

## **8256 JA 8257 YLÄ-PISPALA Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 24.1.2008 (nähtävilläoloaika: 25.1.-15.2.2008 )**

### **MIELIPITEET (yht.17 kpl)**

Suurin osa mielipiteistä koski molempia kaava-alueita ja yleisiä asioita. Neljä mielipidettä oli kohdennettu vain etelärinteelle ( 8257) ja yksi pohjoisrinteelle ( 8256). Mielipiteiden kirjaamisessa diaariin kaavojen 8256 ja/tai 8257 kohdalle on tehty korjauksia sen mukaan, mihin alueisiin mielipiteissä mainitut asiat viittaavat. Seuraavassa käsitellään molempien kaavojen mielipiteitä yhteensä:

Mielipiteet/ yksityishenkilöt, 8 kpl

Mielipiteet / työryhmät, 5 kpl:

- Ivanoff, Antti & 11 osallista: ”Ensisijaisesti asuintiloja – vähemmän kellareita, katoksia ja varastotiloja”
- KaOs-projektin Pohjoisrinne-työryhmä
- KaOs-projektin Rakennusoikeus-työryhmä
- KaOs-projektin Rakennusoikeus-työryhmän alaryhmä ”Pispalan eri alueiden erilaiset rakennuskaavat”
- KaOs-projektin Rakennusoikeus-työryhmän alaryhmä ”Väkisin suojeltu”
- KaOs-projektin Ranta ja kasvimaat-työryhmä (yhteinen kannanotto Pispalan asukasyhdistyksen ja Pispalan kirjastoyhdistyksen kanssa)

Mielipiteet / yhdistykset, 4 kpl

- Pirkanmaan Rakennussuojeluyhdistys ry
- Pispalan asukasyhdistys ry & Pispalan kirjastoyhdistys ry (yhteinen kannanotto)
- Pispalan-Epilän Kiinteistöyhdistys ry
- Pispalan Moreeni ry

### **MIELIPITEIDEN PÄÄAIHEPIIRIT**

#### **ASEMAKAAVAN UUDISTAMISEN YHTEYDESSÄ LAADITTAVAT SELVITYKSET / VAIKUTUSTEN ARVIOINNIT**

OAS:ssa esitettyä vaikutusten arvioinnin suunnitelmaa ei pidetty riittävänä huomioiden kohteen valtakunnallinen merkittävyys ja vaativuus suunnittelukohteena.

- esitetään ulkopuoliselta asiantuntijataholta tilattavaksi erillisselvitys vaikutusten arvioinnista, johon liittyy suunnitelma muista asiantuntijoilta tilattavista erillisselvityksistä
- esitetään (OAS:ssa lueteltujen lisäksi) asiantuntijoilta tilattavina erillisselvityksinä tehtäväksi:

- kasvisto- ja puustoselvitys
- linnustoselvitys
- lepakkokartoitus
- hyönteisselvitys
- biotooppiselvitys
- maaperäselvitys
- jo tehdyn maisemaselvityksen tarkentaminen
- kulttuurihistoriallinen selvitys: kulkuväylät, rakennelmat, tukkitiet, aidat jne / yleisten kulttuurialueiden inventointi
- palveluselvitys: yksityisten, julkisten ja yhteisöllisten palvelujen ja toimintapaikkojen tilanne ja kehittämistarpeet
- yritystoiminnan kehittämiselvitys
- asukasrakente- ja asuntotyyppiselvitys: erityisesti vuokra-asumisen ja ikääntyneiden asumismahdollisuuksien turvaaminen
- palstaviljelyalueesta kattavat selvitykset ja arvioinnit
- yva
- lasten ja nuorten erityinen kaavoitukseen osallistamis-suunnitelma
- selvitys uuden kaavan aiheuttamista vaikutuksista esim. kerrosalutulkintoihin
- puolueettomia ulkopuolisia arvioita erilaisten kaavavaihtoehtojen vaikutuksista kiinteistönomistajien talouteen ja omaisuuden arvoon
- ympäristö- ja sosiaalisten vaikutusten arvioinnit tulee suorittaa kaikessa laajuudessaan Ympäristöministeriön ohjeiden mukaisesti

