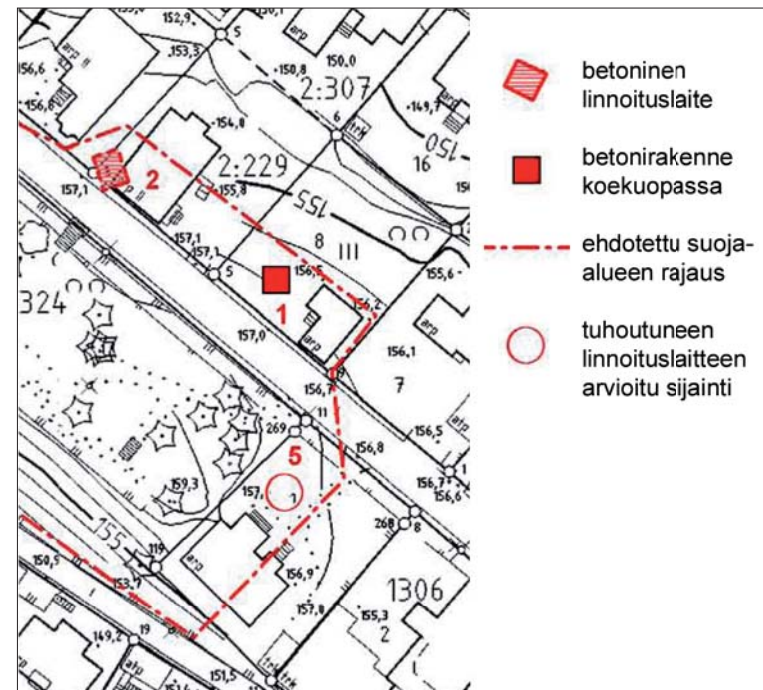
ALUEEN KUVAUS:

Koealueen tontit sijaitsevat Pispalanharjun laella Pispalanharju-kadun varrella, Pyykkimettä vastapäätä/ vieressä.

Pyykkimettän puiston rajaamalla alueella on säilynyt 1910-30-luvuilla rakennettujen erityyppisten rakennusten muodostama katukokonaisuus. Pispalanharjun varrella kadun pohjoispuolisten tonttien rakennukset ovat muutamaa poikkeusta lukuun ottamatta sijoitettu kadun välittömään tuntumaan, eteläpuolella on sijoitustavassa hajontaa. Alueen rakennuskanta on monimuotoista ja pääosin melko hyvin säilynyttä. Alueella ja sen vanhalla rakennuskannalla on vahvaa maisemallista, asutushistoriallista ja rakennushistoriallista merkitystä ja se on Pispalan imagollista ydintä. Koealue sisältyy inventoinnin arvoalueeseen A3. Tonteilla tapahtuneet muutokset 1960-luvun jälkeen ovat varsin vähäisiä, vanha rakennuskanta on jäljellä.

Alueen ongelmia ja kehitystarpeita:

Matkailun ohjausta alueella pitäisi parantaa, Pispalanharju 32 tulisi saada rakennuksen säilymistä tukevaan käyttöön. Liikenne ja nopeudet ovat ongelma, turistibussit pysähtelevät Pyykkimettän kohdalle kapealla kadulla.



Karttaote puolustusvarustuksista.



24.
1306-1
Pispalanharju 31

1910-20-luvuilla rakennetut asuinrakennus ja betoninen talousrakennus. Asuinrakennus on runoilija Lauri Viidan entinen kotiatalo. Rakennusta on laajennettu ja peruskorjattu viimeaikoina. Tontilla on puolustusvarustusten jäänteitä.



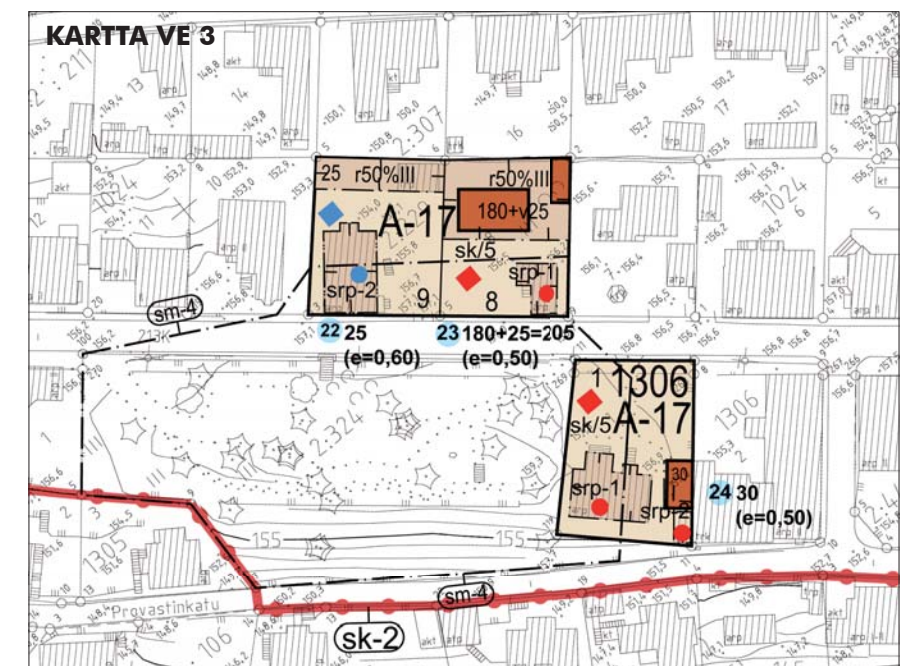
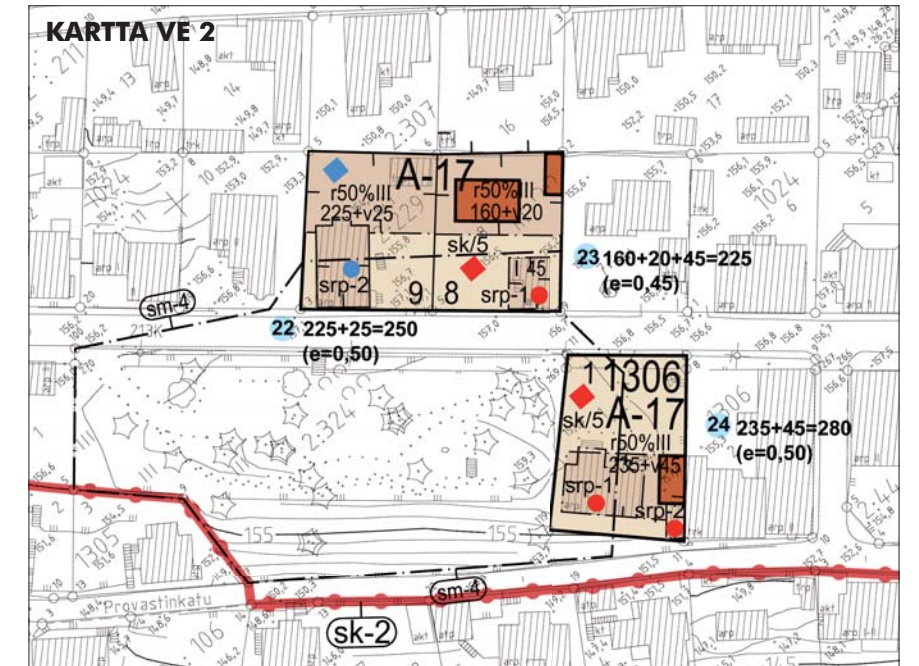
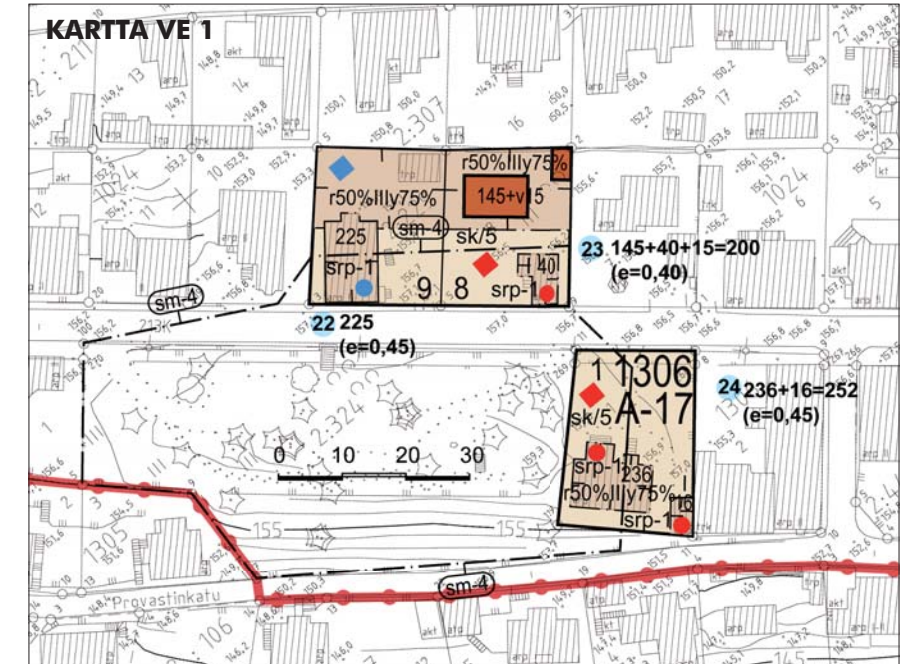
23.
1024-8
Pispalanharju 32

Nykyisin harvinainen huoneen ja keittiön asuinrakennus 1910-20-luvulta. Rakennus on kaupungin omistuksessa ja huonokuntoinen. Tontilla on puolustusvarustusten jäänteitä. Rakennuksen huono kunto uhkaa sen säilymistä. Tontille on kaavaprosessin aikana esitetty mm. kahvilaa ja rakennuskulttuurikeskusta.



22.
1024-9
Pispalanharju 34

Suuri 1900-luvun alussa rakennettu ja 1940-luvulla korotettu mansardikattoinen asuinrakennus, joka on peruskorjattu melko voimakkaasti, mutta rakennuksen perusilme on kuitenkin jäljellä. Pihalla on uudehko piharakennus. Rakennuksen kellarissa on puolustusvarustusten jäänteitä.



MERKINTÖJEN SELITYKSIÄ:

RAKENNUSTEN ARVLUOKAT



Lisärakentaminen havainnollistettuna.

Uusi maanalainen / osittain maanalainen autonsäilytystila.

PIHAPIIRIN ARVLUOKAT



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

A-17	Asuinrakennusten korttelialue, jolle saadaan sijoittaa myös liike-, toimisto- ja palvelutiloja. Tontille on varattava autopaikkoja merkinnän osoittama määrä.
1021	Korttelin numero.
8	Tontin numero.
3870	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
460+v80	Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa sallitun asuntokerrosalan neliömetrimäärän ja toinen luku ainoastaan maanpäälliseksi autosuoja- ja taloustilaksi varattavan kerrosalan neliömetrimäärän.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
u 1/2	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalana laskettavaksi tilaksi.
r50%	Rakennuksen ensimmäisessä, rinteeseen sijoituvassa kerroksessa saa enintään prosenttiluvun osoittaman määrän ylemmän kerroksen pinta-alasta käyttää kerrosalana luettavaksi tilaksi.
y75%	Rakennuksen ylimmissä kerroksissa saa enintään prosenttiluvun osoittaman määrän alemman kerroksen pinta-alasta käyttää kerrosalana luettavaksi tilaksi. Sen yläpuolelle ei saa rakentaa ullakkoa.
	Rakennusala.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
sr/r-2	Historiallisesti tai kaupunkikuvan säilymistä kannalta tärkeä rakenne. Korjaus- ja muutostyöt sekä uudelleen rakentaminen tulee tehdä siten, että rakenteen kaupunkikuvallinen luonne säilyy.
sm-4	Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolailla rauhoitettu kiinteä muinaisjäänne. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista suunnitelmista ja toimenpiteistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.
sk-2	Kulttuurihistoriallisesti arvokas säilytettävä aluekokonaisuus. Alueen suojeltavat rakennukset, pihapiirit ja rakenteet on osoitettu kaavassa. Uudisrakennuksia, alueen olemassa olevia rakennuksia ja katu- ja puistoalueita koskevat suunnitelmista ja toimenpiteet on tehtävä niin, että alueen kulttuurihistorialliset arvot säilyvät. Uudet asuin- ja piharakennukset on rakennettava siten, että ne sijainnin, muodon, värityksen ja julkisivujen jäsentelyn osalta soveltuvat aluekokonaisuuden osaksi. Rakentamistapaohjeet sisältävät aluetta koskevia erityisohjeita.
srp-1	Suojeltava rakennus. Rakennus edustaa erityisen hyvin pispalalaista rakentamisen ja asumisen tapaa ja sillä on rakennushistoriallista, historiallista tai kaupunkikuvallista merkitystä. Rakennusta ei saa purkaa ja sen ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Rakennuksen runkoa ei tule laajentaa eikä korottaa. Laajennukset tulee tehdä ensisijaisesti vaipan sisällä välttäen katon aukottamista. Pihan puolella sallitaan tarkkaan harkitut vähäiset laajennusosat, kuten kivistä erkkerit, rakennuksen ominaispiirteitä kunnioittaen. Julkisivu- ja kattomateriaaleja, kattomuotoa ja ikkunoiden materiaalia ja puitejakoa ei tule muuttaa, palauttavat korjaukset on sallittu. VE 3: Mikäli suojeltu rakennus tuhoutuu, tulee tilalle rakentaa samankokoinen, mittasuhteiltaan ja massoitelultaan vastaava pihapiiriin ja kaupunkikuvaan soveltuva rakennus.
srp-2	Suojeltava rakennus. Rakennus edustaa hyvin pispalalaista kaava-alueen rakentamisen ja asumisen tapaa ja sillä on rakennushistoriallista, historiallista tai kaupunkikuvallista merkitystä. Rakennuksen ominaispiirteet tulee korjaus- ja laajennustoimenpiteissä säilyttää. Julkisivu- ja kattomateriaaleja, kattomuotoa ja ikkunoiden materiaalia ja puitejakoa ei tule muuttaa kuin erittäin perustellusta syystä, palauttavat korjaukset on sallittu. VE 3: Mikäli suojeltu rakennus tuhoutuu, tulee tilalle rakentaa samankokoinen, mittasuhteiltaan ja massoitelultaan vastaava pihapiiriin ja kaupunkikuvaan soveltuva rakennus.
srp-3	Säilytettävä rakennus/uusi rakennus. Kaupunkikuvan tai pihapiirin kannalta merkittävä rakennus jota ei saa purkaa, ennen kuin korvaa-valle uudisrakennukselle on saatu rakennuslupa. Rakennuksen ominaispiirteet tulee korjaus- ja laajennustoimenpiteissä säilyttää. Uudisrakennus tulee sovittaa huolellisesti pihapiiriin ja kaupunkikuvaan.
sk/5	Kulttuurihistoriallisesti erittäin arvokas pihapiiri, joka tulee säilyttää. Pihapiirin ilme, rakenteet, pinnat ja kasvillisuus tulee säilyttää perinteisenä, palauttavat korjaukset ovat sallittuja. Rakennusten sijoittelun ja massoitelun periaatetta ei tule muuttaa. Muutokset ja lisärakentaminen tulee tehdä tarkkaan harkiten ja kohteen kulttuurihistoriallisia ominaispiirteitä kunnioittaen.

VE 1

Suojelumerkinnät perustuvat rakennusinventointiin ja arkeologiseen inventointiin:

srp-1: 1. ja 2.lk asuinrakennukset ja 1.lk piharakennukset

srp-2: 3.lk asuinrakennukset

srp-3: muut piharakennukset

sk/5: 1 lk pihapiirit

kaikki arvoalueet: sk-2

sm-4: kiinteät muinaisjäännekohteet suoja-alueineen

Rakennusalat on määritelty suojelutavoitteiden pohjalta sovitattaen yhteen arkeologisia ja rakennuskulttuurisia arvoja; rakennusalat ja sm-merkintä ovat osittain päällekkäin.

Koealueen tonteilla lähtökohtana on ollut että rakennusoikeus jaetaan tontin rakennuksille siten, että suojellulle rakennukselle pyritään merkitsemään toteutunutta hieman alempi tai vastaava kerrosala, jolloin rakennuksen tuhotuessa tilalle ei saisi nykyistä suurempaa. Lisärakentamista on ohjattu toiseen rakennukseen.

Rakennusoikeus osoitetaan kerrosneliömetreinä rakennusalueella, paitsi tontilla 23, missä uudisrakennuksen rakennusoikeus on osoitettu lukusarjana, jossa alkuosa tarkoittaa asuinkerrosalaa ja loppuosa maanpäällistä autosuoja- ja taloustilaa. Koealueen tonteille muodostuu tehokkuusluvaksi **e= 0,4 - 0,45**.

VE 2

Suojelumerkinnät perustuvat rakennusinventointiin:

Vaihtoehto on suojelumerkinnöiltään hieman sallivampi kuin ve 1:

srp-2: 2.lk ja 3 lk asuinrakennukset (jos 2 lk asuinrakennus sijaitsee 1.lk pihapiirissä, tällöin yhä **srp-1**)

srp-3: muut piharakennukset

Pihapiirimerkintä sk/5 ja arvoalue sk-2 kuten VE 1.

Rakennusalat poikkeavat vaihtoehdosta 1 tontilla 23 ja 24, rakennusala väljennetty hieman.

Koealueen tonteilla lähtökohtana on ollut että rakennusoikeus jaetaan tontin rakennuksille siten, että suojellulle rakennukselle pyritään merkitsemään toteutunutta hieman alempi tai vastaava kerrosala, jolloin rakennuksen tuhotuessa tilalle ei saisi nykyistä suurempaa. Lisärakentamista on enemmän kuin vaihtoehdossa 1.

Koealueen kaikilla tonteilla rakennusoikeudet osoitetaan lukusarjoina. Koealueen tonteille muodostuu tehokkuusluvaksi **e= 0,45 - 0,5**.

VE 3

Arvoalueen rajaus ja pihapiirimerkintä kuten VE 2.

Suojelumerkinnät kuten VE 2.

Vaihtoehdossa rakennusoikeuksia ei ole osoitettu suojeltaville rakennuksille (srp-1 ja srp-2). Lisärakentamista on ohjattu toiseen rakennukseen. Mikäli suojeltu rakennus tuhoutuu, tilalle

tulee rakentaa samankokoinen, mittasuhteiltaan ja massoitelultaan vastaava rakennus. Koealueen tonteille muodostuva tehokkuusluku on vähintään **e= 0,5**, tontilla 21 nykyisen rakennuksen koosta johtuen **e= 0,6**. Lisärakentamisen määrä ja sijoittuminen tontille on esitetty oheisessa havainnekuvasa.

HUOMIOITA, VERTAILUA JA JATKOKEHITYSTARPEITA:

Koealueen tontteja yhdistää sijainti ehkä kuvatuimmalla Pispalan osalla Pyykkimettän puiston veressä sekä puolustusvarustusten sijainti tontilla. Rakennusten sijainti, koko ja tontin käyttö ovat yksilöllisiä, samoin inventoinnin arvotukset.

Vaihtoehdot tuovat kaikki muutoksia alueelle, VE 1 vähiten. Kaupunkikuvallisesti ja matkailullisesti merkittävä sijainti asettaa vaatimuksia toteutusten laadulle.

Lisärakentamisen osoittaminen tontille 22 inventoinnin suosituksista huolimatta kaikissa vaihtoehdoissa on perusteltua rakennuksen säilymistä edistämiseksi; pelkälle 45 m² talolle on vaikeaa löytää järkevää käyttäjää ja kunnostajaa. Tontin muita alempi rakennusoikeus vaihtoehdoissa 1 ja 2 on perusteltu suojellun rakennuksen sijainnin ja pihapiirin arvon takia. Käyttötarkoitus A-17 mahdollistaa tontille asuin-, liike- toimisto- ja palvelutiloja. Mikäli tontti päättyisi puhtaaseen asumiskäyttöön, saattaisi pikkutalon korvaaminen autotallilla olla houkuttelevaa. Vaihtoehdon 3 edellyttämä tuhoutuneen korvaaminen samankokoisella ja mittasuhteiltaan ja massoitelultaan vastaavalla edistää rakennuksen säilymistä paremmin kuin muut vaihtoehdot. Tontille tulee esittää jatkossuunnittelussa vaihtoehtoinen käyttötarkoitus.




Tontilla 22 VE 1 mukainen tehokkuusluvun laskeminen ei ole tarpeen, e= 0,5 on suojeluun riittävän kannustava. Vaihtoehdon 1 suojelumerkintälinja on puolestaan kaikilla tonteilla perusteltu, koska tontit kuuluvat arvoalueeseen ja rakennukset sellaisia, että niitä ei ole mahdollista ulkoisesti laajentaa suojelutavoitteista tinkimättä.




Tontilla 24 haasteena on autosäilytyksen sovittaminen kulttuurimaisemaan, VE 1 noudattaa inventoinnin suosituksia tiukasti, VE 2 ja VE 3 ovat käytännöllisempiä sallimalla autosuojan rakentamisen.

Huomioitavaa on, että mikäli rauhoitetulla muinaisjäännealueella sijaitseva suojeltu rakennus tuhoutuu, rauhoitetut puolustusvarustusten jäänteet saattavat rajoittaa korvaavan rakennuksen sijoittamista: alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista suunnitelmista ja toimenpiteistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto. Vaihtoehdoissa on lähdetty siitä, että korvaava rakennus olisi parasta sijoittaa nykyiselle paikalleen.

Korttelin tonteilla käyttötarkoitus mahdollistaa samat toiminnot kuin nykyinen kaava. Rakennuksia voidaan käyttää tavanomaisella kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla. Suojelumerkinnät eivät edellytä erityistoimia kuten entistämistä tai palauttamista rakennuksen aikaisempaan asuun.

ASUMINEN JA RAKENTAMISMAHDOLLISUUDET

KOHDE	VE 1	VE 2	VE 3
 <p>22. 1024-9 Pispalanharju 34</p>	<p>pinta-ala 502 nyk.ro 251 käyt. arvio 300</p> <p>Olevaa asuinrakennusta ei saa purkaa ja sen ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää; rakennusta ei saa korottaa eikä runkoa laajentaa. Rakennuksen sisällä voi ottaa tilat käyttöön rakennusoikeudesta huolimatta. Mikäli asuinrakennus tuhoutuu, tilalle saa pienemmän.</p> <p>Pihapiiristä löytyneet rauhoitetut puolustusvarustusten jäänteet saattavat rajoittaa uuden rakennuksen sijoittamista: alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevasta suunnitelmista ja toimenpiteistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.</p> <p>Rakennusoikeutta on tontilla 225 k-m2 eli e = 0,45</p>	<p>Olevaa asuinrakennusta ei saa purkaa ja sen ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää; rakennusoikeus ei mahdollista korotusta eikä rungon laajennusta. Rakennuksen sisällä voi ottaa tilat käyttöön rakennusoikeudesta huolimatta. Mikäli asuinrakennus tuhoutuu, tilalle saa pienemmän. Piharakennuksella ei ole suojelumerkintää, joten sen voi korvata uudella.</p> <p>Pihapiiristä löytyneet rauhoitetut puolustusvarustusten jäänteet saattavat rajoittaa uuden rakennuksen sijoittamista: alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevasta suunnitelmista ja toimenpiteistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.</p> <p>Rakennusoikeutta on päärakennukselle 225 k-m2 ja piharakennukselle 25 k-m2, yhteensä 250 k-m2 eli e = 0,5</p>	<p>Olevaa asuinrakennusta ei saa purkaa ja sen ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää; rakennusoikeus ei mahdollista korotusta eikä rungon laajennusta. Rakennuksen sisällä voi ottaa tilat käyttöön rakennusoikeudesta huolimatta. Jos asuinrakennus tuhoutuu, tilalle tulee rakentaa samankokoinen pihapiiriin soveltuva rakennus.</p> <p>Pihapiiristä löytyneet rauhoitetut puolustusvarustusten jäänteet saattavat rajoittaa uuden rakennuksen sijoittamista: alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevasta suunnitelmista ja toimenpiteistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.</p> <p>Rakennusoikeutta muodostuu päärakennuksesta arviolta 275k-m2 ja piharakennukselle 25k-m2, yhteensä n. 300 k-m2 eli n. e = 0,6</p>
 <p>23. 1024-8 Pispalanharju 32</p>	<p>pinta-ala 498 nyk.ro 249 käyt. arvio 45</p> <p>Pihapiiri on osoitettu erittäin arvokkaan pihapiirin merkinnällä; pihapiiri tulee säilyttää perinteisenä. Olevaa asuinrakennusta ei saa purkaa ja sen ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää; rakennusta ei saa korottaa eikä runkoa laajentaa. Rakennuksen sisällä voi ottaa tilat käyttöön rakennusoikeudesta huolimatta. Mikäli asuinrakennus tuhoutuu, tilalle saa suurinpiirtein samankokoisen, pihapiiristä löytyneet rauhoitetut puolustusvarustusten jäänteet saattavat kuitenkin rajoittaa korvaavan rakennuksen sijoittamista: alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevasta suunnitelmista ja toimenpiteistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.</p> <p>Rauhoitusalueen ulkopuolelle tontilla saa rakentaa pienehkön uudisrakennuksen ja talousrakennuksen. Rakennukseen voi sijoittaa asumista sekä liike-, toimisto- ja palvelutilaa.</p> <p>Rakennusoikeutta on suojelulle talolle 40 k-m2, uudisrakennukselle 145 k-m2 ja talousrakennukselle 15 k-m2, yhteensä 200 k-m2 eli e = 0,4</p>	<p>Pihapiiri on osoitettu erittäin arvokkaan pihapiirin merkinnällä; pihapiiri tulee säilyttää perinteisenä. Olevaa asuinrakennusta ei saa purkaa ja sen ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää; rakennusta ei saa korottaa eikä runkoa laajentaa. Rakennuksen sisällä voi ottaa tilat käyttöön rakennusoikeudesta huolimatta. Mikäli asuinrakennus tuhoutuu, tilalle saa suurinpiirtein samankokoisen; pihapiiristä löytyneet rauhoitetut puolustusvarustusten jäänteet saattavat kuitenkin rajoittaa korvaavan rakennuksen sijoittamista: alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevasta suunnitelmista ja toimenpiteistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.</p> <p>Rauhoitusalueen ulkopuolelle tontilla saa rakentaa uudisrakennuksen ja pienen talousrakennuksen. Rakennukseen voi sijoittaa asumista sekä liike-, toimisto- ja palvelutilaa.</p> <p>Rakennusoikeutta on suojelulle talolle 45 k-m2, uudisrakennukselle 160 k-m2 ja talousrakennukselle 20 k-m2, yhteensä 225 k-m2 eli e = 0,45</p>	<p>Pihapiiri on osoitettu erittäin arvokkaan pihapiirin merkinnällä; pihapiiri tulee säilyttää perinteisenä. Olevaa asuinrakennusta ei saa purkaa ja sen ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää; rakennusta ei saa korottaa eikä runkoa laajentaa. Rakennuksen sisällä voi ottaa tilat käyttöön rakennusoikeudesta huolimatta. Mikäli oleva asuinrakennus tuhoutuu, tilalle tulee rakentaa samankokoinen, pihapiiriin soveltuva rakennus. Pihapiiristä löytyneet rauhoitetut puolustusvarustusten jäänteet saattavat rajoittaa korvaavan rakennuksen sijoittamista: alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevasta suunnitelmista ja toimenpiteistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.</p> <p>Rauhoitusalueen ulkopuolelle tontilla saa rakentaa suurehkon uudisrakennuksen ja pienen talousrakennuksen. Rakennukseen voi sijoittaa asumista sekä liike-, toimisto- ja palvelutilaa.</p> <p>Rakennusoikeutta muodostuu suojelulle talolle n. 45 k-m2, uudisrakennukselle 180 k-m2 ja talousrakennukselle 20 k-m2, yhteensä 245 k-m2 eli e = 0,50</p>
 <p>24. 1306-1 Pispalanharju 31</p>	<p>pinta-ala 565 nyk.ro 283 rava 247 käyt. arvio 247</p> <p>Pihapiiri on osoitettu erittäin arvokkaan pihapiirin merkinnällä; pihapiiri tulee säilyttää perinteisenä. Olevaa asuinrakennusta eikä piharakennusta saa purkaa ja niiden ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää; rakennuksia ei saa korottaa eikä runkoa laajentaa. Rakennuksen sisällä voi ottaa tilat käyttöön rakennusoikeudesta huolimatta. Mikäli asuinrakennus tuhoutuu, tilalle saa suurinpiirtein samankokoisen.</p> <p>Pihapiiristä löytyneet rauhoitetut puolustusvarustusten jäänteet saattavat kuitenkin rajoittaa korvaavan rakennuksen sijoittamista: alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevasta suunnitelmista ja toimenpiteistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.</p> <p>Rakennusoikeutta on suojelulle talolle 236 k-m2 ja talousrakennukselle 16 k-m2, yhteensä 252 k-m2 eli e = 0,45</p>	<p>Pihapiiri on osoitettu erittäin arvokkaan pihapiirin merkinnällä; pihapiiri tulee säilyttää perinteisenä. Olevaa asuinrakennusta ei saa purkaa ja sen ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää; rakennusta ei saa korottaa eikä runkoa laajentaa. Rakennuksen sisällä voi ottaa tilat käyttöön rakennusoikeudesta huolimatta. Piharakennusta saa laajentaa. Mikäli asuinrakennus tuhoutuu, tilalle saa suurinpiirtein samankokoisen.</p> <p>Pihapiiristä löytyneet rauhoitetut puolustusvarustusten jäänteet saattavat kuitenkin rajoittaa korvaavan rakennuksen sijoittamista: alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevasta suunnitelmista ja toimenpiteistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.</p> <p>Rakennusoikeutta on suojelulle talolle 235 k-m2 ja talousrakennukselle 45 k-m2, yhteensä 280 k-m2 eli e = 0,5</p>	<p>Pihapiiri on osoitettu erittäin arvokkaan pihapiirin merkinnällä; pihapiiri tulee säilyttää perinteisenä. Olevaa asuinrakennusta ei saa purkaa ja sen ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää; rakennusta ei saa korottaa eikä runkoa laajentaa. Rakennuksen sisällä voi ottaa tilat käyttöön rakennusoikeudesta huolimatta. Piharakennusta saa laajentaa. Mikäli oleva asuinrakennus tuhoutuu, tilalle tulee rakentaa samankokoinen, pihapiiriin soveltuva rakennus.</p> <p>Pihapiiristä löytyneet rauhoitetut puolustusvarustusten jäänteet saattavat kuitenkin rajoittaa korvaavan rakennuksen sijoittamista: alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevasta suunnitelmista ja toimenpiteistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.</p> <p>Rakennusoikeutta muodostuu päärakennukselle arviolta 235 k-m2 ja talousrakennukselle 46 k-m2, yhteensä 281 k-m2 eli e = 0,50</p>

