



TAMPEREEN KAUPUNKI



Kantakaupungin yleiskaava [2040]

YHTENÄISTEN PIENTALOALUEIDEN ARVOSELVITYS
JÄLLEENRAKENNUSKAUSI
12.5.2016

SELVITYKSEN TARKOITUS LYHYESTI

Yhtenäisten pientaloalueiden arvoselvityksessä on tutkittu jälleenrakennuskauden (noin vuodet 1945-1955) pientaloalueiden säilyneisyyttä. Selvitys liittyy kantakaupungin yleiskaavaan 2040. Selvityksen johtopäätökset ovat käytettävissä myös muussa maankäytön suunnittelussa, kuten asemakaavamuutosten yhteydessä.

Arvoselvityksessä on tutkittu pääasiassa alueita, jotka oli esitetty kantakaupungin yleiskaavan 1988 kartalla 2 (rakennetun ympäristön suojelu) merkinnällä /SJ, Jälleenrakennuskauden alue. Vuoden 1988 yleiskaavan SJ-alueisiin liittyen laadittiin vuosina 1988-1990 alueraporteiksi nimetyt julkaisut.

Arvojen säilyneisyyden pohjalta on tehty johtopäätöksiä, jotka huomioidaan kantakaupungin yleiskaavan 2040 kartalla 5, kulttuuriympäristön suojelu. Lisäksi raportissa on esitetty suosituksia ja huomioita, joita ei esitetä kantakaupungin yleiskaavassa eivätkä ne siksi saa juridista asemaa, mutta jotka voidaan silti huomioida alueiden tarkemmassa suunnittelussa.

Rakennustarkastajan ohje 2006 nro 10 rintamamiestalojen julkisivumuutoksista on voimassa tämän selvityksen valmistumisen jälkeenkin.

SELVITYKSEN OSIOT

Kappaleessa 1 on esitetty tässä työssä selvitettävät alueet.

Kappaleessa 2 on esitetty mahdollisuudet tonttien jakamiseen. Osion tarkastelu on ensisijaisesti tekninen: on valittu vähintään 1200 m²:n kokoiset tontit ja tarkasteltu, salliiko tonttien muoto ja nykyisten asuinrakennusten sijainti tonttien jakamisen ja siihen perustuvan täydennysrakentamisen.

Kappaleessa 3 on tarkasteltu valittujen alueiden arvojen säilymistä. Pääasiallisena tarkastelutapana on ollut valokuvaan perustuva rakennusten säilyneisyyden arviointi. Alueiden yleisilmettä on kartoitettu maastokäynneillä. Tarkastelujen perusteella on tehty arvioinnit siitä, mitkä alueet ja osa-alueet ovat säilyttäneet alkuperäiset arvonsa parhaiten.

Kappaleessa 4 on esitetty säilyneisyyden pohjalta johtopäätöksiä, jotka huomioidaan kantakaupungin yleiskaavassa 2040. Selvityksen pohjalta esitetään, että kantakaupungin yleiskaavan kartalla 5 (kulttuuriympäristön suojelu) osoitetaan kymmenessä kaupunginosassa yhteensä yksitoista parhaiten säilynyttä jälleenrakennuskauden aluetta. Näiden alueiden kehittämistä ja arvojen säilymistä ohjataan kaavamerkintään liittyvällä kaavamääräyksellä.

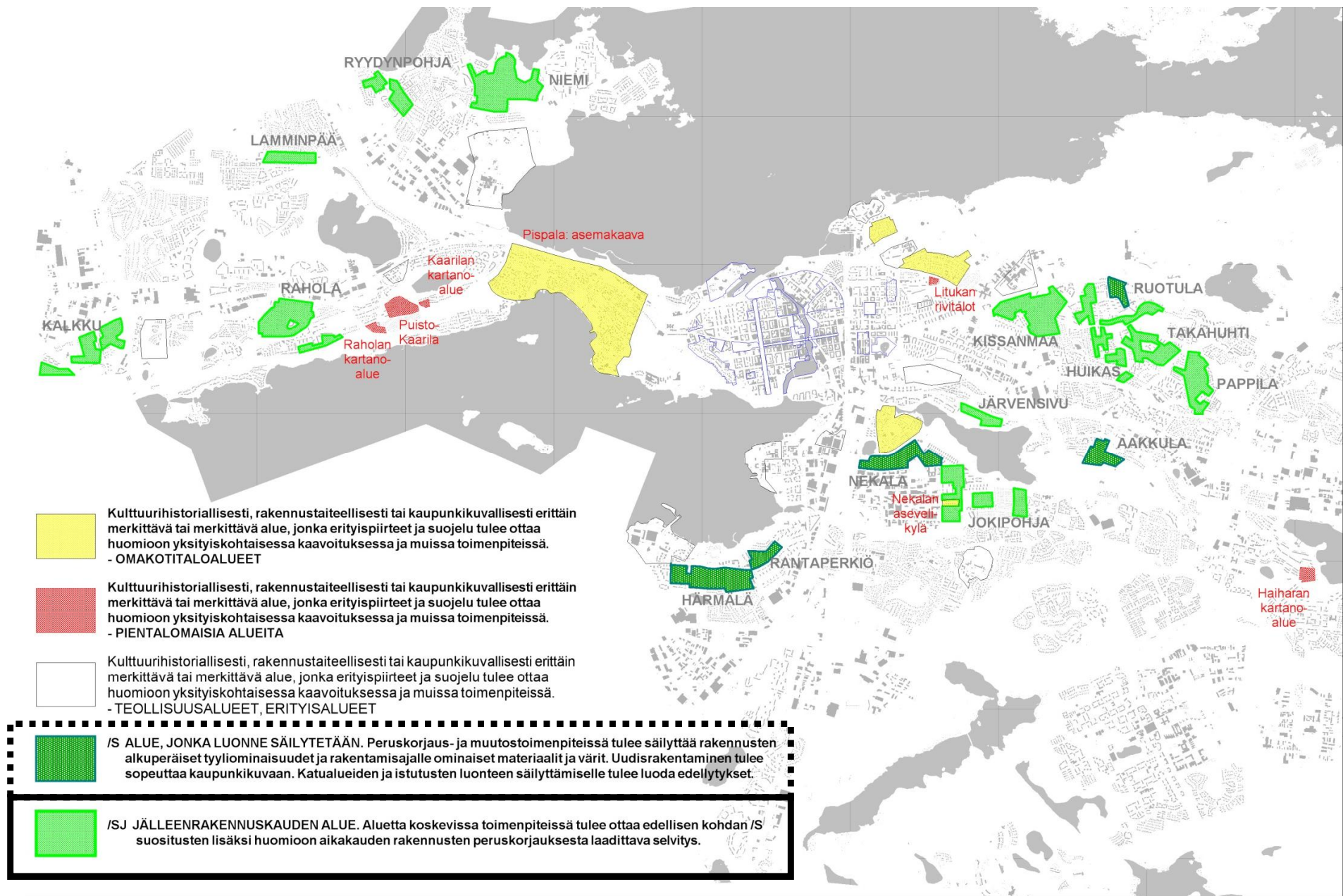
SELVITYKSEN TEKIJÄT

Selvitys on tehty Tampereen kaupungin maankäytön suunnittelussa. Päävastuussa selvityksen tekemisestä on ollut kaavoitusarkkitehti Dani Kulonpää yleiskaavoituksesta. Työtä on ohjannut yleiskaavapäällikkö Pia Hastio. Arviointia eri alueiden säilyneisyydestä on tehty tiiviissä yhteistyössä asemakaavoittajien kanssa. Johtopäätöksinä syntyneet aluerajaukset ja kantakaupungin yleiskaavassa 2040 esitettävä kaavamääräys on tehty yhteistyössä yleiskaavoituksen ja asemakaavoituksen kanssa. Selvitystyötä on esitelty rakennusvalvonnalle ja Pirkanmaan maakuntamuseolle, ja näiden tapaamisten pohjalta on kehitetty raporttia ja raporttiin sisältyviä johtopäätöksiä.

1

SELVITETTÄVÄT ALUEET JA AIEMPI KAAVALLINEN OHJAUS

KANTAKAUPUNGIN YLEISKAAVA 1988, RAKENNETUN YMPÄRISTÖN SUOJELU



OHEISEN KARTAN VÄRILLISISTÄ ALUEISTA ARVOSELVITYKSEEN 2016 EIVÄT SISÄLLY

- **kartanoalueet** (Rahola, Kaarila, Haihara) ja **rivitaloalueet / kytketyt pientalot** (Puisto-Kaarila, Litukka, Ruotula)

Kissanmaa

- Käynnissä on asemakaava nro 8186, jonka ehdotus on ollut nähtävillä marras-joulukuussa 2015.
- Kissanmaasta laadittu rakennetun ympäristön inventoinnin loppuraportti on vuodelta 2007.

Petsamo

- Hyväksytty asemakaava nro 8083.
- Petsamosta tehty raportti Rakennetun ympäristön kulttuurihistorialliset ominaispiirteet on valmistunut vuonna 2006.

Viinikka ja Nekala

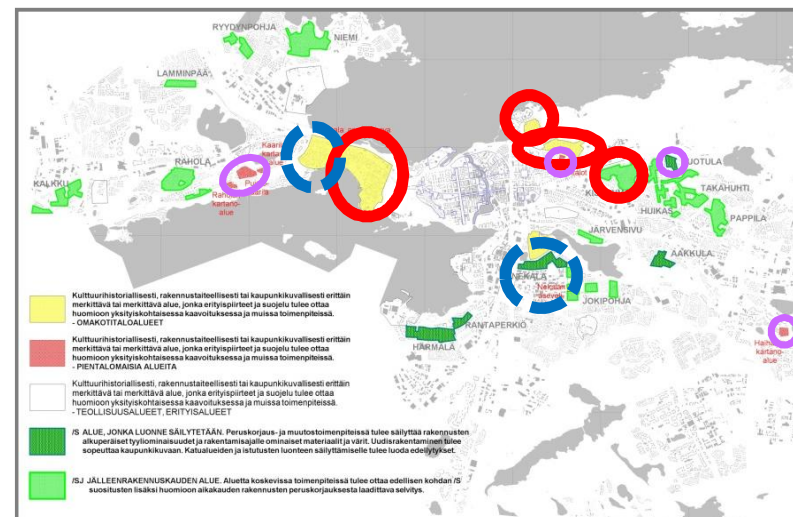
- Arvojen säilyneisyys on todettu RKY 2009 –selvityksellä. Nyt on tutkittu vain tekninen jaettavuus.

Lappi/Käpylä

- Arvojen säilyneisyys on todettu RKY 2009 –selvityksellä.

Pispala, Tahmela ja Hyhky

- Pispalassa käynnissä/hyväksytty kaavat 8256, 8257, 8309 ja 8310.
- Pispalan-Tahmelan alueen rakennetun ympäristön inventoinnin loppuraportti on valmistunut 2013. Inventoinnit ovat vuosilta 2008, 2009 ja 2012.
- Hyhky, joka edustaa eri aikakautta. Tämän selvityksen yhteydessä on tutkittu Hyhkyn tonttien teknistä jaettavuutta ja todettu, että tonttien koosta johtuen jakaminen ei ole uhka alueen arvojen säilymiselle.



VUODEN 1988 YLEISKAAVAN ARVOALUEIDEN LISÄKSI SELVITETYT ALUEET

Arviointiin on sisällytetty vuoden 1988 yleiskaavan arvoalueiden lisäksi seuraavat jälleenrakennuskauden alueet tai alueet, joilla sijaitsee merkittävästi jälleenrakennuskauden rakennuskantaa:

Viiala

- alkuperäisten arvojen säilyneisyys
- Arvoselvityksen yhteydessä tutkittiin tonttien jaettavuutta. Teknisen tarkastelun perusteella jaettavissa olevia tontteja on noin 30. Luku ei sisälly tämän selvityksen kappaleen 2 yhteenvetoon.

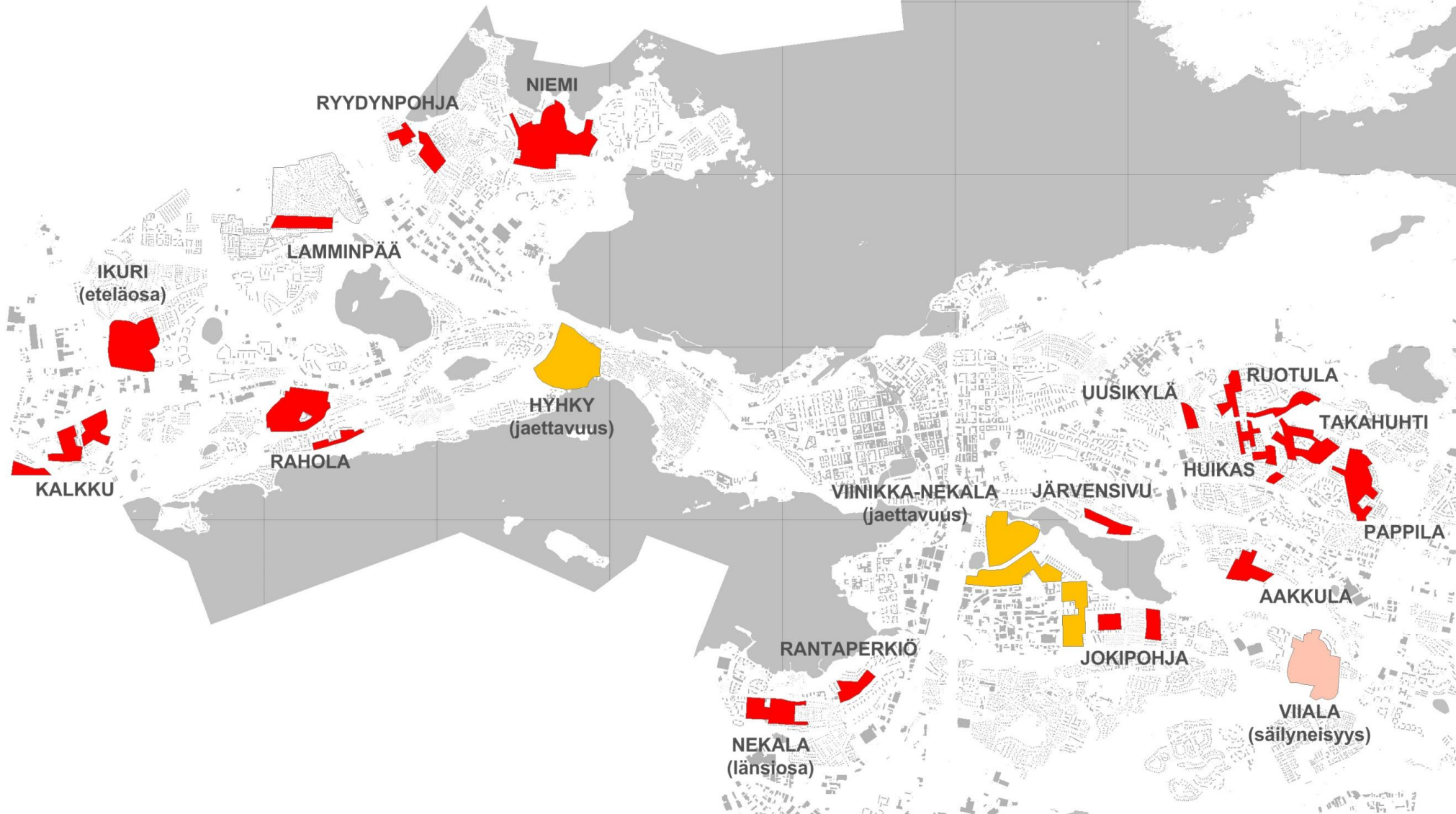
Ikuri

- alkuperäisten arvojen säilyneisyys siten, että ensin on selvitetty rakentamisvuodet ja kohdistettu säilyneisyyden arviointi alueille, joilla sijaitsee paljon 1940- ja 50-lukujen rakennuskantaa

Lamminpää

- Yleiskaavassa 1988 oli arvoalueena vain Kivilevontien ja Lannemäentien välinen alue.
- Arvoselvityksessä tutkittiin tonttien jaettavuutta koko kaupunginosan alueella. Teknisen tarkastelun perusteella jaettavissa olevia tontteja oli alle kymmenen. Lamminpään laajemman alueen yhteenvetoa ei sisällytetty tähän raporttiin.