## VASTAUS

### Selvitykset

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa mainittiin seuraavat asemakaavoituksen yhteydessä tehtävät erillisselvitykset ja suunnitelmat:

- Rakennusoikeusselvitys (kohdentuu asemakaavamuutoksen ensimmäisen vaiheen osa-alueille), tehdään osin ulkopuolisena konsulttityönä.
- Rakennusinventointiaineiston täydentäminen (kohdentuu asemakaavamuutoksen ensimmäisen vaiheen osa-alueille), Pirkanmaan maakuntamuseo
- Arkeologinen inventointi, Pirkanmaan maakuntamuseo
- Lepakkokartoitus, tehdään ulkopuolisena konsulttityönä
- Liikenteellinen esiselvitys, Suunnittelupalvelut
- Kunnallisteknisten verkostojen kartoitus (kohdentuu asemakaavamuutoksen ensimmäisen vaiheen osa-alueille), Suunnittelupalvelut

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa mainitut selvitystarpeet koskevat yleistarkastelua ja ensimmäistä kaavavaihetta. Toisen ja kolmannen kaavavaiheen yhteydessä harkitaan erikseen tarvittavien selvitysten määrä ja laajuus. Ympäristöasiantuntijan kanssa käydyssä keskustelussa on todettu lisäselvitystarve hyönteisiä ja kasvillisuutta koskien Pyhäjärven rantavyöhykkeellä. Kasvillisuuden osalta Pispalasta on olemassa selvitystietoa esim. pihojen kasvistosta (Kääntönen) ja kynäjalavista. Melun ja tärinän selvittäminen on tarpeen Pispalan valtatievarren asemakaavan muutoksen yhteydessä.

### Vaikutukset

Asemakaavan uudistamiseen liittyvät oleelliset vaikutukset tullaan arvioimaan riittävässä määrin. Kaavaehdotuksen laatimisen yhteydessä arvioidaan, tarvitaanko vaikutusten arviointia varten ulkopuolista konsulttia. Kaavan vaikutusten arvioinnissa voidaan hyödyntää KaOs-projektin yhteydessä tehtäviä selvityksiä. Myös KaOs-projektin tuottamien kehityspolkuvaihtoehtojen mm. sosiaalisia vaikutuksia on tarkoitus arvioida.

"Ympäristövaikutusten arviointimenettelyä sovelletaan hankkeisiin ja niiden muutoksiin, joista Suomea velvoittavan kansainvälisen sopimuksen täytäntöönpaneminen edellyttää arviointia taikka joista saattaa aiheutua merkittäviä haitallisia ympäristövaikutuksia Suomen luonnon ja muun ympäristön erityispiirteiden vuoksi." (YVA-laki 4§) Pirkanmaan ympäristökeskuksen kanssa käydyissä keskusteluissa ei ole tullut ilmi, että Pispalan asemakaavan muutos edellyttäisi ympäristövaikutusten arviointimenettelyä. YVA-menettely on tarkoitettu ympäristövaikutuksiltaan erittäin merkittäville hankkeille, esim. moottoritiet ja isot kaatopaikat.

Asemakaavatyön yhteydessä ei ole suunniteltu tehtäväksi vaikutusten arviointia kiinteistönomistajien talouteen eikä kiinteistöjen arvoon. Kuitenkin tulevassa asemakaavoituksessa pyritään huomioimaan kiinteistön omistajien taloudellinen intressi, mikäli se ei vaaranna asemakaavan muiden tavoitteiden toteutumista.

Lasten ja nuorten osallistamista ollaan suunnittelemassa KaOs-projektin yhteyteen. Yhteistyötä on jo käynnistely Pispalan koulun kanssa.

