

PISPALAN SUOJELU- JA RAKENNUSOIKEUSTARKASTELU

PALAUTE

- Mielenpitoja yht. 56 kpl /yksityishenkilöt
- Mielenpitoja yht. 5 kpl / yhteisöt ja yhdistykset
- Lausuntoja yht. 7 kpl tähän mennessä
- Ympäristöterveyden lausuntoa vielä odotetaan

MIELIPITEIDEN PÄÄLINJAT

- **Vanhan rakennuskannan tiukka suojeleminen, rakennusoikeuden rajoittaminen, n. 50 allekirjoittajaa**
- **Vanhan rakennuskannan suojeleminen + laajennusmahdollisuudet turvattava, n. 40 allekirjoittajaa + Pirkanmaan perinnepoliittinen yhdistys ry, Pispalan asukasyhdistys ry, Pispalan Moreeni ry**
- **Nykyiset rakentamismahdollisuudet, tiukkojen määräysten sijaan parempaa rakentamisen ohjausta, yht. 20 allekirjoittajaa + nähtävilläolon jälkeen saatu 40 nimen lista + Rakennusoikeustyöryhmä, Pirkanmaan Rakennussuojeluyhdistys ry**

SUOJELU, RAKENNUSOIKEUS, RAKENTAMISEN OHJAUS

Vanhan rakennuskannan tiukka suojeleminen, rakennusoikeuden rajoittaminen - linja

- jatkokehittelyyn vaihtoehto 1
- uudisrakentamiselle tiukat rajoitukset / palauttava rakentaminen sallittu
- tuhoutunut suojeleminen tulee voida rakentaa uudestaan
- rakentamisen ohjaukseen **suojeleminen**

SUOJELU, RAKENNUSOIKEUS, RAKENTAMISEN OHJAUS

Vanhan rakennuskannan suojeleminen + laajennusmahdollisuudet – linjat

- jatkokehittelyyn vaihtoehdot 1 ja 2, jonkin verran myös vaihtoehtoa 3
- osa kannatti rakennusoikeuden rajoittamista, osa nykyistä rakennusoikeutta tai vähennyksen kompensointia
- vanhan rakennuksen laajennukset tulisi sallia – pispalalainen perinne
- suurten vuokrakerrostalojen uudelleenrakentaminen turvattava
- kellarikerrokset eivät saisi viedä rakennusoikeutta
- rakentamisen ohjaukseen **suojeletoimikunta**

SUOJELU, RAKENNUSOIKEUS, RAKENTAMISEN OHJAUS

Nykyiset rakentamismahdollisuudet, tiukkojen määräysten sijaan parempaa rakentamisen ohjausta - linja

- rakentamistapaohjeet kaavaa oleellisemmat - ei tarkkoja määräyksiä / rakennusaloja
- nykyinen tehokkuus sallittava tasapuolisesti kaikille
- ei lisärakentamisen rajoittamista
- suurten vuokrakerrostalojen uudelleenrakentaminen turvattava
- ei pakkosuojelua, suojelu kompensoitava
- rakentamisen ohjaukseen **suojelutoimikunta**

VIHERALUEET

- viher- , virkistys- ja monikäyttöalueet suojeltava rakentamiselta
- rakennusoikeutta ei saa siirtää nykyisiin puistoihin

LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI

- autoilun rajoittaminen, liikenteen rauhoittaminen
- ei lisää tonttikohtaista pysäköintiä – pysäköinnin osoittaminen katujen varsille ja erillisille P-alueille (autotallit tuhoavat pulterimuurit)
- autopaikat omalle tontille

MUITA HUOMIOITA MIELIPITEISSÄ:

- näköalapaikkojen hoito, näköalojen turvaaminen
- ainutlaatuisen miljöön säilyminen lisää alueen vetovoimaisuutta; lisäarvoa kiinteistölle
- vuokra-asumisen säilyminen, asuntojakauman monipuolisuuden turvaaminen
- monimuotoisen kulttuuritoiminnan ja yhteisöllisyyden tukeminen
- kaikkien kolmen kaavavaiheen osalliset välittömästi osallisryhmiin
- kaavaprosessin hitaus – osa alueesta vapautettava rakennuskiellosta

RAPORTISTA

- kaavaehdotukset sekavia, vaihtoehdot vaikeasti hahmotettavia – 3D-malli / pienoismalli avuksi?
- tarkasteluun mukaan 0-vaihtoehto; nykyiset rakentamismahdollisuudet

EHDOTUKSIA JATKOKEHITTELYYN

- Rakennussuunnittelu-konsultilta tonttikohtainen tarkastelu; määritellään mahdollisen lisärakentamisen sijainti ja määrä
- Suojelutoimikunta käsittelemään alueen lupahakemukset ja ohjaamaan rakentamista
- Kaavaan ei merkittäisi rakennusoikeutta suojelluille rakennuksille
- Kaavassa tiukahko peruslinja, josta suojelutoimikunta voi myöntää poikkeuksia - harkitaan tapauskohtaisesti – esitettävä hyvät perustelut ja suunnitelmat
- Kokonaisuuksien tarkastelu - naapureiden tarkastelu – esim.suojelutontin uudistalonaapuri tehdä mitä vaan?
- Lisärakennusoikeus vanhan talon säilymiskannusteena
- Kivijalkakerros rinteessä ei saisi viedä rakennusoikeutta
- Maanalainen autopaikoitus rinteessä?