Edellisillä sivuilla esitettyjen tehtävärajausten jälkeen selvitystyö sisältää kartassa esitetyt alueet.



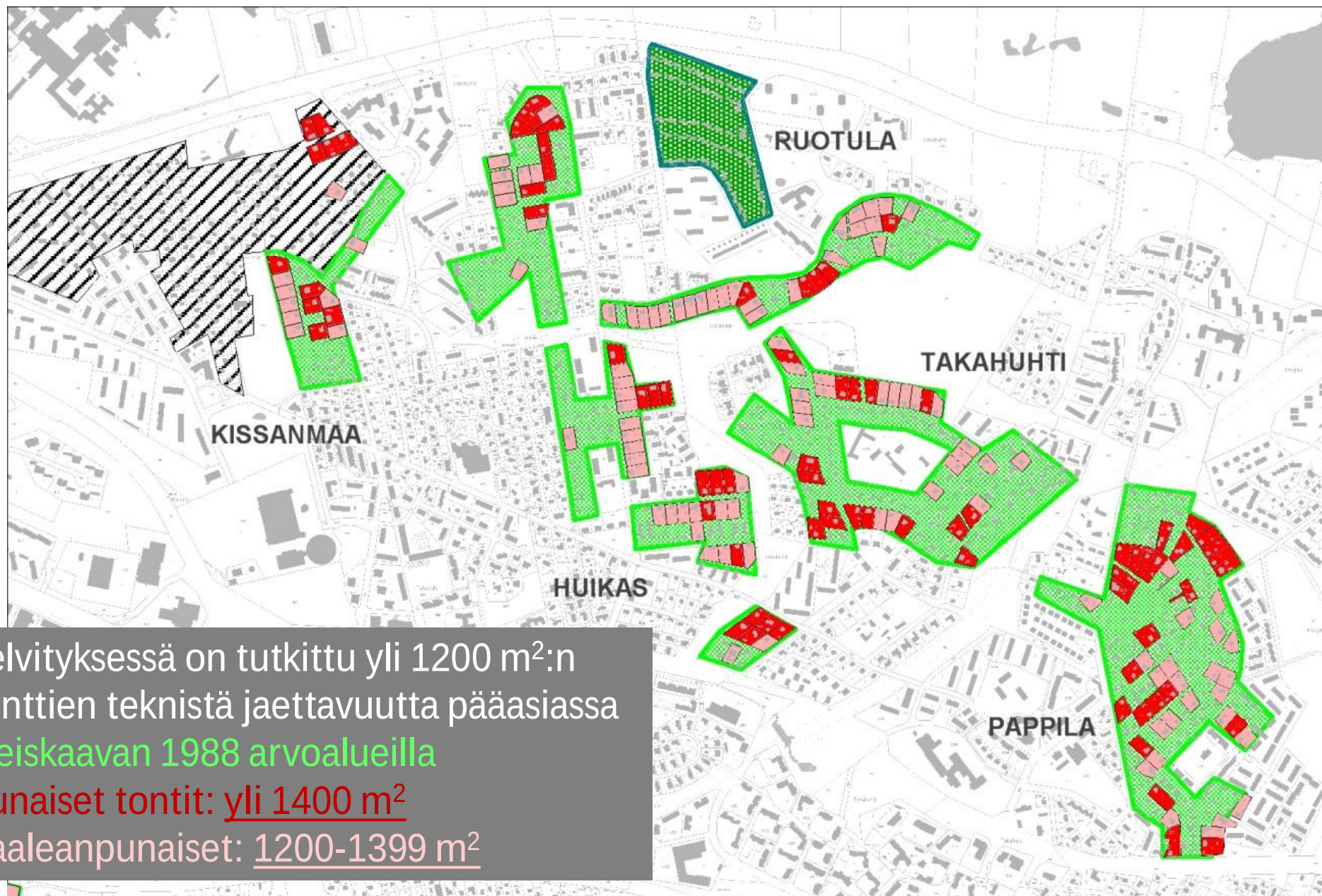
2

MAHDOLLISUUDET TONTTIEN JAKAMISEEN

MIHIN TARKASTELUA TONTTIEN JAETTAVUUDESTA VOIDAAN KÄYTTÄÄ?

- Tarkastelun perusteella on haluttu luoda kokonaiskäsitys siitä, kuinka paljon yleiskaavan 1988 arvoalueilla on tontteja, jotka olisi mahdollista jakaa.
 - Yhtenäisinä / alkuperäisinä säilyneillä alueilla tonttien jakaminen saattaa uhata alueen arvojen säilymistä.
 - Alueilla, joilla arvot on pääasiassa jo menetetty, voidaan tarkastelun perusteella tehdä johtopäätöksiä alueen tiivistämispotentialista.
- Tehty tarkastelu on suurpiirteinen ja **ensisijaisesti tekninen**, joten todellinen jaettavuus on tarkasteltava yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa.
 - Esimerkiksi kaupunkikuvalliset arvot saattavat rajoittaa tonttien jakamista, vaikka tontin jakaminen olisi todettu mahdolliseksi teknisessä tarkastelussa.
 - Toisaalta joissain tapauksissa tontti voi yksityiskohtaisemman tarkastelun perusteella olla jaettavissa, vaikka tässä selvityksessä olisi todettu jakamisen olevan vaikeaa tai mahdotonta.

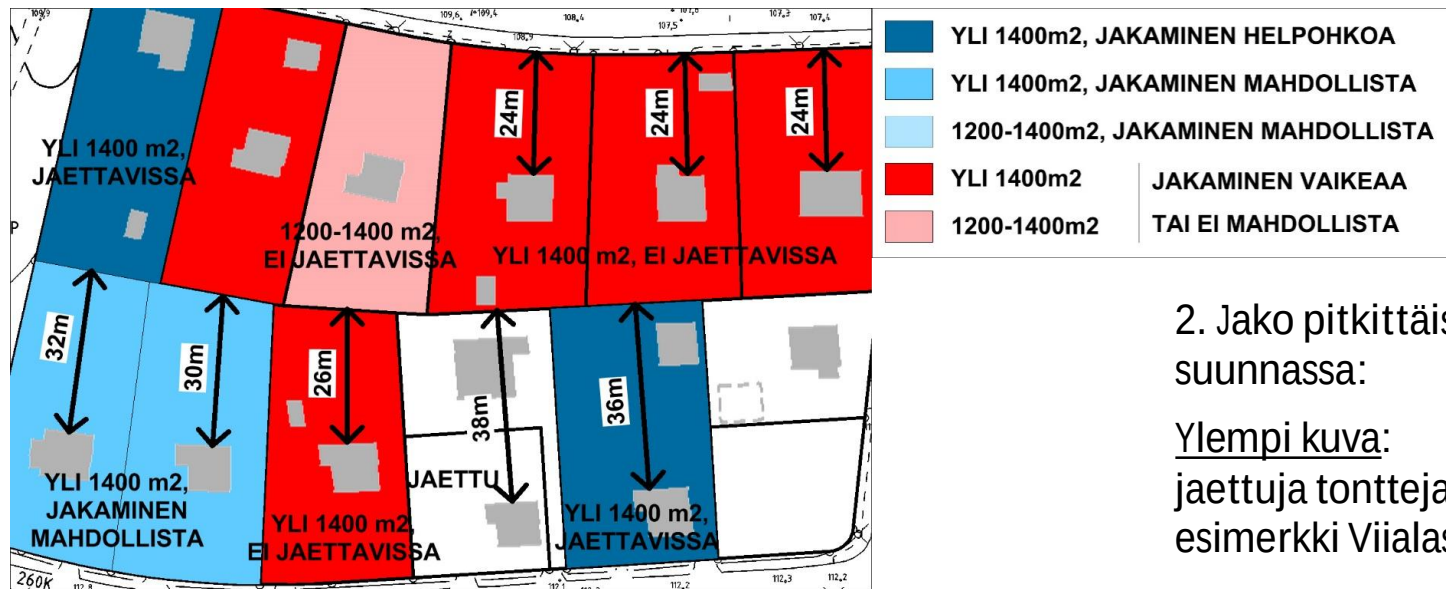
JAETTAVUUS, TARKASTELTAVAT TONTIT: LÄHTÖKOHTANA RIITTÄVÄ KOKO



ARVIOINTI ON TEHTY TONTTIEN KOON JA MUODON PERUSTEELLA SEURAAVASTI

Tarkastelussa oletuksena on ollut, että olevat asuinrakennukset säilyvät tai mahdollinen korvaava tulee nykyisen paikalle.

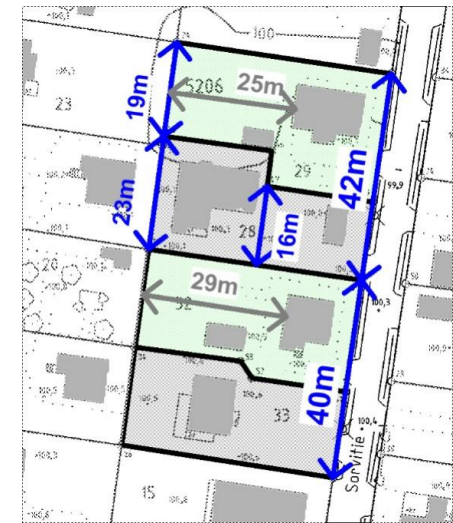
1. Ns. kirveenvarsitontti on mahdollista muodostaa, jos olevan rakennuksen ja tontin rajan väliin jää noin 30 metriä piha-alueita. (mm. Niemen alueella on jaettu näin)
2. Jos edellä oleva ehto ei toteudu, on tontti mahdollista jakaa pitkittäissuunnassa, mikäli tontin leveys on vähintään 40 m ja olevan rakennuksen sijainti jakoon nähden sopiva.



1. Tontin jakaminen, kirveenvarsitontti:
Teknisessä tarkastelussa käytetyt periaatteet selviävät yllä olevasta kuvasta ja sen vieressä olevasta merkintöjen selityksestä.

2. Jako pitkittäis-suunnassa:

Ylempi kuva:
jaettu tontteja, esimerkki Viialasta



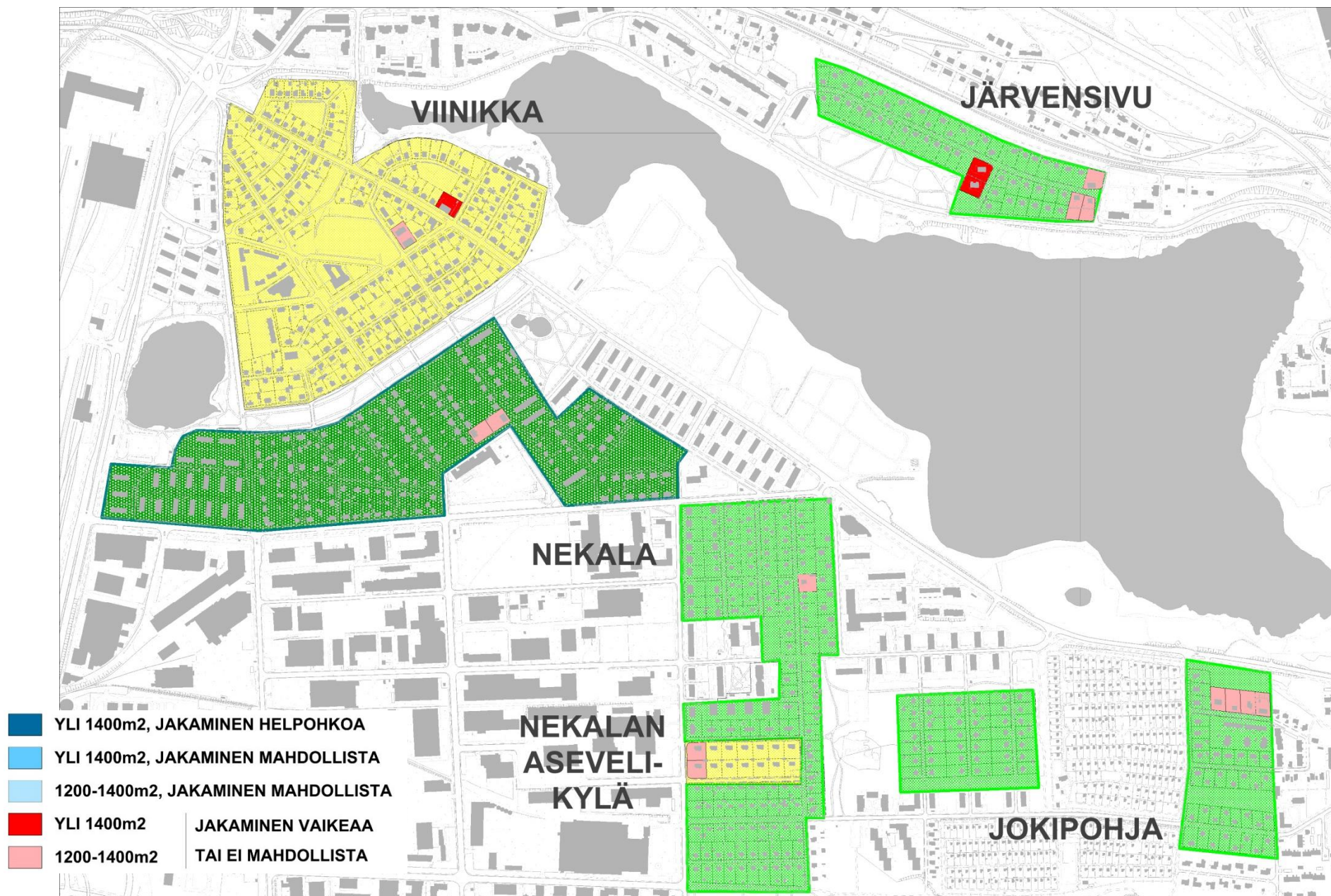
Alempi kuva:
Joissain tapauksissa on jaettu 34 metriä leveitä tontteja. Esimerkki on Niemen alueelta.



MITEN EDELLISEN DIAN PERIAATTEITA SOVELLETAAN?