## INVENTOINTI

Aiemmin tehdyn rakennusinventoinnin toteutustapa ja sisältö koetaan puutteelliseksi ja virheelliseksi – koetaan, että inventoinnissa on kaunisteltu kiinteistön nykytilaa ja esitetty kohtuuttomia toimenpidesuosituksia. Esitetään inventointia täydennettäväksi siten, että

- talojen kokonaiskunto arvioidaan ja huomioidaan suojelumääräyksiä laadittaessa
- tasapuolisuuden vuoksi jokaisesta alueen rakennuksesta tulisi kerätä yhtä laajat tiedot
- inventoinnin päätavoitteena tulisi olla kulttuuriympäristön ja merkittävien kohteiden ja kokonaisuuksien arviointi, eikä yksittäisten rakennusten luokittelu (esim. ulkoilualueet, kadut, penkereet, näköalapaikat)
- inventoinnin tulisi edustaa museotoimen mielipiteen ohella myös Pispalan asukkaiden, kiinteistönomistajien ja muiden intressiryhmien mielipiteitä
- kiinteistön omistajia tulee informoida etukäteen inventoinnin suorittamisesta ja jälkikäteen toimittaa kerätty materiaali tarkastettavaksi mahdollisia korjauksia varten
- kiinteistön omistajia tulee informoida inventoinnissa todettujen arvojen vaikutuksista kiinteistölle tehtäviin toimenpiteisiin
- inventoinnissa tulisi selvittää, millä tavalla uudis- ja täydennysrakentamista parhaimmalla ja ympäristöön sopivalla tavalla voitaisiin toteuttaa Pispalassa eri alueilla
- inventoinnin tulisi tarjota selkeitä ehdotuksia ja malleja tavoista, joilla kiinteistönomistajat voivat toteuttaa uudisrakennuksia ja laajennuksia sekä muutoksia säilytettäväksi esitetyissä kohteissa

- inventoinnin täydentäminen tulisi aloittaa kaupungin omistamista kiinteistöistä ja laatia niille hoito-, kunnostus- ja käyttösuunnitelmat

## VASTAUS

Kulttuurihistoriallinen inventointi kuuluu kaavan pohjaksi tehtäviin perusselvityksiin. Se koostuu kahdesta osasta; rakennusinventoinnin täydennyksestä ja arkeologisesta inventoinnista, jotka täydentävät toisiaan ja ovat historiallisen ajan arkeologian osalta myös osittain päällekkäiset.

Pispalan rakennukset ovat oleellinen osa kulttuuriympäristöä, joten aluekokonaisuuksien ohella yksittäisten rakennusten inventointi on tärkeää. Rakennuksen kulttuurihistoriallinen arvo ei yleensä perustu kuntoon. Kaikista rakennuksista ei ole yhtä paljon tietoa, mutta inventoinnin täydennyksessä pyritään kiinteistömistajien tasapuoliseen kohteluun siitä huolimatta.

Inventoinnin täydennyksen toteutuksesta ja sisällöstä vastaa Pirkanmaan maakuntamuseo, jonka asiantuntijatoiminnan laatua valvoo Museovirasto. Alueen osalliset pääsevät mukaan inventointiprosessiin; 1. vaiheen vireillä olevien asemakaavamuutosten alueen tutkittaville kiinteistöille on jaettu maaliskuussa 2008 tiedote. Inventointiin liittyen järjestetään toukokuussa 2008 myös arvokeskustelu, jossa alueen ja rakennusten arvottamista käsitellään. Lisätietoa inventoinnista on maakuntamuseon sivuilla <http://www.tampere.fi/vapriikki/maakuntamuseo/ajankohtaista/index.html>

Rakennusinventointi ei sisällä malleja täydennysrakentamiseen vaan tuottaa tietoa asemakaavan ja siihen liittyvien rakentamistapaohjeiden pohjaksi.

Kaupungin omistamia rakennuksia käsitellään inventoinnin täydennyksessä samoin kuin muitakin rakennuksia.