RAKENNETUN YMPÄRISTÖN KULTTUURIHISTORIALLISET ARVOT JA VAIKUTUSTEN ARVIOINTI									
PIHAPIIRIT JA RAK/ ARVUOKAT	RAKENNUSHISTORIA	HISTORIA	YMPÄRISTÖ, KAUPUNKIKUVA	VE 1	VE 2	VE 3	HUOMIOITA		
 <p>22. 1024-9 Pispalanharju 34</p>	<ul style="list-style-type: none"> - pihapiiri 2. lk - päärakennus 2. lk 	<ul style="list-style-type: none"> - edustaa moniasuntoista vuokratotalotyyppiä - 1920-luvun piirteet; mansardikatto, ikkunat, puitejako, julkisivujen sommittelu, pelkistetty rungon muoto - rinnetalomalli; kivijalkatilat - rinnepihan rakenteet, pinnat 	<ul style="list-style-type: none"> - usean asunnon asuintalo, vuokra-asumisen kulttuurihistoria näkyvässä - muinaisjäännös: talon kellarikerroksessa on säilynyt betoninen suoja-huoneen tai tuliaseman osa - tontin kadunvarsiosa on muinaisjäännöksen suoja-alueita. 	<ul style="list-style-type: none"> - näkyvä sijainti - päärakennus keskeinen elementti katutilassa 	+	+	+/-	VE 1 ja VE 2: ovat suojeluun kannustavia. VE 3: tuhoutuneen rakennuksen korvaaminen uudella samankokoisella muuttaa kaupunkikuvaa ja heikentää alkuperäisyyssarjoja.	
 <p>23. 1024-8 Pispalanharju 32</p>	<ul style="list-style-type: none"> - pihapiiri 1. lk - päärakennus 1. lk 	<ul style="list-style-type: none"> - huoneen ja keittiön asuintalo, harvinaistuva - 1910-l piirteet; julkisivujen jäsentely ja aukotus, ikkunoiden puitejako, kapea runko, kivijalan rakenne 	<ul style="list-style-type: none"> - yhden perheen pieni asuintalo, harvinainen - muinaisjäännös: pihan lounaiskulkussa sijaitsee suojahuone tai konekivääriasema - tontin kadunvarsiosa on muinaisjäännöksen 	<ul style="list-style-type: none"> - näkyvä sijainti - päärakennus keskeinen elementti katutilassa 	+/-	+/-	+	VE 2 ja VE 3: pihalle sallittu uudisrakennus on hieman suurempi kuin VE 1:ssä. VE 3: mikäli kadun varren vanha rakennus tuhoutuu, tulee se korvata uudella samankokoisella ja mittasuhteiltaan ja massoittelultaan vastaavalla, VE 1 ja VE 2 vastaavassa tapauksessa saatetaan korvata autotallilla.	
 <p>24. 1306-1 Pispalanharju 31</p>	<ul style="list-style-type: none"> - pihapiiri 1. lk - päärakennus 1. lk - piharakennus 1. lk 	<ul style="list-style-type: none"> - alkujaan usean perheen omakotitalotyyppinen asuintalo - 1910-l piirteet; julkisivujen jäsentely ja aukotus, ikkunoiden puitejako - rakentamisen perinne; vaihteellisuus - rinnetalomalli; kivijalkatilat - asuinrakennus ja piharakennus - erityisen hieno säästöbetoninen piharakennus - rinnepihan rakenteet, pinnat 	<ul style="list-style-type: none"> - rakentamisen vaihteellisuus - asuintoimintojen monimuotoisuus tunnistettavissa - henkilöhistoria: kirjailija Lauri Viidan syntymäkotina - muinaisjäännös: tontilla on sijainnut puolustusvarustuksiin liittyvä korsu yhdysautoineen, joista mahdollisesti osia jäljellä maan alla - tontin puiston puoleinen osa on muinaisjäännöksen suoja-alueita - osa muinaisjäännöksen alkuperäistä ympäristöä 	<ul style="list-style-type: none"> - näkyvä sijainti katutilassa ja kauko- maisemassa - päärakennus keskeinen elementti katutilassa ja Pyykkimettän puistossa 	+	+/-	+/-	VE 1: säilyttää pihapiirin ennallaan. VE 2 ja VE 3: autotallin rakentaminen ei vaikuta katunäkymään eikä pihapiirin arvoihin, mikäli toteutus on onnistunut.	

KOEALUEKOHTAISET TILASTOTIEDOT:

Koealue nro 3

Tonttien lukumäärä 3
Inventoituja tontteja 3
Inventoimattomia -
1 lk pihapiirejä 2

Koealueen luonne:

· tontit, joilla puolustusvarustusten jäänteitä, arvoaluetta, kaupunkikuvallinen merkittävyys

Tonttien vertailuryhmät:

- Moniasuntoinen vuokratalotyyppi, väljä pihapiiriperinne: tontti 22
- Yhdenperheen pieni rakennustyyppi, väljä pihapiiriperinne: tontti 23
- Omakotityyppinen asuinrakennus ja piharakennus, väljä pihapiiriperinne, henkilöhistoria, tontti 24
- eroja suojeluluokituksissa

Kuinka monta inventoitua asuinrakennusta ja talousrakennusta saa purkaa ja korvata uudella?

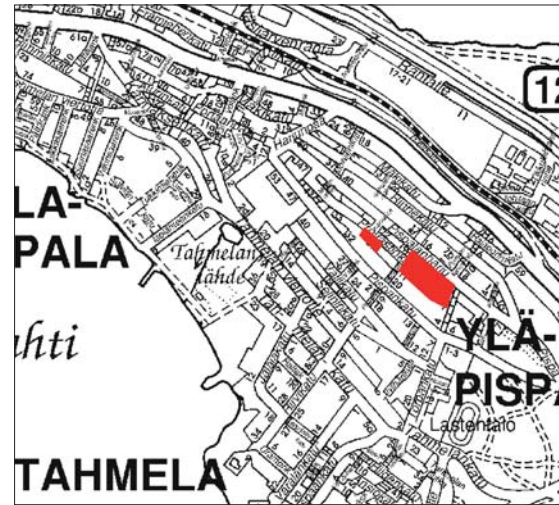
ve 1: ei yhtään
ve 2: ei yhtään
ve 3: ei yhtään

Kuinka monta tiukasti suojeltua rakennusta (srp-1):

ve 1: 3 asuinrakennusta ja 1 talousrakennus
ve 2: 2 asuinrakennusta
ve 3: 2 asuinrakennusta

Kohdenumero	Alkuperäinen rakennusoikeus	VE 1 rakennusoikeus	VE 2 rakennusoikeus	VE 3 rakennusoikeus
22	251	225	250	300
23	249	200	225	245
24	283	252	280	281
Rakennusoikeus yhteensä k-m ²	783	677	755	826

KULTTUURIYMPÄRISTÖELEMENTIT							
KOEALUE 3/ KOKONAISUUS	RAKENNUSHISTORIA	HISTORIA	YMPÄRISTÖ, KAUPUNKIKUVA	VE1	VE2	VE3	HUOMIOITA
Katutila							
Katuverkko		- vanhan harjunlaen kulkureitin muotoutuminen kaduksi	- harjun suuntainen pääkatu	0	0	0	Eivät tuo muutoksia katutilaan.
Välialueet, viheralueet		- koealueen vaikutusalueella Pyykkinmäen puiston männyt alkuperäisen harjumaiseman muistuma	- puistoalue rytmittää ja luo vastapainoa tiiviisti rakennetuille alueille	0	0	0	Ei muutoksia.
Rakenteet				0	0	0	Ei ole.
Arkeologia/ muinaisjäännökset		- muinaismuistolailta rauhoitetut ensimmäisen maailmansodan aikaiset puolustusvarustukset - osa venäläisten v. 1915-1917 rakentamaa laajaa linnoitusjärjestelmää - Pispalan puolustusaseman keskeinen osa, mahdollisesti sen johtokeskus		+/-	+/-	+/-	Kaikissa vaihtoehdoissa sm-alueella sijaitsevat olemassa olevat rakennukset on merkitty suojeltaviksi. Mikäli suojellut rakennukset tuhoutuvat niiden uudelleenrakentaminen edellyttää museoviranomaisten lausuntoa.
Rakennukset kokonaisuutena	- eri-ikäiset ja -tyyppiset rakennukset - ominaispiirteet säilyneet - materiaalit; puu, säästöbetoni - kivijalkatilat - 1910-20-l rakentamisen tyyli- - monimuotoisuus	- vuokra-asumisen kulttuurihistoria - asumistoimintojen monimuotoisuus ja rakennustyyppit	- monimuotoisuus	+	+/-	+/-	Uudisrakentaminen lisää monimuotoisuutta. VE 1: uudisrakentamisen määrä on maltillinen. VE 2 ja VE 3: uudisrakentamista sallitaan enemmän. VE 3: rakennusten korvaaminen uusilla turvaa kaupunkikuvaa, mutta heikentää sen historiallista kertovuutta.
Pihapiirit kokonaisuutena	- monipuolisesti eri rakennustyyppit; asuinrakennukset ja piharakennukset	- toimintojen moninaisuus näkyy pihapiireissä (asuminen, varastointi)	- perinteisten pihojen näkyminen kadulle	+	+	+	Siellä, missä sallitaan toinen asuinrakennus tontille, pihapiirin luonne muuttuu.
Näkymät	- näkymä Pyhäjärveltä ja Ansionkalliolta - kaukonäkymät	- historiallinen näkymä Pyhäjärvelle ja Näsijärvelle, peruskuvastoa - tärkeä osa muinaisjäännöksen alkuperäistä ympäristöä, tukee sen ymmärrettävyyttä	- harjun korkein kohta, klassiset näkymät Pyhä- ja Näsijärvelle sekä järviltä harjulle	+	+	+	Lisärakentamisella ei ole vaikutusta katukuvaan eikä kaukomaisemaan.
Maaston muodot		- harjun laki ja rinteet tärkeä osa muinaisjäännöksen alkuperäistä ympäristöä, tukevat sen ymmärrettävyyttä	- harjun laki, rinne pohjoiseen ja etelään	0	0	0	Ei merkittäviä muutoksia.
Toiminnot	- rakennustyyppit; asuintilat, varastot, piharakennukset - asuntojen tyyppit; pienet asunnot säilyneet		- vaihtelevuus kaupunkikuvassa	+	+	+	Kaava mahdollistaa palvelu-, työ- ja liiketilat, mutta ei edellytä niitä.



Koalueen sijainti Pispalassa.



Viistokuva alueesta.



1960-luvun alun tilanne.



2010-luvun tilanne.

ALUEEN KUVAUS:

Sijainti:

Koalueen tontit sijaitsevat Provastinkadun varrella sekä Pispalanharjulla.

Alueen kehitys ja arvot:

Provastinkadulla on osittain säilynyt 1920-luvulla rakentunutta katukuvaa. Kadun eteläpuolella osa rakennuksista sijaitsee lähes kiinni katulinjassa, osa sen alapuolella jyrkässä etelään viettävässä rinneessä. Kapean Provastinkadun pohjoispuolta rajaa kadun alkupäässä pulterikivimuuri ja sen takana nouseva jyrkkä rinne, jonka yläosassa sijaitsee asuin- ja piharakennuksia. Pulterimuuri on säilynyt pääosin eheänä, ja on tärkeä osa katumaisemaa. Jyrkkä rinne puustoitteen on myös kaukomaisemassa tärkeä elementti.

Koalueen korttelien rakentamisperinne on väljempi kuin esim. korttelissa 1028 Pispalanharjun ja Provastinkadun välissä.

Alueella on sekä moniasuntoisia että yhden perheen taloja ja yksi harvinaista rakennustyyppiä edustava huoneen ja keittiön pientalo. Pienempiä rakennuksia on laajennettu, piharakennuksia purettu, uudisrakennuksia sekä autotalleja/suojia rakennettu. Uudisrakennukset sopeutuvat kaupunkikuvaan mittakaavaltaan melko hyvin, mutta joidenkin koko ja sijainti tontilla peittää näkymiä.

Tonteilla 29 - 33 on arvokkaita kasviesiintymiä sekä näiden väliin jäävällä rakentamattomalla rinneosuudella arvokasta ketolajistoa. Kasvillisuudesta tarkemmin: Kasvillisuus- ja biotooppiselvitys Pispalan kaava-alueiden nro 8256 ja 8257 koalueilta, Suunnitelupalvelut 8.4.2010.

Alueen erityiskysymyksiä:

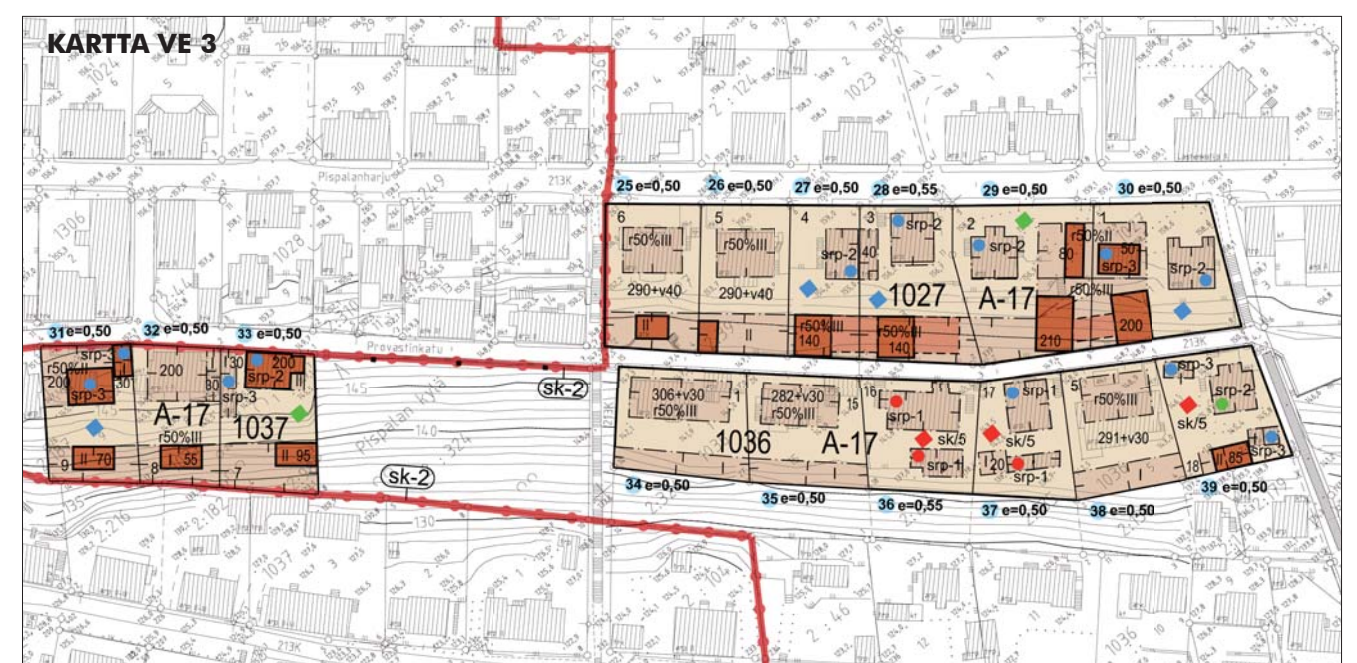
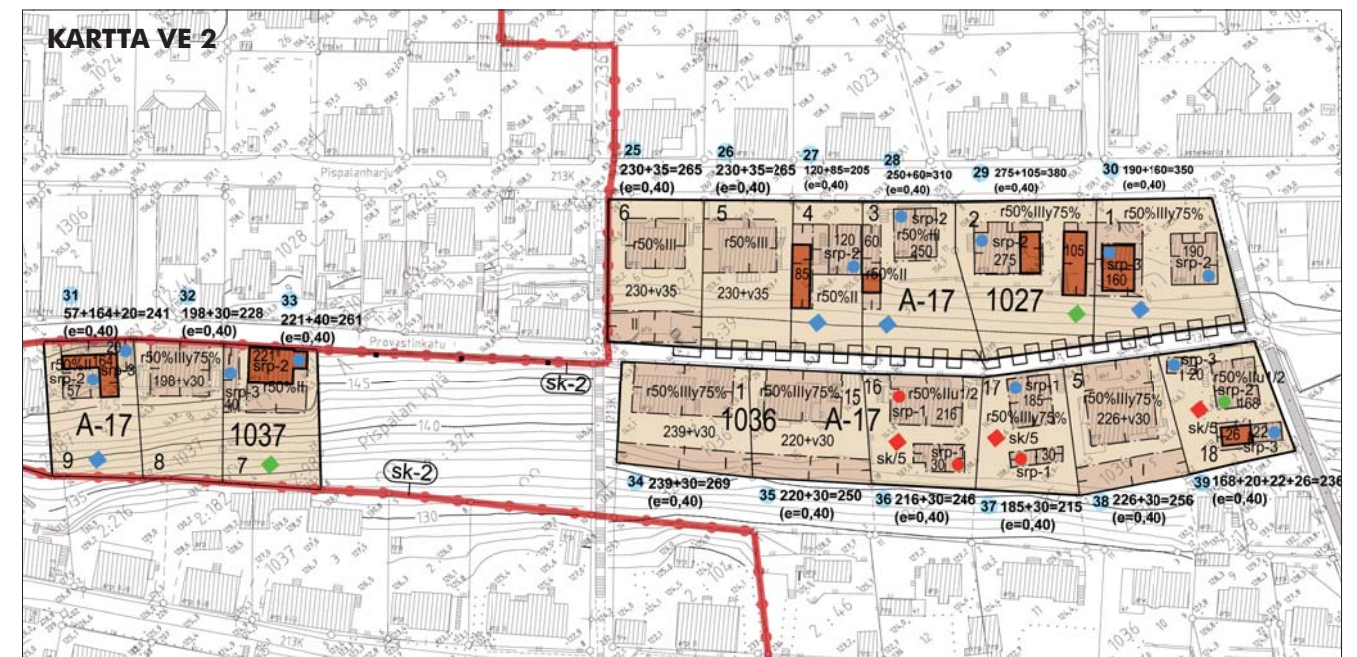
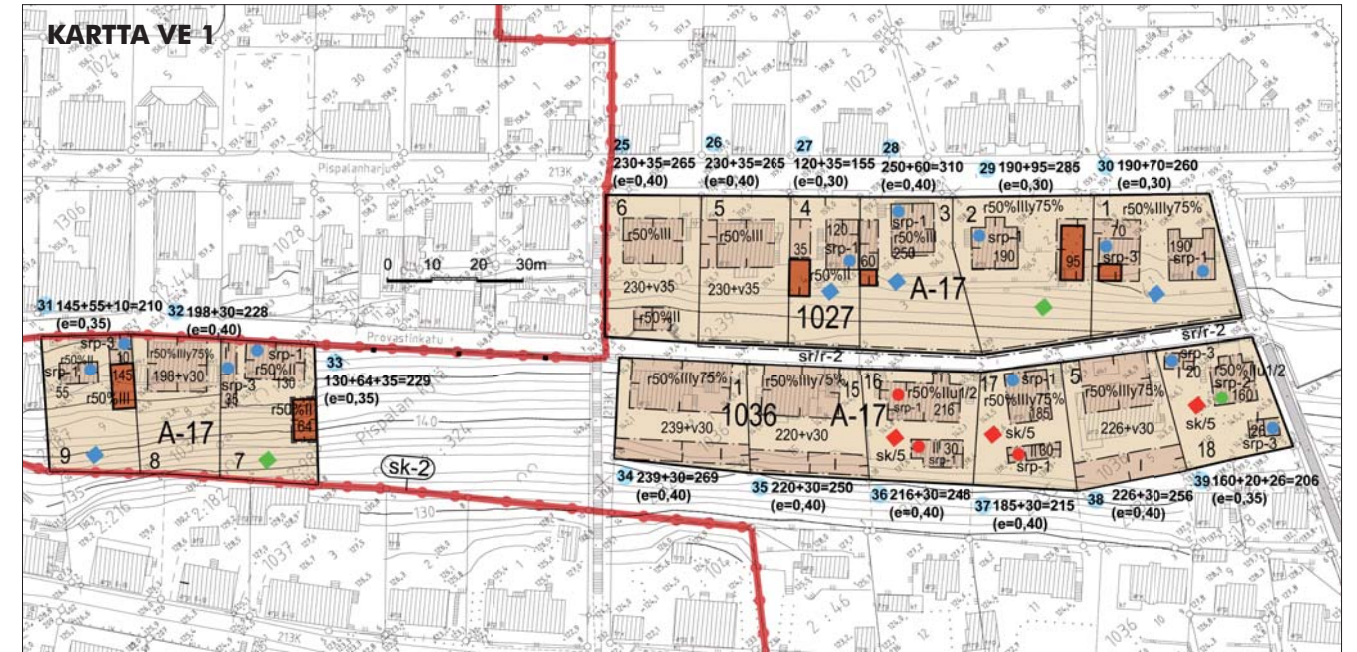
- Lisärakentamisen ja autopaikoituksen mahdollisuudet jyrkässä rinneessä siten, että katumaiseman ja pihapiirin arvot, rakennuskannan ajallinen kerrostuneisuus ja erilaiset rakennustyytit säilyvät.
- rinnettä rajaavan pulterimuurin säilyminen
- kulttuurikasvillisuus ja sen painoarvo kaavaratkaisussa



Provastinkadun pulterimuurin on yksi Pispalan yhtenäisimpiä.



Provastinkadun leveys on keskimäärin 4 m, autotalit rikkovat pulterimuurin yhtenäisyyttä.