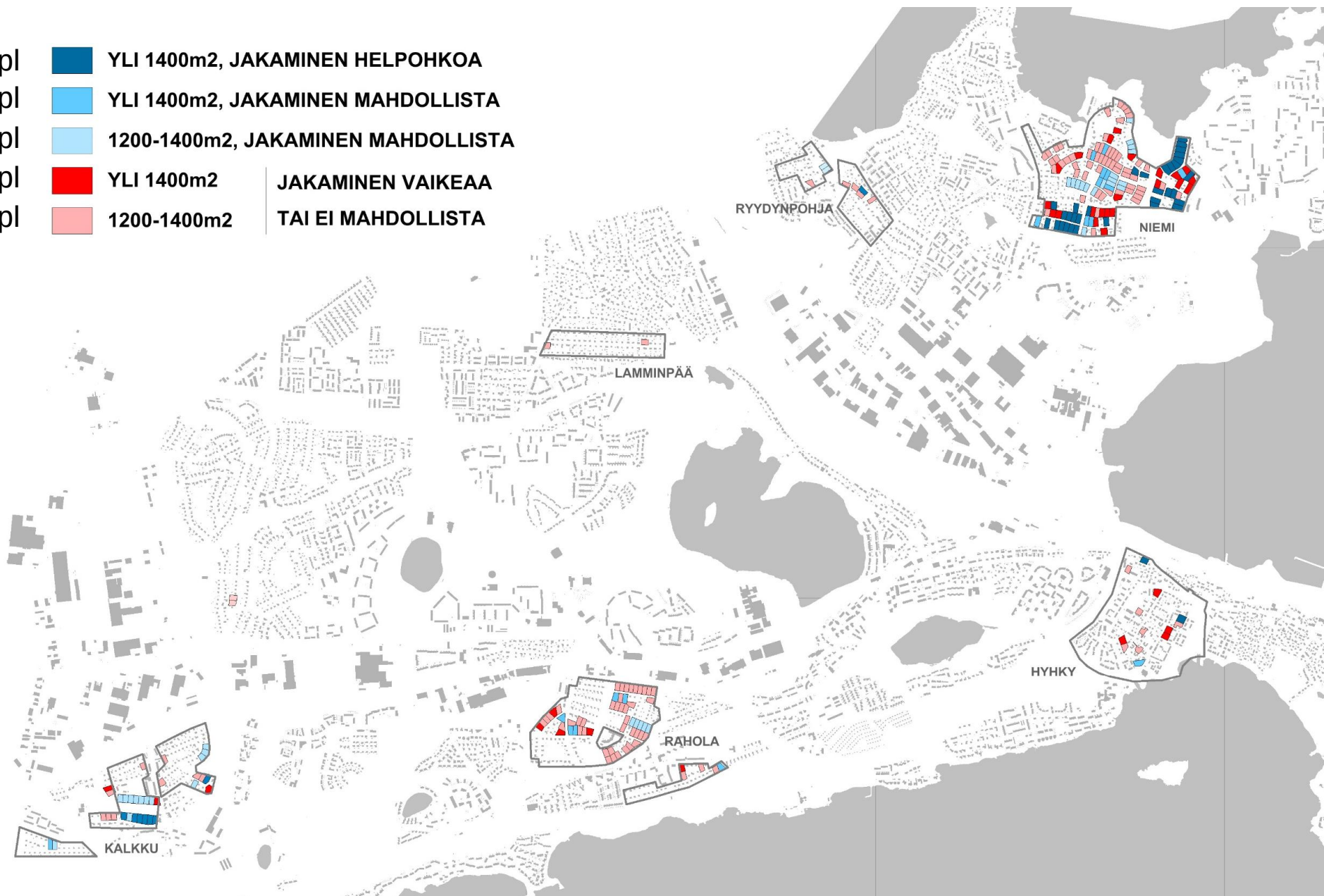
Edellisessä diassa olevat periaatteet ja metrimäärät eivät ole ehdottomia raja-arvoja, joita voisi suoraan käyttää asemakaavamuutoksissa. Tarkemmassa suunnittelussa tonttien jakamisen edellytykset on joka tapauksessa tutkittava yksityiskohtaisemmin, huomioiden paikalliset erityispiirteet, kuten maastonmuodot. Esimerkiksi 40 metrin leveys ei ole ehdoton minimi pitkästä suunnassa jaettavalle tontille. Myös suunnittelun rakentamisen koolla on vaikutusta jaettavuuteen.

ESIMERKKI TEKNINESTÄ JAETTAVUUDESTA:
VIINIKKA, NEKALA ja JÄRVENSIVU



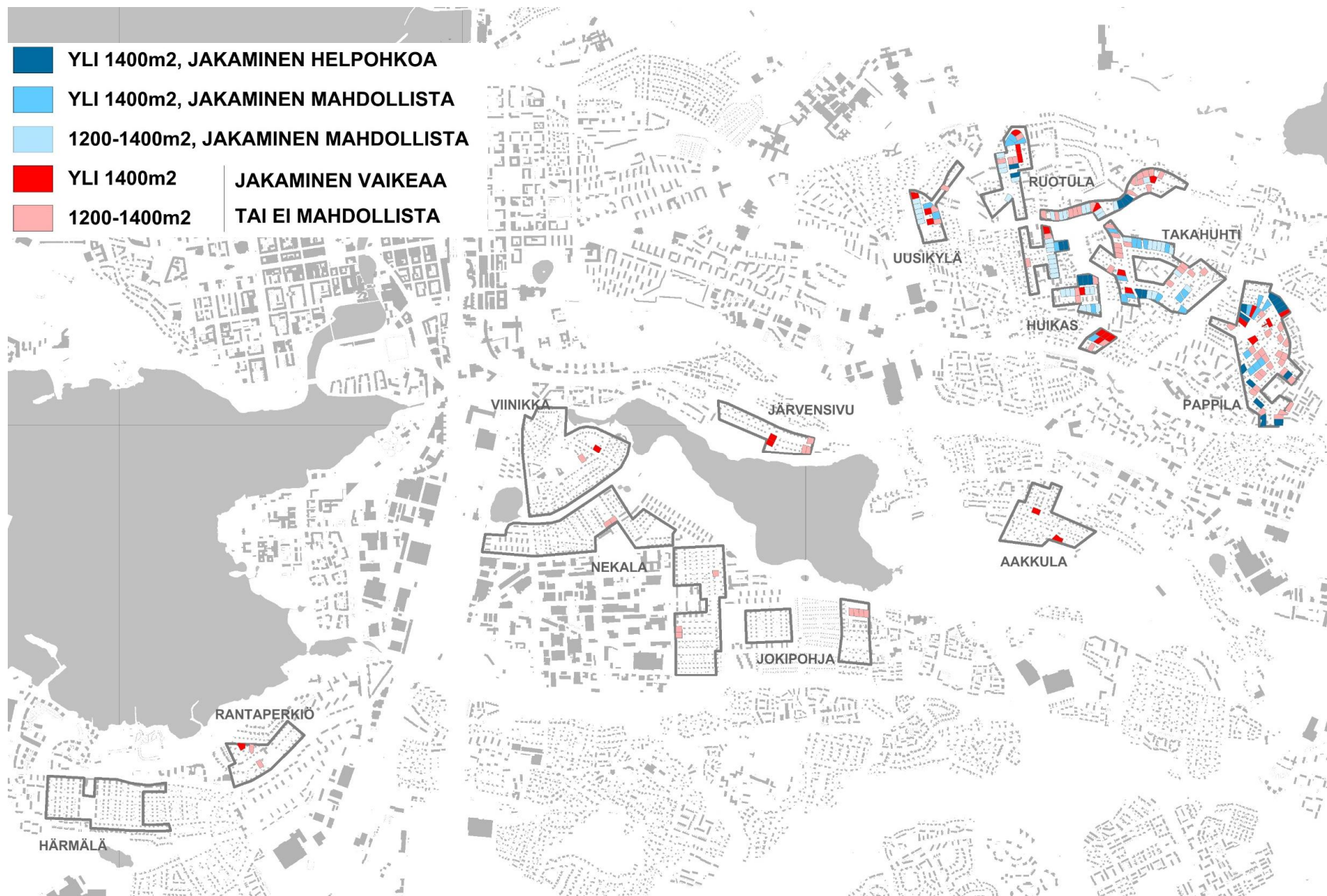
TEKNINEN JAETTAVUUS: LÄNSI-TAMPEREEN ARVOALUEET 1988

42 kpl		YLI 1400m ² , JAKAMINEN HELPOHKOJA
18 kpl		YLI 1400m ² , JAKAMINEN MAHDOLLISTA
37 kpl		1200-1400m ² , JAKAMINEN MAHDOLLISTA
36 kpl		YLI 1400m ² JAKAMINEN VAIKEAA
123 kpl		1200-1400m ² TAI EI MAHDOLLISTA

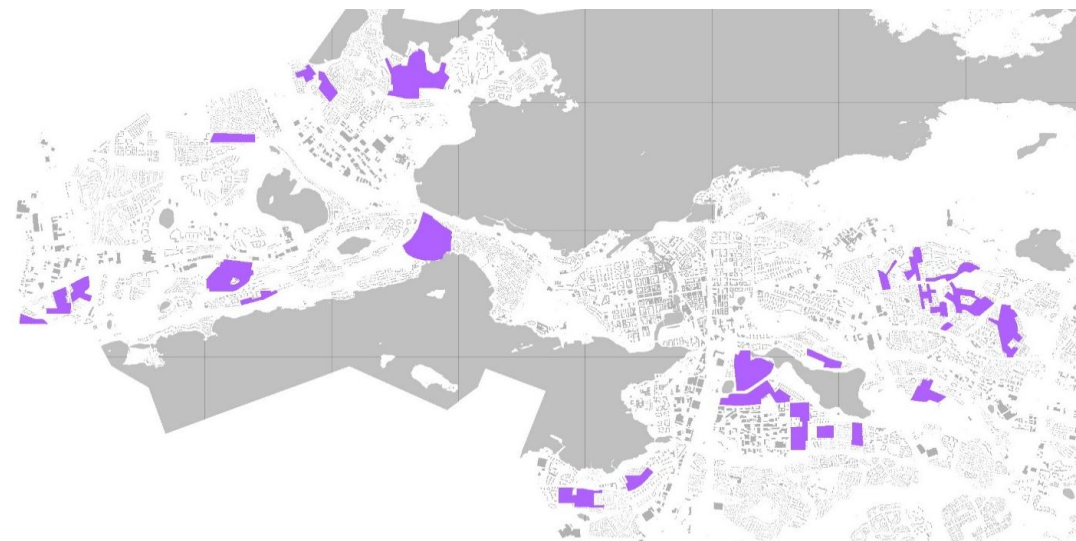


TEKNINEN JAETTAVUUS: ITÄ- JA ETELÄ-TAMPEREEN ARVOALUEET -88

24 kpl		YLI 1400m2, JAKAMINEN HELPOHKOJA	
28 kpl		YLI 1400m2, JAKAMINEN MAHDOLLISTA	
45 kpl		1200-1400m2, JAKAMINEN MAHDOLLISTA	
43 kpl		YLI 1400m2	JAKAMINEN VAIKEAA
79 kpl		1200-1400m2	TAI EI MAHDOLLISTA



TEKNINEN JAETTAVUUS KANTAKAUPUNGIN YLEIS- KAAVAN 1988 ARVOALUEILLA

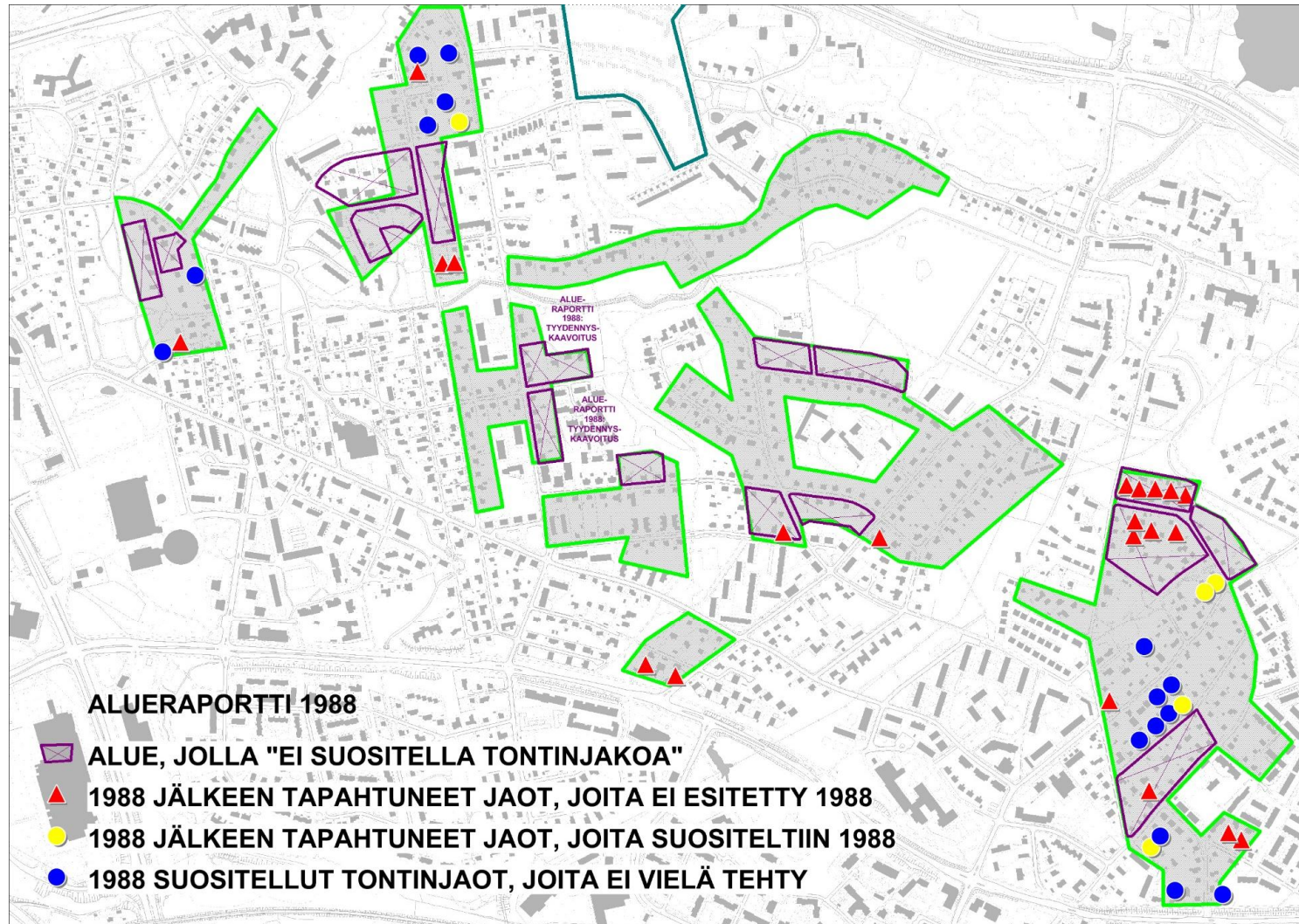


194 kpl	66 kpl		YLI 1400m2, JAKAMINEN HELPOHKOA	
	46 kpl		YLI 1400m2, JAKAMINEN MAHDOLLISTA	
	82 kpl		1200-1400m2, JAKAMINEN MAHDOLLISTA	
281 kpl	79 kpl		YLI 1400m2	JAKAMINEN VAIKEAA TAI EI MAHDOLLISTA
	202 kpl		1200-1400m2	

> 2000 kpl

ARVOALUEELLA 1988, TONTIN KOKO ALLE 1200 m²

KARTTA ITÄ-TAMPEREELTA: TONTTIEN JAKAMINEN ON TOTEUTUNUT HYVIN ERI TAVALLA KUIN ALUERAPORTEISSA 1988-90 SUOSITELTIIN.