## RAKENNUSOIKEUS

- vastustetaan rakennusoikeuden pienentämistä, pelätään kiinteistöjen arvon laskevan rakennusoikeuden pienenemisen myötä
- koetaan, että kaavoituksella luodaan samalla alueella joillekin tahoille lisäomaisuusmassoja ja toisilta omaisuutta poistetaan
- kaavan tulee kohdella kaikkia kiinteistönomistajia tasapuolisesti ja kompensoida mahdolliset rakennusoikeuden menetykset
- rakennuksen suojelun aiheuttama rasite tulee korvata lisärakennusoikeudella
- maaston muoto ohjaa erilaisiin rakennustehokkuuksiin; rakennusmassat ja käytetyt tehokkuudet ovat perinteisesti harjun ylä- ja keskiosissa suurempia kuin harjun alaosassa tai loivemmalla alueella Pyhäjärven rannassa
- rinteeseen rakentaminen edellyttää vähintään yhden kellarikerroksen rakentamista

## VASTAUS

Asemakaavasuunnittelussa on tiedostettu rakennusoikeusmäärittelyn ongelmallisuus: toisaalta asemakaavalla määriteltävän rakennusoikeuden pitää tukea valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön säilyttämistavoitetta, toisaalta rakennusoikeusmäärittelyn pitää olla hallinnossa noudatettavan yhdenvertaisuusperiaatteen mukainen. 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 54§).

Jotta rakennusoikeuden määrittelyperiaate tulisi olemaan johdonmukainen, kaavan tavoitteet huomioon ottaen ja oikeudenmukainen, laaditaan I vaiheen asemakaavan muutosalueille rakennusoikeustarkastelu. Selvitystyö on jaettavissa seuraavaan neljään työvaiheeseen: selvitysvaihe, analyysivaihe, vaihtoehtojen laadinta ja vaihtoehtojen vaikutusten arviointi. Kolme viimeksi mainittua työvaihetta on tarkoitus teettää ulkopuolisella konsultilla.

Kaavoitusprosessissa pyritään löytämään ratkaisu, jossa mahdollisimman hyvin huomioidaan sekä kulttuurihistoriallisten arvojen säilyminen että kiinteistönomistajien intressit. Pispalan kulttuurihistoriallisesti arvokkaalla alueella kiinteistön arvo perustuu moniin tekijöihin, ei yksin rakennusoikeuden määrään. Kaavan uudistamisen yhteydessä lähtökohtana on kohdella kiinteistönomistajia yhdenvertaisesti, huomioiden tonttien erilaiset maankäytölliset tilanteet, esim. maaston muodot.

## RAKENUSSUOJELU / MUINAISMUISTOT

- kannatetaan kaavan tavoitetta tukea Pispalan valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön säilymistä ja kehittymistä
- kaavoittajan tulee vahvistaa rakennuksen omistajan tahtotilaa säilyttää omistamansa rakennus
- koetaan epäoikeudenmukaisena, että kiinteistönomistajan omaisuuden hallintaoikeutta rajoitetaan suojelumääräyksillä
- esitetään, että yksityiseen omaisuuteen kohdistuvien suojelupäätösten tulisi perustua kiinteistönomistajan vapaaehtoisuuteen
- koetaan rakennuksen suojelusta aiheutuvan kiinteistön arvon laskua, kohtuuttomia korjauskustannuksia ja raskaita ylläpitovastuita
- kaupungin tulisi varautua kompensoimaan huonokuntoisten rakennusten suojelusta mahdollisesti aiheutuvat taloudelliset menetykset kiinteistöjen omistajille
- rakennuksen suojelun aiheuttama rasite tulee korvata lisärakennusoikeudella
- kiinteistön omistajien omia mahdollisuuksia päättää kiinteistönsä ja rakennusten tulevaisuudesta tulee kunnioittaa
- kiinteistön omistajilta tulisi tiedustella kiinnostuksesta lisärakentamiseen, rakennusten laajentamiseen sekä rakennustensa suojeluun.
- esitetään, että kaavan tulisi antaa vapaat kädet kiinteistön kehittämiseksi ja tilanteen vaatiessa rakennusten purkamiseksi
- kuninkaantien merkitseminen
- vanhan rajalinjan, rajakivien ja rajapyykin huomioiminen kaavassa
- Rajaportin saunan arvokorttelin ja Haulitornin säilyminen ja kunnossapito taattava

### VASTAUS

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kiinteistönomistajalla on oikeus ja velvollisuus huolehtia omistamastaan kiinteistöstä, siis myös rakennuksista ( MRL 166§). Koska kulttuuriympäristön säilyminen on kaavan olennainen tavoite, kaava pyritään laatimaan siten, että sen määräykset kannustavat säilyttämään alueen ainutlaatuisia kulttuuriperintöä ja sitoutumista huolehtia historiallisten kerrostumien säilymisestä. Tätä tavoitetta tulemaan laaditaan rakentamistapaohjeet.