MERKINTÖJEN SELITYKSIÄ:

RAKENNUSTEN ARVLUOKAT

- I
- II
- III

PIHAPIIRIN ARVLUOKAT

- ♦ I
- ♦ II
- ♦ III

- Lisärakentaminen havainnollistettuna.
- Uusi maanalainen / osittain maanalainen autonsäilytystila.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

A-17	Asuinrakennusten korttelialue, jolle saadaan sijoittaa myös liike-, toimisto- ja palvelutiloja. Tontille on varattava autopaikkoja merkinnän osoittama määrä.
1021	Korttelin numero.
8	Tontin numero.
3870	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
460+v80	Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa sallitun asutokerrosalan neliometrin määrän ja toinen luku ainoastaan maanpäälliseksi autosuoja- ja taloustilaksi varattavan kerrosalan neliometrin määrän.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
u 1/2	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaa laskettavaksi tilaksi.
r50%	Rakennuksen ensimmäisessä, rinteeseen sijoituvassa kerroksessa saa enintään prosenttiluvun osoittaman määrän ylempään kerroksen pinta-alasta käyttää kerrosalaa luettavaksi tilaksi.
y75%	Rakennuksen ylimmissä kerroksissa saa enintään prosenttiluvun osoittaman määrän alemman kerroksen pinta-alasta käyttää kerrosalaa luettavaksi tilaksi. Sen yläpuolelle ei saa rakentaa ullakkoa.
	Rakennusala.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
sr/r-2	Historiallisesti tai kaupunkikuvan säilymistä kannalta tärkeä rakenne. Korjaus- ja muutostyöt sekä uudelleen rakentaminen tulee tehdä siten, että rakenteen kaupunkikuvaallinen luonne säilyy.
sm-4	Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolaisilla rauhoitettu kiinteä muinaisjäänne. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista suunnitelmista ja toimenpiteistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.
sk-2	Kulttuurihistoriallisesti arvokas säilytettävä aluekokonaisuus. Alueen suojeltavat rakennukset, pihapiirit ja rakenteet on osoitettu kaavassa. Uudisrakennuksia, alueen olemassa olevia rakennuksia ja katu- ja puistoalueita koskevat suunnitelmat ja toimenpiteet on tehtävä niin, että alueen kulttuurihistorialliset arvot säilyvät. Uudet asuin- ja piharakennukset on rakennettava siten, että ne sijainnin, muodon, värityksen ja julkisivujen jäsentelynsä osalta soveltuvat aluekokonaisuuden osaksi. Rakentamistapaohjeet sisältävät aluetta koskevia erityisohjeita.
srp-1	Suojeltava rakennus. Rakennus edustaa erityisen hyvin pispalalasta rakentamisen ja asumisen tapaa ja sillä on rakennushistoriallista, historiallista tai kaupunkikuvaallista merkitystä. Rakennuksesta ei saa purkaa ja sen ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Rakennuksen runkoa ei tule laajentaa eikä korottaa. Laajennukset tulee tehdä ensisijaisesti vaipan sisällä välttäen katon aukottamista. Pihan puolella sallitaan tarkkaan harkitut vähäiset laajennusosat, kuten kuitit ja erkkerit, rakennuksen ominaispiirteitä kunnioittaen. Julkisivu- ja kattomateriaaleja, kattomuotoa ja ikkunoiden materiaalia ja puitejakoa ei tule muuttaa, palauttavat korjaukset on sallittu. VE 3: Mikäli suojeltu rakennus tuhoutuu, tulee tilalle rakentaa samankokoinen, mittasuhteiltaan ja massoitellultaan vastaava pihapiiriin ja kaupunkikuvaan soveltuva rakennus.
srp-2	Suojeltava rakennus. Rakennus edustaa hyvin pispalalasta kaava-alueen rakentamisen ja asumisen tapaa ja sillä on rakennushistoriallista, historiallista tai kaupunkikuvaallista merkitystä. Rakennuksen ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Julkisivu- ja kattomateriaaleja, kattomuotoa ja ikkunoiden materiaalia ja puitejakoa ei tule muuttaa kuin erittäin perustellusta syystä, palauttavat korjaukset on sallittu. VE 3: Mikäli suojeltu rakennus tuhoutuu, tulee tilalle rakentaa samankokoinen, mittasuhteiltaan ja massoitellultaan vastaava pihapiiriin ja kaupunkikuvaan soveltuva rakennus.
srp-3	Säilytettävä rakennus/uusi rakennus. Kaupunkikuvan tai pihapiirin kannalta merkittävä rakennus jota ei saa purkaa, ennen kuin korvaa-valle uudisrakennukselle on saatu rakennuslupa. Rakennuksen ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Uudisrakennus tulee sovittaa huolellisesti pihapiiriin ja kaupunkikuvaan.
sk/5	Kulttuurihistoriallisesti erittäin arvokas pihapiiri, joka tulee säilyttää. Pihapiirin ilme, rakenteet, pinnat ja kasvillisuus tulee säilyttää perinteisenä, palauttavat korjaukset ovat sallittuja. Rakennusten sijoittelun ja massoitellun periaatetta ei tule muuttaa. Muutokset ja lisärakentaminen tulee tehdä tarkkaan harkiten ja kohteen kulttuurihistoriallisia ominaispiirteitä kunnioittaen.



25.
1027-6
Pispalanharju 17



26.
1027-5
Pispalanharju 15



27.
1027-4
Pispalanharju 13



28.
1027-3
Pispalanharju 11



29.
1027-2
Pispalanharju 9



30.
1027-1
Pispalanharju 7



31.
1037-9
Provastinkatu 25

VE 1

Suojelumerkinnät perustuvat rakennusinventointiin:
srp-1: 1. ja 2.lk asuinrakennukset ja 1.lk piharakennukset
srp-2: 3.lk asuinrakennukset
srp-3: muut piharakennukset
sk/5: 1 lk pihapiirit
kaikki arvoalueet: sk-2
sr/r-2: suojelumerkintä muureille

Rakennusalat on määritelty tarkasti suojeltaville rakennuksille, muille rakennuksille ja uudisrakentamiselle väljemmin.

Koel alueella lähtökohtana on ollut että rakennusoikeus jaetaan tontilla vähintään kahteen rakennukseen; suojellulle rakennukselle pyritään merkitsemään toteutunutta hieman alempi tai vastaava kerrosala, jolloin rakennuksen tuhoutuessa tilalle

ei saisi nykyistä suurempaa. Lisärakentaminen on pyritty sijoittamaan lisärakennukseen. Muiden kuin suojelutonttien rakennusoikeus on sovitettu korttelien perinteen mukaiseksi. Jyrkkä rinne ja sen arvo maisemassa rajoittavat tonttien rakentamismahdollisuuksia, tonteilla 29 -33 myös kulttuurikasvillisuus. Harvinainen huoneen ja keittiön rakennustyyppi pyritään säilyttämään.

Tonteille muodostuu tehokkuusluvaksi **0,3 - 0,4**, joka sallii maltillisen lisärakentamisen. Suojellussa rakennuksessa rakennuksen sisäiset laajennukset ovat sallittuja rakennusoikeuden määrästä huolimatta. Mahdollinen lisärakentaminen, sen määrä ja sijoittuminen tontille on esitetty oheisessa havainnekuvasssa.

VE 2

Pihapiirimerkinnät kuten VE 1.
 VE 2:ssa rakennusten suojelumerkinnät hieman sallivimmat kuin VE 1:ssä;
srp-2: 2.lk asuinrakennukset (jos sijaitsee 1.lk pihapiirissä, tällöin yhä **srp-1**)
srp-2: 3. lk asuinrakennukset

Rakennusalat ovat hieman väljempää kuin vaihtoehdossa 1. Jyrkkä rinne ja sen arvo maisemassa rajoittavat tonttien rakentamismahdollisuuksia, tonteilla 29 - 33 myös kulttuurikasvillisuus.

Koel alueella lähtökohtana on ollut että rakennusoikeus jaetaan tontilla vähintään kahteen rakennukseen; vaihtoehdossa on pyritty löytämään kortteliin yhtenäinen rakennusoikeuslinja, huomioiden korttelin perinteistä rakennusten sijoittelutapaa. Joillekin pienille rakennuksille on huomioitu laajennusvaraa tai tonteille lisärakentamismahdollisuus.

Tonttitehokkuus **e= 0,4** on todettu soveltuvaksi maastoltaan ja rakennuskannan sijoittelultaan toisiaan vastaaville tonteille; suuremmalla tehokkuudella pihapiirin luonne muuttuisi jo huomattavasti.

VE 2 sallii hieman enemmän lisärakentamista kuin VE 1. Harvinaisen huoneen ja keittiön rakennustyyppin saa laajentaa voimakkaasti tontilla 31. Mikäli tontilla on asuinrakennuksissa jo ylitetty niille varattu rakennusoikeus, laajennuksia on mahdollista toteuttaa rakennuksen sisällä.

Provastinkadun pohjoispuolelle on osoitettu liittymäkielto, joten muuriin ei voi rakentaa autotalleja.

Mahdollinen lisärakentaminen, sen määrä ja sijoittuminen tontille on esitetty oheisessa havainnekuvasssa.

VE 3

Pihapiirimerkinnät kuten VE 1.
 Suojelumerkinnät kuten VE 2, poikkeus:
srp-3: 3.lk asuinrakennukset (jos rakennus sijaitsee 1lk pihapiirissä, tällöin **srp-2**)

Suojeltavien rakennusten osalta rakennusalat noudattavat tarkasti olemassa olevan rakennuksen rajoja, lisärakentamisen suhteen rakennusalat ovat väljempää.

Vaihtoehdossa suojelurakennuksille (srp-1 ja srp-2) ei ole osoitettu rakennusoikeutta. Mikäli talo tuhoutuu, tilalle tulee rakentaa samankokoinen, massoitellultaan ja mittasuhteiltaan vastaava, pihapiiriin ja kaupunkikuvaan soveltuva rakennus.

Kaikille tonteille toteutuu tehokkuusluvaksi vähintään **0,5**. Vaihtoehto sallii suuremmat lisärakennukset ja laajennukset kuin VE 2. Harvinaisen huoneen ja keittiön rakennustyyppin saa purkaa ja korvata uudella rakennuksella, jotta rakennusoikeus on luontevammin sijoitettavissa jyrkälle rinnetontille.

Mikäli tontilla on asuinrakennuksissa jo ylitetty niille varattu rakennusoikeus, laajennuksia on mahdollista toteuttaa rakennuksen sisällä.

Muureihin saa sijoittaa autotalleja.

Mahdollinen lisärakentaminen, sen määrä ja sijoittuminen tontille on esitetty oheisessa havainnekuvasssa.



32.
1037-8
Provastinkatu 23



33.
1037-7
Provastinkatu 21



34.
1036-1
Provastinkatu 11



35.
1036-15
Provastinkatu 9



36.
1036-16
Provastinkatu 7



37.
1036-17
Provastinkatu 5



38.
1036-5
Provastinkatu 3



39.
1036-18
Provastinkatu 1

HUOMIOITA, VERTAILUA JA JATKOKEHITYS-TARPEITA:

VE 1 sallii vähän muutoksia suojeltuihin rakennuksiin ja käytännössä jäädyttää nykytilanteen myös tonteilla, joilla on jo rakennettu melko tehokkaasti. Tonteilla, joilla on käytetty varsin vähän rakennusoikeutta, on mahdollista rakentaa piharakennuksia tai pieni sivuasunto tontille. Miljöön muutos on vähäinen.

Suojelumerkinnät noudattavat rakennusinventoinnin suosituksia tiukasti ja merkinnät on osoitettu samalla periaatteella koealueen inventoiduille tonteille ja rakennuksille mahdollistaen rakennuksiin pienet muutokset ja kuistinomaiset laajennukset pihanpuolelle, erityisiä toimenpiteitä kuten palauttavia korjauksia ei vaadita. Merkinnät eivät ole ristiriidassa inventoinnin suositusten kanssa. Suojeltavien talojen tonttien muita alemmat rakennusoikeudet ovat perusteltuja suojelutavoitteiden toteuttamiseksi. Muiden kuin inventoitujen tonttien tehokkuusluvun laskeminen on perusteltua korttelin perinteisen rakentamistavan säilyttämisen kannalta.

VE 2 sallii enemmän muutoksia suojeltuihin rakennuksiin ja hieman enemmän lisärakentamista kuin VE 1. Huomattavat lisärakentamismahdollisuudet kohdistuvat muutamaan tonttiin koealueella, mutta vaikutus kaupunkikuvaan ja katunäkymiin on suuri asettaen siten uudisrakentamiselle erityisiä laatuvaatimuksia. Kun tontille tulee toinen asuinrakennus piha-alueen jaettu käyttö/hallinta, liikennöinti ja autosäilytys ovat haasteellisia. Suojelumerkinnät noudattavat Rakennusinventoinnin suosituksia väljästi tulkiten; merkinnät on osoitettu samalla periaatteella koealueen inventoiduille tonteille ja rakennuksille mahdollistaen rakennuksiin pienehköt muutokset ja laajennukset, erityisiä toimenpiteitä kuten palauttavia korjauksia ei vaadita.

Yhtenäinen rakennusoikeuslinja on tasapuolinen, tehokkuusluku laskee kaikilla, mutta mahdollistaa mallillisen lisärakentamisen suojelutonteilla. Rakennusoikeuslinja on perusteltu tasapuolisuuden kannalta, suojelutavoitteista joudutaan tinkimään jossakin määrin: suojellun rakennuksen huomattava laajennusmahdollisuus tonteilla 29 ja 31 saattaa heikentää talojen kulttuurihistoriallisia arvoja ja myös suojelun kannustavuutta, koska uudisrakentamalla saataisiin yleensä käytännöllisemmät tilat. Tontilla 31 mahdollistettu laajennus hävittää myös harvinaisen huoneen ja keittiön rakennustyyppin alueelta. Koealue osoittaa, että suu-rehko laajennusmahdollisuus suojelutalolle tuottaa ristiriitaisuutta suojelutavoitteiden kanssa: vaihtoehto suojelee tehokkaimmin alueen inventoimatonta rakennuskantaa kuin pienehköjä suojeltavia rakennuksia.

VE 3:ssa suurempi tehokkuusluku tuottaa joillekin tonteille varsin suurta lisärakentamista ja mahdollistaa alueen kokonaisrakenteen muuttumisen tiiviimmäksi. Provastinkadulla sen pohjoispuolisten tonttien uudet asuinrakennukset ja autosäilytysratkaisut aiheuttavat liikenteellisiä muutoksia sekä merkittäviä muutoksia tonttien arvoihin, katu- ja kaukomaisemaan sekä kulttuurikasvillisuuden säilymisedellytyksiin. Vaihtoehdon tarjoamat uudisrakentamismahdollisuudet näkyvillä

paikoilla asettavat vaatimuksia rakentamisen ohjaukselle. Provastinkadun pohjoispuolisessa rinteessä haasteellinen paikka voisi onnistuessaan tuottaa mielenkiintoisen uuden kerrostuman miljööseen, uhkakuvana on betonipinnan ja autotallinovieen hallitsema katutila.

Vaihtoehdon suojelumerkinnät on osoitettu samalla periaatteella koealueen inventoiduille tonteille ja rakennuksille mahdollistaen rakennuksiin merkintöjen sallimat muutokset, laajennukset tai korvaamisen uudella. Suojelumerkinnät eivät edellytä erityisiä toimenpiteitä kuten palauttavia korjauksia. Vaihtoehto sallii yhden 2 lk. asuinrakennuksen purkamisen (tontti 31) ja korvaamisen uudella. Vaihtoehdossa on haluttu esittää tämä mahdollisuus erona VE 2:een, jossa runsas laajennus tuotti uudisrakentamisen luontoista rakentamista; uuden rakentaminen saattaisi tuottaa paremman lopputuloksen kuin runsas laajennus. Vaihtoehto mahdollistaa myös tuhoutuneen suojelurakennuksen tilalle samankokoisen rakennuksen. Tämä saattaa heikentää motivaatiota vanhan rakennuksen suojeluun ja ylläpitoon.

Vaihtoehdossa voidaan todeta olevan useita piirteitä, jotka ovat suojelutavoitteiden kanssa ristiriitaisia.

Vaihtoehto mahdollistaa kaikille vähintään tehokkuuden e = 0,5, pienet poikkeamat ylöspäin (0,55) kohdistuvat tontteihin, missä on olevaa suojeltua rakennuskantaa; tontilla 28 on haluttu mahdollistaa kaupunkikuvallisista syistä tontille järkevänkokoinen uudisrakennus ja tontilla 36 rakennusoikeus perustuu nykyisten rakennusten kokoon.

KOEALUEKOHTAISET TILASTOTIEDOT:

Koealue nro 4

Tonttien lukumäärä 15

Inventoituja tontteja 9

Inventoimattomia 6

1 lk pihapiirejä 3

Koealueen luonne:

· rakentamisperinteeltään väljä korttelityyppi, jyrkkä maasto, kulttuurikasvillisuus

Tonttien vertailuryhmät:

Inventoidut tontit:

· Moniasuntoinen vuokratalotyyppi, väljä pihapiiriperinne: 28,36,37

· Omakotityyppinen/yhdenperheen rakennustyyppi, väljä pihapiiriperinne: tontit 27, 29, 30, 31, 33, 39

· eroja suojeluluokituksissa

Inventoimattomat tontit:

· omakotityyppinen uudisrakennus: tontit 25, 26 ,32 34, 35 ja 38

Kuinka monta inventoitua asuinrakennusta ja talousrakennusta saa purkaa ja korvata uudella?

ve 1: 5 talousrakennusta

ve 2: 5 talousrakennusta

ve 3: 1 asuinrakennus ja 5 talousrakennusta

Kuinka monta tiukasti suojeltua rakennusta (srp-1):

ve 1: 8 asuinrakennusta ja 2 talousrakennusta

ve 2: 2 asuinrakennusta ja 2 talousrakennusta







ve 3: 2 asuinrakennusta ja 2 talousrakennusta

Kohdenumero	Alkuperäinen rakennusoikeus	VE 1 rakennusoikeus	VE 2 rakennusoikeus	VE 3 rakennusoikeus
25	331	265	265	330
26	329	265	265	330
27	259	155	205	260
28	387	310	310	430
29	476	285	380	480
30	438	260	350	440
31	301	210	241	301
32	285	228	228	285
33	327	229	261	325
34	336	269	269	336
35	312	250	250	312
36	307	246	246	336
37	269	215	215	269
38	321	256	256	321
39	295	206	236	295
Rakennusoikeus yhteensä k-m ²	4973	3649	3977	5050


KULTTUURIYMPÄRISTÖELEMENTIT							
KOEALUE 4/ KOKONAISUUS	RAKENNUSHISTORIA	HISTORIA	YMPÄRISTÖ, KAUPUNKIKUVA	VE1	VE2	VE3	HUOMIOITA
Katutila			- intiimi, muurein ja rakennuksin rajattu Provastinkadun katutila - katutila erikäisen rakennuskannan sitovana elementtinä	+	+	-	VE 1 ja VE 2: katutila säilyy. VE 3: katutilan rajausta haavoittaa ja autosuojat tallinvineen muodostavat merkittävän osan katutilan luonteesta.
Katuverkko	- portaat	- vanhojen polkujen ja kulkureittien muotoutuminen kaduksi ja portaiksi	- harjun suuntaiset kadut, leveä pääkatu ja kapea sivukatu, poikkyhteudet portailla	0	0	0	Ei muutoksia.
Välialueet, viheralueet tonttien ulkopuolella		- koealueen vaikutusalueella rakentamaton rinne alkuperäisen harjumaيسان muistuma	- rakentamaton alue rytmittää ja luo vastapainoa tiiviisti rakennetuille alueille	0	0	0	Ei muutoksia.
Rakenteet	- portaat - Provastinkadun pulterimuurit	- portaat, vanha tapa kulkea harjulla poikittaissuunnassa - jyrkkien rinteiden pengertäminen pyöreistä kivistä ladotuilla muureilla	- portaat leikkaavat rinteeseen näkymäkselin - muurit rajaavat kapeaa katutilaa	+	+	-	VE 1 ja VE 2: pulterimuuri säilyy ehjänä. VE 3: pulterimuuria joudutaan purkamaan huomattavasti uusien rakennusten ja autosuojien vuoksi.
Arkeologia/ muinaisjännökset				0	0	0	Ei ole.
Rakennukset kokonaisuutena	- vanhojen rakennusten ominaispiirteet säilyneet - suuret vuokrakerrostalot - omakotitalotyyppiset asuinrakennukset - uhanalainen pieni asuinrakennustyyppi - perinteiset piharakennukset - materiaalit; puu - kivijalkatilat - 1920-l puuklassismin tyyli-ominaisuus	- vuokra-asumisen kulttuurihistoria - asumistoimintojen monimuotoisuus ja rakennustyytit		+	+/-	-	VE 2 ja VE 3: rakennustyyppien monimuotoisuus ja alkuperäisyys heikentyvät. Uhanalainen pieni rakennustyyppi katoaa. Lisäksi VE 3:ssa vanhan rakennuksen korvaaminen uudella samankokoisella saattaa heikentää suojeluhaluutta ja kaupunkikuvallisia arvoja, mikäli uudisrakennukset eivät ole onnistuneita.
Pihapiirit kokonaisuutena	- monipuolisesti eri rakennustyytit; asuinrakennukset ja piharakennukset	- toimintojen moninaisuus näkyy pihapiireissä (asuminen, varastointi, saunat) - useita eheitä pihapiirejä	- perinteisten rinnepihojen näkyminen kadulle - osalla tonteista on kulttuurikasvillisuutta	+	+/-	+/-	VE 2: uudisrakentaminen saattaa heikentää pihapiirin arvoja, mikäli toteutus ei ole onnistunut. VE 3 sallii osalle tonteista huomattavaa uudisrakentamista. Näillä tonteilla pihapiirin luonne muuttuu täysin. Pihojen kulttuurikasvillisuus vähenee huomattavasti.
Näkymät / kaupunkikuva				+	+/-	+/-	VE 1: lisärakentaminen ei vaikuta oleellisesti kauko- maisemaan, eikä katunäkymiin. VE 2: Rakennusten korotusmahdollisuudet saattavat heikentää yläpuolella olevien rakennusten näkymiä ja kadulta aukeavia järvinäkymiä. VE 3 sallii alueelle huomattavan määrän aivan uusia rakennuksia. Uudisrakentaminen Provastinkadun pohjoispuolen rinteeseen muuttaa kauko- maisemaa ja kaupunkikuvaa puuston vähentyessä. Provastinkadun Katunäkymä muuttuu huomattavasti, Pispalanharjulla katunäkymä puolestaan säilyy.
Maaston muodot			- harjun lakea ja jyrkkä etelärinne	+	+	-	VE 1 ja VE 2: Ei suuria muutoksia maastonmuotoihin. VE 3: mahdollistaa voimakkaan muokkaamisen etenkin Provastinkadun pohjoispuolella. Rakentamaton rinne ja puusto vähenee huomattavasti.
Toiminnot	- rakennustyytit; asuinrakennukset, varastot, piharakennukset, saunat - asuntojen tyytit; pienet asunnot säilyneet	- omakotiasumisen ja vuokra- asumisen sekoittuminen	- vaihtelevuus kaupunkikuvassa	+	+	++	VE 1: piharakentaminen täydentyy maltillisesti. VE 2: maltillista lisärakentamista. VE 3: mahdollistaa auto- paikkojen lisäämisen ja uusien asuntojen rakentamisen.