ELY-KESKUKSEN LAUSUNTO

- Pispalan arvokas aluekokonaisuus perustuu maisemaan, tiestöön ja kaupunkikuvaan sekä vanhaan rakennuskantaan, rakennetun- ja luonnonympäristön arvoja ei saa hävittää

Kasvillisuus selvitys:

- Pispalan kasvillisuudella saattaa kokonaisuuden kannalta olla oma merkityksensä, vaikkei erityisiä suojeltavia lajeja koealueelta ole löytynyt. Kulttuurikasvillisuuden säilyminen voi toteutua osana joidenkin pihapiirien arvokasta kokonaisuutta

Suojelu- ja rakennusoikeus selvitys:

- kaikissa vaihtoehdoissa noudatettavaksi suunnitellut periaatteet ja tavoitteet hyviä
- yleismääräyksiä tarkemmat suojelumääräykset ja lisärakentamisen sijainnin osoittaminen kaavassa ja rakentamistavan määrittely on tarpeen, jotta suojelutavoitteet voidaan saavuttaa

ELY-KESKUKSEN LAUSUNTO

Arvoluokkaan 1 kuuluvat rakennukset ja pihapiirit:

- alkuperäistä rakennustapaa parhaiten edustavien pihapiirien säilyttäminen ja rakennusten tyylipiirteet turvaavien suojelumääräysten antaminen on lähtökohtainen tavoite
- Lisärakentamista voidaan osoittaa näillekin tonteille ja siten turvata arvorakennusten säilyminen, erityistä huolellisuutta vaativat tontit, joiden rakennuskanta on pienimuotoista ja rakennettu kerrosala on vähäinen

Arvoluokkaan 2 ja 3 kuuluvat pihapiirit ja rakennukset:

- tonteilla ratkaistava olemassa rakennusten laajentaminen tai uudisrakentamisen sovittaminen tontille siten, että se noudattaa alkuperäistä rakennustapaa, esim. Pispalanharjun ja Provastinkadun eteläpuoliset tontit
- pienten rakennusten kohdalla tehtävä valinta, laajennus vai toinen rakennus tontille; huomioidaan katukuva, maasto ja olevien rakennusten kunto ja laajennuskelpoisuus

ELY-KESKUKSEN LAUSUNTO

Rakennusoikeus:

- Ei suoraa kantaa rakennusoikeuden määrään
- Säilytettäväksi osoitettavien rakennusten rajaaminen rakennusaloin, kerrosluvultaan ja kerrosalaltaan nykytilannetta vastaavaksi
- Jos tontin toteutunut tilanne ylittää merkittävästi alueen keskimääräisen rakennusoikeuden, rakennusoikeus määriteltävä muuta ympäristöä vastaavasti

Rakentamisen tapa:

- Pulteri- ja betonimuurit sekä porrasyhteydet suojeltava kaavassa
- rakennukset tulee huomioida yksilöinä ja niitä koskevissa toimenpiteissä tiedostettava historiallinen ainutlaatuisuus
- Kaavassa tulee painottua suojeleminen ja lisärakentamisen ohjaus, väliaikainen rakentamistapaohje on hyvä lähtökohta
- Kaupunkikuvallisten vaurioiden korjaaminen

ELY-KESKUKSEN LAUSUNTO

Vaihtoehdot:

- Laadittujen vaihtoehtojen pohjalta ja lisärakentamisen sijoittumismahdollisuuksia ja rakentamistapaa tarkastellen on löydettävissä ratkaisuja, jotka turvaavat valtakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön säilymisen

PIRKANMAAN MAAKUNTAMUSEON LAUSUNTO

- alueen elinvoimaisuuden säilyttäminen takaa osaltaan myös rakennetun kulttuuriympäristön suojelumahdollisuuksien parantumisen
- joissakin tapauksissa kehittäminen saattaa olla ristiriidassa kulttuuriympäristön suojelun kanssa
- kaikki vaihtoehdot tarjoavat paikan erityispiirteet huomioivia ratkaisuja. Rakennetun ympäristön osalta vaihtoehdot 1 ja 2 sopivimmat jatkokehittelyyn.