ALUEITA, JOILLA
MAININTANA
"EI SUOSITELLA
TONTINJAKOAA"

- JAETTU 11 TONTTIA,
JOISTA VIISI OSITTAIN
VIHER-ALUEELLE

ALUEITA, JOILLE EI
MITÄÄN OHJEITA

- 10 JAETTU

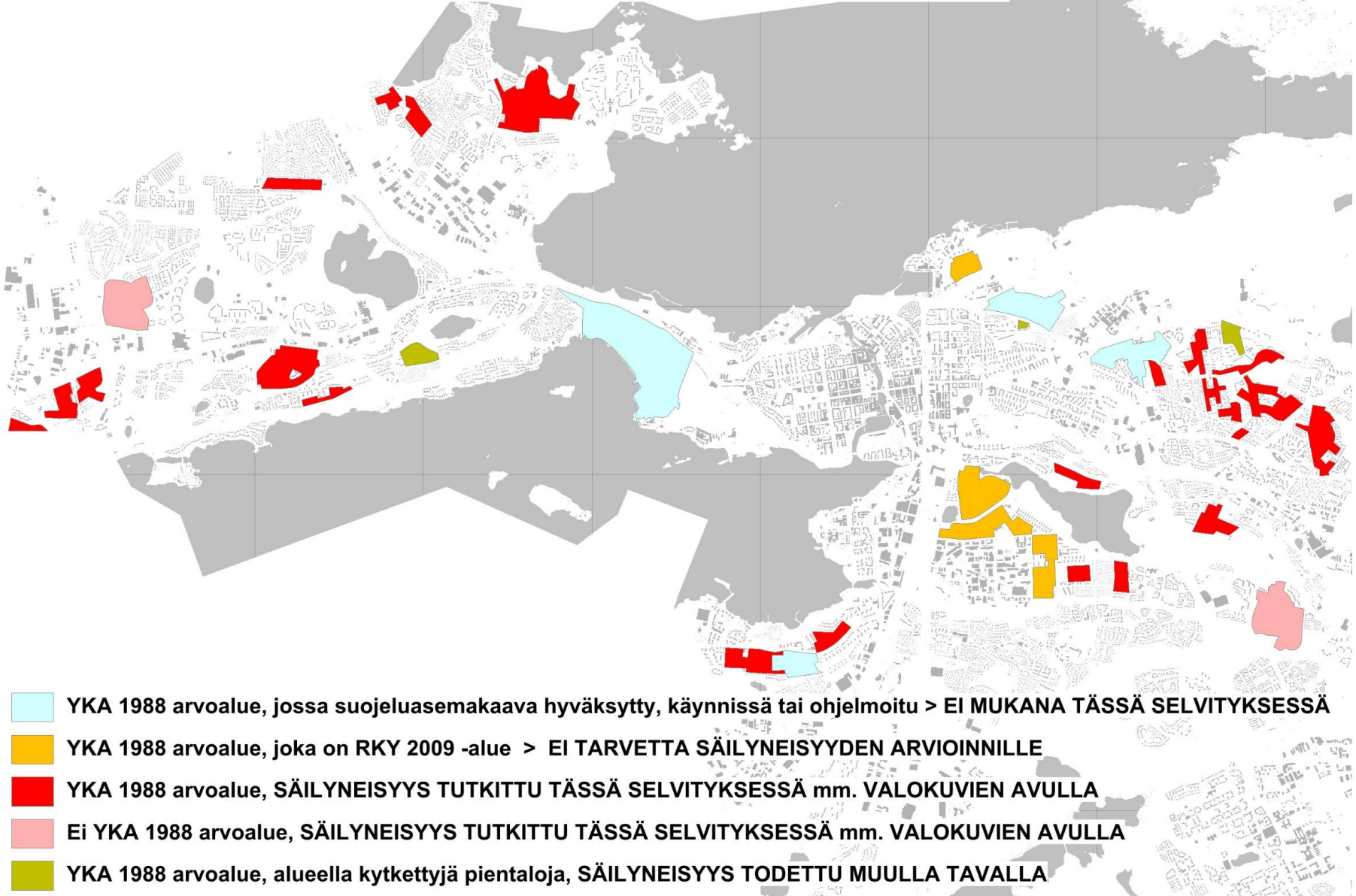
SUOSITELTU 20
TONTIN JAKAMISTA

- NIISTÄ VAIN 5
JAETTU
- JAKAMATTA 15

3

ARVOJEN SÄILYNEISYYS

YLEISKAAVAN 1988 ARVOALUEET & TARVE SÄILYNEISYYDEN ARVIOINNILLE



SÄILYNEISYYDEN ARVIOINTI RAKENNUSVALVONNAN VALOKUVIIN PERUSTUEN

ENSISIJAJAISTA RAKENNUSTEN ALKUPERÄISYYSASTE

- PÄÄRAKENNUKSEN LAAJENNUKSET
- JULKISIVUMATERIAALI, KATEMATERIAALI, IKKUNAT...
- AUTOTALLIT

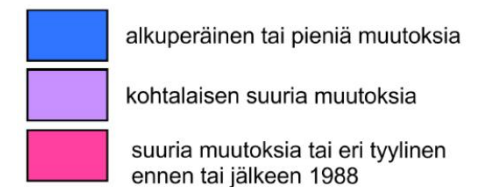
PIHAN SÄILYNEISYYTTÄ EI OLE VARSINAISESTI ARVIOITU, MUTTA esim. AUTOTALLIN MUUTOS ON USEIN AIHEUTTANUT MUUTOKSIA PIHAAN, MIKÄ ON HEIJASTUNUT ARVIOINTIIN.

MAASTOKÄYNNELLÄ ON TÄYDENNETTY NÄKEYMYSTÄ ALUEIDEN YLEISILMEEN SÄILYNEISYYDESTÄ.

ARVIOINTI ON YLEISPIIRTEINEN JA SUUNTAA-ANTAVA:

- ERI ALUEILLA ON KÄYTETTY HIEMAN TOISISTAAN POIKKEAVIA LUOKITUKSIA JA ARVIOINTEJA VIERESSÄ OLEVIEREN LUOKITUSTEN MUKAISESTI.
- TEHTY ARVIOINTI ON LUONTEVIMMIN KÄYTETTÄVISSÄ VÄHINTÄÄN KORTTELIN KOKOISEN ALUEEN SÄILYNEISYYDEN ARVIOINTIIN.
- TONTTIKOHTAISET ASEMAKAAVAMUUTOKSET JA POIKKEAMISET EDELLYTTÄVÄT YKSITYISKOHTAISEMPJA TARKASTELUJA JA ARVIOINTEJA.

Rakennusten alkuperäisyysaste



ESIMERKKEJÄ SÄILYNEISYYDESTÄ



ALKUPERÄINEN



ERITTÄIN PIENIÄ / PIENIÄ MUUTOKSIA



korkeintaan yksi muutos, esim. ikkunat tai katto



joitain muutoksia, esim. ikkunat ja katto



KOHTALAISEN SUURIA MUUTOKSIA

selvät muutokset julkisivussa ja mittasuhteissa

levyjulkisivut: usein "kohtalaisen suuria muutoksia", joskus "suuria muutoksia", joissain harvoissa tapauksissa "pieniä muutoksia"

SUURIA MUUTOKSIA



päärakennuksen laajentaminen poikkeavalla tyylillä tai suuret julkisivumuutokset, esim. tiiliverhous



Säilyneisyyden arviointi ei ota kantaa muutosten tyylikkyyteen. Muutettu rakennus voi olla hieno monilla kriteereillä. Alkuperäiset arvot saattavat olla myös palautettavissa.



ENNEN 1988*
ERI TYYLISET
1988 JÄLKEEN



* vuosi 1988: edellisen jälleenrakennuskauden pientaloalueita koskeneen arvioinnin vuosi (yleiskaava 1988, alueraportti)

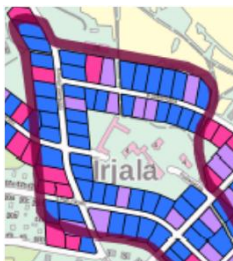
Tässä selvityksessä on jaoteltu jälleenrakennuskauden jälkeen rakennetut asuinrakennukset ennen vuotta 1988 ja vuoden 1988 jälkeen rakennettuihin, jotta on voitu arvioida edellisen selvityksen jälkeen tapahtuneita muutoksia.

LAAJEMMAN KOKONAISUUDEN SÄILYNEISYYDEN ARVIOINTI

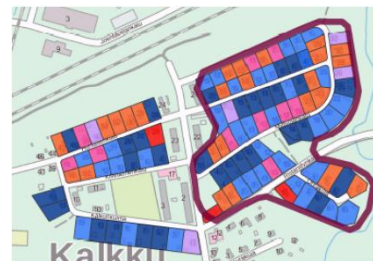
- EDELLISILLÄ SIVUILLA ESITETTYJEN LUOKITUSTEN POHJALTA ON TEHTY ARVIO LAAJEMMAN KOKONAISUUDEN – YLEENSÄ KAUPUNGINOSAN TAI VÄHINTÄÄN KORTTELIN SUURUISEN ALUEEN – ALKUPERÄISTEN ARVOJEN SÄILYNEISYYDESTÄ.
- ARVOT OVAT SÄILYNEET KESKIMÄÄRÄISTÄ PAREMMIN ALUEILLA, JOILLA TONTTIEN JAKAMINEN ON OLLUT VAIKEAA, KOSKA TONTIT OVAT NIIN PIENIÄ.
- **SÄILYNEISYYS: ALUEIDEN JAOTTELU KOLMEEN LUOKKAAN:**
 - I-LUOKKA: ALUEEN ALKUPERÄISET ARVOT LÄHES SÄILYNEET
 - II-LUOKKA: MERKITTÄVIÄ ALKUPERÄISIÄ ARVOJA SÄILYNYT
 - III-LUOKKA: PALJON ALKUPERÄISIÄ ARVOJA ON MENETETTY



I-ALUEITA



II-ALUEITA



III-ALUEITA



KALKKU: SÄILYNEISYYS

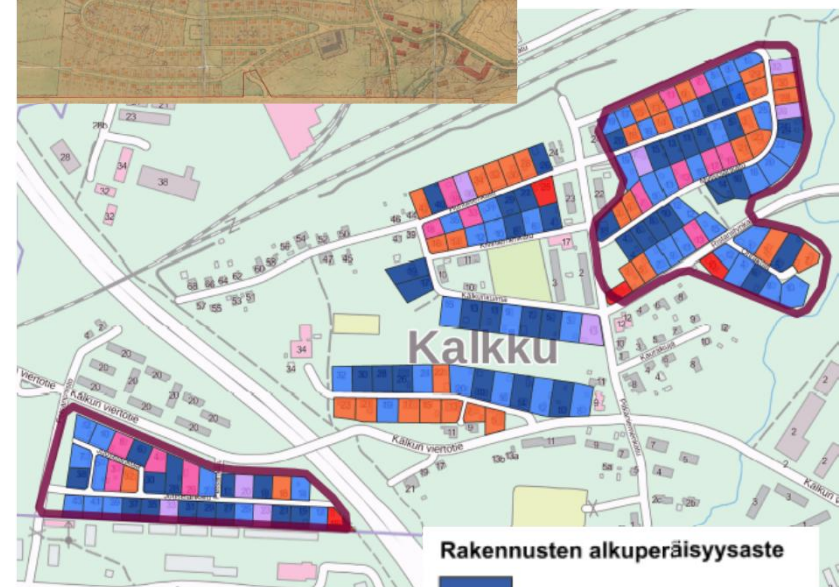
- ALKUPERÄINEN KAAVA VUODELTA 1944: RAKENNE SÄILYNYT, MUTTA EI TOTEUTUNUT KOKONAAN (LÄNSI). LIIKENNEYHTEYKSISSÄ MUUTOKSIA: PORINTIE/OHIKULKUTIE & MYLLYPURON VARRESSA EI KATUA.
- ITÄOSA JA LÄNSIOSA II-ALUETTA (KARTAN VIININPUNAISET ALUERAJAUKSET)
- KESKIOSA III-ALUETTA

KAAVALLINEN OHJAUS

- ”II-ALUEIDEN” KEHITTÄMISEN PÄÄLINJAT MÄÄRITELLÄÄN KANTAKAUPUNGIN YLEISKAAVASSA YHDESSÄ MUIDEN HYVIN SÄILYNEIDEN JÄLLEENRAKENNUSKAUDEN ALUEIDEN KANSSA.

MUUT SUOSITUKSET

- MUILLA ALUEILLA RAKENNE (ESIM. RAKENNUSTEN SIJAINTI TONTILLA) ON SÄILYTETTÄVÄ JA UUDET RAKENNUKSET ON SOPEUTETTAVA TYYLIIN.
- KESTÄÄ TÄYDENNYSTÄ, JOS ALUETTA TUTKII TARKASTI JA INNOVATIIVISESTI.
 - ESIMERKIKSI KALKUNPUISTON REUNALLA (III-ALUETTA) OLEVIA VOI TUTKIA TARKEMMIN.