Pispalan miljöössä rakennukset ovat merkittävä osa kokonaisuutta. Jos vanhoja rakennuksia ei säilytetä, menetetään se kulttuurihistoriallinen kokonaisuus, jolla nyt katsotaan olevan valtakunnallista merkitystä. Tästä syystä suojelumerkintöjä ei voida välttää eivätkä ne voi perustua vapaaehtoisuuteen. Purkuluvat harkitaan tapauskohtaisesti rakennuskiellon aikana. Tulevan kaavan suojelua ja purkamista koskevat määräykset laaditaan MRL:n, rakennusinventoinnin täydentämisen ja rakennusoikeus selvityksen perusteella.

Kaavaa varten laadittavassa rakennusoikeustarkastelussa arvioidaan rakennusoikeuden määrittämisvaihtoehtoja monelta eri kannalta, myös suhteessa valtakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön suojelutavoitteeseen ja kohtuullisuuteen kiinteistönomistajille.

KaOs-hankkeen yhteydessä järjestetään asukaskysely Pispalassa ja Tahmelassa. Kyselyn laatijalle välitetään ehdotus tiedustella kiinteistönomistajilta kiinnostuksesta lisärakentamiseen, rakennusten laajentamiseen sekä rakennusten suojeluun.

Kaavamuutosalueen muinaisjäännösten huomiointi kaavassa tehdään arkeologisen inventoinnin perusteella.

### ALUERAJAUS

- kaavan tulee koskea koko valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön aluetta, sisältäen myös Santalahden
- todetaan, että Tampereen kaupungin tekemät uudet aluerajaukset Pispalan valtakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön eivät ole lainvoimaisia, koska kaava-alueen rajausta ei ole Museoviraston ja ympäristöministeriön julkaisun ”Rakennettu kulttuuriympäristö” mukainen
- pelätään Santalahteen suunniteltujen suurten tehokkuuksien vaarantavan Pispalan kuulumisen valtakunnallisesti merkittävien kulttuuriympäristöjen joukkoon
- esitetään, että Santalahdesta teetetään 3D-animaatio suunnitelmien havainnollistamiseksi

### VASTAUS

Santalahden osayleiskaavasta on valittu KHO:een. Santalahden asemakaavoitus voidaan aloittaa vasta osayleiskaavan tultua lainvoimaiseksi. Aluetta ei siten ole voitu liittää mukaan Pispalan kaavamuutoskokonaisuuteen. Pispalan asemakaavoissa hyödynnetään kuitenkin Santalahden osayleiskaavatyössä tuotettua selvitysmateriaalia.

Valtakunnallisesti merkittävien kulttuuriympäristöjen osalta aluerajausten tarkistaminen on Museovirastossa käynnissä; Santalahden, Tahmelan ja Hyhkyn osalta rajausta tarkistetaan. Tarkistetut rajaukset astunevat voimaan vuonna 2009. Siihen asti ovat voimassa nykyiset rajaukset, joissa myös Santalahti on osa Pispalan valtakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä. Pirkanmaan maakuntakaavassa Santalahti, Hyhky ja Tahmela on jo poistettu valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön rajauksesta. Maakuntakaava ohjaa yleiskaavoitusta ja yleiskaava asemakaavoitusta.

Uutta rajausta ennakkoiden Museovirasto ilmoitti maakuntakaavan laatimisen aikana ja Santalahden osayleiskaavatyön aikana, että Santalahti ei sisälly valtakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön, mutta sijainti siihen liittyen edellyttää rakentamisen soveltamista olevaan kulttuuriympäristöön ja maisemaan sekä uudisrakentamisen tiukkaa ohjausta. Tämä on huomioitu Santalahden osayleiskaavaehdotuksen kolmella yleismääräyksellä seuraavasti:

- "Asemakaavoja muutettaessa on huomioitava kaava-alueen merkitys valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön läheisyydessä."
- "Asemakaavoja muutettaessa on osoitettava toimenpiteet, joilla Pispalan harjumaiseman, Näsijärven rantamaiseman ja rantaväylän puoleisen julkisivun kaupunkikuvaa ja ympäristöä parannetaan"
- "Asemakaavoituksen yhteydessä on huomioitava kattojulkisivun merkitys Pispalan ylärinteen näkymiin.