ASUMINEN JA RAKENTAMISMAHDOLLISUUDET







KOHDE	VE 1	VE 2	VE 3
 <p>25. 1027-6 Pispalanharju 17</p>	<p>pinta-ala 661 nyk. ro 331 käyt. arvio 325 rava 267</p> <p>Ei laajennusmahdollisuuksia.</p> <p>Rakennusoikeutta on pääarakennukselle 230 k-m2 ja piharakentamiseen 35 k-m2, yhteensä 265 k-m2 eli e = 0,4</p>	<p>Ei laajennusmahdollisuuksia.</p> <p>Rakennusoikeutta on pääarakennukselle 230 k-m2 ja piharakentamiseen 35 k-m2, yhteensä 265 k-m2 eli e = 0,4</p>	<p>Autotallin päälle saa rakentaa piharakennuksen. Mahdollistaa asuinrakennuksen sisäisiä käyttötarkoituksen muutoksia.</p> <p>Rakennusoikeutta on pääarakennukselle 290 k-m2 ja piharakentamiseen 40 k-m2, yhteensä 330 k-m2 eli e = 0,5</p>
 <p>26. 1027-5 Pispalanharju 15</p>	<p>pinta-ala 658 nyk.ro 329 käyt. arvio 345</p> <p>Ei laajennusmahdollisuuksia.</p> <p>Rakennusoikeutta on pääarakennukselle 230 k-m2 ja piharakentamiseen 35 k-m2, yhteensä 265 k-m2 eli e = 0,4</p>	<p>Ei laajennusmahdollisuuksia.</p> <p>Rakennusoikeutta on pääarakennukselle 230 k-m2 ja piharakentamiseen 35 k-m2, yhteensä 265 k-m2 eli e = 0,4</p>	<p>Provastinkadun varteen saa rakentaa piharakennuksen.</p> <p>Rakennusoikeutta on pääarakennukselle 290 k-m2 ja piharakentamiseen 40 k-m2, yhteensä 330 k-m2 eli e = 0,5</p>
 <p>27. 1027-4 Pispalanharju 13</p>	<p>pinta-ala 517 nyk.ro 259 käyt. arvio 120</p> <p>Olevaa asuinrakennusta ei saa purkaa ja sen ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää; rakennusta ei saa korottaa eikä runkoa laajentaa. Rakennuksen sisällä voi ottaa tilat käyttöön rakennusoikeudesta huolimatta. Mikäli asuinrakennus tuhoutuu, tilalle saa suurin piirtein samankokoisen. Pihalle saa rakentaa piharakennuksen.</p> <p>Rakennusoikeutta on pääarakennukselle 120 k-m2 ja piharakennukselle 35 k-m2, yhteensä 155 k-m2 eli e = 0,3</p>	<p>Olevaa asuinrakennusta ei saa purkaa ja sen ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää; rakennusoikeus ei mahdollista korotusta eikä rungon laajennusta. Rakennuksen sisällä voi ottaa tilat käyttöön rakennusoikeudesta huolimatta. Mikäli asuinrakennus tuhoutuu, tilalle saa suurin piirtein samankokoisen. Pihalle saa rakentaa suurehkon piharakennuksen.</p> <p>Rakennusoikeutta on pääarakennukselle 120 k-m2 ja piharakennukselle 85 k-m2, yhteensä 205 k-m2 eli e = 0,4</p>	<p>Olevaa asuinrakennusta ei saa purkaa ja sen ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää; rakennusoikeus ei mahdollista korotusta eikä rungon laajennusta. Rakennuksen sisällä voi ottaa tilat käyttöön rakennusoikeudesta huolimatta. Jos rakennukset tuhoutuvat, tilalle tulee rakentaa samankokoinen pihapiiriin soveltuva rakennus. Pihalle voi rakentaa uuden asuinrakennuksen ja rinteeseen upotettua autotallitilaa. Pihan yksityisyys vähenee ja näkymät olevasta talosta muuttuvat.</p> <p>Rakennusoikeutta muodostuu pääarakennuksesta arviolta 120 k-m2 ja uudelle asuinrakennukselle 140 k-m2, yhteensä n. 260 k-m2 eli n. e = 0,5</p>
 <p>28. 1027-3 Pispalanharju 11</p>	<p>pinta-ala 773 nyk.ro 387 käyt. arvio 295 rava 298</p> <p>Olevaa asuinrakennusta ei saa purkaa ja sen ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää; rakennusta ei saa korottaa eikä runkoa laajentaa. Rakennuksen sisällä voi ottaa tilat käyttöön rakennusoikeudesta huolimatta. Mikäli asuinrakennus tuhoutuu, tilalle saa suurin piirtein samankokoisen. Piharakennusta voi laajentaa tai korvata uudella.</p> <p>Rakennusoikeutta on pääarakennukselle 250 k-m2 ja piharakennukselle 60 k-m2, yhteensä 310 k-m2 eli e = 0,40</p>	<p>Rakentamismahdollisuudet ovat samat kuin vaihtoehdossa 1.</p> <p>Rakennusoikeutta on pääarakennukselle 250 k-m2 ja piharakennukselle 60 k-m2, yhteensä 310 k-m2 eli e = 0,40</p>	<p>Olevaa asuinrakennusta ei saa purkaa ja sen ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää; rakennusoikeus ei mahdollista korotusta eikä rungon laajennusta. Rakennuksen sisällä voi ottaa tilat käyttöön rakennusoikeudesta huolimatta. Jos rakennukset tuhoutuvat, tilalle tulee rakentaa samankokoinen pihapiiriin soveltuva rakennus. Pihalle voi rakentaa uuden asuinrakennuksen ja rinteeseen upotettua autotallitilaa. Pihan yksityisyys vähenee ja näkymät olevasta talosta muuttuvat.</p> <p>Rakennusoikeutta muodostuu pääarakennuksesta arviolta 250 k-m2, piharakennukselle 40 k-m2 ja uudelle asuinrakennukselle 140 k-m2, yhteensä n. 430 k-m2 eli n. e = 0,55</p>
 <p>29. 1027-2 Pispalanharju 9</p>	<p>pinta-ala 951 nyk.ro 476 käyt. arvio 190</p> <p>Olevaa asuinrakennusta ei saa purkaa ja sen ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää; rakennusta ei saa korottaa eikä runkoa laajentaa. Rakennuksen sisällä voi ottaa tilat käyttöön rakennusoikeudesta huolimatta. Mikäli asuinrakennus tuhoutuu, tilalle saa suurin piirtein samankokoisen. Pihalle saa rakentaa piharakennuksen.</p> <p>Rakennusoikeutta on pääarakennukselle 190 k-m2 ja piharakennukselle 95 k-m2, yhteensä 285 k-m2 eli e = 0,30</p>	<p>Olevaa asuinrakennusta ei saa purkaa ja sen ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää; korotus ja rungon laajennus on mahdollista. Rakennuksen sisällä voi ottaa tilat käyttöön rakennusoikeudesta huolimatta. Mikäli asuinrakennus tuhoutuu, tilalle saa nykyistä suuremman. Pihalle saa rakentaa suurehkon piharakennuksen.</p> <p>Rakennusoikeutta on pääarakennukselle 275 k-m2 ja piharakennukselle 105 k-m2, yhteensä 380 k-m2 eli e = 0,40</p>	<p>Olevaa asuinrakennusta ei saa purkaa ja sen ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää; korotus on mahdollinen. Rakennuksen sisällä voi ottaa tilat käyttöön rakennusoikeudesta huolimatta. Jos rakennukset tuhoutuvat, tilalle tulee rakentaa samankokoinen pihapiiriin soveltuva rakennus. Pihalle voi rakentaa uuden asuinrakennuksen ja rinteeseen upotettua autotallitilaa. Pihan yksityisyys vähenee ja näkymät olevasta talosta muuttuvat.</p> <p>Rakennusoikeutta muodostuu pääarakennuksesta arviolta 190 k-m2, piharakennukselle 80 k-m2 ja uudelle asuinrakennukselle 210 k-m2, yhteensä n. 480-m2 eli n. e = 0,5</p>
 <p>30. 1027-1 Pispalanharju 7</p>	<p>pinta-ala 877 nyk.ro 439 käyt. arvio 190</p> <p>Olevaa asuinrakennusta ei saa purkaa ja sen ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää; rakennusta ei saa korottaa eikä runkoa laajentaa. Rakennuksen sisällä voi ottaa tilat käyttöön rakennusoikeudesta huolimatta. Mikäli asuinrakennus tuhoutuu, tilalle saa suurin piirtein samankokoisen. Piharakennusta voi laajentaa tai korvata uudella.</p> <p>Rakennusoikeutta on pääarakennukselle 190 k-m2 ja piharakennukselle 70 k-m2, yhteensä 260 k-m2 eli e = 0,30</p>	<p>Olevaa asuinrakennusta ei saa purkaa ja sen ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää; korotus on mahdollinen. Rakennuksen sisällä voi ottaa tilat käyttöön rakennusoikeudesta huolimatta. Mikäli asuinrakennus tuhoutuu, tilalle saa nykyistä suuremman. Piharakennuksen tilalle voi rakentaa toisen asuinrakennuksen.</p> <p>Rakennusoikeutta on pääarakennukselle 190 k-m2 ja piharakennukselle 160 k-m2, yhteensä 350 k-m2 eli e = 0,40</p>	<p>Olevaa asuinrakennusta ei saa purkaa ja sen ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää; korotus on mahdollinen. Rakennuksen sisällä voi ottaa tilat käyttöön rakennusoikeudesta huolimatta. Jos rakennukset tuhoutuvat, tilalle tulee rakentaa samankokoinen pihapiiriin soveltuva rakennus. Pihalle voi rakentaa uuden asuinrakennuksen ja rinteeseen upotettua autotallitilaa. Pihan yksityisyys vähenee ja näkymät olevasta talosta muuttuvat.</p> <p>Rakennusoikeutta muodostuu pääarakennuksesta arviolta 190 k-m2, piharakennukselle 50 k-m2 ja uudelle asuinrakennukselle 200 k-m2, yhteensä n. 440 k-m2 eli n. e = 0,5</p>

RAKENNETUN YMPÄRISTÖN KULTTUURIHISTORIALLISET ARVOT JA VAIKUTUSTEN ARVIOINTI								
PIHAPIIRIT JA RAK/ ARVUOKAT	RAKENNUSHISTORIA	HISTORIA	YMPÄRISTÖ, KAUPUNKIKUVA	VE 1	VE 2	VE 3	HUOMIOITA	
 25. 1027-6 Pispalanharju 17	- inventoimaton uudisrakennus				0	0	+	VE 1 ja 2 eivät mahdollista laajennuksia, ei vaikutusta kulttuuriympäristöön. VE 3 mahdollistaa autotallien "maisemoinnin" piharakennuksella.
 26. 1027-5 Pispalanharju 15	- inventoimaton rakennus 1930-luvulta				0	0	+/-	VE 1 ja 2 eivät mahdollista laajennuksia, ei vaikutusta kulttuuriympäristöön. VE 3 sallii piharakennuksen alas kadunvarteen, asettaa vaatimuksia toteutuksen laadulle.
 27. 1027-4 Pispalanharju 13	- pihapiiri 2. lk - päärakennus 2. lk	- yhden perheen omakotitalotyyppinen asuinrakennus, jossa lisäksi pidetty vuokralaisia - 1940-luvun piirteet; kuutiomainen muoto, pyöröikkunat, julkisivujen aukotus ja jäsentely - rinnetalomalli; kivijalkatilat - rinnepihan rakenteet, pinnat	- vuokra-asumisen kulttuurihistoria näkyvissä	- näkyvä sijainti katutilassa	+	+	+/-	VE 1 sallii uuden piharakennuksen rakentamisen. VE 2 sallii suuremman piharakennuksen rakentamisen. VE 1 ja VE 2: pihapiirin luonne ei muutu oleellisesti. VE 3: Uudisrakentaminen ja autonsäilytysratkaisut muuttavat pihapiirin luonnetta oleellisesti.
 28. 1027-3 Pispalanharju 11	- pihapiiri 2. lk - päärakennus 2. lk	- moniasuntoinen vuokratalo, näkyvissä - 1920-luvun puuklassismin piirteitä; päämassan kuutiomaisuus, aumakatto, katon kolmioikkunat - rinnetalomalli; kivijalkatilat	- usean asunnon asuintalo, vuokra-asumisen kulttuurihistoria näkyvissä	- näkyvä sijainti, päärakennus keskeinen elementti katutilassa	+	+/-	+/-	VE 1: alkuperäisyys säilyy. VE 2: sallii piharakennukseen pienen laajennuksen. VE 3: pihapiirin luonne säilyy Pispalanharjun puolella, mutta muuttuu voimakkaasti Provastinkadun puolella. Uudisrakentaminen ja autonsäilytysratkaisut muuttavat pihapiirin ja katumiljöön luonnetta oleellisesti, ja asettavat vaatimuksia toteutuksen laadulle.
 29. 1027-2 Pispalanharju 9	- pihapiiri 3. lk - päärakennus 2. lk	- alkujaan kahden perheen omakotitalotyyppinen asuintalo - päärakennus Pispalanharjun varren vanhinta kerrostumaa 1910-luvulta - rinnetalomalli; kivijalkatilat		- näkyvä sijainti katutilassa	+	+/-	+/-	VE 1 sallii suurehkon piharakennuksen/ sivasunnon rakentamisen, mikä saattaa edistää päärakennuksen säilymistä, mutta ei vielä muuta pihapiiriä radikaalisti. VE 2: asuinrakennukselle osoitettu rakennusoikeus mahdollistaa korotuksen ja huomattavan laajennuksen, mikä saattaa toisaalta kannustaa suojeluun, toisaalta heikentää suojelumotivaatiota. Laajennus ja suuri piharakennus sulkevat katunäkymiä ja muuttavat pihapiirin luonnetta. VE 3: pihapiirin luonne säilyy Pispalanharjun puolella, mutta muuttuu voimakkaasti Provastinkadun puolella. Kulttuurikasvillisuus vähenee. Uudisrakentaminen ja autonsäilytysratkaisut muuttavat pihapiirin ja katumiljöön luonnetta oleellisesti, asettavat vaatimuksia toteutuksen laadulle.
 30. 1027-1 Pispalanharju 7	- pihapiiri 2. lk - päärakennus 2. lk - piharakennus 2. lk	- alkujaan kahden perheen omakotitalotyyppinen asuintalo, jossa lisäksi pidetty vuokralaisia - rakennukset Pispalanharjun varren vanhinta kerrostumaa 1910-luvulta - rinnetalomalli; kivijalkatilat - asuin- ja piharakennus - rinnepihan rakenteet, pinnat	- usean perheen asuintalo, vuokra-asumisen kulttuurihistoria näkyvissä - asuintoimintojen monimuotoisuus näkyvissä rakennuksissa	- näkyvä sijainti katutilassa	+	+/-	+/-	VE 1 turvaa pihapiirin periaatteen säilymistä. VE 2: piharakennuksen korvaaminen toisella asuinrakennuksella muuttaa pihapiirin luonnetta. Asuinrakennuksen korottaminen muuttaa sen ilmettä ja saattaa vähentää talon kulttuurihistoriallista arvoa. VE 3: pihapiirin luonne säilyy Pispalanharjun puolella, mutta muuttuu voimakkaasti Provastinkadun puolella. Kulttuurikasvillisuus vähenee. Lisärakentaminen asettaa vaatimuksia toteutuksen laadulle.




ASUMINEN JA RAKENTAMISMAHDOLLISUUDET

KOHDE	VE 1	VE 2	VE 3
 <p>31. 1037-9 Provastinkatu 25</p>	<p>pinta-ala 602 nyk. ro 301 käyt. arvio 70</p> <p>Asuinrakennuksessa saa tehdä vähäisiä muutoksia. Rakennusta ei saa laajentaa mutta rakennuksen sisällä tilat saa ottaa käyttöön. Jos asuinrakennus tuhoutuu, tilalle saa tehdä hieman pienemmän Piharakennuksen saa korvata uudella. Pihapiiriä saa täydentää uudella asuinrakennuksella, mikä lisää asumismukavuutta. Rinnetontin ilme säilyy pääosin.</p> <p>Rakennusoikeutta on uudelle päärakennukselle 145 k-m² ja vanhalle asuinrakennukselle 55 k-m² sekä vanhalle piharakennukselle 10 k-m², yhteensä 210 k-m² eli e=0,35</p>	<p>Asuinrakennusta saa laajentaa voimakkaasti, mikä lisää asumismukavuutta. Piharakennuksen saa korvata uudella. Rinnetontin ilme säilyy pääosin mutta rakennusten pienipiirteisyys katoaa.</p> <p>Rakennusoikeutta on vanhalle asuinrakennukselle 57 k-m², laajennusosalta 164 k-m² sekä uudelle piharakennukselle 20 k-m², yhteensä 241 k-m² eli e=0,40</p>	<p>Asuinrakennuksen saa korvata uudella, mikä lisää asumismukavuutta. Piharakennuksen saa korvata uudella. Rinnetontin ilme muuttuu rakennusten pienipiirteisyyden kadotessa. Voimakas lisärakentaminen saattaa vähentää tontin vehreyttä ja viihtyisyyttä.</p> <p>Rakennusoikeutta on päärakennukselle 200 k-m², piha-rakennukselle 20 k-m², uudelle piha/asuinrakennukselle 81 k-m², yhteensä 301 k-m² eli e=0,50</p>
 <p>32. 1037-8 Provastinkatu 23</p>	<p>pinta-ala 569 nyk. ro 295 käyt. arvio 275 rava 225</p> <p>Ei laajennusmahdollisuuksia. Jos nykyinen rakennus tuhoutuu, tilalle saa rakentaa nykyistä pienemmän asuinrakennuksen sekä 30m² piharakennuksen. Mahdollinen uudisrakentaminen huomioiden rakennusala on muokattu nykyistä kapeammaksi näkymien turvaamiseksi.</p> <p>Rakennusoikeutta on päärakennukselle 198 k-m² ja piharakennukselle 30 k-m², yhteensä 228 k-m² eli e=0,40</p>	<p>Rakentamismahdollisuudet ovat samat kuin vaihtoehdossa 1.</p> <p>Rakennusoikeutta on päärakennukselle 198 k-m² ja piharakennukselle 30 k-m², yhteensä 228 k-m² eli e=0,40</p>	<p>Ei laajennusmahdollisuuksia. Jos nykyinen rakennus tuhoutuu, tilalle saa rakentaa nykyistä pienemmän asuinrakennuksen sekä kaksi piharakennusta. Rakennusala on muokattu nykyistä kapeammaksi siten, että mahdollinen uusi rakennus säilyttää näkymiä Provastinkadulta Pyhäjärvelle. Uusi suurehko piharakennus rinteessä saattaa vähentää tontin vehreyttä ja viihtyisyyttä.</p> <p>Rakennusoikeutta on päärakennukselle 200 k-m² ja pi-harakennukselle 30 k-m² sekä toiselle piharakennukselle 55 k-m², yhteensä 285 k-m² eli e=0,50</p>
 <p>33. 1037-7 Provastinkatu 21</p>	<p>pinta-ala 653 nyk. ro 327 käyt. arvio 172 rava 161</p> <p>Asuinrakennuksessa saa tehdä vähäisiä muutoksia. Rakennusta ei saa laajentaa mutta rakennuksen sisällä tilat saa ottaa käyttöön. Jos asuinrakennus tuhoutuu, tilalle saa tehdä hieman pienemmän Piharakennuksen saa korvata uudella. Pihapiiriä saa täydentää uudella piharakennuksella. Rinnetontin ilme säilyy pääosin.</p> <p>Rakennusoikeutta on päärakennukselle 130 k-m² ja piharakennuksille 64 k-m² ja 35 k-m², yhteensä 229 k-m² eli e=0,35</p>	<p>Asuinrakennusta saa korottaa kerroksella. Rinnetontin ilme säilyy pääosin. Piharakennuksen saa korvata uudella.</p> <p>Rakennusoikeutta on päärakennukselle 221 k-m² ja piharakennukselle 40 k-m², yhteensä 261 k-m² eli e=0,40</p>	<p>Asuinrakennusta saa korottaa. Piharakennuksen saa korvata uudella. Pihapiiriä saa täydentää uudella piha/asuinrakennuksella. Melko voimakas lisärakentaminen saattaa vähentää tontin vehreyttä ja viihtyisyyttä.</p> <p>Rakennusoikeutta on päärakennukselle 200 k-m² ja pi-harakennukselle 30 k-m² sekä uudelle pi-ha/asuinrakennukselle 95k-m², yhteensä 325 k-m² eli e=0,50</p>
 <p>34. 1036-1 Provastinkatu 11</p>	<p>pinta-ala 672 nyk. ro 336 käyt. arvio 278</p> <p>Ei laajennusmahdollisuuksia. Jos nykyinen rakennus tuhoutuu, tilalle saa rakentaa nykyistä pienemmän asuinrakennuksen sekä piharakennuksen. Mahdollinen uudisrakentaminen huomioiden rakennusala on muokattu nykyistä kapeammaksi näkymien turvaamiseksi.</p> <p>Rakennusoikeutta on päärakennukselle 239 k-m² ja piharakennukselle 30 k-m², yhteensä 269 k-m² eli e=0,40</p>	<p>Rakentamismahdollisuudet ovat samat kuin vaihtoehdossa 1.</p> <p>Rakennusoikeutta on päärakennukselle 239 k-m² ja piharakennukselle 30 k-m², yhteensä 269 k-m² eli e=0,40</p>	<p>Olemassa olevaa asuinrakennusta saa laajentaa. Jos nykyinen rakennus tuhoutuu, tilalle saa rakentaa hieman suuremman asuinrakennuksen sekä piharakennuksen. Rakennusala on muokattu nykyistä kapeammaksi siten, että mahdollinen uusi rakennus säilyttää näkymiä Provastinkadulta Pyhäjärvelle.</p> <p>Rakennusoikeutta on päärakennukselle 306 k-m² ja pi-harakennukselle 30 k-m², yhteensä 336 k-m² eli e=0,50</p>
 <p>35. 1036-15 Provastinkatu 9</p>	<p>pinta-ala 623 nyk. ro 312 käyt. arvio 211</p> <p>Vähäinen laajennus mahdollinen. Jos nykyinen rakennus tuhoutuu, tilalle saa rakentaa suunnilleen nykyisen kokoisen asuinrakennuksen sekä piharakennuksen. Mahdollinen uudisrakentaminen huomioiden rakennusala on muokattu nykyistä kapeammaksi näkymien turvaamiseksi.</p> <p>Rakennusoikeutta on päärakennukselle 220 k-m² ja piharakennukselle 30 k-m², yhteensä 250 k-m² eli e=0,40</p>	<p>Rakentamismahdollisuudet ovat samat kuin vaihtoehdossa 1.</p> <p>Rakennusoikeutta on päärakennukselle 220 k-m² ja piharakennukselle 30 k-m², yhteensä 250 k-m² eli e=0,40</p>	<p>Olemassa olevaa asuinrakennusta saa laajentaa. Jos nykyinen rakennus tuhoutuu, tilalle saa rakentaa hieman suuremman asuinrakennuksen sekä piharakennuksen. Rakennusala on muokattu nykyistä kapeammaksi siten, että mahdollinen uusi rakennus säilyttää näkymiä Provastinkadulta Pyhäjärvelle.</p> <p>Rakennusoikeutta on päärakennukselle 282 k-m² ja piharakennukselle 30 k-m², yhteensä 312 k-m² eli e=0,50</p>
 <p>36. 1036-16 Provastinkatu 7</p>	<p>pinta-ala 614 nyk. ro 307 käyt. arvio 336</p> <p>Perinteinen pihapiirin kokonaisuus pyritään säilyttämään. Asuinrakennuksessa saa tehdä vähäisiä muutoksia. Rakennusta ei saa laajentaa mutta rakennuksen sisällä tilat saa ottaa käyttöön. Jos asuinrakennus tuhoutuu, tilalle saa tehdä hieman pienemmän. Piharakennus tulee säilyttää. Jos piharakennus tuhoutuu, tilalle saa tehdä pienemmän.</p> <p>Rakennusoikeutta on päärakennukselle 216 k-m² ja piharakennukselle 30 k-m², yhteensä 246 k-m² eli e=0,40</p>	<p>Rakentamismahdollisuudet ovat samat kuin vaihtoehdossa 1.</p> <p>Rakennusoikeutta on päärakennukselle 216 k-m² ja piharakennukselle 30 k-m², yhteensä 246 k-m² eli e=0,40</p>	<p>Perinteinen pihapiirin kokonaisuus pyritään säilyttämään. Asuinrakennuksessa saa tehdä vähäisiä muutoksia. Rakennusta ei saa laajentaa mutta rakennuksen sisällä tilat saa ottaa käyttöön. Jos asuinrakennus tuhoutuu, tilalle tulee tehdä samankokoinen mittasuhteiltaan ja massoitteiltaan vastaava, pihapiiriin soveltuva rakennus. Piharakennus tulee säilyttää.</p> <p>Rakennusoikeutta muodostuu päärakennuksesta arviolta 278 k-m² ja piharakennuksesta 58 k-m², yhteensä 336 k-m² eli e=0,55</p>




RAKENNETUN YMPÄRISTÖN KULTTUURIHISTORIALLISET ARVOT JA VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

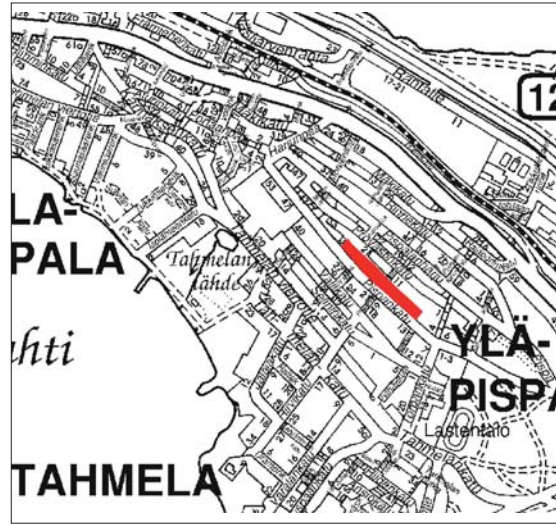
PIHAPIIRIT JA RAK/ ARVULUOKAT	RAKENNUSHISTORIA	HISTORIA	YMPÄRISTÖ, KAUPUNKIKUVA	VE 1	VE 2	VE 3	HUOMIOITA	
 31. 1037-9 Provastinkatu 25	<ul style="list-style-type: none"> - pihapiiri 2. lk - päärakennus 2. lk - piharakennus 2. lk 	<ul style="list-style-type: none"> - huoneen ja keittiön yhden perheen pikkutalo, harvinaistuva - asuinrakennus ja piharakennus - rinnetalomalli; kivijalkatilat 	<ul style="list-style-type: none"> - asuintoimintojen monimuotoisuus näkyy rakennuksissa 		+/-	+/-	+/-	VE 1: tontille saa tehdä uuden asuinrakennuksen, mikä saattaa turvata harvinaisen pikkutalon säilymistä. VE 2: alkuperäistä asuinrakennusta saa laajentaa huomattavasti, mutta siten, että pikkutalo erottuisi uudisosasta. Laajennuksen osuus on niin iso, että se lähentelee uudisrakentamista. VE 3: nykyisen rakennuksen saa korvata uudella isolla asuinrakennuksella. Harvinaisen asuntotyyppi häviää.
 32. 1037-8 Provastinkatu 23	<ul style="list-style-type: none"> - inventoimaton rakennus 1990-luvulta 				0	0	0	Vaihtoehdot eivät mahdollista laajennuksia, ei vaikutusta kulttuuriympäristöön.
 33. 1037-7 Provastinkatu 21	<ul style="list-style-type: none"> - pihapiiri 3. lk - päärakennus 2. lk - piharakennus 2. lk 	<ul style="list-style-type: none"> - alkujaan kahden perheen omakotitalotyyppinen asuintalo, jossa lisäksi pidetty vuokralaisia - asuinrakennus ja piharakennus - rinnetalomalli; kivijalkatilat 	<ul style="list-style-type: none"> - asuintoimintojen monimuotoisuus näkyy rakennuksissa 	<ul style="list-style-type: none"> - näkyvä sijainti 	+	+/-	+/-	VE 1: voi tehdä sivuasunnon tai suurehkon piharakennuksen, mikä saattaa edistää vanhojen suojeltujen rakennusten säilymistä. VE 2: asuinrakennuksen saa korottaa, mikä muuttaa katumiljöötä. VE 3: asuinrakennuksen saa korottaa, sekä voi tehdä sivuasunnon tai suurehkon piharakennuksen, mikä muuttaa pihapiirin luonnetta.
 34. 1036-1 Provastinkatu 11	<ul style="list-style-type: none"> - inventoimaton rakennus 1980-luvulta 				0	0	0	Vaihtoehdot eivät mahdollista laajennuksia, ei vaikutusta kulttuuriympäristöön.
 35. 1036-15 Provastinkatu 9	<ul style="list-style-type: none"> - inventoimaton rakennus 1980-luvulta 				0	0	0	Vaihtoehdot eivät mahdollista laajennuksia, ei vaikutusta kulttuuriympäristöön.
 36. 1036-16 Provastinkatu 7	<ul style="list-style-type: none"> - pihapiiri 1. lk - päärakennus 1. lk - piharakennus 1. lk 	<ul style="list-style-type: none"> - usean asunnon asuintalo - 1920-luvun tyylipiirteet: selkeä suorakaide rakennusmassa, julkisivujen aukotus ja jäsentely, ikkunoiden puitejako - rinnetalomalli; kivijalkatilat - asuin- ja piharakennus: ehjä kokonaisuus - rinnepihan rakenteet, pinnat 	<ul style="list-style-type: none"> - usean asunnon asuintalo, vuokra-asumisen kulttuurihistoria nähtävissä - asuintoimintojen monimuotoisuus näkyy rakennuksissa 	<ul style="list-style-type: none"> - näkyvä sijainti 	+	+	+/-	VE 1 ja VE 2: ei muutoksia. VE 3: Piharakennusta saa laajentaa. Saattaa vähentää pihapiirin arvoja, asettaa vaatimuksia toteutuksen laadulle.