Parhaiten säilyneet kokonaisuudet, jotka esitetään kantakaupungin yleiskaavan 2040 kartalla 5, Kulttuuriympäristön suojelu

Rakennusten alkuperäisyysaste

alkuperäinen
erittäin pieniä muutoksia
pieniä muutoksia
kohtalaisen suuria muutoksia
suuria muutoksia
eri tyylinen, ennen 1988
eri tyylinen, 1983 jälkeen

RAHOLA: SÄILYNEISYYS

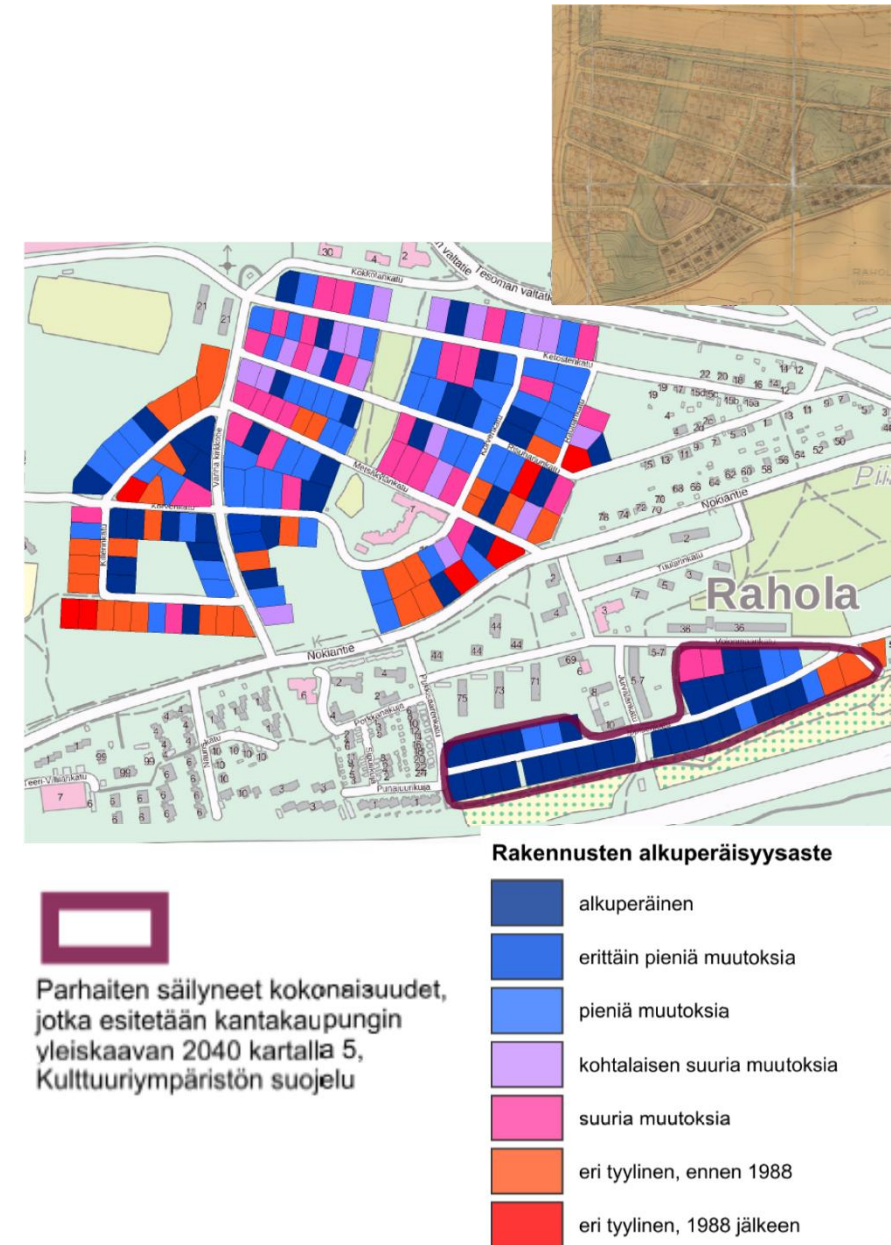
- POHJOISOSAN 1. KAAVAT VUOSILTA 1943 JA 1950. RAKENNE SÄILYNYT, NELJÄ TONTTIA JAETTU. (Alueella oli rakennuksia yli 20 tontilla jo v. 1943, asemakaavaa laadittaessa.) IPPISENKATU 1955.
- IPPISENKATU I-ALUETTA (=ETELÄINEN ALUE)
- PIENI OSA NOKIANTIE POHJOISPUOLISESTA ALUEESTA II-ALUETTA.
 - SÄILYNEET ARVOT KUITENKIN HAJANAISIA.

KAAVALLINEN OHJAUS

- IPPISENKADUN OSALTA KEHITTÄMISEN PÄÄLINJAT MÄÄRITELLÄÄN KANTAKAUPUNGIN YLEISKAAVASSA YHDESSÄ MUIDEN HYVIN SÄILYNEIDEN JÄLLEENRAKENNUSKAUDEN ALUEIDEN KANSSA.

MUUT SUOSITUKSET

- MUILLA ALUEILLA RAKENNE (ESIM. RAKENNUSTEN SIJAINTI TONTILLA) ON SÄILYTETTÄVÄ JA UUDET RAKENNUKSET ON SOPEUTETTAVA TYyliIN.



IKURI: SÄILYNEISYYS

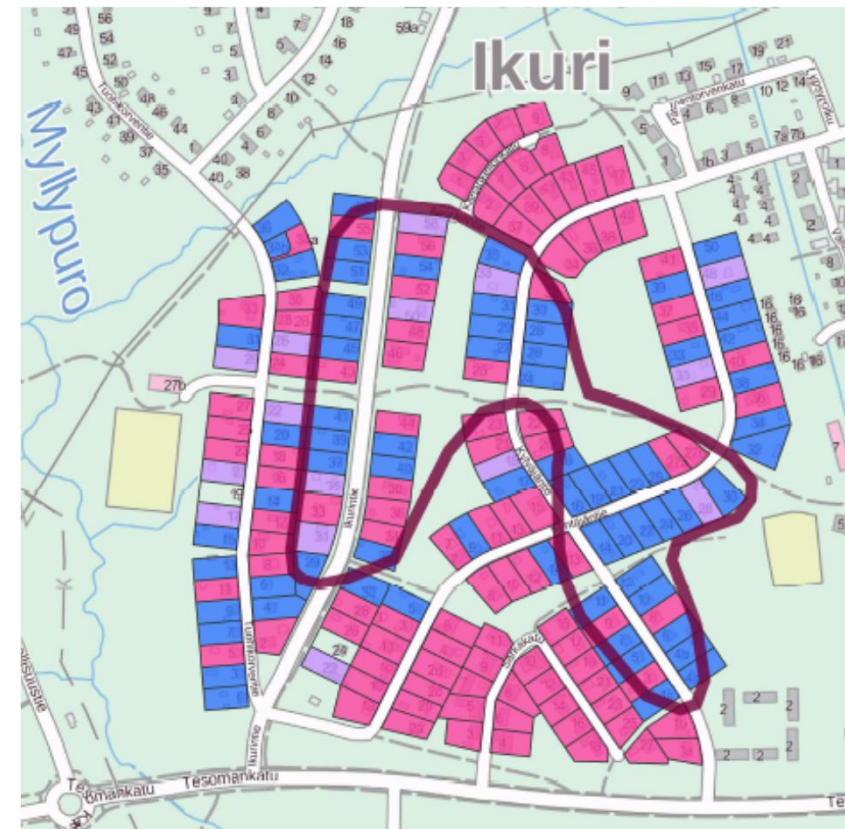
- ALKUPERÄINEN ASEMAKAAVA VUODELTA 1950.
- EI YLEISKAAVAN 1988 ARVOALUETTA.
- SÄILYNEISYYDEN MÄÄRITTELY: 1) RAKENTAMISVUODET, 2) RAVAN KUVA-ARKISTO, 3) MAASTOKÄYNTI 12/2015
- II-ALUETTA IKURIN ETELÄOSASSA (KARTAN VIININPUNAINEN ALUERAJAUS)

KAAVALLINEN OHJAUS

- "II-ALUEEN" KEHITTÄMISEN PÄÄLINJAT MÄÄRITELLÄÄN KANTAKAUPUNGIN YLEISKAAVASSA YHDESSÄ MUIDEN HYVIN SÄILYNEIDEN JÄLLEENRAKENNUSKAUDEN ALUEIDEN KANSSA.

MUUT SUOSITUKSET

- EI MUITA SUOSITUKSIA



- alkuperäinen tai pieniä muutoksia
- kohtalaisen suuria muutoksia
- suuria muutoksia tai eri tyylinen ennen tai jälkeen 1988

Parhaiten säilyneet kokonaisuudet, jotka esitetään kantakaupungin yleiskaavan 2040 kartalla 5, Kulttuuriympäristön suojelu

LAMMINPÄÄ: SÄILYNEISYYS

- KOKO LAMMINPÄÄN KAUPUNGINOSAN KAAVA VUODELTA 1943, JO PITKÄLLE RAKENNETULLE ALUEELLE. YLEISKAAVASSA 1988 OSOITETTU JÄLLEENRAKENNUSKAUDEN ALUE OSITTAIN JO 30-LUVULTA.
- II-ALUETTA, MUTTA EI ERITYISEN EDUSTAVA EIKÄ PELKÄSTÄÄN JÄLLEENRAKENNUSKAUDELTA.
- SUUREMPI ARVO LAMMINPÄÄSSÄ ON ESIMERKIKSI TIELINJA YLÖJÄRVELLE JA KOKO KAUPUNGINOSAN MONIPUOLINEN, MONIA AIKAKAUSIA EDUSTAVA RAKENNUSKANTA.

KAAVALLINEN OHJAUS

- EI OHJAUSTA KANTAKAUPUNGIN YLEISKAAVAAN.

MUUT SUOSITUKSET

- RAKENNE ON SÄILYTETTÄVÄ JA UUDET RAKENNUKSET ON SOPEUTETTAVA TYYLIIN.



-  alkuperäinen tai pieniä muutoksia
-  kohtalaisen suuria muutoksia
-  suuria muutoksia tai eri tyylinen ennen tai jälkeen 1988

RYYDYNPOHJA: SÄILYNEISYYS

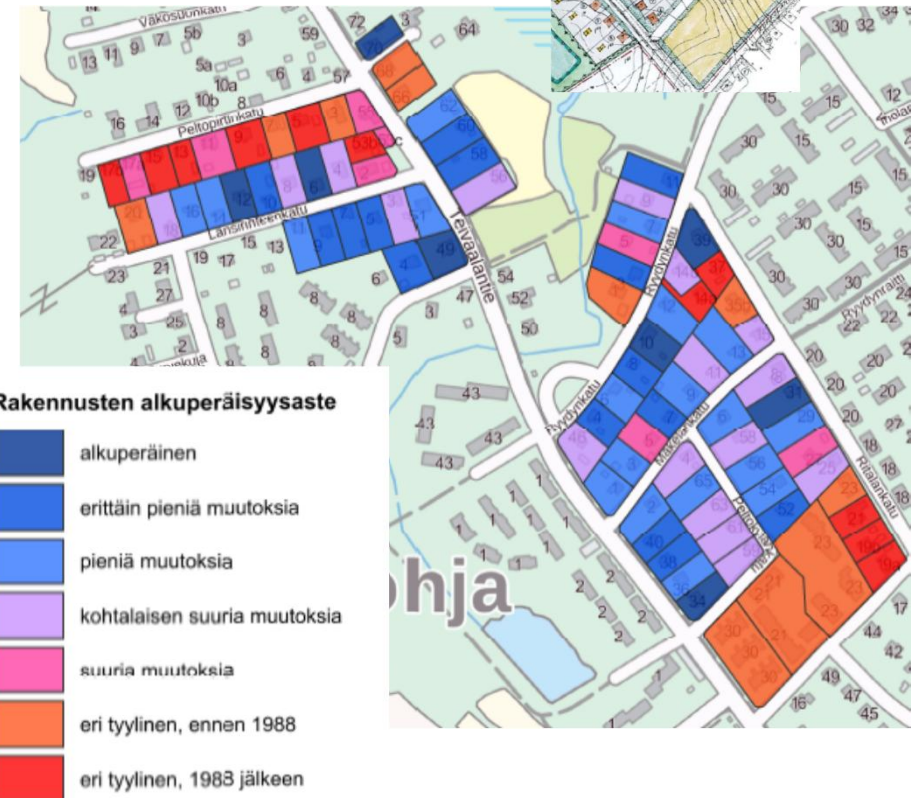
- RYYDYNPOHJAN KAAVA VUODELTA 1956, NELJÄ TONTTIA JAETTU SEN JÄLKEEN.
- PAIKOIN KOHTALAISESTI SÄILYNEITÄ ALUEITA, MUTTA ARVOALUE ON OLLUT ALUNPERINKIN SUPPEA.
- SUUREMPI ARVO ON TEIVAALANTIEN ILMEEN SÄILYMINEN/SÄILYTTÄMINEN.

KAAVALLINEN OHJAUS

- EI OHJAUSTA KANTAKAUPUNGIN YLEISKAAVAAN.

MUUT SUOSITUKSET

- SÄILYTETÄÄN PIENTALOALUEENA.



NIEMI: SÄILYNEISYYS

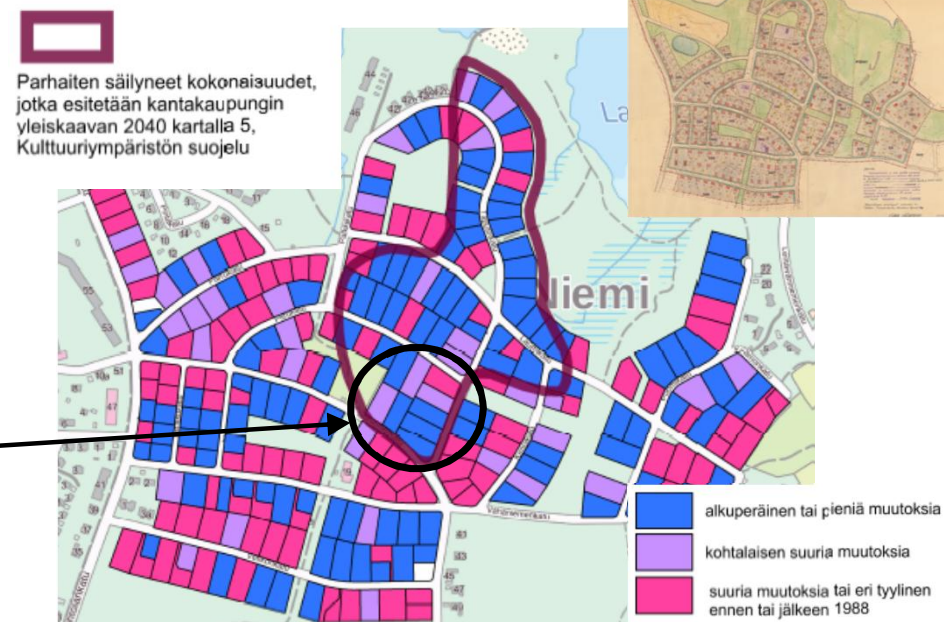
- ALKUPERÄINEN KAAVA VUODELTA 1956 > 23 TONTTIA JAETTU + 11 KARTAN VÄRILLISISTÄ TONTEISTA Y- TAI V-ALUEILLE.
- **RAKENNE ON SÄILYNYT, RAKENNUSKANTA EI KOVIN HYVIN. OSA II-ALUETTA.**
 - ARVOJA HEIKENTÄNEET ALKUPERÄISEEN ILMEeseen SOPEUTUMATTOMAT ASUIN- JA TALOUSRAKENNUKSET.
 - TONTTIEN JAKAMISET EIVÄT OLE HEIKENTÄNEET ARVOJA YHTÄ PALJON, KOSKA UUDET RAKENNUKSET SIJAITSEVAT YLEENSÄ KAUKANA KADUSTA, ALKUPERÄISENÄ SÄILYNEEN ASUINRAKENNUKSEN TAKANA.

KAAVALLINEN OHJAUS

- "II-ALUEEN" KEHITTÄMISEN PÄÄLINJAT MÄÄRITELLÄÄN KANTAKAUPUNGIN YLEISKAAVASSA YHDESSÄ MUIDEN HYVIN SÄILYNEIDEN JÄLLEENRAKENNUSKAUDEN ALUEIDEN KANSSA.