Rakennusoikeus

- uudisrakentamisen määrän ja rakennusoikeuden määrittely tapauskohtaisesti ja inventoinneissa todetut kulttuurihistorialliset arvot huomioiden
- rakennusoikeuden rajoittaminen tarpeen erityisesti tonteilla, joilla erityisiä kokonaisuuteen liittyviä arvoja
- rakennusoikeuden määrittely on kuitenkin vain yksi arvokkaan kulttuurihistoriallisen ympäristön vaalimisen keino

PIRKANMAAN MAAKUNTAMUSEON LAUSUNTO

Suojeluratkaisut

- rakennusten historiallisten ominaisuuksien säilyttäminen keskeistä suojelussa, muutosten tekeminen olevan rakennuskannan ja rakennetun ympäristön ehdoilla
- yleismääräyksiin lisättävä: lähtökohtana maankäytölle tulee olla historiallisen rakennuskannan säilyttäminen
- eri tyyppiset suojelumerkinnät perusteltuja – tiivistäminen kahteen määräykseen yhdistäen srp-1 ja srp-2: rakennus tulee säilyttää ja mahdolliset muutokset tulee tehdä rakennuksen ominaispiirteitä kunnioittaen
- 3. luokkaan arvotettuihin sallitaan väljemmin muutoksia
- miljööseen kuuluville rakenteille, esim pengerrykset ja muurit, suositellaan merkintää sr/r-2

PIRKANMAAN MAAKUNTAMUSEON LAUSUNTO

Kiinteät muinaisjäännökset

- muinaisjäännösalue (koealueella 3) merkitty vaihtoehtoihin oikein, merkinnän selitys ja määräys asianmukaiset
- kiinteiden muinaisjäännösten osalta vaihtoehtojen 1 ja 3 ratkaisut täyttävät parhaiten muinaisjäännösten suojelun reunaehdot; rakennusalat on merkitty nykyisten rakennusten mukaisesti ja uudisrakentaminen on osoitettu riittävän etäälle

RAKENNUSVALVONNAN LAUSUNTO

- ehdotukset turvaavat vanhan rakennuskannan säilymisen ja mahdollistavat myös täydennysrakentamisen - tiukat rakennusalat suojeltaville rakennuksille, väljyyttä täydennysrakentamiselle
- kritiikkiä vaihtoehtojen arvoluokkamerkintöihin liittyen
- srp-3: rakennusta ei saa purkaa, ennen kuin korvaavalle uudisrakennukselle on saatu rakennuslupa
 - ehdollinen purkamisen salliva määräys tarpeeton, koska uudisrakennusta ei ole luvan myöntämisen jälkeen pakko rakentaa
 - purkaminen ja uuden rakentaminen käsiteltävä erillisinä asioina
- määräyksiä karsittava, kehitettävä selkeämmiksi ja yksinkertaisemmiksi

RAKENNUSVALVONNAN LAUSUNTO

Yleismääräyksestä

- museoviranomaiselle lausuntomahdollisuus – turha määräys: lausunnon tarpeellisuus voidaan sopia viranomaisyhteistyössä
- asuintilojen edellyttäminen alimpaan kerrokseen rinteeseen rakennettaessa terveellisyyden kannalta ongelmallinen; radon, home
- enint. 10m²:n kevyet rakennelmat, ohjeistus rakennusjärjestyksessä ja rakennustarkastajan ohjeissa
- VE1, VE2: määräys autokatosten sallimisesta vain rakennusalueelle on turha, rakennuksia ei muutenkaan saa rakentaa rakennusalan ulkopuolelle
- autopaikkamääräyksiin ajanmukaiset termit

TILAKESKUKSEN LAUSUNTO

- Kaavan rakennusoikeuden tarkastelussa esitetyistä vaihtoehtoista kannattavat VE 2 mukaista esitystä.
- Suojeltavaa rakennusta tulee voida laajentaa vähintään rakennuksen vaipan sisällä sekä tämän lisäksi vähäisesti vaipan ulkopuolella.

YMPÄRISTÖNSUOJELUN KOMMENTTI

- Arvokkaimmat lajit Pispalan kaava-alueella ovat neidonkieli ja koiruoho.
- Neidonkieli on komea 2-vuotinen ruohokasvi, joka muodostaa visuaalisesti upeita kasvustoja. Ne olisi syytä säästää jo maisemallisessakin mielessä.
- Koiruoholla on Pispalan lisäksi vain yksi tiedossa oleva kasvupaikka (Järvensivulla). Se on vanha yrttikasvi. Vuorijalavalla - vaikka onkin rauhoitettu - ei liene merkitystä, koska Pispalan vuorijalavan taimet lienevät istutusperäisten puuyksiöiden siemenjälkeläisiä.

EI HUOMAUTETTAVAA:

- Kaupunkiympäristön kehittäminen, yleisten alueiden suunnittelu
- Tampereen aluepelastuslaitos