ASUMINEN JA RAKENTAMISMAHDOLLISUUDET

KOHDE	VE 1	VE 2	VE 3
 <p>37. 1036-17 Provastinkatu 5</p>	<p>pinta-ala 538 nyk. ro 269 käyt. arvio 249</p> <p>Perinteinen pihapiirin kokonaisuus pyritään säilyttämään. Asuinrakennuksessa saa tehdä vähäisiä muutoksia. Rakennusta ei saa laajentaa mutta rakennuksen sisällä tilat saa ottaa käyttöön. Jos asuinrakennus tuhoutuu, tilalle saa tehdä hieman pienemmän. Piharakennus tulee säilyttää. Jos piharakennus tuhoutuu, tilalle saa tehdä pienemmän.</p> <p>Rakennusoikeutta on päärakennukselle 185 k-m² ja piharakennukselle 30 k-m², yhteensä 215 k-m² eli e=0,40</p>	<p>Rakentamismahdollisuudet ovat samat kuin vaihtoehdossa 1.</p> <p>Rakennusoikeutta on päärakennukselle 185 k-m² ja piharakennukselle 30 k-m², yhteensä 215 k-m² eli e=0,40</p>	<p>Asuinrakennuksessa saa tehdä vähäisiä muutoksia. Rakennusta ei saa laajentaa mutta rakennuksen sisällä tilat saa ottaa käyttöön. Jos asuinrakennus tuhoutuu, tilalle tulee tehdä samankokoinen mittasuhteiltaan ja massoitteiltaan vastaava, pihapiiriin soveltuva rakennus. Piharakennus tulee säilyttää, mutta sitä saa laajentaa.</p> <p>Rakennusoikeutta muodostuu päärakennuksesta arviolta 216 k-m² ja piharakennuksesta 33 k-m², lisäksi piha-rakennuksen laajennukselle 20 k-m², yhteensä 269 k-m² eli e=0,50</p>
 <p>38. 1036-5 Provastinkatu 3</p>	<p>pinta-ala 641 nyk. ro 321 käyt. arvio 587</p> <p>Ei laajennusmahdollisuuksia. Jos nykyinen rakennus tuhoutuu, tilalle saa rakentaa nykyistä pienemmän asuinrakennuksen sekä piharakennuksen. Mahdollinen uudisrakentaminen huomioiden rakennusala on muokattu nykyistä kapeammaksi näkymien turvaamiseksi.</p> <p>Rakennusoikeutta on päärakennukselle 226 k-m² ja piharakennukselle 30, yhteensä 256 k-m² eli e=0,40</p>	<p>Rakentamismahdollisuudet ovat samat kuin vaihtoehdossa 1.</p> <p>Rakennusoikeutta on päärakennukselle 226 k-m² ja piharakennukselle 30, yhteensä 256 k-m² eli e=0,40</p>	<p>Ei laajennusmahdollisuuksia. Jos nykyinen rakennus tuhoutuu, tilalle saa rakentaa nykyistä pienemmän asuinrakennuksen sekä piharakennuksen. Rakennusala on muokattu nykyistä kapeammaksi siten, että mahdollinen uusi rakennus säilyttää näkymiä Provastinkadulta Pyhäjärvelle.</p> <p>Rakennusoikeutta on päärakennukselle 291 k-m² ja piharakennukselle 30, yhteensä 321 k-m² eli e=0,50</p>
 <p>39. 1036-18 Provastinkatu 1</p>	<p>pinta-ala 589 nyk. ro 295 käyt. arvio 210 rava 206</p> <p>Puutarhamainen pihapiirin kokonaisuus pyritään säilyttämään. Asuinrakennuksessa saa tehdä vähäisiä muutoksia (on jo peruskorjattu melko voimakkaasti). Rakennusta ei saa laajentaa mutta rakennuksen sisällä tilat saa ottaa käyttöön. Jos asuinrakennus tuhoutuu, tilalle saa tehdä suunnilleen samankokoisen. Piharakennukset saa korvata uudella.</p> <p>Rakennusoikeutta on päärakennukselle 160 k-m² ja piharakennuksille 20 k-m² ja 26 k-m², yhteensä 206 k-m² eli e=0,35</p>	<p>Asuinrakennuksessa saa tehdä vähäisiä muutoksia, rakennusta ei saa laajentaa mutta rakennuksen sisällä tilat saa ottaa käyttöön. Jos asuinrakennus tuhoutuu, tilalle saa tehdä suunnilleen samankokoisen. Piharakennuksia saa laajentaa tai korvata uudella. Mahdollistaa vähäisen lisärakentamisen.</p> <p>Rakennusoikeutta on päärakennukselle 168 k-m² ja piharakennuksille 20 k-m², 22 k-m² ja 26 k-m², yhteensä 236 k-m² eli e=0,40</p>	<p>Asuinrakennuksessa saa tehdä vähäisiä muutoksia. Rakennusta ei saa laajentaa mutta rakennuksen sisällä tilat saa ottaa käyttöön. Jos asuinrakennus tuhoutuu, tilalle tulee tehdä samankokoinen mittasuhteiltaan ja massoitteiltaan vastaava, pihapiiriin soveltuva rakennus. Piharakennukset saa korvata uudella. Mahdollistaa uuden suuren piharakennuksen rakentamisen, mikä saattaa vähentää tontin vehreyttä ja viihtyisyyttä.</p> <p>Rakennusoikeutta muodostuu päärakennuksesta arviolta 168 k-m² ja piharakennuksista 20 k-m² ja 22 k-m², lisäksi uudelle piharakennukselle 85 k-m², yhteensä 295 k-m² eli e=0,50</p>

RAKENNETUN YMPÄRISTÖN KULTTUURIHISTORIALLISET ARVOT JA VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

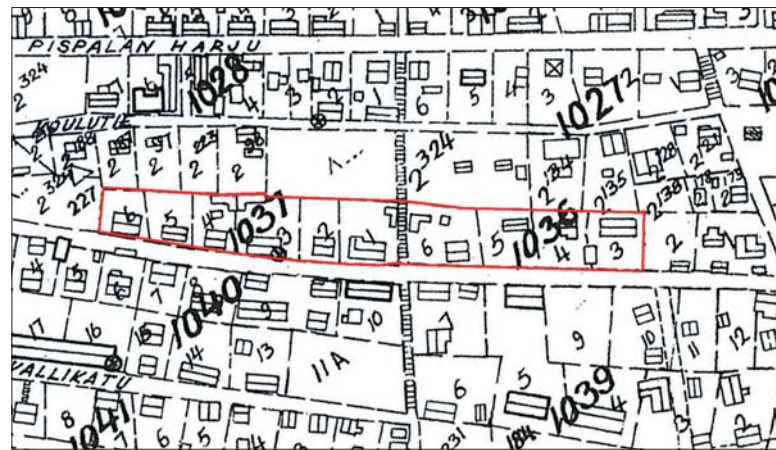
PIHAPIIRIT JA RAK/ ARVUOKAT	RAKENNUSHISTORIA	HISTORIA	YMPÄRISTÖ, KAUPUNKIKUVA	VE 1	VE 2	VE 3	HUOMIOITA	
 <p>37. 1036-17 Provastinkatu 5</p>	<ul style="list-style-type: none"> - pihapiiri 1. lk - päärakennus 2. lk - piharakennus 1. lk 	<ul style="list-style-type: none"> - tyypiltään moniasuntoinen vuokratalo - 1920-l piirteet; mansardikatto, kolmioikkunat - päärakennus rinnetalomalli; kivijalkatilat - asuin- ja piharakennus, ehjä kokonaisuus - rinnepihan betonirakenteet, pinnat 	<ul style="list-style-type: none"> - asuintoimintojen monimuotoisuus ja vuokra-asumisen kulttuurihistoria näkyvissä 	<ul style="list-style-type: none"> - näkyvä sijainti, päärakennus keskeinen elementti katutilassa 	+	+	+/-	VE 1 ja VE 2: ei muutoksia. VE 3: Piharakennusta saa laajentaa. Saattaa vähentää pihapiirin arvoja, asettaa vaatimuksia toteutuksen laadulle.
 <p>38. 1036-5 Provastinkatu 3</p>	<ul style="list-style-type: none"> - inventoimaton rakennus 1980-luvulta 				0	0	0	Vaihtoehdot eivät mahdollista laajennuksia, ei vaikutusta kulttuuriympäristöön.
 <p>39. 1036-18 Provastinkatu 1</p>	<ul style="list-style-type: none"> - pihapiiri 1. lk - päärakennus 3. lk - piharakennus 2. lk - piharakennus 2. lk 	<ul style="list-style-type: none"> - usean perheen omakotitalotyyppinen asuintalo - 1920-l lopun tyylipiirteet; kuutiomainen perusmuoto, jyrkkä harjakatto, kissanpenkit, julkisivujen aukotus - rinnetalomalli; kivijalkatilat - asuinrakennus ja kaksi piharakennusta, toisessa sauna, toisessa asunto: ehjä kokonaisuus - rinnepihan rakenteet 	<ul style="list-style-type: none"> - asuintoimintojen monimuotoisuus näkyvissä 	Kohteen pihapiiri muodostaa hyvin säilyneen maisemallisen kokonaisuuden, joka edustaa 1900-l. alkupuolen asumisen tapaa. Vanhat piharakennukset ovat olennainen osa pihapiiriä.	+/-	+/-	+/-	VE 1 ja VE 2: ei muutoksia pihapiirissä. Korotus saattaa heikentää kohteen arvoja. VE 3: rinteiden alaosaan saa tehdä suu-remman piharakennuksen. Pihapiirin luonne muuttuu ja arvot saattavat heiketä, asettaa vaatimuksia toteutuksen laadulle.



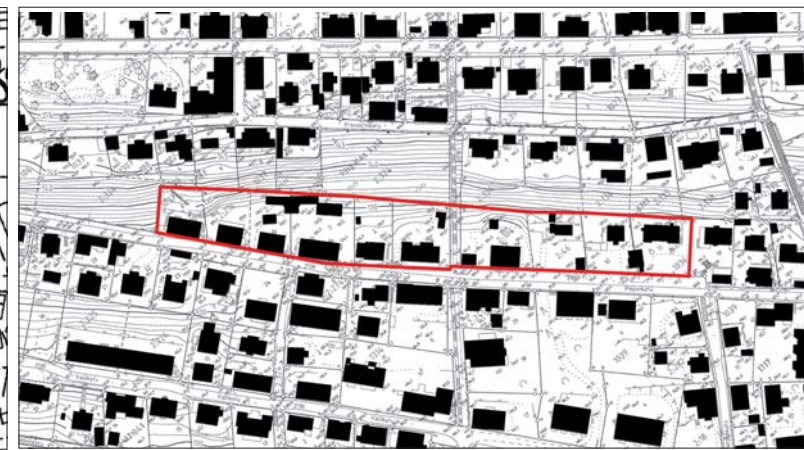
Koealueen sijainti Pispalassa.



Viistokuva alueesta.



1960-luvun alun tilanne.



2010-luvun tilanne.

ALUEEN KUVAUS:**Sijainti:**

Koealueen tontit sijaitsevat Pispankadun pohjoispuolella.

Alueen kehitys ja arvot:

Pispankadun varressa on säilynyt eheä 1920-30-luvulla rakentunut kadunvarsinäkymä, joka kertoo alueen asutushistoriasta ja ajan asu-misen tavasta. Kadunvarsi muodostaa maisemallisesti näyttävän ja yhtenäisen rakennuskokonaisuuden. Rakennukset ovat säilyneet pääosin hyvin ja edustavat hyvin aikansa vuokratalo- ja pientalorakentamista Pispalassa. Suuret vuokratilat sijoittuvat kadunvarseen ja pihan perällä on talusrakennuksia ja/tai pienempiä asuinrakennuksia. Monien rakennusten kivijaloissa on toiminut pieniä kauppia. Nykyinen rakennuskanta muodostaa arvokkaan katumiljöön sekä hienoja pihapiirejä. Alueella on myös harvinaista rakennustyyppiä edustava huoneen ja keittiön pientalo sekä erityisen arvokkaita piharakennuksia. Alueella on vahvaa asutushistoriallista, taloushistoriallista, rakennushistoriallista ja maisemallista arvoa.

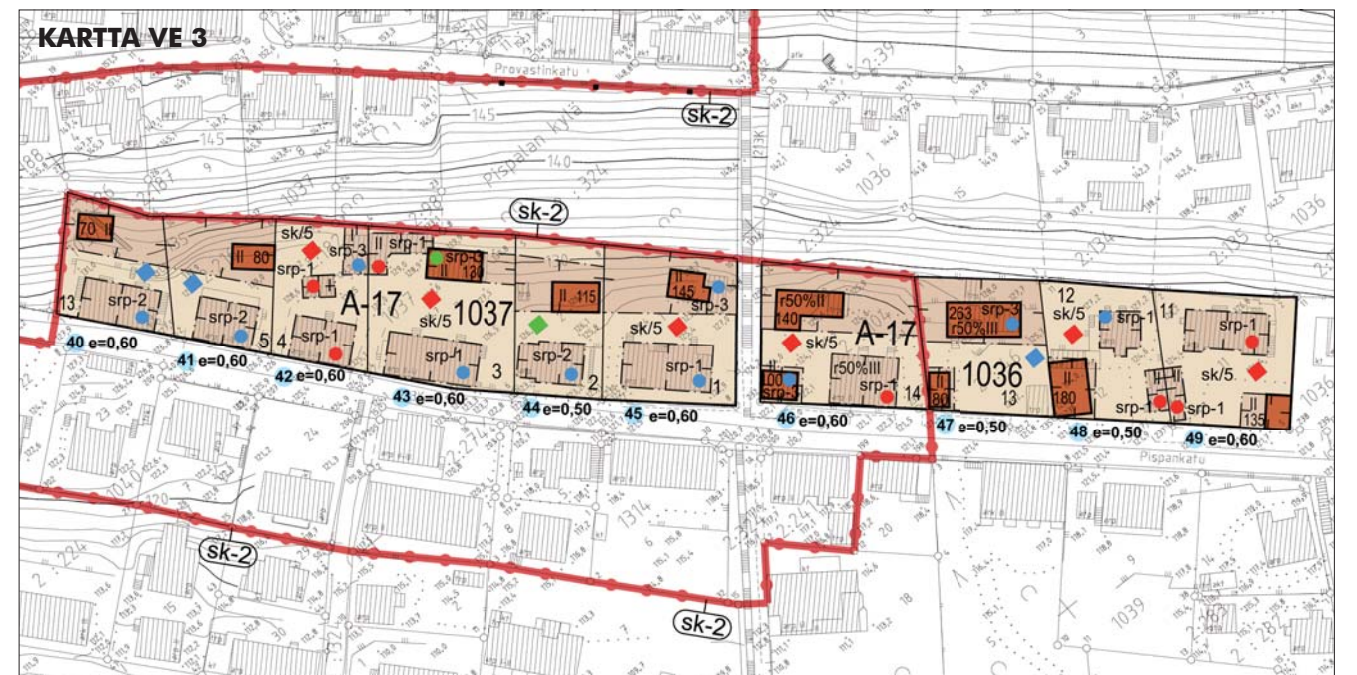
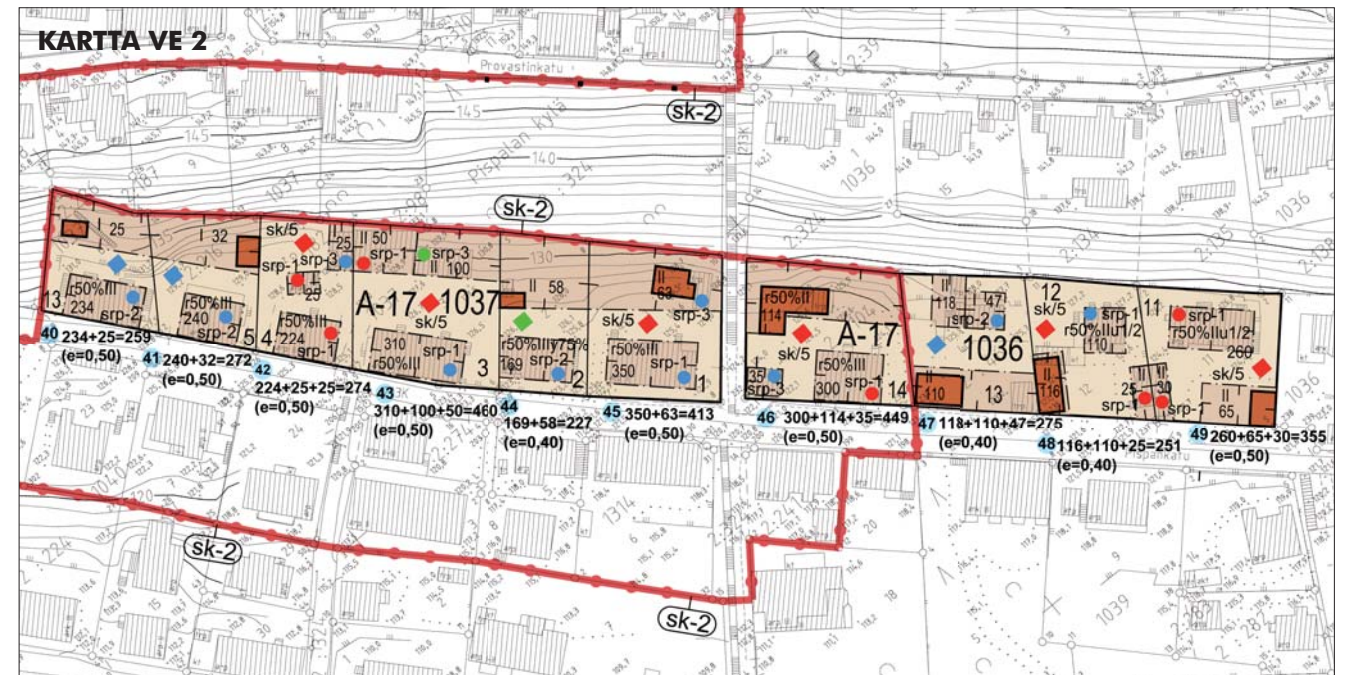
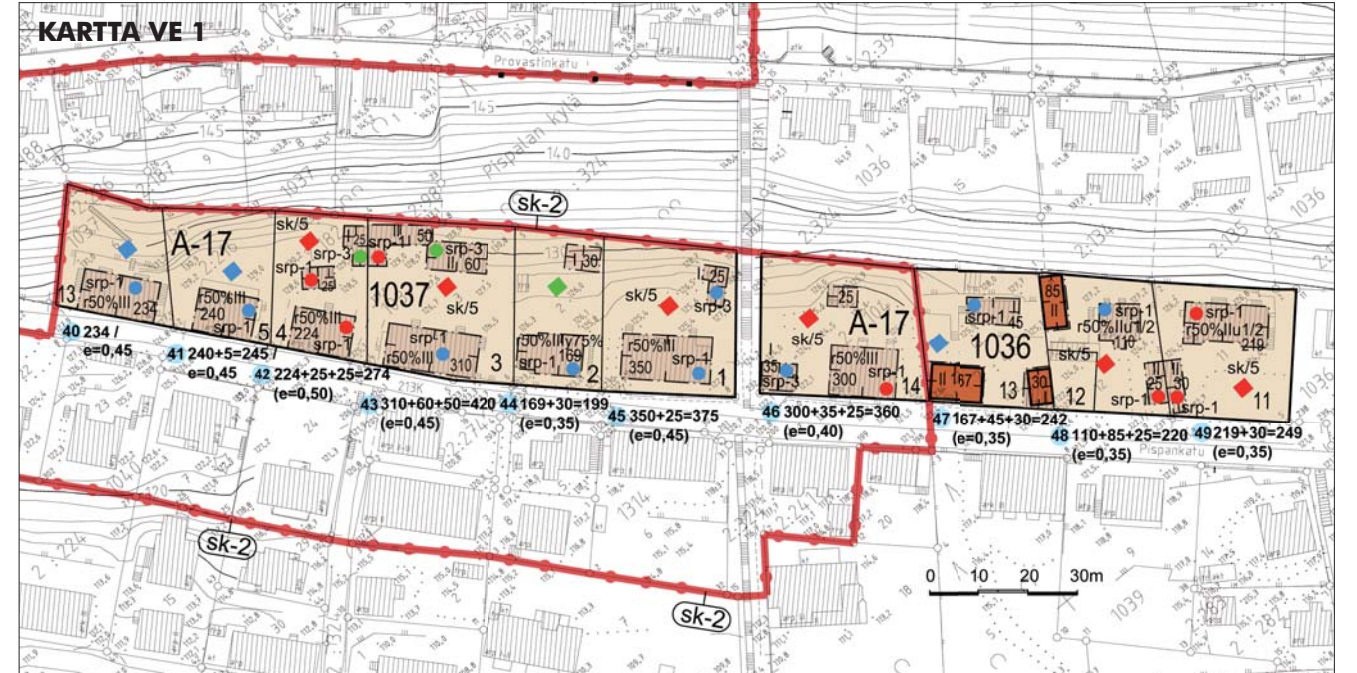
Aikojen kuluessa pienempiä rakennuksia on laajennettu, piharakennuksia purettu, uudisrakennuksia sekä autotalleja ja -katoksia rakennettu. kortteli on rakennettu tiiviisti. Nykyisen kaavan mukainen tehokkuus $e=0,5$ on ollut koealueen lännenpuoleisissa korttelissa rakennusten säilyttämiseen kannustava, koska rakennukset ovat keskimäärin suurempia kuin rakennusoikeus. Itäisessä koekorttelissa joidenkin kiinteistöjen kohdalla arvioitu toteutunut tontitehokkuus on hyvin alhainen.

Tonteilla 1036-14, 1037-1, -2, -3 ja -4 on arvokas kasviesiintymä: harvinaista koiruohoa, joka tulisi huomioida. Tonttien takaosassa maasto nousee jyrkästi kohti pohjoista.

Tontit jakautuvat maastollisista syistä kahteen tyyppiin suhteessa ka-tuun; koealueen länsipäässä suurehkot moniasuntoiset rakennukset sijoittuvat tehokkaasti kadun varteen ja tontin sisäpihaa rajaavat rin-teen juurelle rakennetut piharakennukset. Koealueen itäpäässä ra-kennukset ovat pienempiä ja sijaitsevat keskempänä tonttia.

Alueen erityiskysymyksiä:

Jatkossa haasteena on alueen kehittäminen; korjaus- ja uudisraken-taminen sekä autopaikoituksen järjestäminen siten, että katumaise-man ja pihapiirien arvot, rakennuskannan ajallinen kerrostuneisuus ja erilaiset rakennustyytit säilyvät. Lisärakentamisen ja autosäilyt-ksen sijoitusmahdollisuudet ja sovittaminen miljööseen.

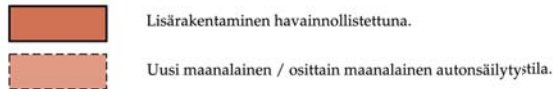


MERKINTÖJEN SELITYKSIÄ:

RAKENNUSTEN ARVOLUOKAT



PIHAPIIRIN ARVOLUOKAT



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

A-17	Asuinrakennusten korttelialue, jolle saadaan sijoittaa myös liike-, toimisto- ja palvelutiloja. Tontille on varattava autopaikkoja merkinnän osoittama määrä.
1021	Korttelin numero.
8	Tontin numero.
3870	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
460+v80	Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa sallitun asuntokerrosalan neliömetrimäärän ja toinen luku ainoastaan maanpäälliseksi autosuoja- ja taloustilaksi varattavan kerrosalan neliömetrimäärän.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennuksen, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
u 1/2	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaa laskettavaksi tilaksi.
r50%	Rakennuksen ensimmäisessä, rinteeseen sijoituvassa kerroksessa saa enintään prosenttiluvun osoittaman määrän käyttää kerrosalaa luettavaksi tilaksi.
y75%	Rakennuksen ylimmässä kerroksessa saa enintään prosenttiluvun osoittaman määrän alemman kerroksen pinta-alasta käyttää kerrosalaa luettavaksi tilaksi. Sen yläpuolelle ei saa rakentaa ullakkoa.
	Rakennusala.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
sr/r-2	Historiallisesti tai kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakenne. Korjaus- ja muutostyöt sekä uudelleen rakentaminen tulee tehdä siten, että rakenteen kaupunkikuvallinen luonne säilyy.
sm-4	Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolailla rauhoitettu kiinteä muinaisjäänne. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista suunnitelmista ja toimenpiteistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.
sk-2	Kulttuurihistoriallisesti arvokas säilytettävä aluekokonaisuus. Alueen suojeltavat rakennukset, pihapiirit ja rakenteet on osoitettu kaavassa. Uudisrakennuksia, alueen olemassa olevia rakennuksia ja katu- ja puistoalueita koskevat suunnitelmät ja toimenpiteet on tehtävä niin, että alueen kulttuurihistorialliset arvot säilyvät. Uudet asuin- ja piharakennukset on rakennettava siten, että ne sijainnin, muodon, värityksen ja julkisivujen jäsentelyn osalta soveltuvat aluekokonaisuuden osaksi. Rakentamistapaohjeet sisältävät aluetta koskevia erityisohjeita.
srp-1	Suojeltava rakennus. Rakennus edustaa erityisen hyvin pispalalasta rakentamisen ja asumisen tapaa ja sillä on rakennushistoriallista, historiallista tai kaupunkikuvallista merkitystä. Rakennusta ei saa purkaa ja sen ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Rakennuksen runkoa ei tule laajentaa eikä korottaa. Laajennukset tulee tehdä ensisijaisesti vaipan sisällä välttämällä katon aukottamista. Pihan puolella sallitaan tarkkaan harkitut vähäiset laajennusosat, kuten kuitit ja erkkerit, rakennuksen ominaispiirteitä kunnioittaen. Julkisivu- ja kattomateriaaleja, kattomuotoa ja ikkunoiden materiaalia ja puitejakoa ei tule muuttaa, palauttavat korjaukset on sallittu. VE 3: Mikäli suojeltu rakennus tuhoutuu, tulee tilalle rakentaa samankokoinen, mittasuhteiltaan ja massoitteiltaan vastaava pihapiiriin ja kaupunkikuvaan soveltuva rakennus.
srp-2	Suojeltava rakennus. Rakennus edustaa hyvin pispalalasta kaava-alueen rakentamisen ja asumisen tapaa ja sillä on rakennushistoriallista, historiallista tai kaupunkikuvallista merkitystä. Rakennuksen ominaispiirteet tulee korjaus- ja laajennustoimenpiteissä säilyttää. Julkisivu- ja kattomateriaaleja, kattomuotoa ja ikkunoiden materiaalia ja puitejakoa ei tule muuttaa kuin erittäin perustellusta syystä, palauttavat korjaukset on sallittu. VE 3: Mikäli suojeltu rakennus tuhoutuu, tulee tilalle rakentaa samankokoinen, mittasuhteiltaan ja massoitteiltaan vastaava pihapiiriin ja kaupunkikuvaan soveltuva rakennus.
srp-3	Säilytettävä rakennus/uusi rakennus. Kaupunkikuvan tai pihapiirin kannalta merkittävä rakennus jota ei saa purkaa, ennen kuin korvaa-välle uudisrakennukselle on saatu rakennuslupa. Rakennuksen ominaispiirteet tulee korjaus- ja laajennustoimenpiteissä säilyttää. Uudisrakennus tulee sovitaa huolellisesti pihapiiriin ja kaupunkikuvaan.
sk/5	Kulttuurihistoriallisesti erittäin arvokas pihapiiri, joka tulee säilyttää. Pihapiirin ilme, rakenteet, pinnat ja kasvillisuus tulee säilyttää perinteisenä, palauttavat korjaukset ovat sallittuja. Rakennusten sijoittelun ja massoitteilun periaatteita ei tule muuttaa. Muutokset ja lisärakentaminen tulee tehdä tarkkaan harkiten ja kohteen kulttuurihistoriallisia ominaispiirteitä kunnioittaen.



40.
1037-13
Pispankatu 32



41.
1037-5
Pispankatu 30



42.
1037-4
Pispankatu 28



43.
1037-3
Pispankatu 26



44.
1037-2
Pispankatu 24



45.
1037-1
Pispankatu 22



46.
1036-14
Pispankatu 20



47.
1036-13
Pispankatu 18

VE 1

Suojelumerkinnät perustuvat rakennusinventointiin: Rakennusten suojelumerkinnät: **srp-1**: 1. ja 2.lk asuinrakennukset ja 1.lk piharakennukset **srp-2**: 3.lk asuinrakennukset **srp-3**: muut piharakennukset **sk/5**: 1. lk pihapiirit **sk-2**: kaikki arvoalueet

Rakennusalat on määritelty tarkasti suojeltaville rakennuksille, muille rakennuksille ja uudisrakentamiselle väljemmin.