MUUT SUOSITUKSET

- MUILLA ALUEILLA TONTTEJA SAA EDELLEENKIN JAKAA, MUTTA UUDET RAKENNUKSET ON SOPEUTETTAVA ALUEEN ALKUPERÄISEEN ILMEeseen.
- TONTTIEN JAKAMINEN ERITYISESTI ISONIEMENPUISTON JA TAPULINKADUN VÄLILLÄ EDELLYTTÄÄ YLEISPIIRTEISTÄ KOKONAISTARKASTELUA, JOTTA VOIDAAN SAAVUTTA A OMISTAJIEN MAHDOLLISIMMAN TASAPUOLINEN KOHTELU.



HÄRMÄLÄ: SÄILYNEISYYS

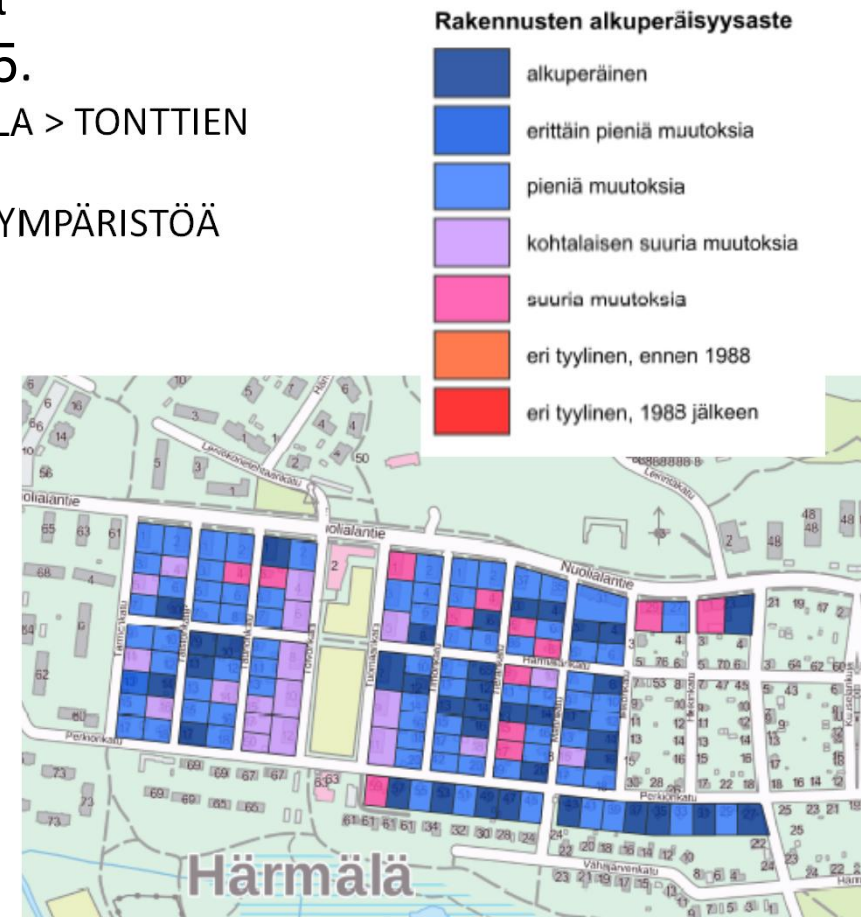
- ALKUPERÄINEN KAAVA VUODELTA 1936 = EI JÄLLEENRAKENNUSKAUDEN ALUE
- I-ALUETTA
- HÄRMÄLÄN ITÄOSASSA (oheisen kartan itä- ja kaakkoispuolella) SUOJELUASEMAKAAVA 2005.
- TONTIT PÄÄOSIN PIENEMPIÄ KUIN SUOJELUKAAVAN ALUEELLA > TONTTIEN JAKAMISET EIVÄT UHKANA.
- MAAKUNNALLISESTI ARVOKASTA RAKENNETTUA KULTTUURIYMPÄRISTÖÄ

KAAVALLINEN OHJAUS

- KEHITTÄMISEN PÄÄLINJAT MÄÄRITELLÄÄN KANTA-KAUPUNGIN YLEISKAAVASSA YHDESSÄ MUIDEN MAAKUNNALLISESTI ARVOKKAIDEN RAKENNETTUIEN KULTTUURIYMPÄRISTÖJEN KANSSA.

MUUT SUOSITUKSET

- ARVOJEN SÄILYTTÄMISEKSI OLISI HYVÄ LAATIA SUOJELUASEMAKAAVA HÄRMÄLÄN LÄNSIOSAAN. EI KUITENKAAN AJANKOHTAISTA JUURI NYT.



RANTAPERKIÖ: SÄILYNEISYYS

- ALKUPERÄINEN KAAVA VUODELTA 1946, JOLLOIN ALUEELLA OLI JO 13 RAKENNUSTA NUOLIALANTIE LÄHEISYYDESSÄ, ELI EI OLE PELKÄSTÄÄN JÄLLEENRAKENNUSKAUDEN ALUE.
- II-LUOKKAA. PALJON HYVIN SÄILYNEITÄ RAKENNUKSIA, MUTTA JÄLLEENRAKENNUSKAUDEN ALUE PIENI SÄILYNEISYYTEEN NÄHDEN.
- ON OSA LAAJEMPAA MAAKUNNALLISESTI ARVOKASTA RAKENNETTUA KULTTUURIYMPÄRISTÖÄ.

KAAVALLINEN OHJAUS

- KEHITTÄMISEN PÄÄLINJAT MÄÄRITELLÄÄN KANTA-KAUPUNGIN YLEISKAAVASSA YHDESSÄ MUIDEN MAAKUNNALLISESTI ARVOKKAIDEN RAKENNETTUIEN KULTTUURIYMPÄRISTÖJEN KANSSA.

MUUT SUOSITUKSET

- EI MUITA SUOSITUKSIA



JOKIPOHJA: SÄILYNEISYYS

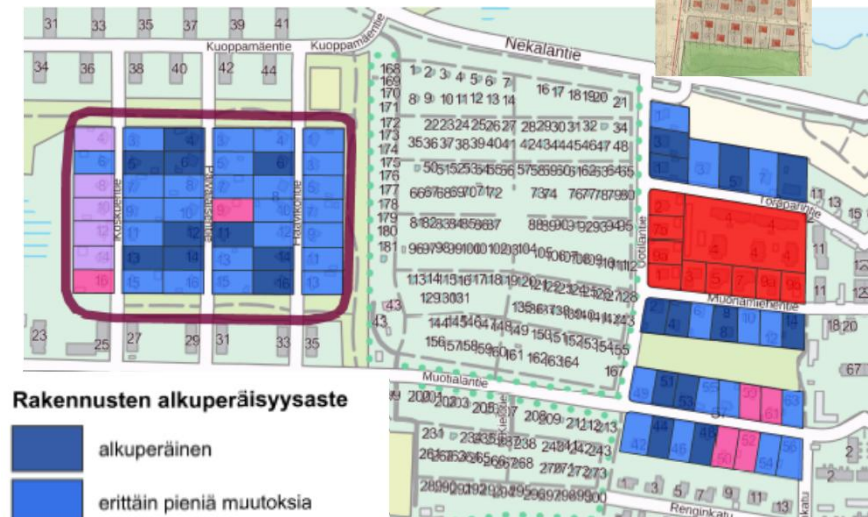
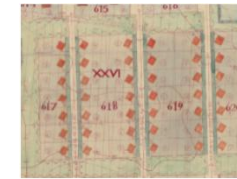
- ITÄOSAN ALKUPERÄINEN KAAVA VUODELTA 1945, LÄNSIOSAN VUODELTA 1949. ITÄOSAN RIVITALOT KORVATTU OMAKOTITALOILLA.
- LÄNSIOSA I-ALUETTA
- ITÄOSASSA PALJON ALKUPERÄISTÄ, MUTTA ALUEEN KESKIOSAN UUDET OMAKOTITALOT RIKKOVAT YHTENÄISYYDEN

KAAVALLINEN OHJAUS

- LÄNSIOSAN KEHITTÄMISEN PÄÄLINJAT MÄÄRITELLÄÄN KANTAKAUPUNGIN YLEISKAAVASSA YHDESSÄ MUIDEN HYVIN SÄILYNEIDEN JÄLLEENRAKENNUSKAUDEN ALUEIDEN KANSSA.

MUUT SUOSITUKSET

- ARVOJEN SÄILYTTÄMISEKSI OLISI HYVÄ LAATIA SUOJELUASEMAKAAVA LÄNSIOSAAN. EI KUITENKAAN AJANKOHTAISTA JUURI NYT.



Rakennusten alkuperäisyysaste



Parhaiten säilyneet kokonaisuudet, jotka esitetään kantakaupungin yleiskaavan 2040 kartalla 5, Kulttuuriympäristön suojele

JÄRVENSIVU: SÄILYNEISYYS

- II-ALUETTA. KOHTALAISEN PIENI ALUE YHDEN KADUN VARRELLA, JOTEN ONKO SYYTÄ ESITTÄÄ YLEISKAAVASSA?
 - SUUREMPI ARVO JÄRVENSIVUSSA ON LAAJEMMAN ALUEEN KERROKSELLISUUS ELI MONIPUOLISUUS.

KAAVALLINEN OHJAUS

- KEHITTÄMISEN PÄÄLINJAT MÄÄRITELLÄÄN KANTAKAUPUNGIN YLEISKAAVASSA YHDESSÄ MUIDEN HYVIN SÄILYNEIDEN JÄLLEENRAKENNUSKAUDEN ALUEIDEN KANSSA.

MUUT SUOSITUKSET

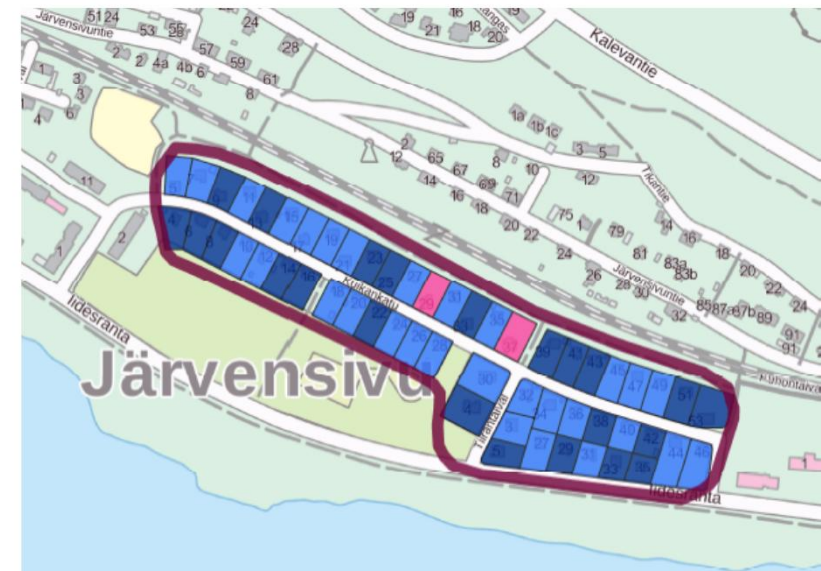
- EI MUITA SUOSITUKSIA



Parhaiten säilyneet kokonaisuudet, jotka esitetään kantakaupungin yleiskaavan 2040 kartalla 5, Kulttuuriympäristön suojelu

Rakennusten alkuperäisyysaste

	alkuperäinen
	erittäin pieniä muutoksia
	pieniä muutoksia
	kohtalaisen suuria muutoksia
	suuria muutoksia
	eri tyylinen, ennen 1988
	eri tyylinen, 1983 jälkeen



VIIALA: SÄILYNEISYYS

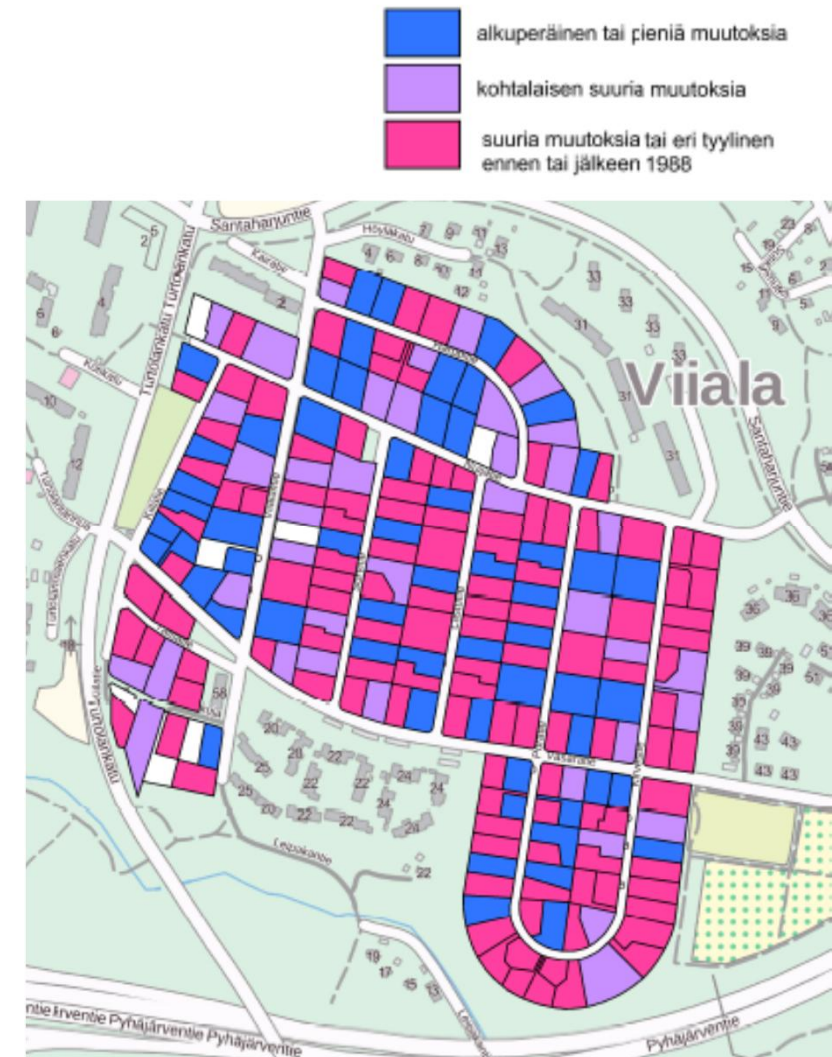
- ALKUPERÄINEN ASEMAKAAVA VUODELTA 1947.
- EI YLEISKAAVAN 1988 ARVOALUETTA.
- ALKUPERÄISET ARVOT PITKÄLTİ MENETETTY
 - ARVOJA ON HEIKENTÄNYT TONTTIEN JAKAMINEN JA SITÄ SEURANNUT TÄYDENNYSRAKENTAMINEN. ALKUPERÄISEN ASEMAKAAVAN TONTIT OVAT OLLEET HYVIN SUURIA (LÄHES 2000 m², JOSKUS YLIKIN), MISTÄ JOHTUEN TONTTIEN JAKAMINEN ON OLLUT HELPPOA.

KAAVALLINEN OHJAUS

- EI OHJAUSTA KANTAKAUPUNGIN YLEISKAAVAAN.

MUUT SUOSITUKSET

- SÄILYTETÄÄN PIENTALOALUEENA.