## **VIRKISTYSALUEET**

- kaavamerkinnoilla varmistettava puistojen ja puistomaisten alueiden sekä perinnemaiseman säilyttäminen ja ranta-alueiden virkistyskäyttö
- toivotaan Ryytimaan alueen säilyvän rakentamattomana
- toivotaan Tahmelan lähteen ympäristöineen säilyvän ja lähteen poistopuro kunnostettavan
- toivotaan Sudenkolunpuiston säilymistä ja kunnostamista
- esitetään Ansionkallion alueen kaavoittamista puistoksi
- "Pölkylän mettä" ja Näsijärven puoleinen rinne on siistittävä ja pidettävä ulkoilu- ja virkistysalueena
- Pölkylänniemi uimarantoineen tulisi kunnostaa ulkoilu- ja virkistyskäyttöön
- Erämiehenkadun keskivaiheilla sijaitseva puistoalue tulee säilyttää puistona
- Tahmelan rantaan esitetään pukeutumistilojen järjestämistä sekä rakennusta, jossa voitaisiin säilyttää vesiuurheilutarvikkeita
- toivotaan Tahmelan kentän alueen toiminnan kehittämistä ja alueella liikkuvien lasten liikenneturvallisuuden parantamista
- näköalapaikkojen säilyminen
- lehdot, kuivat kankaat, erityiset luontokohteet

Esitetään seuraavien kulttuurihistoriallisten kohteiden säilymistä turvaamista kaavalla:

- Vesisäiliönpuisto (Pyykkipuisto)
- Omenatarha (Sladeyn omenatarhan osa, joka on Tampereen kaupungin omistuksessa)
- tärkeitä myös "Kuninkaantie" ja Tipotie
- punainen tukkitie ja sen linja
- harmaa tukkitie ja sen linja

## **VASTAUS**

Virkistysalueiden, virkistysyhteyksien ja kulttuurihistoriallista merkitystä omaavien alueiden huomiointi kaavassa ratkaistaan selvitysten ja Pispalan vision valmistuttua. Mielenpito on saatettu kaupunkiympäristön kehittämisen, Maakuntamuseon ja Vihersuunnittelun tietoon.

## **LIIKENNE/ KATUALUEET JA PYSÄKÖINTI**

- läpikulkuliikenteen rajoittaminen asukasliikenteeksi
  - esitetään yksityisautoilun rajoittamista Pispalan valtatiellä ruuhka-aikoina, ohjataan käyttämään linja-auto- ja raideliikennettä
  - olemassa olevan raideverkon hyödyntäminen
  - Santalahden liittymä Paasikiventiehen keskusteltavaksi
  - ylikulkusilta Paasikivi-Kekkosentien yli niemeen
  - kirkon kohdalta rautatien alittava tunneli
  - Vallikadun ja Selininkadun liitoskohtaa pidetään hankalasti hahmotettavana.
- Esitetään Vallikadun jatkamista kävelytienä Selininkadulle sekä Vallikadun jatkamista kävelytienä Torpankadun yli Pyynikin maastoon.

- esitetään, että asemakaavan suunnittelussa Selininkatu jatkorakennetaan tonttien 1311-2, 1311-3 ja 1311-4 kohdalle asti kulkuyhteyden parantamiseksi
- Alueen yhdyskuntarakenteen tason nostaminen, esim. pihakadut, istutukset, pengerrykset, näköalapaikat
- esitetään kadunvarsipysäköintiä hillitsemään ajonopeuksia
- reuna-alueille pysäköintimahdollisuuksia matkailijoille
- pyrittävä paikoituksen järjestämiseen asuintonteilla
- harjun turhaa liikennöintiä esitetään rajoitettavaksi harjun kaupungin päähän sijoittuvalla pysäköintialueella
- paikoituksen järjestäminen tonttikohtaisilla maanalaisilla autosuojilla, jotka eivät veisi rakennusoikeutta
- puistoalueiden alle osakeyhtiömuotoisia autopaikkoja