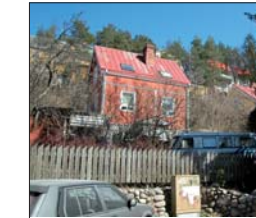
Koealueen tonteilla lähtökohtana on ollut, että rakennusoikeus jaetaan tontin rakennuksille siten, että suojellulle rakennukselle pyritään merkitsemään toteutunutta hieman alempi tai vastaava kerrosala, jolloin rakennuksen tuhotuessa tilalle ei saisi nykyistä suurempaa. Jyrkkä rinne ja sen arvo maisemassa rajoittavat tonttien rakentamismahdollisuuksia, tonteilla 1036-14, 1037-1, -2,-3 ja -4 myös kulttuurikasvillisuus.

Harvinainen huoneen ja keittiön rakennustyyppi pyritään säilyttämään.

Rakennusinventointi ei suosita 1-luokan pihapiireihin lisärakentamista. Koska joidenkin tonttien kohdalla toteutunut tonttitehokkuus on jäänyt hyvin alhaiseksi, on tasapuolisuuden vuoksi näille tonteille osoitettu lisärakentamismahdollisuuksia.

Suojeltavien vuokrakerrostalojen tonteille muodostuu tehokkuusluvaksi **0,4-0,5**. Suojeltavien pientalojen tonteille muodostuu tehokkuusluvaksi **0,35**, joka sallii maltillisen lisärakentamisen. Suojellussa rakennuksessa vaipan sisäiset laajennukset ovat sallittuja rakennusoikeuden määrästä huolimatta.

Lisärakentamisen määrä ja sijoittuminen tontille on esitetty oheisessa havainnekuvasa.



48.
1036-12
Pispankatu 16



49.
1036-11
Pispankatu 14

VE 2

Arvoalue- ja pihapiirimerkinnät kuten VE 1. VE 2:ssa rakennusten suojelumerkinnät hieman sallivammat kuin VE 1:ssä: **srp-2**: 2.lk asuinrakennukset (jos sijaitsee 1.lk pihapiirissä, tällöin yhä **srp-1**) **srp-2**: 3. lk asuinrakennukset

Rakennusalat on määritelty tarkasti suojeltaville rakennuksille, muille rakennuksille ja uudisrakentamiselle väljemmin.

Koealueen tonteilla lähtökohtana on ollut, että rakennusoikeus jaetaan tontin rakennuksille siten, että suojellulle rakennukselle pyritään merkitsemään toteutunutta hieman alempi tai vastaava kerrosala, jolloin rakennuksen tuhotuessa tilalle ei saisi nykyistä suurempaa. Jyrkkä rinne ja sen arvo mais-

massa rajoittavat tonttien rakentamismahdollisuuksia, tonteilla 1036-14, 1037-1, -2,-3 ja -4 myös kulttuurikasvillisuus. Harvinainen huoneen ja keittiön rakennustyyppi pyritään säilyttämään.

Suojeltavien vuokrakerrostalojen tonteille muodostuu tehokkuusluvaksi **0,5**. Suojeltavien pientalojen tonteille muodostuu tehokkuusluvaksi **0,4**, joka sallii hieman enemmän lisärakentamista kuin VE 1. Suojellussa rakennuksessa vaipan sisäiset laajennukset ovat sallittuja rakennusoikeuden määrästä huolimatta.

Lisärakentamisen määrä ja sijoittuminen tontille on esitetty oheisessa havainnekuvasa.

VE 3

Arvoalue- ja pihapiirimerkinnät kuten VE 1. Suojelumerkinnät kuten VE 2, poikkeus: **srp-3**: 3.lk asuinrakennukset (jos rakennus sijaitsee 1lk pihapiirissä, tällöin **srp-2**)

Rakennusalat on määritelty tarkasti suojeltaville rakennuksille, muille rakennuksille ja uudisrakentamiselle väljemmin.

Jyrkkä rinne ja sen arvo maisemassa rajoittavat tonttien rakentamismahdollisuuksia, tonteilla 1036-14, 1037-1, -2,-3 ja -4 myös kulttuurikasvillisuus.

Vaihtoehdossa suojelurakennuksille (srp-1 ja srp-2) ei ole osoitettu rakennusoikeutta. Mikäli talo tuhoutuu, tilalle

tulee rakentaa samankokoinen. Kaikille tonteille toteutuu tehokkuusluvaksi vähintään 0,5. Vaihtoehto sallii suuremmat lisärakennukset ja laajennukset kuin ve 2. Harvinaisen huoneen ja keittiön rakennustyyppiin saa purkaa ja korvata uudella rakennuksella, jotta rakennusoikeus on luontevammin sijoitettavissa tontille.

Suojellussa rakennuksessa vaipan sisäiset laajennukset ovat sallittuja rakennusoikeuden määrästä huolimatta.

Mahdollinen lisärakentaminen, sen määrä ja sijoittuminen tontille on esitetty oheisessa havainnekuvasa.

HUOMIOITA, VERTAILUA JA JATKOKEHITYSTARPEITA:

VE 1 sallii vähän muutoksia suojeltuihin rakennuksiin ja käytännössä jäädyttää nykytilanteen tonteilla, joilla on jo rakennettu melko tehokkaasti. Tonteilla, joilla on käytetty varsin vähän rakennusoikeutta, on mahdollista rakentaa piharakennuksia tai toinen asuinrakennus. Miljööön muutos on tonttien 1036-12, 1036-13 ja 1317-11kohdalla melko suuri ja vaikuttaa siten myös aluekokonaisuuteen.

VE 2 sallii enemmän muutoksia suojeltuihin rakennuksiin ja hieman enemmän lisärakentamista kuin VE 1. Tonttien toteutunut rakenne aiheuttaa sen, että suurten vuokratulojen tonteilla lisärakentaminen on osoitettava piharakennuksille, joiden rakentamista rajoittavat maastonmuoto, luontoarvot sekä pihapiirin arvot. Myös pysäköinnin järjestäminen on haasteellista näillä tonteilla. Pientalotonteilla lisärakentamisella muodostuu käytännössä uusi asuinrakennus, usein kadunvarteen. Harvinaisen huoneen ja keittiön rakennustyyppin saa laajentaa, pyrkimyksenä kuitenkin, että alkuperäinen rakennusmassa olisi havaittavissa.

VE 3:ssa suurempi tehokkuusluku tuottaa joillekin tonteille varsin suurta lisärakentamista. Tonttien toteutunut rakenne aiheuttaa sen, että suurten vuokratulojen tonteilla lisärakentaminen on osoitettava piharakennuksille, kun taas pientalotonteilla muodostuu käytännössä uusi asuinrakennus, usein kadunvarteen. Harvinaisen huoneen ja keittiön rakennustyyppin saa purkaa ja korvata uudella rakennuksella, jotta rakennusoikeus on luontevammin sijoitettavissa tontille. Kaupunkikuvallisista syistä tulee tuhoutuneen rakennuksen tilalle rakentaa samankokoinen, mittasuhteiltaan ja massoitteeltaan vastaava pihapiiriin soveltuva rakennus. Tämä saattaa kuitenkin heikentää motivaatiota huonokuntoisen vanhan rakennuksen ylläpitoon ja suojeleluun.

Koealueen tonteilla käyttötarkoitus mahdollistaa samat toiminnot kuin nykyinen kaava. Rakennuksia voidaan käyttää tavanomaisella kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla. Suojelumerkinnot eivät edellytä erityistoimia kuten entistämistä tai palauttamista rakennuksen aikaisempaan asuun. Vaihtoehdot ovat siten maanomistajalle kohtuullisia.

Arvioitaessa alueen muutoksensietokykyä voidaan todeta, että uusien asuinrakennusten rakentaminen vaikuttaa pihapiirien arvojen ohella kaupunkikuvaan ja asettaa siten uudisrakentamiselle erityisiä laatuvaatimuksia. Myös tontin piha-alueen jaettu käyttö/hallinta, liikennöinti ja autosäilytys ovat haasteellisia, kun tontille tulee toinen asuinrakennus. Uusien asuntojen rakentaminen alueelle vaikeuttaa entisestään autopaikkatilannetta.

KOEALUEKOHTAISET TILASTOTIEDOT:

Koealue nro 5

Tonttien lukumäärä 10

Inventoituja tontteja 10

Inventoimattomia -

1 lk pihapiirejä 6

Koealueen luonne:

- rakentamisperinteeltään pääosin väljä korttelityyppi, rakennukset kadun rajassa, loiva maasto tonttien etuosassa, takaosassa jyrkkä rinne, arvoaluetta, kaupunkikuvallinen merkittävyys, kulttuurikasvillisuus

Tonttien vertailuryhmät:

Inventoidut tontit:

- Moniasuntainen vuokratotalotyyppi, väljä pihapiiriperinne: 40, 41, 42, 43, 45, 46
- Omakotityyppinen/yhdenperheen rakennustyyppi, väljä pihapiiriperinne: tontit 44, 48, 49
- Yhdenperheen pieni rakennustyyppi, väljä pihapiiriperinne: tontit 42, 47
- eroja suojeluluoituksissa

Kuinka monta inventoitua asuinrakennusta ja talousrakennusta saa purkaa ja korvata uudella?

ve 1: 4 talousrakennusta

ve 2: 4 talousrakennusta

ve 3: 1 asuinrakennus ja 4 talousrakennusta

Kuinka monta tiukasti suojeltua rakennusta (srp-1):

ve 1: 11 asuinrakennusta ja 3 talousrakennusta





ve 2: 7 asuinrakennusta ja 3 talousrakennusta

ve 3: 7 asuinrakennusta ja 3 talousrakennusta

Kohdenumero	Alkuperäinen rakennusoikeus	VE 1 rakennusoikeus	VE 2 rakennusoikeus	VE 3 rakennusoikeus
40	259	259	259	310
41	272	272	272	325
42	274	274	274	330
43	467	420	460	560
44	284	199	227	284
45	413	375	413	495
46	449	360	449	540
47	345	242	275	345
48	314	220	251	314
49	356	249	355	426
Rakennusoikeus yhteensä k-m ²	3433	2870	3235	3929

KULTTUURIYMPÄRISTÖELEMENTIT							
KOEALUE 5/ KOKONAISUUS	RAKENUSHISTORIA	HISTORIA	YMPÄRISTÖ, KAUPUNKIKUVA	VE1	VE2	VE3	HUOMIOITA
Katutila	- saman aikakauden suuret vuokrakerrostalot kiinni katutilassa - asuin- ja liiketalojen rakennustyyppit	- vuokra-asumisen kulttuurihistoria aluekokonaisuutena - kivijalkakaupat ja kaupankäynnin historia; näkyy katutilassa	- intiimi, rakennuksin ja muurein rajattu katutila, monimuotoisuutta sitova elementti	+	++	+++	Kaava mahdollistaa kivijalkakaupat, mutta ei edellytä niitä
Katuverkko	- portaat	- vanhojen polkujen ja kulkuväylien muotoutuminen kaduksi ja portaiksi	- harjun suuntainen katu, poikkiyhteys portailta	0	0	0	Katuverkko ei muutu, pysäköintiratkaisuja tutkitaan vielä
Välialueet, viheralueet		- koealueen vaikutusalueella rakentamaton rinne, alkuperäisen harju-maiseman muistuma	- rakentamaton alue rytmittää ja luo vastapainoa tiiviisti rakennetuille alueille	0	0	0	Ei muutoksia.
Rakenteet	- portaat - pulterimuurit	- portaat, vanha tapa kulkea harjulla poikittaissuunnassa - jyrkkien rinteiden pengertäminen pyöreistä kivistä ladotuilla muureilla	- portaat leikkaavat rinteeseen näkymäkselin - muurit rajaavat katutilaa ja pihvoja	+	+	+	Porrasyhteudet säilytetään kaikissa vaihtoehdoissa
Arkeologia/ muinaisjäännökset				+++	++	++	VE 1 vähiten muutoksia. VE2 muutoksia piharakennuksiin ja pieneen asuinrakennustyyppiin. VE 3 uudisrakennukset suurempia kuin VE 2:ssa.
Rakennukset kokonaisuutena	- vanhaa rakennuskantaa - ominaispiirteet säilyneet - suuret vuokrakerrostalot - uhanalainen pieni asuinrakennustyyppi - perinteiset piharakennukset - materiaalit; puu, säästöbetoni - kivijalkatilat - 1920-l puuklassismin tyyli- ja piirteitä - monimuotoisuus	- vuokra-asumisen kulttuurihistoria - asumistoimintojen monimuotoisuus ja rakennustyyppit	- yhtenäisyys Pispankadun luoteispäässä	+++	++	+	VE 2 muutoksia piharakennuksiin. VE 3 joillakin tonteilla uudisrakentaminen muuttaa pihapiirin hierarkiaa voimakkaasti
Pihapiirit kokonaisuutena	- monipuolisesti eri rakennustyyppit; asuinrakennukset ja piharakennukset - monimuotoisuus – katu yhdistää	- toimintojen moninaisuus näkyy pihapiireissä (asuminen, varastointi, liiketilat) - useita eheitä pihapiirejä	- perinteisten rinnepihojen näkyminen kadulle	++	+	+	VE 2 ja VE 3 portaiden viereisille tonteille sallittu uudisrakentaminen muuttaa näkymiä portailta
Näkymät	- näkymä Pyhäjärveltä ja Ansionkalliolta - rakennusten rivit - kaukonäkymät - vuokrakerrostalojen helminauha	- historiallinen näkymä Pyhäjärvelle, peruskuvastoa	- keskeinen elementti Pispalanharjun kaukomaisemanäkymässä, vuokrakerrostalojen helminauha: Pyhäjärvelle, portailta lähiympäristöön, Pyhäjärveltä harjulle	+	+	-	Tonttien takaosin sallittu rakentaminen aiheuttaa tarvetta maaston muokkaamiseen rinteessä
Maaston muodot			- jyrkkä etelärinne - jyrkästi laskeva Pispankatu	++	++	+	VE 1 ja VE 2 tarjoavat pienimuotoisen asumisen lisärakentamista. VE 3 sallii hieman suurempaa lisärakentamista.
Toiminnot	- rakennustyyppit; asuintilat ja liiketilat, varastot, piharakennukset, saunat - asuntojen tyyppit; pienet asunnot säilyneet	- monimuotoisuus näkyy vaikka toiminnot köyhtyneet - asumisen tapa; pienten asuntojen asuinalueena	- vaihtelevuus kaupunkikuvassa	+	++	+++	Kaava mahdollistaa kivijalkakaupat, mutta ei edellytä niitä






ASUMINEN JA RAKENTAMISMAHDOLLISUUDET

KOHDE	VE 1	VE 2	VE 3
 <p>40. 1037-13 Pispankatu 32</p>	<p>pinta-ala 517 nyk. ro 259 käyt.arvio 244</p> <p>Asuinrakennuksessa saa tehdä vähäisiä muutoksia. Rakennusta ei saa laajentaa mutta rakennuksen sisällä tilat saa ottaa käyttöön. Jos asuinrakennus tuhoutuu, tilalle saa tehdä hieman pienemmän.</p> <p>Rakennusoikeutta on päärakennukselle 233 k-m² eli e=0,45</p>	<p>Asuinrakennuksessa saa tehdä vähäisiä muutoksia. Rakennusta ei saa laajentaa mutta rakennuksen sisällä tilat saa ottaa käyttöön. Jos asuinrakennus tuhoutuu, tilalle saa tehdä hieman pienemmän. Pihan takaosaan saa tehdä pienen piharakennuksen.</p> <p>Rakennusoikeutta on päärakennukselle 234 k-m² ja piharakennukselle 25 k-m², yhteensä 259 k-m² eli e=0,50</p>	<p>Asuinrakennuksessa saa tehdä vähäisiä muutoksia. Rakennusta ei saa laajentaa mutta rakennuksen sisällä tilat saa ottaa käyttöön. Jos asuinrakennus tuhoutuu, tilalle tulee tehdä samankokoinen, mittasuhteiltaan ja massoitteeltaan vastaava, pihapiiriin soveltuva rakennus. Pihan takaosaan saa tehdä suuren piharakennuksen, mikä saattaa vähentää tontin vehreyttä ja viihtyisyyttä.</p> <p>Rakennusoikeutta on päärakennukselle 240 k-m² ja piharakennukselle 70 k-m², yhteensä 310 k-m² eli e=0,60</p>
 <p>41. 1037-5 Pispankatu 30</p>	<p>pinta-ala 544 nyk. ro 272 käyt. arvio 243</p> <p>Asuinrakennuksessa saa tehdä vähäisiä muutoksia. Rakennusta ei saa laajentaa mutta rakennuksen sisällä tilat saa ottaa käyttöön. Jos asuinrakennus tuhoutuu, tilalle saa tehdä hieman pienemmän.</p> <p>Rakennusoikeutta on päärakennukselle 245 k-m² eli e=0,45</p>	<p>Asuinrakennuksessa saa tehdä vähäisiä muutoksia. Rakennusta ei saa laajentaa mutta rakennuksen sisällä tilat saa ottaa käyttöön. Jos asuinrakennus tuhoutuu, tilalle saa tehdä hieman pienemmän. Pihan takaosaan saa tehdä pienen piharakennuksen.</p> <p>Rakennusoikeutta on päärakennukselle 240 k-m² ja piharakennukselle 32 k-m², yhteensä 272 k-m² eli e=0,50</p>	<p>Asuinrakennuksessa saa tehdä vähäisiä muutoksia. Rakennusta ei saa laajentaa mutta rakennuksen sisällä tilat saa ottaa käyttöön. Jos asuinrakennus tuhoutuu, tilalle tulee tehdä samankokoinen, mittasuhteiltaan ja massoitteeltaan vastaava, pihapiiriin soveltuva rakennus. Pihan takaosaan saa tehdä suuren piharakennuksen, mikä saattaa vähentää tontin vehreyttä ja viihtyisyyttä.</p> <p>Rakennusoikeutta on päärakennukselle 245 k-m² ja piharakennukselle 80 k-m², yhteensä 325 k-m² eli e=0,60</p>
 <p>42. 1037-4 Pispankatu 28</p>	<p>pinta-ala 547 nyk. ro 274 käyt. arvio 332</p> <p>Perinteinen pihapiirin kokonaisuus pyritään säilyttämään. Asuinrakennuksessa saa tehdä vähäisiä muutoksia. Rakennusta ei saa laajentaa mutta rakennuksen sisällä tilat saa ottaa käyttöön. Jos asuinrakennus tuhoutuu, tilalle saa tehdä hieman pienemmän. Vanha pieni asuinrakennus tulee säilyttää, vanhan piharakennuksen saa korvata uudella.</p> <p>Rakennusoikeutta on päärakennukselle 224 k-m² ja piharakennuksille 25 k-m² ja 25 k-m², yhteensä 274 k-m² eli e=0,50</p>	<p>Rakentamismahdollisuudet ovat samat kuin vaihtoehdossa 1.</p> <p>Rakennusoikeutta on päärakennukselle 224 k-m² ja piharakennuksille 25 k-m² ja 25 k-m², yhteensä 274 k-m² eli e=0,50</p>	<p>Perinteinen pihapiirin kokonaisuus pyritään säilyttämään. Asuinrakennuksessa saa tehdä vähäisiä muutoksia. Rakennusta ei saa laajentaa mutta rakennuksen sisällä tilat saa ottaa käyttöön. Jos asuinrakennus tuhoutuu, tilalle tulee tehdä samankokoinen, mittasuhteiltaan ja massoitteeltaan vastaava, pihapiiriin soveltuva rakennus. Vanha pieni asuinrakennus tulee säilyttää, vanhan piharakennuksen saa korvata uudella.</p> <p>Rakennusoikeutta päärakennukselle 250 k-m² ja piharakennuksille 55 k-m² ja 25 k-m², yhteensä 330 k-m² eli e=0,60</p>
 <p>43. 1037-3 Pispankatu 26</p>	<p>pinta-ala 934 nyk. ro 467 käyt. arvio 513</p> <p>Perinteinen pihapiirin kokonaisuus pyritään säilyttämään. Asuinrakennuksessa saa tehdä vähäisiä muutoksia. Rakennusta ei saa laajentaa mutta rakennuksen sisällä tilat saa ottaa käyttöön. Jos asuinrakennus tuhoutuu, tilalle saa tehdä hieman pienemmän. Vanha piharakennus tulee säilyttää. Autotallirakennuksen saa korvata uudella vastaavan kokoisella.</p> <p>Rakennusoikeutta on päärakennukselle 310 k-m² ja piharakennuksille 60 k-m² ja 50 k-m², yhteensä 420 k-m² eli e=0,45</p>	<p>Perinteinen pihapiirin kokonaisuus pyritään säilyttämään. Asuinrakennuksessa saa tehdä vähäisiä muutoksia. Rakennusta ei saa laajentaa mutta rakennuksen sisällä tilat saa ottaa käyttöön. Jos asuinrakennus tuhoutuu, tilalle saa tehdä suunnilleen samankokoisen. Vanha piharakennus tulee säilyttää. Autotallirakennuksen saa korvata uudella suuremmalla.</p> <p>Rakennusoikeutta on päärakennukselle 310 k-m² ja piharakennuksille 100 k-m² ja 50 k-m², yhteensä 460 k-m² eli e=0,5</p>	<p>Perinteinen pihapiirin kokonaisuus pyritään säilyttämään. Asuinrakennuksessa saa tehdä vähäisiä muutoksia. Rakennusta ei saa laajentaa mutta rakennuksen sisällä tilat saa ottaa käyttöön. Jos asuinrakennus tuhoutuu, tilalle tulee tehdä samankokoinen, mittasuhteiltaan ja massoitteeltaan vastaava, pihapiiriin soveltuva rakennus. Vanha piharakennus tulee säilyttää. Autotallirakennuksen saa korvata uudella suuremmalla.</p> <p>Rakennusoikeutta on päärakennukselle 380 k-m² ja piharakennuksille 130 k-m² ja 50 k-m², yhteensä 560 k-m² eli e=0,6</p>
 <p>44. 1037-2 Pispankatu 24</p>	<p>pinta-ala 567 nyk. ro 284 käyt. arvio 179 rava 202</p> <p>Asuinrakennuksessa saa tehdä vähäisiä muutoksia. Rakennusta ei saa laajentaa mutta rakennuksen sisällä tilat saa ottaa käyttöön. Jos asuinrakennus tuhoutuu, tilalle saa tehdä suunnilleen samankokoisen. Pihan takaosaan saa tehdä uuden pienehkön piharakennuksen.</p> <p>Rakennusoikeutta on päärakennukselle 169 k-m² ja piharakennukselle 30 k-m², yhteensä 199 k-m² eli e=0,35</p>	<p>Asuinrakennuksessa saa tehdä vähäisiä muutoksia. Rakennusta saa korottaa mutta ensisijaisesti suositellaan rakennuksen sisäisten tilojen ottamista käyttöön. Jos asuinrakennus tuhoutuu, tilalle saa tehdä suunnilleen samankokoisen. Pihan takaosaan saa tehdä uuden suurehkon piharakennuksen.</p> <p>Rakennusoikeutta on päärakennukselle 169 k-m² ja piharakennukselle 58 k-m², yhteensä 227 k-m² eli e=0,40</p>	<p>Asuinrakennuksessa saa tehdä vähäisiä muutoksia. Rakennusta saa korottaa mutta ensisijaisesti suositellaan rakennuksen sisäisten tilojen ottamista käyttöön. Jos asuinrakennus tuhoutuu, tilalle tulee tehdä samankokoinen, mittasuhteiltaan ja massoitteeltaan vastaava, pihapiiriin soveltuva rakennus. Pihan takaosaan saa tehdä uuden suurehkon piha/asuinrakennuksen, mikä saattaa vähentää tontin vehreyttä ja viihtyisyyttä ja asettaa haasteita pysäköinnin järjestämiselle.</p> <p>Rakennusoikeutta on päärakennukselle 169 k-m² ja piha/asuinrakennukselle 115 k-m², yhteensä 284 k-m² eli e=0,50</p>