AAKKULA: SÄILYNEISYYS

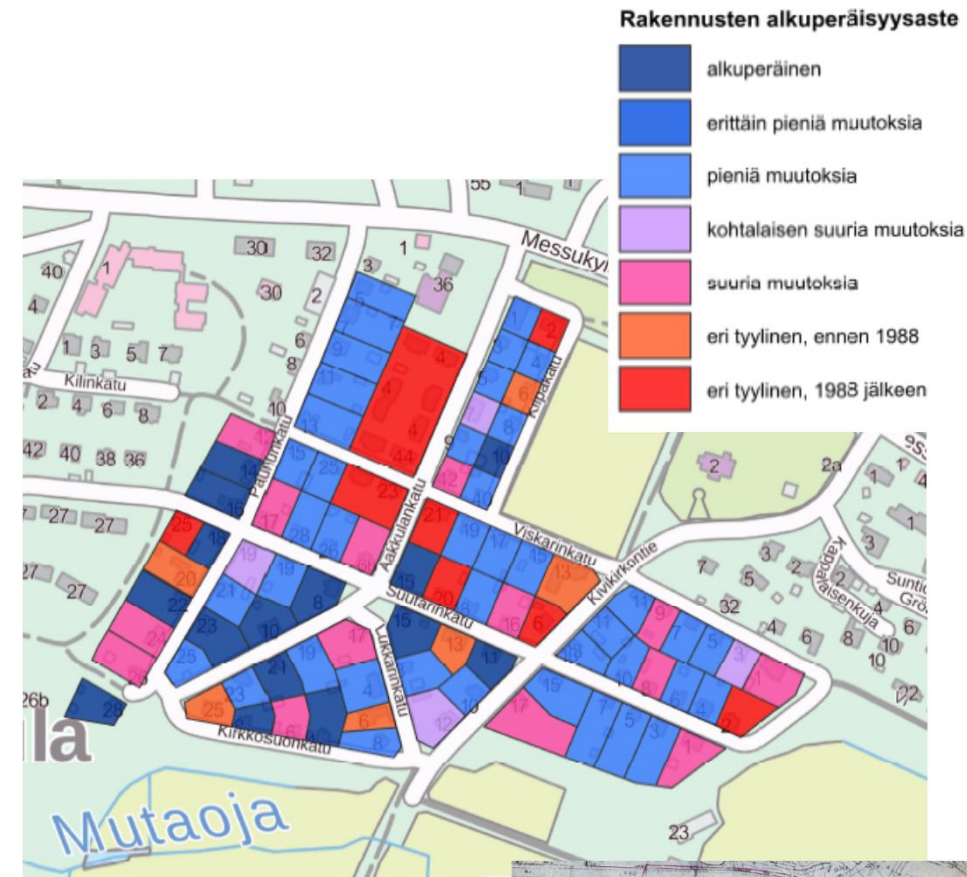
- PALSTOITUSSUUNNITELMA 1931, RAKENTAMINEN ALKOI 1936, ASEMAKAAVA 1947 = EI JÄLLEEN-RAKENNUSKAUDEN ALUE
- III-ALUETTA, VAIKKA ALUEELLA MYÖS HYVIN SÄILYNEITÄ RAKENNUKSIA.
 - ALUEEN YLEISTUNNELMA ON KUITENKIN SÄILYNYT PAREMMIN KUIN MITÄ VOISI PÄÄTELLÄ RAKENNUSTEN SÄILYNEISYYDEN PERUSTEELLA.

KAAVALLINEN OHJAUS

- EI OHJAUSTA KANTAKAUPUNGIN YLEISKAAVAAN.

MUUT SUOSITUKSET

- TONTTEJA SAA JAKAA, MUTTA UUDET RAKENNUKSET ON SOPEUTETTAVA ALUEEN ALKUPERÄISEEN ILMEESEEN.



UUSIKYLÄ, RUOTULA, HUIKAS: SÄILYNEISYYS

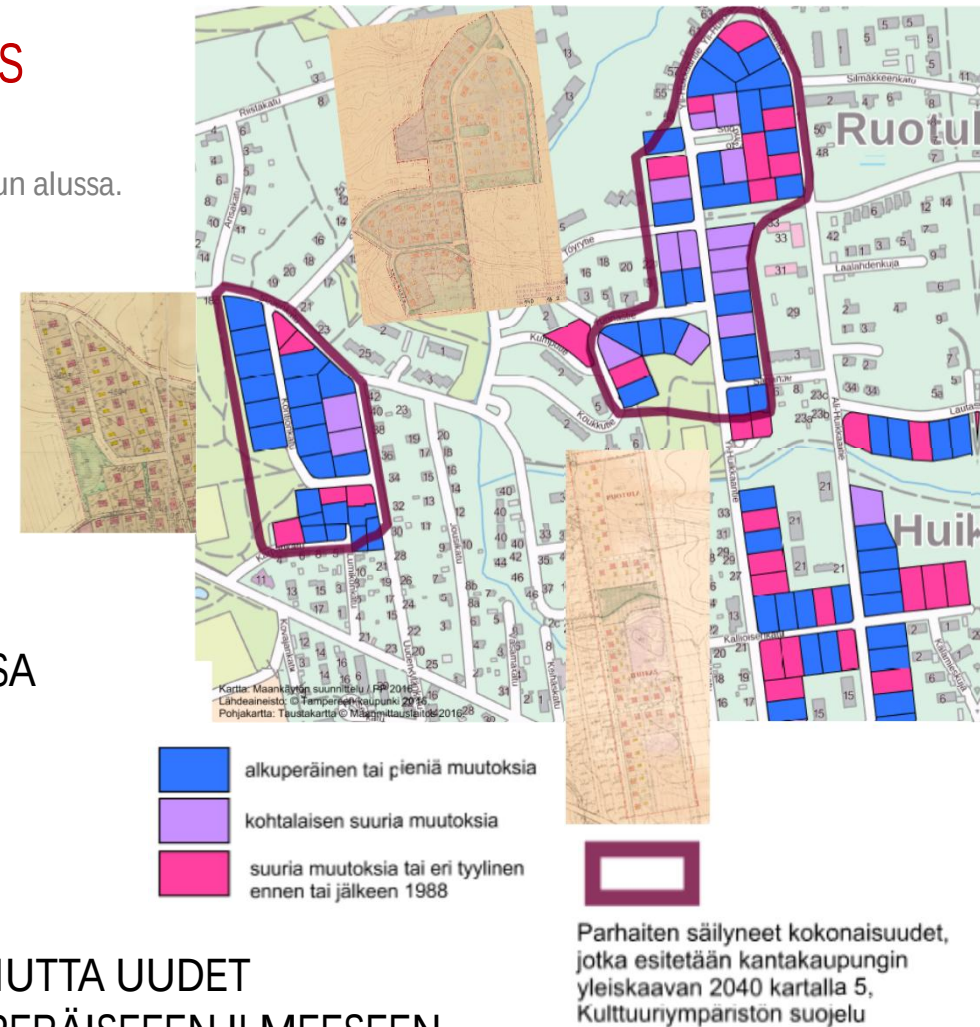
- HUIKAS 1948, RUOTULA 1949, UUSIKYLÄ 1957, n. 10 JAETTU.
- Uudessakylässä tutkitun alueen eteläpuolella rakentamista jo 1900-luvun alussa.
- I-ALUETTA: UUDENKYLÄN LÄNSIOSA
- II-ALUETTA: RUOTULAN LÄNSIOSA ALI-HUIKKAANTIENTÄN LÄNSIPUOLELLA
- III-ALUETTA: MUUT ALUEET

KAAVALLINEN OHJAUS

- I- JA II-ALUEIDEN KEHITTÄMISEN PÄÄLINJAT MÄÄRITELLÄÄN KANTAKAUPUNGIN YLEISKAAVASSA YHDESSÄ MUIDEN HYVIN SÄILYNEIDEN JÄLLEENRAKENNUSKAUDEN ALUEIDEN KANSSA.

MUUT SUOSITUKSET

- III-ALUEET: TONTTEJA SAA EDELLEENKIN JAKAA, MUTTA UUDET RAKENNUKSET ON SOPEUTETTAVA ALUEEN ALKUPERÄISEEN ILMEeseen.
- UUDENKYLÄN KONTIONKADUN VARRELLA RAKENTAMISTAVASSA ON HUOMIOITAVA TAPIONPUISTON KULTTUURIHISTORIAALLISTA JA KAUPUNKIKUVALLISTA ARVOKAS KOKONAISUUS.



TAKAHUHTI, PAPPILA: SÄILYNEISYYS

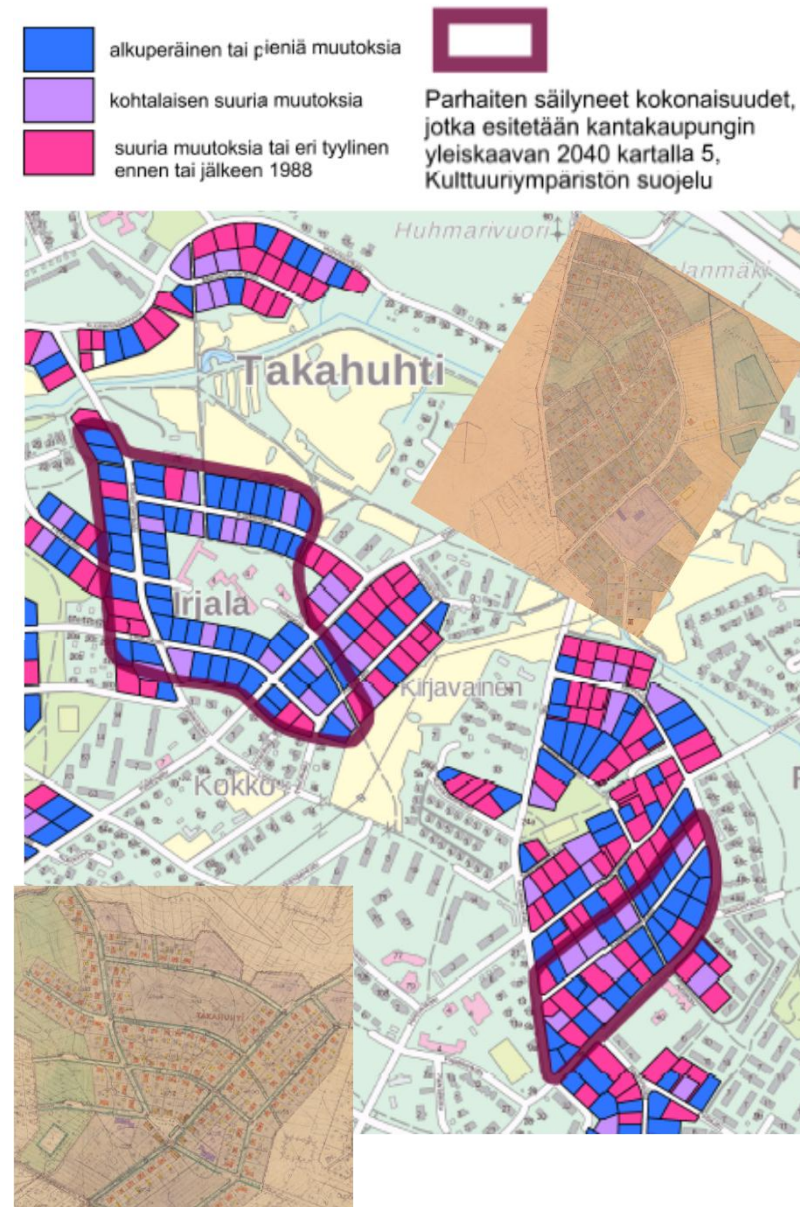
- PAPPILAN KAAVA 1947: 35 TONTTIA JAETTU MYÖHEMMIN.
- TAKAHUHDIN KAAVA 1951: TOTEUTUNUT OSIN ERI TAVALLA + 4 TONTTIA JAETTU MYÖHEMMIN.
- I-ALUETTA: IRJALAN MAKASIININ JA PÄIVÄKODIN YMPÄRISTÖ
- II-ALUETTA: PAPPILAN ITÄOSA TANHUANKADUN JA LEPPÄMÄENKADUN VÄLILLÄ
- III-ALUETTA: MUUT ALUEET

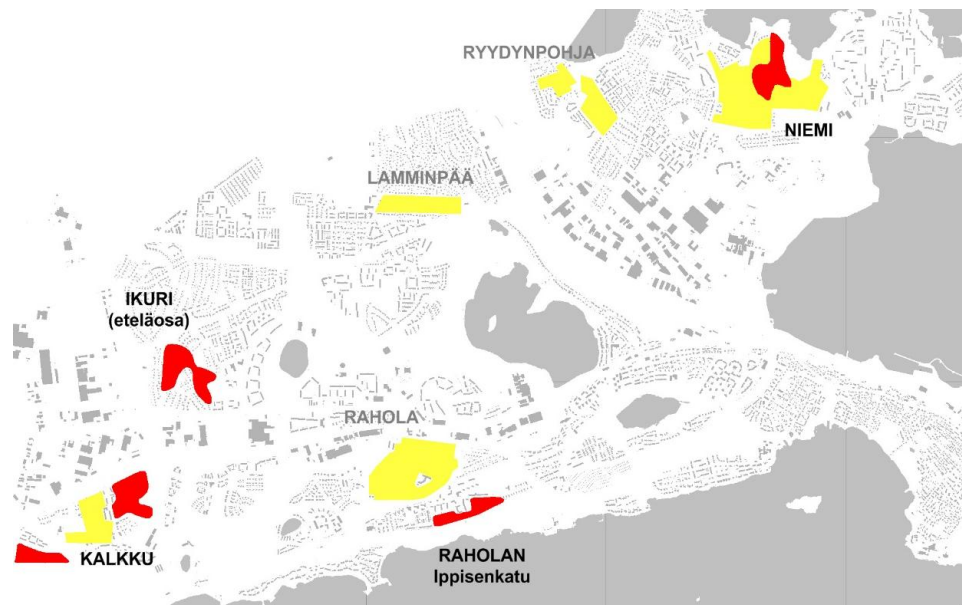
KAAVALLINEN OHJAUS

- I- JA II-ALUEIDEN KEHITTÄMISEN PÄÄLINJAT MÄÄRITELLÄÄN KANTAKAUPUNGIN YLEISKAAVASSA YHDESSÄ MUIDEN HYVIN SÄILYNEIDEN JÄLLEENRAKENNUSKAUDEN ALUEIDEN KANSSA.

MUUT SUOSITUKSET

- III-ALUEET: TONTTEJA SAA EDELLEENKIN JAKAA, MUTTA UUDET RAKENNUKSET ON SOPEUTETTAVA ALUEEN ALKUPERÄISEEN ILMEeseen.





PUNAISET ALUEET

- ALUEET, JOTKA OLI OSOITETTU YLEISKAAVASSA 1988 KAAVAMÄÄRÄYKSELLÄ "JÄLLEENRAKENNUSKAUDEN ALUE" JA JOILLA ARVOT OVAT EDELLEEN SÄILYNEET (LISÄYKSENÄ OSA IKURIA).