## VASTAUS

Kaavoitukseen liittyvässä liikenneselvityksessä tullaan kartoittamaan liikenne- ja pysäköintijärjestelyjen nykytila ja todetaan mahdolliset ongelmat, puutteet ja kehittämistarpeet. Kaavallisiin ratkaisuihin vaikuttavat myös aikaisemmat liikennettä koskevat selvitykset; mm. Santalahden osayleiskaavaa varten laaditut sekä saatavat mielipiteet ja lausunnot. Alueen liikennejärjestelyjä pohditaan myös KaOs-hankkeen Liikenne-teematyöryhmässä Pispalan visiota varten. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadut liikennettä ja pysäköintiä koskevat mielipiteet on saatettu kaupunkiympäristön kehittämisen ja liikennesuunnittelun tietoon

## KAAVAPROSESSISTA YLEISESTI

- toivotaan kaavoituksen nopeaa etenemistä ja myönteistä suhtautumista poikkeuslupiin
- kaavoittajan tulee vahvistaa asukasosallistumista ja antaa paikallisille asukkaille tosiasiallinen vaikutusmahdollisuus maankäytön suunnitteluun
- esitetään osallistumismenettelyn vaikuttamismuotojen kehittämistä siten, että yksittäiset asukkaat voivat osaltaan vaikuttaa heitä henkilökohtaisesti koskeviin maankäytön suunnitelmiin
- kaava tulee laatia paikallisten asukkaiden arvoja ja näkemyksiä kunnioittaen
- kaavaprosessin edetessä kiinteistön omistajalla tulee olla mahdollisuus tuoda esiin näkemyksensä siitä, miten kaava vaikuttaa hänen kiinteistönsä arvoon
- kaavan arvojen välittyminen toteutuksen valvojille tulee varmistaa
- toivotaan korttelikohtaista asemakaavan suunnittelua ja mahdollisuutta olla oman korttelin suunnittelussa mukana
- esitetään Pispalan Moreeni ry:n edustajaa kaavan ohjausryhmään

## VASTAUS

Kaavaprosessi pyritään viemään läpi niin nopealla aikataululla, kuin hankkeen laajuuteen ja vaativuuteen nähden on mahdollista.

Lakisääteisen osallistumismenettelyn kautta jokaisella kaavan osallisella on mahdollisuus henkilökohtaisesti ottaa kantaa kaavahankkeen eri vaiheisiin.

Lisäksi on mahdollista vaikuttaa KaOs-hankkeen työryhmien kautta.

KaOs-projektiin yhteydessä muodostettavan Pispala-vision on tarkoitus tarjota kaavasuunnittelun tueksi monipuolinen näkemys osallisten näkemyksistä ja intresseistä.

Valmis kaava on aina monien eri intressien kompromissi.

Asemakaavan suunnittelu tulee olemaan korttelikohtaista korttelien keskinäisistä eroista johtuen.

Ohjausryhmään kutsutaan KaOs –projektiin paikalliskoordinaattori. Myöhemmin koottaviin osallisryhmiin on Pispalan Moreenin ry:n edustaja tervetullut.

## KAAVAN SISÄLLÖSTÄ

- tavoitteena ympäristön ja kulttuuriarvot huomioiva taloudellisilta vaikutuksiltaan neutraali kaava
- asemakaavan tulisi olla Pispalan henkeen ohjaava mutta tarpeeksi joustava tulevaisuuden rakentamisen salliva kaava
- kaavassa tulisi määritellä tyylikeinojen rajat, varsinkin rakennusten massoittelu
- oleellista rakennusmassojen tarkastelussa on alueen muodostama kokonaisuus
- rakentamistavan ohjaaminen perinnerakentamisen suuntaan
- toivotaan pientalovaltaisuuden voimistumista alueella, jolla on aiemmin ollut saman kaltaista rakentamista
- harjualueen pienkerrostalot muodostavat oman kokonaisuutensa
- rakennetuilla kulttuurihistoriallisesti merkittävillä alueilla kaavoituksen tehtävänä on vahvistaa olemassa olevaa rakennetta
- ensisijaisesti asuintiloja, vähemmän kellareita, katoksia ja varastotiloja
- täydennysrakentamisen ohjaaminen siten, ettei se häiritse naapurikiinteistöjä eikä siten laske niiden arvoa
- huomioitava eri vaiheissa kaavoitettavien alueiden keskinäinen tasa-arvoinen ja kokonaisvaltainen tarkastelu