RAKENNETUN YMPÄRISTÖN KULTTUURIHISTORIALLISET ARVOT JA VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

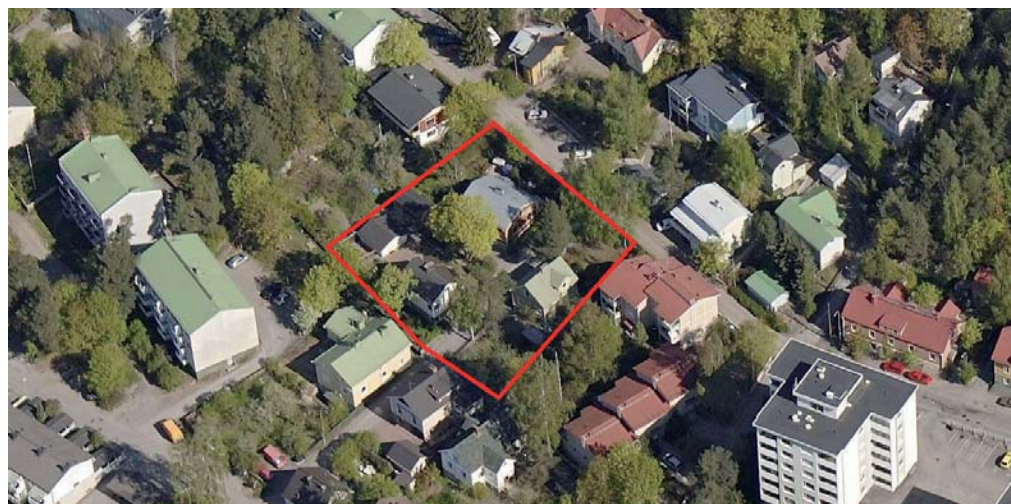
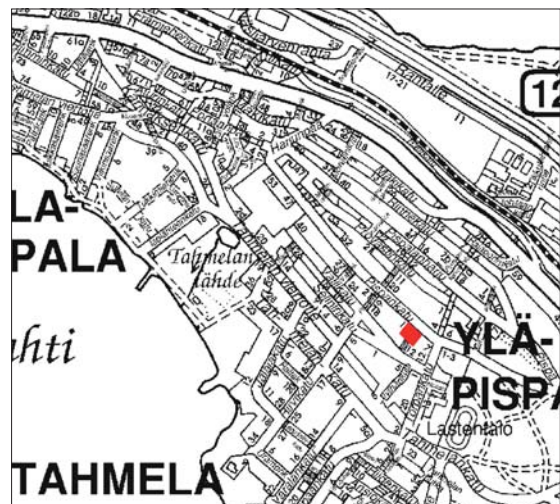
PIHAPIIRIT JA RAK/ ARVOLUOKAT	RAKENNUSHISTORIA	HISTORIA	YMPÄRISTÖ, KAUPUNKIKUVA	VE 1	VE 2	VE 3	HUOMIOITA	
 <p>40. 1037-13 Pispankatu 32</p>	<ul style="list-style-type: none"> - pihapiiri 2. lk - päärakennus 2. lk 	<ul style="list-style-type: none"> - perinteinen asuin- liiketalo; näkyvissä - 1920-luvun piirteet osin säilyneet -palautettavissa - moniasuntoinen vuokratalo, näkyvissä - rinnepihan rakenteet - päärakennus kierrätysmateriaaleista (runko) - rinnetalomalli; kivijalkatilat - Rungoltaan entisen ravintola Rosendahlin keilahalli. Kivijalassa on toiminut kauppa. Korkealla rinteessä sijainnut vanha ulko-huone purettu 	<ul style="list-style-type: none"> - asuminen ja liiketoiminta, tunnistettavissa - usean asunnon asuintalo, vuokra-asumisen kulttuurihistoria näkyvissä 	<ul style="list-style-type: none"> - näkyvä sijainti - päärakennus keskeinen elementti katutilassa 	+	+	+/-	VE 3: Tontin takaosaan sallittu lisärakentaminen aiheuttaa voimakasta maaston muokkaamista rinteessä.
 <p>41. 1037-5 Pispankatu 30</p>	<ul style="list-style-type: none"> - pihapiiri 2. lk - päärakennus 2. lk 	<ul style="list-style-type: none"> - perinteinen asuin- liiketalo; näkyvissä - moniasuntoinen vuokratalo, näkyvissä - 1920-luvun piirteet; kuutiomainen massa, aumakatto, ikkunoiden puitejako, julkisivujen aukotus ja jäsentely - rinnetalomalli; kivijalkatilat 	<ul style="list-style-type: none"> - asuminen ja liiketoiminta, tunnistettavissa - usean asunnon asuintalo, vuokra-asumisen kulttuurihistoria näkyvissä 	<ul style="list-style-type: none"> - näkyvä sijainti - päärakennus keskeinen elementti katutilassa 	+	+	+/-	VE 3: Tontin takaosaan sallittu lisärakentaminen aiheuttaa voimakasta maaston muokkaamista rinteessä.
 <p>42. 1037-4 Pispankatu 28</p>	<ul style="list-style-type: none"> - pihapiiri 1. lk - päärakennus 1. lk - piharakennus 1. lk - piharakennus 2. lk 	<ul style="list-style-type: none"> - moniasuntoinen vuokratalo, näkyvissä - usean rakennuksen ehjä kokonaisuus - 1920-l piirteet; sisäänkäynti, kuutiomainen massa, ikkunoiden puitejako, julkisivujen aukotus ja jäsentely - päärakennus rinnetalomalli; kivijalkatilat - hyvin alkuperäisen ilmeensä ja 1920-luvulle tyypilliset piirteensä säilyttänyt vuokratalo tyypinen asuinrakennus. Tontilla myös erityisen arvokkaat ns. hätämökki ja piharakennus. 	<ul style="list-style-type: none"> - usean asunnon asuintalo, vuokra-asumisen kulttuurihistoria näkyvissä - asuintoimintojen monimuotoisuus - rakentamisen vaihteellisuus; ajalliset kerrostumat 	<ul style="list-style-type: none"> - näkyvä sijainti - päärakennus keskeinen elementti katutilassa 	+	+	+	VE 1 ja VE 2: rakennusoikeus merkitty pienemmäksi kuin arvio käytetystä; kannustaa säilyttämään. VE 3: rakennusoikeus merkitty toteutuneen mukaiseksi.
 <p>43. 1037-3 Pispankatu 26</p>	<ul style="list-style-type: none"> - pihapiiri 1. lk - päärakennus 2. lk - piharakennus 1. lk - piharakennus 3. lk 	<ul style="list-style-type: none"> - moniasuntoinen vuokratalo, näkyvissä - 1920-luvun piirteet; kuutiomainen muoto, ikkunoiden puitejako, vuoraus, julkisivujen aukotus ja jäsentely - asuinrakennus ja vanha piharakennus - rinnepihan rakenteet - pihan pintamateriaalit - rinnetalomalli; kivijalkatilat - kivijalassa on toiminut kauppa. Tontilla on erityisen arvokas L-kirjaimen muotoinen piharakennus, tyypillinen pispalalainen ulko-huone- ja varastorakennus 	<ul style="list-style-type: none"> - usean asunnon asuintalo, vuokra-asumisen kulttuurihistoria näkyvissä - asuintoimintojen monimuotoisuus 	<ul style="list-style-type: none"> - näkyvä sijainti - päärakennus keskeinen elementti katutilassa 	+	+/-	+/-	VE 2/ VE 3: suurehkon piharakennuksen lisärakentaminen tai korvaaminen uudella saattaa heikentää pihapiirin arvoja.
 <p>44. 1037-2 Pispankatu 24</p>	<ul style="list-style-type: none"> - pihapiiri 3. lk - päärakennus 2. lk 	<ul style="list-style-type: none"> - ollut usean perheen omakotitalotyyppinen asuintalo - 1920-luvun piirteet; päämassan kuutiomainen muoto, ikkunoiden puitejako - rinnetalomalli; kivijalkatilat 		<ul style="list-style-type: none"> - näkyvä sijainti - päärakennus keskeinen elementti katutilassa 	+	+	+/-	VE 3: suuri piharakennus muuttaa pihapiirin hierarkiaa.

ASUMINEN JA RAKENTAMISMAHDOLLISUUDET

KOHDE	VE 1	VE 2	VE 3
 <p>45. 1037-1 Pispankatu 22</p>	<p>pinta-ala 825 nyk. ro 413 käyt. arvio 397</p> <p>Perinteinen pihapiirin kokonaisuus pyritään säilyttämään. Asuinrakennuksessa saa tehdä vähäisiä muutoksia. Rakennusta ei saa laajentaa mutta rakennuksen sisällä tilat saa ottaa käyttöön. Jos asuinrakennus tuhoutuu, tilalle saa tehdä hieman pienemmän.</p> <p>Rakennusoikeutta on päärakennukselle 350 k-m² ja piharakennukselle 25 k-m², yhteensä 375 k-m² eli e=0,45</p>	<p>Asuinrakennuksessa saa tehdä vähäisiä muutoksia. Rakennusta ei saa laajentaa mutta rakennuksen sisällä tilat saa ottaa käyttöön. Pihapiiriä saa täydentää suureholla piharakennuksella.</p> <p>Rakennusoikeutta on päärakennukselle 350 k-m² ja piharakennukselle 63 k-m², yhteensä 413 k-m² eli e=0,50</p>	<p>Asuinrakennuksessa saa tehdä vähäisiä muutoksia. Rakennusta ei saa laajentaa mutta rakennuksen sisällä tilat saa ottaa käyttöön. Jos asuinrakennus tuhoutuu, tilalle tulee tehdä samankokoinen, mittasuhteiltaan ja massoittelultaan vastaava, pihapiiriin soveltuva rakennus. Pihapiiriä saa täydentää toisella asuinrakennuksella, mikä saattaa vähentää tontin vehreyttä ja viihtyisyyttä.</p> <p>Rakennusoikeutta on päärakennukselle 350 k-m² ja piharakennukselle 145 k-m², yhteensä 495 k-m² eli e=0,60</p>
 <p>46. 1036-14 Pispankatu 20</p>	<p>pinta-ala 897 nyk. ro 449 käyt. arvio 335</p> <p>Perinteinen pihapiirin kokonaisuus pyritään säilyttämään. Asuinrakennuksessa saa tehdä vähäisiä muutoksia. Rakennusta ei saa laajentaa mutta rakennuksen sisällä tilat saa ottaa käyttöön. Jos asuinrakennus tuhoutuu, tilalle saa tehdä hieman pienemmän. Kadunvarressa sijaitsevan vanhan pyykkituparakennuksen saa korvata uudella vastaavan kokoisella.</p> <p>Rakennusoikeutta on päärakennukselle 300 k-m², piharakennuksille 35 k-m² ja 25 k-m², yhteensä 360 k-m² eli e=0,40</p>	<p>Asuinrakennuksessa saa tehdä vähäisiä muutoksia. Rakennusta ei saa laajentaa mutta rakennuksen sisällä tilat saa ottaa käyttöön. Pihapiiriä saa täydentää suureholla piharakennuksella/uudella asuinrakennuksella, tontilla on aiemmin sijainnut vastaava suuri piharakennus. Kadunvarressa sijaitsevan vanhan pyykkituparakennuksen saa korvata uudella vastaavan kokoisella.</p> <p>Rakennusoikeutta on päärakennukselle 300 k-m² ja uudelle piha/asuinrakennukselle 114 k-m² ja vanhalle piharakennukselle 35 k-m², yhteensä 449 k-m² eli e=0,50</p>	<p>Asuinrakennuksessa saa tehdä vähäisiä muutoksia. Rakennusta ei saa laajentaa mutta rakennuksen sisällä tilat saa ottaa käyttöön. Jos asuinrakennus tuhoutuu, tilalle tulee tehdä samankokoinen, mittasuhteiltaan ja massoittelultaan vastaava, pihapiiriin soveltuva rakennus. Pihapiiriä saa täydentää suureholla piharakennuksella/ toisella asuinrakennuksella, tontilla on aiemmin sijainnut vastaava suuri piharakennus. Kadunvarressa sijaitsevan vanhan pyykkituparakennuksen saa korvata uudella isommalta. Huomattava lisärakentaminen saattaa vähentää tontin vehreyttä ja viihtyisyyttä.</p> <p>Rakennusoikeutta on päärakennukselle 300 k-m² ja uusille piha/asuinrakennuksille 140 k-m² ja 100 k-m², yhteensä 540 k-m² eli e=0,60</p>
 <p>47. 1036-13 Pispankatu 18</p>	<p>pinta-ala 690 nyk. ro 345 käyt. arvio 50</p> <p>Asuinrakennuksessa saa tehdä vähäisiä muutoksia. Rakennusta ei saa laajentaa mutta rakennuksen sisällä tilat saa ottaa käyttöön. Jos asuinrakennus tuhoutuu, tilalle saa tehdä suunnilleen samankokoisen. Kadunvarteen saa rakentaa toisen, suuremman asuinrakennuksen sekä piharakennuksen, mikä saattaa vähentää tontin vehreyttä ja viihtyisyyttä.</p> <p>Rakennusoikeutta on uudelle asuinrakennukselle 167 k-m², vanhalle asuinrakennukselle 45 k-m² ja piharakennukselle 30 k-m², yhteensä 242 k-m² eli e=0,35</p>	<p>Asuinrakennusta saa laajentaa ja korottaa. Kadunvarteen saa rakentaa toisen asuinrakennuksen, mikä saattaa vähentää tontin vehreyttä ja viihtyisyyttä.</p> <p>Rakennusoikeutta on uudelle asuinrakennukselle 110 k-m², vanhalle asuinrakennukselle 45 k-m² ja laajennusosalle 118 k-m², yhteensä 275 k-m² eli e=0,40</p>	<p>Asuinrakennuksen saa purkaa ja tilalle rakentaa uuden isomman. Kadunvarteen saa rakentaa suurehkon piharakennuksen. Tontin ilme muuttuu huomattavasti.</p> <p>Rakennusoikeutta on uudelle asuinrakennukselle 265 k-m² ja piharakennukselle 80 k-m², yhteensä 345 k-m² eli e=0,50</p>
 <p>48. 1036-12 Pispankatu 16</p>	<p>pinta-ala 628 nyk. ro 314 käyt. arvio 148</p> <p>Puutarhamainen pihapiirin kokonaisuus pyritään säilyttämään. Asuinrakennuksessa saa tehdä vähäisiä muutoksia. Rakennusta ei saa laajentaa mutta rakennuksen sisällä tilat saa ottaa käyttöön. Jos asuinrakennus tuhoutuu, tilalle saa tehdä hieman pienemmän. Vanha piharakennus tulee säilyttää. Pihapiiriin saa rakentaa toisen, pienemmän asuinrakennuksen.</p> <p>Rakennusoikeutta on päärakennukselle 110 k-m², piharakennukselle 25 k-m² ja uudelle piha/asuinrakennukselle 85 k-m², yhteensä 220 k-m² eli e=0,35</p>	<p>Asuinrakennuksessa saa tehdä vähäisiä muutoksia. Rakennusta ei saa laajentaa mutta rakennuksen sisällä tilat saa ottaa käyttöön. Jos asuinrakennus tuhoutuu, tilalle saa tehdä suunnilleen samankokoisen. Vanha piharakennus tulee säilyttää. Kadunvarteen saa rakentaa toisen asuinrakennuksen, mikä saattaa vähentää tontin vehreyttä ja viihtyisyyttä.</p> <p>Rakennusoikeutta on päärakennukselle 110 k-m², vanhalle piharakennukselle 25 k-m² ja uudelle asuinrakennukselle 116 k-m², yhteensä 251 k-m² eli e=0,40</p>	<p>Asuinrakennuksessa saa tehdä vähäisiä muutoksia. Rakennusta ei saa laajentaa mutta rakennuksen sisällä tilat saa ottaa käyttöön. Jos asuinrakennus tuhoutuu, tilalle tulee tehdä samankokoinen, mittasuhteiltaan ja massoittelultaan vastaava, pihapiiriin soveltuva rakennus. Vanha piharakennus tulee säilyttää. Kadunvarteen saa rakentaa toisen, suurehkon asuinrakennuksen, mikä saattaa vähentää tontin vehreyttä ja viihtyisyyttä.</p> <p>Rakennusoikeutta on päärakennukselle 110 k-m², piharakennukselle 25 k-m² ja uudelle asuinrakennukselle 179 k-m², yhteensä 314 k-m² eli e=0,50</p>
 <p>49. 1036-11 Pispankatu 14</p>	<p>pinta-ala 712 nyk. ro 356 käyt. arvio 291</p> <p>Puutarhamainen pihapiirin kokonaisuus pyritään säilyttämään. Asuinrakennuksessa saa tehdä vähäisiä muutoksia (on jo peruskorjattu melko voimakkaasti). Rakennusta ei saa laajentaa, mutta rakennuksen sisällä tilat saa ottaa käyttöön. Jos asuinrakennus tuhoutuu, tilalle saa tehdä pienemmän. Vanha piharakennus tulee säilyttää.</p> <p>Rakennusoikeutta on päärakennukselle 219 k-m² ja piharakennukselle 30 k-m², yhteensä 249 k-m² eli e=0,35</p>	<p>Asuinrakennuksessa saa tehdä vähäisiä muutoksia. Rakennusta ei saa laajentaa, mutta rakennuksen sisällä tilat saa ottaa käyttöön. Jos asuinrakennus tuhoutuu, tilalle saa tehdä suunnilleen samankokoisen. Vanha piharakennus tulee säilyttää. Pihapiiriin saa lisäksi rakentaa uuden piharakennuksen.</p> <p>Rakennusoikeutta on päärakennukselle 260 k-m², vanhalle piharakennukselle 30 k-m² ja uudelle piharakennukselle 65 k-m², yhteensä 355 k-m² eli e=0,50</p>	<p>Asuinrakennuksessa saa tehdä vähäisiä muutoksia. Rakennusta ei saa laajentaa mutta rakennuksen sisällä tilat saa ottaa käyttöön. Jos asuinrakennus tuhoutuu, tilalle tulee tehdä samankokoinen, mittasuhteiltaan ja massoittelultaan vastaava, pihapiiriin soveltuva rakennus. Vanha piharakennus tulee säilyttää. Pihapiiriin saa rakentaa toisen, pienemmän asuinrakennuksen, mikä saattaa vähentää tontin vehreyttä ja viihtyisyyttä.</p> <p>Rakennusoikeutta on päärakennukselle 260 k-m², piharakennukselle 31 k-m² ja uudelle piharakennukselle 135 k-m², yhteensä 426 k-m² eli e=0,60</p>

RAKENNETUN YMPÄRISTÖN KULTTUURIHISTORIALLISET ARVOT JA VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

PIHAPIIRIT JA RAK/ ARVUOKAT	RAKENNUSHISTORIA	HISTORIA	YMPÄRISTÖ, KAUPUNKIKUVA	VE 1	VE 2	VE 3	HUOMIOITA	
 <p>45. 1037-1 Pispankatu 22</p>	<ul style="list-style-type: none"> - pihapiiri 1. lk - päärakennus 2. lk - piharakennus 2. lk 	<ul style="list-style-type: none"> - moniasuntoinen vuokratulo, näkyvissä - 1920-luvun piirteet; aumakatto, ikkunoiden puitejako, julkisivujen sommittelu - asuin- ja piharakennus - rinnepihan rakenteet, ehjä kokonaisuus - rinnetalomalli; kivijalkatilat - tontilla L-kirjaimen muotoinen vanha piharakennus, joka on olennainen osa vanhaa pihapiiriä. 	<ul style="list-style-type: none"> - usean asunnon asuintalo, vuokra-asumisen kulttuurihistoria näkyvissä - asuintoimintojen monimuotoisuus 	<ul style="list-style-type: none"> - erittäin näkyvä sijainti - päärakennus keskeinen elementti katutilassa - solmukohta kadun ja portaiden risteyksessä 	+	+	+/-	VE 3: voimakas piharakentaminen saattaa heikentää pihapiirin ja porraskäytävien arvoja.
 <p>46. 1036-14 Pispankatu 20</p>	<ul style="list-style-type: none"> - pihapiiri 1. lk - päärakennus 1. lk - piharakennus 2. lk 	<ul style="list-style-type: none"> - moniasuntoinen vuokratulo, näkyvissä - 1920-luvun piirteet; mansardikatto, ikkunat, puitejako, julkisivujen sommittelu, pelkistetty rungon muoto, poikkipääty pihan puolella - asuin- ja piharakennus - rinnepihan rakenteet, pinnat - rinnetalomalli; kivijalkatilat - tontilla ollut L-kirjaimen muotoinen suurikokoinen piharakennus purettu. 	<ul style="list-style-type: none"> - usean asunnon asuintalo, vuokra-asumisen kulttuurihistoria näkyvissä - asuintoimintojen monimuotoisuus näkyy rakennuksissa - liiketoiminnan historia, näkyvissä 	<ul style="list-style-type: none"> - erittäin näkyvä sijainti - päärakennus keskeinen elementti katutilassa - solmukohta kadun ja portaiden risteyksessä 	+	+	+/-	VE 2/ VE 3: sallitaan suurehko piharakennus.
 <p>47. 1036-13 Pispankatu 18</p>	<ul style="list-style-type: none"> - pihapiiri 2. lk - päärakennus 2. lk 	<ul style="list-style-type: none"> - huoneen ja keittiön pikkutalo, uhanalainen tyyppi - päärakennus vanhempaa 1800-1900-l vaihteen kerrostumaa 	<ul style="list-style-type: none"> - yhden perheen asuintalo, harvinainen 		+	+/-	+/-	VE 1: uudisrakennus edistää pikkutalon säilymistä, mutta saattaa heikentää katutilan arvoa. VE 2/ VE 3: lisärakentaminen muuttaa rakennustyyppin.
 <p>48. 1036-12 Pispankatu 16</p>	<ul style="list-style-type: none"> - pihapiiri 1. lk - päärakennus 2. lk - piharakennus 1. lk 	<ul style="list-style-type: none"> - asuin- ja piharakennus - usean perheen omakotitalotyyppinen asuintalo, näkyvissä - erityisen hieno piharakennus, asunnolla 	<ul style="list-style-type: none"> - usean perheen asuintalo, näkyvissä - asuintoimintojen monimuotoisuus näkyy rakennuksissa 		+	+/-	-	Lisärakennusmahdollisuus saattaa edistää piharakennuksen säilymistä. VE 2 : uudisrakentaminen saattaa heikentää maltillisenaikin pihapiirin arvoja. VE 3: voimakas uudisrakentaminen heikentää pihapiirin arvoja .
 <p>49. 1036-11 Pispankatu 14</p>	<ul style="list-style-type: none"> - pihapiiri 1. lk - päärakennus 1. lk - piharakennus 1. lk 	<ul style="list-style-type: none"> - usean perheen asuintalo, omakotitalotyyppinen, näkyvissä - 1920-l piirteet; lunetti-ikkunat, ikkunoiden puitejako - rakentamisen perinne; vaihteellisuus - asuinrakennus ja piharakennus - erityisen hieno piharakennus, asunto - rinnepihan rakenteet - rinnetalomalli; kivijalkatilat 	<ul style="list-style-type: none"> - rakentamisen vaihteellisuus - asuintoimintojen monimuotoisuus tunnistettavissa 	<ul style="list-style-type: none"> - näkyvä sijainti - piharakennus erityisen näkyvällä paikalla 	+	+/-	-	Rakennusta on muokattu voimakkaasti inventoinnin jälkeen. VE 2 ja VE 3: uudisrakentaminen saattaa heikentää maltillisenaikin pihapiirin arvoja, mutta edistää piharakennuksen säilymistä (mahdollista esim. autotallin rakentamisen).



Koealueen sijainti Pispalassa.

Viistokuva alueesta.



1960-luvun alun tilanne.



2010-luvun tilanne.

ALUEEN KUVAUS:

Alue sijaitsee Pispankadun itäpäässä, kadun eteläpuolella sekä Horpunkadun varrella.

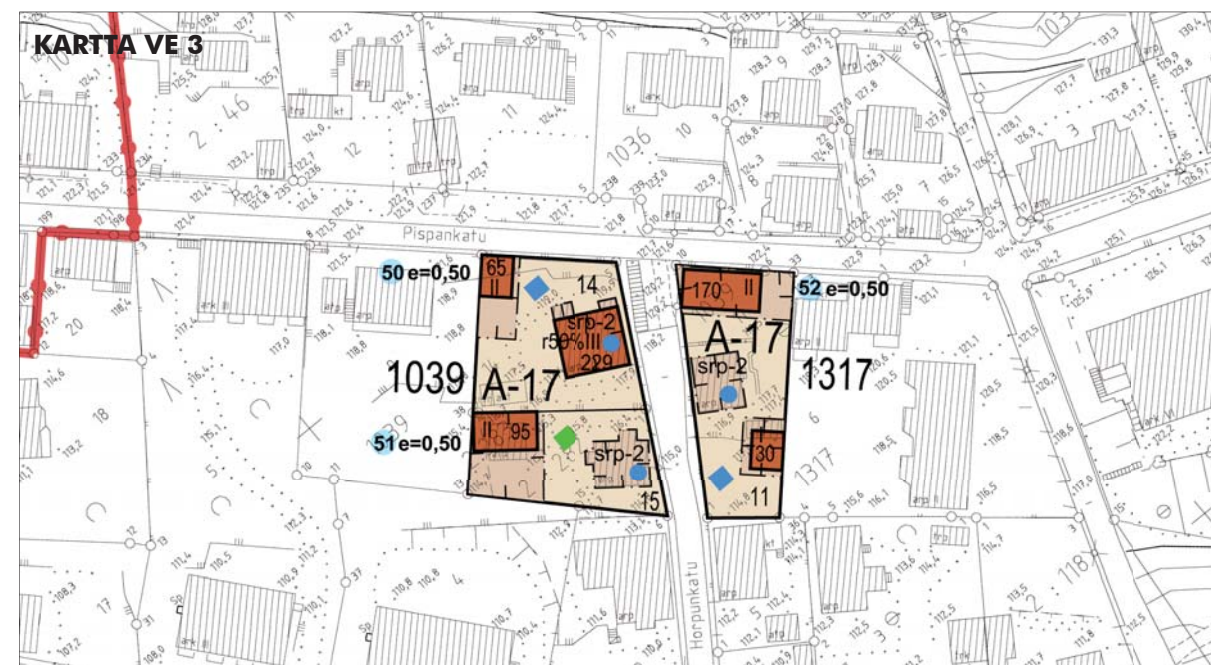
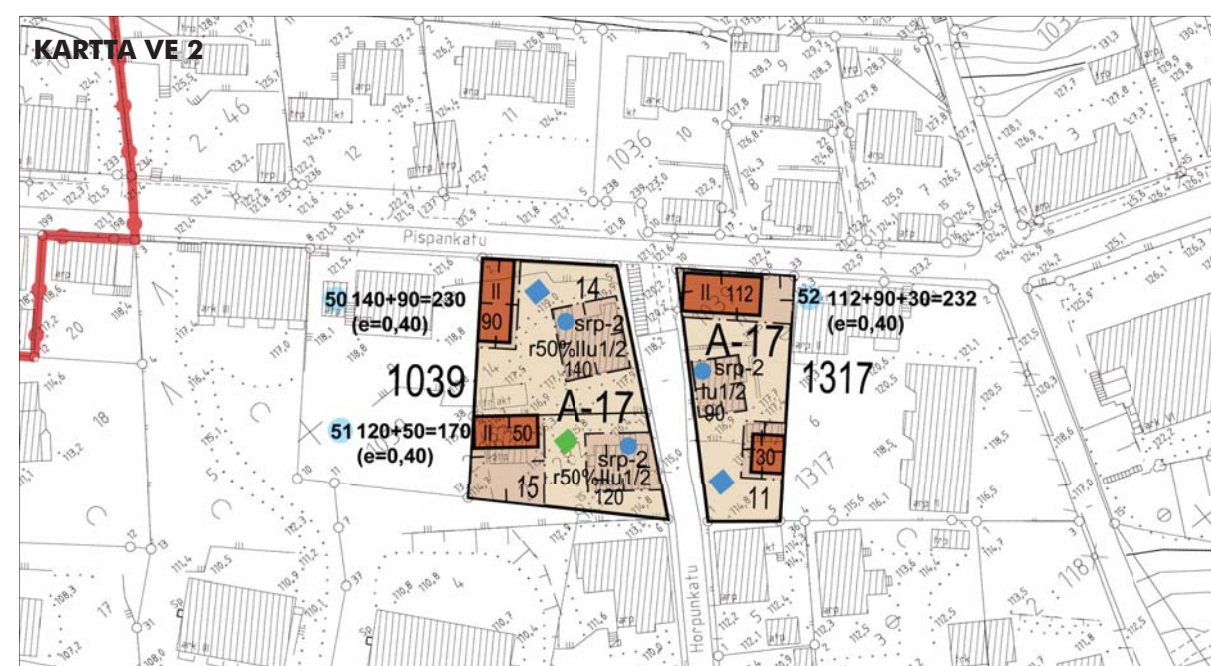
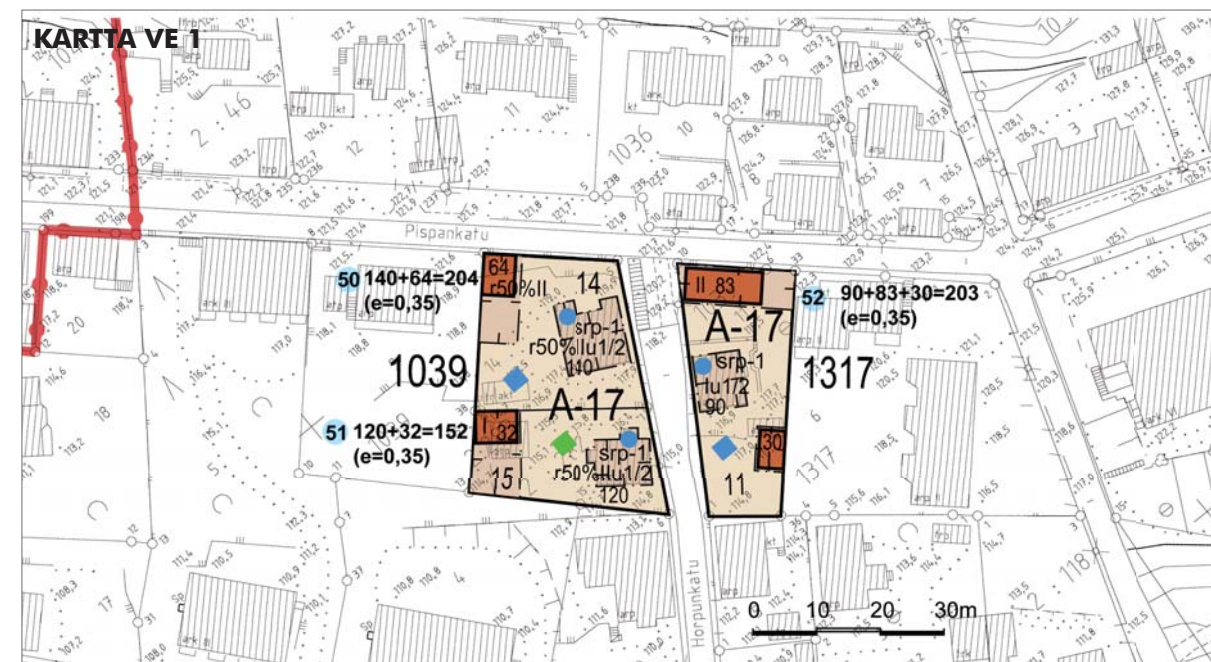
Alueen rakennukset ovat osa Pispankadun vanhojen rakennusten muodostamaa kadunvarsimaisemaa ja siten osa Pispankadun arvokasta rakennettua ympäristöä. Ne edustavat 1900-luvun alkupuolen asumista ja rakentamisperinteitä. Alueella on asutushistoriallista, rakennushistoriallista ja maisemallista arvoa.