ORANSSI ALUE (Kissanmaa)

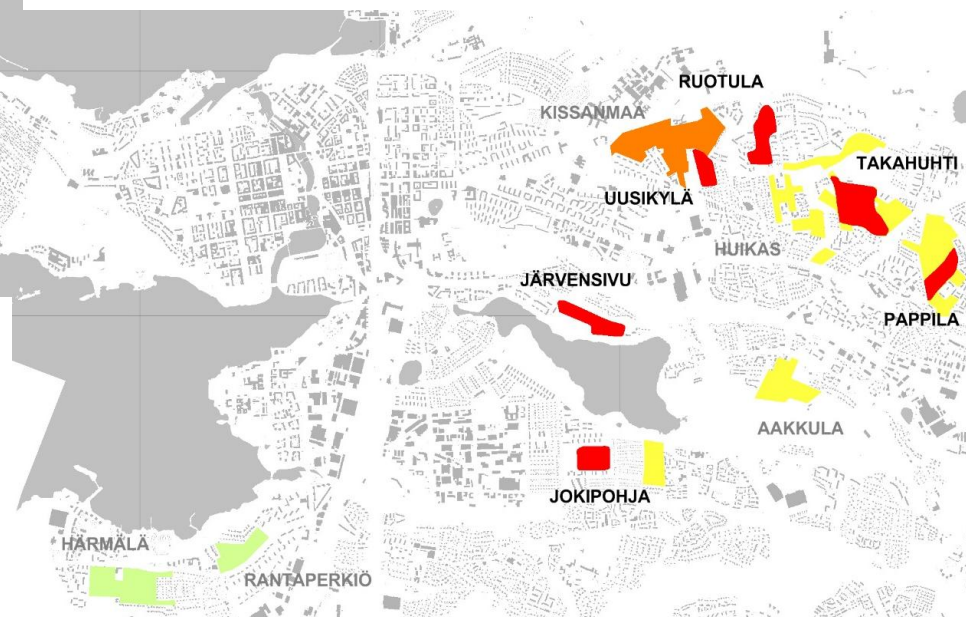
- ALUE, JOKA OLI OSOITETTU YLEISKAAVASSA 1988 KAAVAMÄÄRÄYKSELLÄ "JÄLLEENRAKENNUSKAUDEN ALUE" JA JOLLA ARVOJEN SÄILYMISTÄ OHJATAAN ASEMAKAAVALLA 8186.

KELTAISET ALUEET

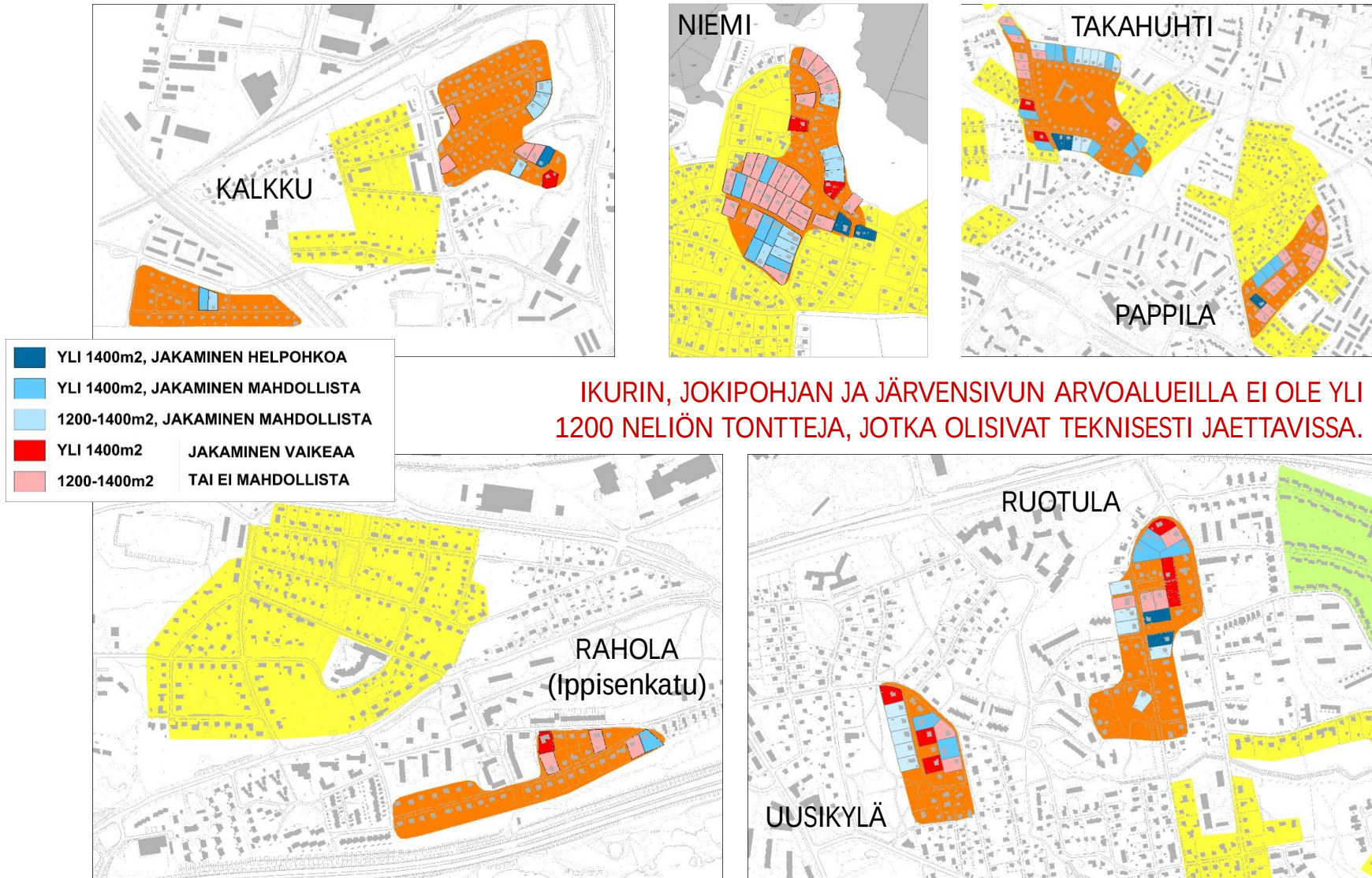
- ALUEET, JOTKA OLI OSOITETTU YLEISKAAVASSA 1988 KAAVAMÄÄRÄYKSELLÄ "JÄLLEENRAKENNUSKAUDEN ALUE" TAI "ALUE, JONKA LUONNE SÄILYTETÄÄN" (AAKKULA), MUTTA JOILLA PALJON ARVOJA ON MENETETTY.

VIHREÄT ALUEET

- YLEISKAAVASSA 1988 KAAVAMÄÄRÄYKSELLÄ "ALUE, JONKA LUONNE SÄILYTETÄÄN" OSOITETUT ALUEET, JOIDEN SÄILYNEISYYTTÄ ON ARVIOITU TÄSSÄ SELVITYKSESSÄ JA JOIDEN SÄILYNEISYYS ON TODETTU MYÖS MUUSSA YHTEYDESSÄ. (Pirkanmaan liiton maakuntakaavaa varten laatima selvitys 2015.)



TONTTIEN TEKNINEN JAETTAVUUS I- JA II-LUOKAN ARVOALUEILLA (ORANSSIT ALUEET).
KELTAISET ALUEET = MUUT YLEISKAAVAN 1988 ARVOALUEET, JOILLA ARVOT ON SEN JÄLKEEN PÄÄASIASSA MENETETTY.



IKURIN, JOKIPOHJAN JA JÄRVENSIVUN ARVOALUEILLA EI OLE YLI 1200 NELIÖN TONTTEJA, JOTKA OLISIVAT TEKNISESTI JAETTAVISSA.

I-LUOKAN SÄILYNEET ALUEET

- RAHOLAN IPPISENKATU, HÄRMÄLÄ, JOKIPOHJAN KOLME KATUA, UUSIKYLÄ, TAKAHUHTI
- [16 kpl](#) YLI 1400 m²:n TONTTIA JA [13 kpl](#) 1200-1399 m²:n TONTTIA, JOTKA TEKNISESTI JAETTAVISSA
- 6 kpl YLI 1400 m²:n TONTTIA JA 12 kpl 1200-1399 m²:n TONTTIA, JOTKA EIVÄT JAETTAVISSA

II-LUOKAN SÄILYNEET ALUEET

[yht. 66 kpl](#)

■	YLI 1400m ² , JAKAMINEN HELPOHKOA
■	YLI 1400m ² , JAKAMINEN MAHDOLLISTA
■	1200-1400m ² , JAKAMINEN MAHDOLLISTA

- KALKKU, IKURI, NIEMI, JÄRVENSIVU, RAHOLA, PAPPILA
- [19 kpl](#) YLI 1400 m²:n TONTTIA JA [18 kpl](#) 1200-1399 m²:n TONTTIA, JOTKA TEKNISESTI JAETTAVISSA
- 8 kpl YLI 1400 m²:n TONTTIA JA 48 kpl 1200-1399 m²:n TONTTIA, JOTKA EIVÄT JAETTAVISSA

Parhaiten säilyneet alueet eivät ole kaupungin omakotitonttivarannon kasvattamisen kannalta merkittäviä kokonaisuuksia > jakamista on mahdollista rajoittaa yleiskaavassa

III-LUOKAN SÄILYNEET ALUEET = ALUEET, JOILLE EI OHJAUSTA YLEISKAAVAAN

- [76 kpl](#) YLI 1400 m²:n TONTTIA JA [52 kpl](#) 1200-1399 m²:n TONTTIA, JOTKA TEKNISESTI JAETTAVISSA
 - NÄISTÄ 30 + 13 NIEMEN ALUEELLA
- 41 kpl YLI 1400 m²:n TONTTIA JA 128 kpl 1200-1399 m²:n TONTTIA, JOTKA EIVÄT JAETTAVISSA

4

JOHTOPÄÄTÖKSET
KANTAKAUPUNGIN
YLEISKAAVAAN 2040

+ JATKOTYÖSUOSITUKSIA

KAAVAKARTALLA ESITETTÄVÄT ALUEET



ARVOKAS JÄLLEENRAKENNUSKAUDEN PIENTALOALUE

Alueen kaupunkikuvaan vaikuttavat muutokset on ratkaistava asemakaavalla. Asemakaavamuutoksen tulee perustua laajempaa kuin yhtä tonttia koskevaan tarkasteluun.

Alueen ympäristön erityispiirteet tulee säilyttää. Julkisen ja yksityisen tilan suhde tulee säilyttää alkuperäisen kaltaisena. Tonttien rajaaminen kadun suuntaan on tehtävä siten, että alueen alkuperäinen ilme säilyy. Autotallit ja muut ulkorakennukset tulee sijoittaa ja toteuttaa alueen luonteeseen soveltuvalla tavalla.

Rakennuskannan osalta ensisijaisena tavoitteena tulee olla alueen alkuperäisten rakennusten säilyttäminen. Mikäli rakennus korvataan uudella, tulee uuden rakennuksen sijainnin, koon, mittasuhteiden ja muiden ominaispiirteiden soveltua alueen alkuperäiseen ilmeeseen.

KAAVASELOSTUKSESSA ESITETTÄVÄ KAAVAMÄÄRÄYKSEN SUUNNITTELUOHJE

Merkinnällä on osoitettu parhaiten säilyneitä jälleenrakennuskauden pientaloalueita tai niiden parhaiten säilyneitä osia. Näillä alueilla ei sallita kaupunkikuvaan liittyviä poikkeamisia; mm. tonttien jakaminen on tutkittava asemakaavalla. Mikäli asemakaavamuutos laaditaan vain yhtä tonttia koskevana, kaava-asiakirjoissa tulee esittää periaatteet siitä, miten ympäröivillä tonteilla voidaan toteuttaa vastaava täydennysrakentaminen.

Julkisen ja yksityisen tilan suhteen säilyttäminen tarkoittaa mm. katumaiseman säilyttämistä alkuperäisen kaltaisena. Esimerkiksi asuin- ja talousrakennusten sijainnin ja koon sekä pysäköinnin (autotallien sijainti ja koko sekä tonttiliittymien sijainti ja leveys) tulee sopeutua alueen alkuperäiseen luonteeseen. Samaten katutilan muut ominaisuudet (tonttien aitaamistapa, viherkaistat ja joillain alueilla ojpainanteet) tulee säilyttää alkuperäisen kaltaisena. Edelleen huomiota on kiinnitettävä kaupunkikuvallisesti merkittävien puistoalueiden arvojen säilymiseen mm. säilyttämällä niihin rajautuvat tontit rakentamistavaltaan alkuperäisen kaltaisena. Ympäristön erityispiirteiden säilyttäminen tarkoittaa näiden lisäksi rakennusten keskeisten ominaispiirteiden säilyttämistä.

Yksi keskeinen keino edellä mainittujen tavoitteiden toteuttamisessa on alueiden alkuperäisen rakennuskannan säilyttäminen ja vaaliminen. Koska osa arvoalueiden rakennuksista saattaa olla huonokuntoisia, ei kaavamääräyksessä ole ehdotonta velvoitetta alkuperäisen rakennuskannan säilyttämiseksi. Kaavamääräyksessä mainitut rakennuksen ominaispiirteet liittyvät esimerkiksi julkisivumateriaaliin, kattokaltevuuteen, julkisivuaukotukseen ja rakennuksen ulokkeisiin. Kaavakartalla osoitetuista alueista parhaiten säilyneitä ovat Raholan Ippisenkatu, Jokipohjassa siirtolapuutarhan luoteispuolinen alue, Uudenkylän länsiosa ja Takahuhdissa Irjalan makasiinin ja päiväkodin ympärillä oleva alue.

LOPUKSI

- KANTAKAUPUNGIN YLEISKAAVAN 2040 EHDOTUSVAIHEESSA PIENTALOSELVITYSTÄ LAAJENNETAAN MUIHINKIN KUIN JÄLLEENRAKENNUSKAUDEN ALUEISIIN:
 - 1960-, 70- JA 80-LUVUN ALUEET
 - JÄLLEENRAKENNUSKAUTTA VANHEMMAT ARVOALUEET (esim: Pispala, Petsamo, Härmälä) SISÄLTYVÄT JO VALTAKUNNALLISESTI TAI MAAKUNNALLISESTI ARVOKKAISIIN ARVOALUEISIIN, JOTKA ON OSOITETTU KAAVAKARTALLA.
 - YLEISKAVALUONNOKSEN KAAVAMÄÄRÄYS ON KIRJOITETTU NIIN YLEISPIIRTEISEKSI, ETTÄ SITÄ ON MAHDOLLISTA KÄYTTÄÄ MYÖHEMMIN MUUALLAKIN KUIN JÄLLEENRAKENNUSKAUDEN ALUEILLA.

EHDOTUSVAIHEESSA POHDITAAN, MITEN KAAVASSA HUOMIOIDAAN PIENTALOALUEET, JOILLA ON HYVIN MONEN IKÄISTÄ RAKENNUSKANTAA, JOSTA OSA ON JÄLLEENRAKENNUSKAUTTA EDELTÄVÄLTÄ AJALTA.

- Tällaisia alueita ovat esimerkiksi Lamminpää, Koivistonkylä-Veisu-Nirva ja Uudenkylän paljon 1920- ja 30-luvun rakennuskantaa sisältävät alueet.