- pohjoisrinteen rakentamisessa tulisi turvata alueen monimuotoisuus eri asumismuotojen avulla
- palvelujen takaamiseksi mahdollistettava monimuotoinen pienyrittäjyys kivijalkaputiikeissa
- kaavaan tulisi sisällyttää määräyksiä talotekniikan naamiomisesta

#### VASTAUS

Kaavan tavoitteena on turvata valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön säilyminen mutta mahdollistaa myös alueen kehittyminen elinvoimaisena alueena. Myös suojeltua ympäristöä saa ja voi kehittää, muutoksia tullaan säätämään kaavamääräyksiin ja rakentamistapaohjein. Koska kaavalla ei pystytä ohjaamaan riittävästi alueen miljööön muutoksia, rakennustapaohjeiden painoarvo on merkittävä. Rakentamistapaohjeet laaditaan ensin alustavina koko alueelle poikkeamislupaharkintaa varten ja tarkennetaan kutakin kaava-alueita varten.

Kaavan uudistamisen yhteydessä pyritään maanomistajien tasapuoliseen kohteluun. Kaavan pohjaksi laaditaan rakennusoikeustarkastelu, jossa tutkitaan vaihtoehtoisia tapoja rakennusoikeuden määrittämiseen ja vaihtoehtojen vaikutuksia. Näissä tarkasteluissa huomioidaan alueen suuret maastoerot.

#### TONTTIKOHTAISET MIELIPITEET

- Kiinteistö Vallikatu 10 omistajat ovat jättäneet kannanoton kuulutukseen 10.6.2004 koskien Pispalan rakennusjärjestyksen alueellisten määräysten laatimisen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa. He lähettävät kannanoton nyt uudelleen mielipiteensä liitteenä ja esittävät, että kannanotto huomioidaan lähtötietona uuden kaavan laadinnassa. Lisäksi he haluavat vastauksen siihen, mikseivät ole saaneet asiallista vastausta silloiseen palautteeseensa.

#### VASTAUS

Kannanotto ja siihen liitetty rakennusjärjestyksen laatimisen yhteydessä jätetty mielipide on kirjattu mielipiteenä Ylä-Pispalan asemakaavojen uudistamisen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Rakennusjärjestyksen laatimisprosessi keskeytettiin, kun todettiin, että rakennusjärjestys ei tarjoa riittäviä keinoja rakentamisen ohjaukseen. Maankäyttö- rakennuslain 14.4 §:n mukaan asemakaava syrjäyttää rakennusjärjestyksen määräykset. Tästä syystä asemakaavan uudistaminen nousi ensisijaiseksi tavoitteeksi. Mielipiteeseen annettavaa vastausta tarkennetaan tarvittaessa kiinteistökohtaisia yksityiskohtia koskien kaavaluonnoksen nähtäville panon yhteydessä, koska silloin on nähtävissä miltä osin mielipiteessä esitetyt ehdotukset on voitu huomioida ja ratkaisujen pohjaksi tarvittavat selvitykset ovat käytettävissä.

- Tontin nro 1311-2 omistajat ehdottavat, että Selininkatu jatkorakennetaan tonttien 1311-2, 1311-3 ja 1311-4 kohdalle asti kulkuyhteyden parantamiseksi. Asiasta on jätetty 27.9.2005 Tampereen asemakaavoitukseen em. tonttien omistajien allekirjoittama hakemus.

#### VASTAUS

Mielipide on saatettu kaupunkiympäristön kehittämisen ja liikennesuunnittelun tietoon. Alueen liikennesuunnittelun ja kaavaprosessin yhteydessä.