Aikojen kuluessa pienempiä rakennuksia on laajennettu, piharakennuksia purettu, uudisrakennuksia sekä autotalleja ja -katoksia rakennettu. Alueen tontit ovat puutarhamaisia ja avaria.

Alueen erityiskysymyksiä:

Jatkossa haasteena on alueen kehittäminen; korjaus- ja uudisrakentaminen sekä autopaikoituksen järjestäminen siten, että katumaiseman ja pihapiirien arvot, rakennuskannan ajallinen kerrostuneisuus ja erilaiset rakennustyytit säilyvät.

Lisärakentamisen ja autosäilytyksen sijoitusmahdollisuudet ja sovittaminen miljööseen.



MERKINTÖJEN SELITYKSIÄ:

RAKENNUSTEN ARVLUOKAT



PIHAPIIRIN ARVLUOKAT



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

A-17	Asuinrakennusten korttelialue, jolle saadaan sijoittaa myös liike-, toimisto- ja palvelutiloja. Tontille on varattava autoaikoja merkinnän osoittama määrä.
1021	Korttelin numero.
8	Tontin numero.
3870	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
460+v80	Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa sallitun asuntokerrosalan neliömetrimäärän ja toinen luku ainoastaan maanpäälliseksi autosuoja- ja taloustilaksi varattavan kerrosalan neliömetrimäärän.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
u 1/2	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
r50%	Rakennuksen ensimmäisessä, rinteeseen sijoituvassa kerroksessa saa enintään prosenttiluvun osoittaman määrän ylemmän kerroksen pinta-alasta käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
y75%	Rakennuksen ylimmissä kerroksissa saa enintään prosenttiluvun osoittaman määrän alemman kerroksen pinta-alasta käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi. Sen yläpuolelle ei saa rakentaa ullakkoa.
	Rakennusala.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
sr/r-2	Historiallisesti tai kaupunkikuvan säilymistä kannalta tärkeä rakenne. Korjaus- ja muutostyöt sekä uudelleen rakentaminen tulee tehdä siten, että rakenteen kaupunkikuvaallinen luonne säilyy.
sm-4	Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolailla rauhoitettu kiinteä muinaisjäänne. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista suunnitelmista ja toimenpiteistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.
sk-2	Kulttuurihistoriallisesti arvokas säilytettävä aluekokonaisuus. Alueen suojeltavat rakennukset, pihapiirit ja rakenteet on osoitettu kaavassa. Uudisrakennuksia, alueen olemassa olevia rakennuksia ja katu- ja puistoalueita koskevat suunnitelmat ja toimenpiteet on tehtävä niin, että alueen kulttuurihistorialliset arvot säilyvät. Uudet asuin- ja piharakennukset on rakennettava siten, että ne sijainnin, muodon, värityksen ja julkisivujen jäsentelyn osalta soveltuvat aluekokonaisuuden osaksi. Rakentamistapaohjeet sisältävät aluetta koskevia erityisohjeita.
srp-1	Suojeltava rakennus. Rakennus edustaa erityisen hyvin pispalalasta rakentamisen ja asumisen tapaa ja sillä on rakennushistoriallista, historiallista tai kaupunkikuvaallista merkitystä. Rakennusta ei saa purkaa ja sen ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Rakennuksen runkoa ei tule laajentaa eikä korottaa. Laajennukset tulee tehdä ensisijaisesti vaipan sisällä välttäen katon aukottamista. Pihan puolella sallitaan tarkkaan harkitun vähäiset laajennusosat, kuten kiuas ja erkkerit, rakennuksen ominaispiirteitä kunnioittaen. Julkisivu- ja kattomateriaaleja, kattomuotoa ja ikkunoiden materiaalia ja puitejakoa ei tule muuttaa, palauttavat korjaukset on sallittu. VE 3: Mikäli suojeltu rakennus tuhoutuu, tulee tilalle rakentaa samankokoinen, mittasuhteiltaan ja massoitelultaan vastaava pihapiiriin ja kaupunkikuvaan soveltuva rakennus.
srp-2	Suojeltava rakennus. Rakennus edustaa hyvin pispalalasta kaava-alueen rakentamisen ja asumisen tapaa ja sillä on rakennushistoriallista, historiallista tai kaupunkikuvaallista merkitystä. Rakennuksen ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Julkisivu- ja kattomateriaaleja, kattomuotoa ja ikkunoiden materiaalia ja puitejakoa ei tule muuttaa kuin erittäin perustellusta syystä, palauttavat korjaukset on sallittu. VE 3: Mikäli suojeltu rakennus tuhoutuu, tulee tilalle rakentaa samankokoinen, mittasuhteiltaan ja massoitelultaan vastaava pihapiiriin ja kaupunkikuvaan soveltuva rakennus.
srp-3	Säilytettävä rakennus/uusi rakennus. Kaupunkikuvan tai pihapiirin kannalta merkittävä rakennus jota ei saa purkaa, ennen kuin korvaa-välle uudisrakennukselle on saatu rakennuslupa. Rakennuksen ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Uudisrakennus tulee sovitaa huolellisesti pihapiiriin ja kaupunkikuvaan.
sk/5	Kulttuurihistoriallisesti erittäin arvokas pihapiiri, joka tulee säilyttää. Pihapiirin ilme, rakenteet, pinnat ja kasvillisuus tulee säilyttää perinteisenä, palauttavat korjaukset ovat sallittuja. Rakennusten sijoittelun ja massoitelun periaatteita ei tule muuttaa. Muutokset ja lisärakentaminen tulee tehdä tarkkaan harkiten ja kohteen kulttuurihistoriallisia ominaispiirteitä kunnioittaen.



50.
1039-14
Pispankatu 13



51.
1039-15
Pispankatu 13b



52.
1317-1
Pispankatu 11

VE 1

Suojelumerkinnät perustuvat rakennusinventointiin:

- srp-1** 1. ja 2.lk asuinrakennukset ja 1.lk piharakennukset
- srp-2** 3.lk asuinrakennukset
- srp-3** muut piharakennukset

Rakennusalat on määritelty tarkasti olemassa oleville, suojeltaville rakennuksille, uudisrakentamiselle väljemmin.

Koalueen tonteilla lähtökohtana on ollut, että rakennusoikeus jaetaan tontin rakennuksille siten, että suojellulle rakennukselle pyritään merkitsemään toteutunutta hieman alempi tai vastaava kerrosala, jolloin rakennuksen tuhoutuessa tilalle ei saisi nykyistä suurempaa. Lisärakentamista on ohjattu pääsääntöisesti toiseen rakennukseen. Suojellussa rakennuksessa rakennuksen sisäiset laajennukset ovat sallittuja rakennusoikeuden määrästä huolimatta.

Tonttien muoto hankaloittaa lisärakentamisen luontevaa sijoittamista tontille. Tehokkuusluku 0,35 mahdollistaa kuitenkin jonkin verran lisärakentamista. Lisärakentamisen määrä ja sijoittuminen tontille on esitetty oheisessa havainnekuvasa.

VE 2

VE 2:ssa rakennusten suojelumerkinnät ovat hieman sallivammat kuin VE 1:ssä:

- srp-2** 2.lk asuinrakennukset (jos sijaitsee 1.lk pihapiirissä, tällöin yhä **srp-1**)
- srp-2** 3. lk asuinrakennukset

Suojeltavien rakennusten osalta rakennusalat noudattavat tarkasti olemassa olevan rakennuksen rajoja, lisärakentamisen suhteen rakennusalat ovat väljempinä kuin VE 1:ssä. Rakennuksia saa korottaa, mutta ensisijaisesti suositellaan rakennusoikeuden sijoittamista uudisrakennukseen. Koalueen tonteilla lähtökohtana on ollut että rakennusoikeus jaetaan tontin rakennuksille siten, että suojellulle rakennuk-

selle pyritään merkitsemään toteutunutta hieman alempi tai vastaava kerrosala, jolloin rakennuksen tuhoutuessa tilalle ei saisi nykyistä suurempaa.

Koalueen tonteille muodostuu tehokkuusluvaksi 0,4, joka sallii hieman enemmän lisärakentamista kuin VE 1. Lisärakentamisen määrä ja sijoittuminen tontille on esitetty oheisessa havainnekuvasa.

VE 3

Suojelumerkinnät kuten VE 2, poikkeus:

- srp-3** 3.lk asuinrakennukset (jos rakennus sijaitsee 1lk pihapiirissä, tällöin **srp-2**)

Suojeltavien rakennusten osalta rakennusalat noudattavat tarkasti olemassa olevan rakennuksen rajoja, lisärakentamisen suhteen rakennusalat ovat väljempinä.

Vaihtoehdossa suojelurakennuksille (srp-1 ja srp-2) ei ole osoitettu rakennusoikeutta. Mikäli talo tuhoutuu, tilalle tulee rakentaa samankokoinen. Kaikille tonteille merkitään tehokkuusluvaksi 0,5. Vaihtoehto sallii suuremmat lisära-

kennukset kuin VE 2 sekä rakennuksen korottamisen tontilla 1039-14. Lisärakentamisen määrä ja sijoittuminen tontille on esitetty oheisessa havainnekuvasa. Suojellussa rakennuksessa rakennuksen sisäiset laajennukset ovat sallittuja rakennusoikeuden määrästä huolimatta.

HUOMIOITA, VERTAILUA JA JATKOKEHITYSTARPEITA:

VE 1:ssä väljästi rakennetuille tonteille sallitaan jonkin verran lisärakentamista. Pispankadun varteen muodostuu tällöin kaksi uutta suurehkoa piharakennusta. Pihapiirin arvojen ohella tämä vaikuttaa myös kaupunkikuvaan ja asettaa siten uudisrakentamiselle erityisiä laatuvaatimuksia.

VE 2 sallii enemmän muutoksia suojeltuihin rakennuksiin ja enemmän lisärakentamista kuin VE 1. Pispankadun varteen muodostuu kaksi uutta pienehköä asuinrakennusta. Pihapiirin arvojen ohella tämä vaikuttaa myös kaupunkikuvaan ja asettaa siten uudisrakentamiselle erityisiä laatuvaatimuksia. Lisärakentamisen vaikutus pihapiirien miljööseen on melko suuri.

VE 3:ssa suurempi tehokkuusluku tuottaa joillekin tonteille varsin suurta lisärakentamista. Pispankadun varteen muodostuu kaksi uutta asuinrakennusta. Tontilla 1039-14 suojeltua rakennusta saa korottaa, mikä heikentää miljööseen kulttuurihistoriallisia arvoja. Kaupunkikuvallisista syistä tulee tuhoutuneen rakennuksen tilalle rakentamaan samankokoinen. Tämä saattaa kuitenkin heikentää motivaatiota huonokuntoisen vanhan rakennuksen ylläpitoon ja suojeleluun. Lisärakentamisen vaikutus pihapiirien miljööseen on suuri.

Koalueen tonteilla käyttötarkoitus mahdollistaa samat toiminnot kuin nykyinen kaava. Rakennuksia voidaan käyttää tavanomaisella kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla. Suojelumerkinnät eivät edellytä erityistoimia kuten entistämistä tai palauttamista rakennuksen aikaisempaan asuun. Vaihtoehdot ovat siten maanomistajalle kohtuullisia. Arvioidessa alueen muutoksensietokykyä voidaan todeta, että uusien asuinrakennusten rakentaminen vaikuttaa pihapiirien arvojen ohella kaupunkikuvaan ja asettaa siten uudisrakentamiselle erityisiä laatuvaatimuksia. Myös tontin piha-alueen jaettu käyttö/hallinta, liikennöinti ja autosäilytys ovat haasteellisia, kun tontille tulee toinen asuinrakennus.

KOEALUEKOHTAISET TILASTOTIEDOT:

Koealue nro 6

Tonttien lukumäärä 3
 Inventoituja tontteja 3
 Inventoimattomia -
 1 lk pihapiirejä -

Koealueen luonne:

· rakentamisperinteeltään väljä korttelityyppi, rakennukset kadun rajassa, loiva rinne, kulttuurikasvillisuus

Tonttien vertailuryhmät:

Inventoidut tontit:

· Omakotityyppinen/yhdenperheen rakennustyyppi, väljä pihapiiriperinne: tontit 50, 51, 52
 · eroja suojeluluokituksissa

Kuinka monta inventoitua asuinrakennusta ja talousrakennusta saa purkaa ja korvata uudella?




ve 1: 0
 ve 2: 0
 ve 3: 0

Kuinka monta tiukasti suojeltua rakennusta (srp-1):




ve 1: 3 asuinrakennusta
 ve 2: 0
 ve 3: 0

Kohdenumero	Alkuperäinen rakennusoikeus	VE 1 rakennusoikeus	VE 2 rakennusoikeus	VE 3 rakennusoikeus
50	292	204	230	294
51	217	152	170	215
52	290	203	232	290
Rakennusoikeus yhteensä k-m ²	799	559	632	799

ASUMINEN JA RAKENTAMISMAHDOLLISUUDET

KOHDE	VE 1	VE 2	VE 3
 <p>50. 1039-14 Pispankatu 13</p>	<p>pinta-ala 583 nyk. ro 292 käyt.arvio 168 rava -</p> <p>Puutarhamainen pihapiirin kokonaisuus pyritään säilyttämään. Asuinrakennuksessa saa tehdä vähäisiä muutoksia. Rakennusta ei saa laajentaa mutta rakennuksen sisällä tilat saa ottaa käyttöön. Jos asuinrakennus tuhoutuu, tilalle saa tehdä hieman pienemmän. Pihapiiriä saa täydentää uudella asuinrakennuksella, mikä saattaa vähentää tontin vehreyttä ja viihtyisyyttä.</p> <p>Rakennusoikeutta on päärakennukselle 140 k-m² ja piharakennukselle 64 k-m², yhteensä 204 k-m² eli e=0,35</p>	<p>Asuinrakennuksessa saa tehdä vähäisiä muutoksia. Rakennusta saa korottaa mutta ensisijaisesti suositellaan otettavan rakennuksen sisällä tilat käyttöön ja lisärakentaminen ohjataan erilliseen uudisrakennukseen. Jos asuinrakennus tuhoutuu, tilalle saa tehdä suunnilleen samankokoisen. Pihapiiriä saa täydentää uudella asuinrakennuksella, mikä saattaa vähentää tontin vehreyttä ja viihtyisyyttä.</p> <p>Rakennusoikeutta on päärakennukselle 140 k-m² ja piha-rakennukselle 90 k-m², yhteensä 230 k-m² eli e=0,40</p>	<p>Asuinrakennusta saa korottaa mutta ensisijaisesti suositellaan otettavan rakennuksen sisällä tilat käyttöön ja lisärakentaminen ohjataan erilliseen uudisrakennukseen. Jos asuinrakennus tuhoutuu, tilalle tulee tehdä samankokoinen mittasuhteiltaan ja massoitelultaan vastaava, pihapiiriin soveltuva rakennus. Pihapiiriä saa täydentää uudella asuinrakennuksella, mikä saattaa vähentää tontin vehreyttä ja viihtyisyyttä.</p> <p>Rakennusoikeutta on päärakennukselle 229 k-m² ja piharakennukselle 65 k-m², yhteensä 294 k-m² eli e=0,50</p>
 <p>51. 1039-15 Pispankatu 13b</p>	<p>pinta-ala 434 nyk. ro 217 käyt. arvio 157 rava 74</p> <p>Puutarhamainen pihapiirin kokonaisuus pyritään säilyttämään. Asuinrakennuksessa saa tehdä vähäisiä muutoksia. Rakennusta ei saa laajentaa mutta rakennuksen sisällä tilat saa ottaa käyttöön. Jos asuinrakennus tuhoutuu, tilalle saa tehdä hieman pienemmän. Pihapiiriä saa täydentää uudella asuinrakennuksella, mikä saattaa vähentää tontin vehreyttä ja viihtyisyyttä.</p> <p>Rakennusoikeutta on päärakennukselle 120 k-m² ja piharakennukselle 32 k-m², yhteensä 152 k-m² eli e=0,35</p>	<p>Asuinrakennuksessa saa tehdä vähäisiä muutoksia. Rakennusta ei saa laajentaa mutta rakennuksen sisällä tilat saa ottaa käyttöön. Jos asuinrakennus tuhoutuu, tilalle saa tehdä suunnilleen samankokoisen. Pihapiiriä saa täydentää uudella asuinrakennuksella, mikä saattaa vähentää tontin vehreyttä ja viihtyisyyttä.</p> <p>Rakennusoikeutta on päärakennukselle 120 k-m² ja piha-rakennukselle 50 k-m², yhteensä 170 k-m² eli e=0,40</p>	<p>Asuinrakennuksessa saa tehdä vähäisiä muutoksia. Rakennusta ei saa laajentaa mutta rakennuksen sisällä tilat saa ottaa käyttöön. Jos asuinrakennus tuhoutuu, tilalle tulee tehdä samankokoinen mittasuhteiltaan ja massoitelultaan vastaava, pihapiiriin soveltuva rakennus. Pihapiiriä saa täydentää uudella asuinrakennuksella, mikä saattaa vähentää tontin vehreyttä ja viihtyisyyttä.</p> <p>Rakennusoikeutta on päärakennukselle 124 k-m² ja piharakennukselle 95 k-m², yhteensä 215 k-m² eli e=0,50</p>
 <p>52. 1317-1 Pispankatu 11</p>	<p>pinta-ala 580 nyk. ro 290 käyt.arvio 105 rava -</p> <p>Puutarhamainen pihapiirin kokonaisuus pyritään säilyttämään. Asuinrakennuksessa saa tehdä vähäisiä muutoksia. Rakennusta ei saa laajentaa mutta rakennuksen sisällä tilat saa ottaa käyttöön. Jos asuinrakennus tuhoutuu, tilalle saa tehdä hieman pienemmän. Pihapiiriä saa täydentää uudella asuinrakennuksella ja piharakennuksella, mikä saattaa vähentää tontin vehreyttä ja viihtyisyyttä.</p> <p>Rakennusoikeutta on päärakennukselle 90 k-m², uudelle piha/asuinrakennukselle 83 k-m² ja piharakennukselle 30 k-m², yhteensä 203 k-m² eli e=0,35</p>	<p>Asuinrakennuksessa saa tehdä vähäisiä muutoksia. Rakennusta ei saa laajentaa mutta rakennuksen sisällä tilat saa ottaa käyttöön. Jos asuinrakennus tuhoutuu, tilalle saa tehdä suunnilleen samankokoisen. Pihapiiriä saa täydentää uudella asuinrakennuksella ja piharakennuksella, mikä saattaa vähentää tontin vehreyttä ja viihtyisyyttä.</p> <p>Rakennusoikeutta on vanhalle asuinrakennukselle 90 k-m², uudelle asuinrakennukselle 112 k-m² ja piharakennukselle 30 k-m², yhteensä 232 k-m² eli e=0,40</p>	<p>Asuinrakennuksessa saa tehdä vähäisiä muutoksia. Rakennusta ei saa laajentaa mutta rakennuksen sisällä tilat saa ottaa käyttöön. Jos asuinrakennus tuhoutuu, tilalle tulee tehdä samankokoinen mittasuhteiltaan ja massoitelultaan vastaava, pihapiiriin soveltuva rakennus. Pihapiiriä saa täydentää uudella asuinrakennuksella ja piharakennuksella, mikä saattaa vähentää tontin vehreyttä ja viihtyisyyttä.</p> <p>Rakennusoikeutta on vanhalle asuinrakennukselle 90k-m², uudelle asuinrakennukselle 170 k-m² ja piharakennukselle 30 k-m², yhteensä 290 k-m² eli e=0,50</p>

KULTTUURIYMPÄRISTÖELEMENTIT							
KOEALUE 6/ KOKONAISUUS	RAKENNUSHISTORIA	HISTORIA	YMPÄRISTÖ, KAUPUNKIKUVA	VE1	VE2	VE3	HUOMIOITA
Katutila				+	+	+	Kaikki vaihtoehdot täydentävät Pispán-kadun katutilaa.
Katuverkko		- Horpunkatu muodostunut polusta kaduksi ja pohjoispäästä portaiksi - aiemmin nimeltään Kellosepänmäki		0	0	0	Ei muutoksia.
Välialueet, viheralueet				0	0	0	Ei muutoksia.
Rakenteet				0	0	0	Ei muutoksia. Porrasyhteys säilyy.
Arkeologia/ muinaisjäännökset				0	0	0	Ei ole.
Rakennukset kokonaisuutena	- vanhaa rakennuskantaa - ominaispiirteet säilyneet - materiaalit; puu - kivijalkatilat - 1900-luvun alun nikkarityylin, 1920-luvun ja 1930-luvun tyyli- - rakennusmassojen ja -tyyppien yhtenäisyys	- omakotitaloasumisen kulttuurihistoria - rakentamisen eriaikaisuus; ajalliset kerrostumat	- yhtenäisyys: lähes saman kokoiset omakotitalotyyppiset asuinrakennukset	+	+	+	VE 3: vanhan rakennuksen korvaaminen uudella vähentää ajallista kerrostumaa.
Pihapiirit kokonaisuutena	- omakotitalotyyppiset asuinrakennukset - väljät puutarhapihat		- perinteisten rinnepihojen näkyminen kadulle	+/-	+/-	+/-	Puutarhapihojen väljyys vähenee ja luonne muuttuu uuden asuinrakennuksen myötä. Muutos pienin VE 1:ssä ja suurin VE 3:ssa.
Näkymät / kaupunkikuva				+/-	+/-	+/-	Katumiljöön arvot saattavat heiketä, mikäli uudisrakennukset eivät ole onnistuneita. Uudisrakennukset saattavat hieman haitata ylärinteen puolella olevien rakennusten näkymiä.
Maaston muodot			- jyrkkä etelärinne ja jyrkästi laskeva Horpunkatu	0	0	0	Ei muutoksia.
Toiminnot		- omakotiasuminen asumisen tapana		+	+	+	

RAKENNETUN YMPÄRISTÖN KULTTUURIHISTORIALLISET ARVOT JA VAIKUTUSTEN ARVIOINTI							
PIHAPIIRIT JA RAK/ ARVUOKAT	RAKENNUSHISTORIA	HISTORIA	YMPÄRISTÖ, KAUPUNKIKUVA	VE 1	VE 2	VE 3	HUOMIOITA
 50. 1039-14 Pispankatu 13	- pihapiiri 2. lk - päärakennus 2. lk - alkuaan kahden perheen omakotitalotyyppinen asuintalo, nähtävissä sisäänkäyntikuisteista - päärakennus vanhempaa 1800-1900-l vaihteen kerrostumaa - alueella harvinaisia nikkarityylin piirteitä: koristeelliset ikkunankehukset, puutejako, loiva satulakatto - rinnetalomalli; kivijalkatilat - rinnepihan rakenteet, väljä puutarhapiha - vanha piharakennus purettu	- Pispán talon ensimmäisiä torppia - ollut kahden perheen asuintalo, näkyvissä		+/-	+/-	+/-	Kaikissa vaihtoehdoissa pihapiirin perinteinen luonne muuttuu. VE 1 ja VE 2: rakennusoikeus on suojeluun kannustava. VE 3: vanhan asuinrakennuksen korvaaminen kopiolla heikentää pihapiirin arvoja.
 51. 1039-15 Pispankatu 13b	- pihapiiri 3. lk - päärakennus 2. lk - omakotitalotyyppinen asuinrakennus - 1930-luvun piirteet; pelkistetty rungon muoto, julkisivujen aukotus ja jäsentely - rinnetalomalli; kivijalkatilat - vanha piharakennus purettu	- yhden perheen asuintalo, jossa lisänä pidetty vuokralaista		+/-	+/-	+/-	Kaikissa vaihtoehdoissa pihapiirin perinteinen luonne muuttuu. VE 1 ja VE 2: rakennusoikeus on suojeluun kannustava. VE 3: vanhan asuinrakennuksen korvaaminen kopiolla heikentää pihapiirin arvoja.
 52. 1317-1 Pispankatu 11	- pihapiiri 2. lk - päärakennus 2. lk - omakotitalotyyppinen asuinrakennus - 1920-l piirteet; pienet neliö- ja kolmioikkunat, ikkunoiden puutejako, kivijalan rakenne, poikkipääty pihan puolella - rinnetalomalli; kivijalkatilat - rinnepihan rakenteet, väljä puutarhapiha - vanha piharakennus purettu	- yhden perheen asuintalo, jossa lisänä pidetty vuokralaista		+/-	+/-	+/-	Kaikissa vaihtoehdoissa pihapiirin perinteinen luonne muuttuu. VE 1 ja VE 2: rakennusoikeus on suojeluun kannustava. VE 3: vanhan asuinrakennuksen korvaaminen kopiolla heikentää pihapiirin arvoja.

