

PISPALAN ASEMAKAAVAN UUDISTAMISEN II-VAIHE

Asemakaavat nro 8309 ja 8310

ASEMAKAAVAMUUTOS SELOSTUS

Ehdotusvaihe 7.1.2019



tonttikatuja, leveää Pohjanmaantietä lukuun ottamatta. Pääkadut ovat rinteen suuntaisia, rinnettä vasten on jyrkkiä pikkukatuja sekä muutamia alueelle ominaisia porrasyhteyksiä. Kaava-alueen 8310 eteläosassa katumiljöölle luonteenomaisia ovat pulteri- ja betonimuurit.

Kaava-alueella on voimassa yhteensä 32 asemakaavaa, joista vuonna 1978 vahvistuneet kaavat nro 5166/25S ja 5165/24s, vuoden 1983 kaava nro 5898 sekä vuoden 1989 kaava nro 6461 kattavat suurimman osan alueesta. Kaavojen nro 5166/25S ja 5165/24s alueilla voimassaoleva tonttitehokkuus on pääosin $e=0,5$, kaavojen 5898 ja 6461 alueella pääosin $e=0,40$. Kaikkiaan alueella tonttitehokkuus vaihtelee Pispalan kirkon tontin tehokkuudesta $e=0,21$ Ahjolan Setlementin tehokkuuteen $e=1,46$. Voimassaolevissa kaavoissa on suojelumerkintä vain Haulitornille (sr-8) ja Rajaportin saunan tontille (sj-10).

Pispalan II vaiheen pinta-ala on noin 34 ha. Osa kiinteistöistä on tontteja, osa maarekisteritiloja. Asemakaavoilla muodostuu 272 kaavatonttia.

Asemakaavan tavoitteet

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

Tavoitteena on turvata vielä jäljellä olevan, historiallisesti merkittäväksi arvetun rakennuskannan ja arvoaluekokonaisuuksien säilyminen sekä mahdollistaa täydennysrakentamisen sovittaminen alueen miljööseen lisäarvoa tuottavalla tavalla.

Kaavan kulttuuriympäristöä koskevat tarkennetut tavoitteet yhdyskuntalautakunnan 15.3.2011 hyväksymän periaatelinjauksen mukaan:

Pispalan valtakunnallisesta kulttuuriympäristöstä tulee säilyä:

- alkuperäisiä rakennuksia, pihapiirejä ja rakennuskokonaisuuksia
- vanhojen rakennusten ominaispiirteitä
- kaupunkikuvaa, näkymiä sekä kaukomaisemaa
- muinaismuistot
- miljöössä merkittävät rakenteet: portaat ja pulterimuurit
- alueelle tyypillistä kulttuurikasvillisuutta ja luontotyypejä
- virkistysmahdollisuudet
- sosiaalinen ja kulttuurinen monimuotoisuus

Pispalan valtakunnallista kulttuuriympäristöä tulee kehittää niin, että:

- rakentamisen määrä, sijoittelu ja tyyli sopeutuvat ympäristöön; uudet rakennukset tuovat miljöölle lisäarvoa
- vanhoja rakennuksia laajennetaan Pispalan perinteen mukaisesti
- alue säilyy asuntotyypeiltään monimuotoisena
- palvelut säilyvät/uusia palveluita syntyy, yritystoiminta kehittyy
- matkailua kehitetään alueelle sopivalla tavalla
- ympäristöhaittoja hallitaan ja ehkäistään, mm. radon ja melu
- pysäköintijärjestelyt soveltuvat miljööseen
- julkinen ja kevyt liikenne kehittävät
- virkistysmahdollisuudet kehittyvät

Kaava laaditaan siten, että se on kohtuullinen, tasapuolinen ja suojelua kannustava ja että se on selkeä pohja rakennusvalvonnan lupaharkinnalle.

Asemakaavaprosessin vaiheet

Aloitusvaihe

5.6.2007	Yhdyskuntalautakunta päätti (203 §) rakennuskieltojen määrittämisestä em. alueille asemakaavan muuttamista varten. Yhdyskuntalautakunta on jatkanut rakennuskieltoja 26.2.2008 (63 §), 23.2.2010 (63 §), 7.2.2012 (38 §), 8.3.2016 (60 §), 26.9.2017 (§257)
2007	Pispalan asemakaavojen uudistaminen käynnistettiin yleistarkasteluvaiheella loppuvuodesta 2007. Yleistarkastelun aikana laadittiin koko aluetta koskevia selvityksiä.
14.4.- 5.5.2009	II-vaiheen asemakaavojen 8309 ja 8310 osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä selvitysaineistoa oli nähtävillä ja lähetettiin kaava-alueiden ja lähivaikutusalueen osallisille
22.4.2009	II-vaiheen avoimien ovien tilaisuus Palvelupiste Frenckellissä
16.9.2010	Ohjatut kiertokävelyt kaava-alueilla 8309 ja 8310
15.2.2016	Kaupunginvaltuusto hyväksyi I-vaiheen kaavat 8256 ja 8257
4.-25.2.2016	Tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä ja lähetettiin kaava-alueiden ja lähivaikutusalueen osallisille

Valmisteluvaihe

2/2016	Sähköpostikysely ja keskustelutilaisuus II-alueen yrittäjille
15.3.2017	I-vaiheen kaavat 8256 ja 8257 tulivat voimaan
16.3.2016	Työpajatilaisuus kaikille osallisille Haulitehtaalla <ul style="list-style-type: none"> - tiedotettiin II-vaiheen kaavoituksen etenemisestä, kerrattiin kaavan tavoitteet ja periaatteet - kerättiin työpajatyöskentelyllä näkemyksiä alueen erityisistä suunnittelukysymyksistä, teemoina esim. aukiot, puistot, liikenne, radan varsi
4-5/2016	Päivystystilaisuudet II-alueen tonttien omistajille
11.1.- 8.2.2018	Valmisteluaineisto ja tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä
17.1.2018	Yleisötilaisuus, valmisteluaineiston esittely Haulitehtaalla
23.2.2018	Rakennuskielto Punaisen tukkitien alueelle
11.5.-1.6.2018	Kaava-alueeseen 8310 lisättyä Punaisen tukkitien eteläosaa koskeva valmisteluaineisto nähtävillä

Asemakaavan keskeinen sisältö

Suojelumerkinnot, rakentamisen ohjaus, rakennusoikeuden määrä

Asemakaavaehdotukset on laadittu Pispalan asemakaavan uudistamisen I-vaiheen kaava-prosessin yhteydessä muodostetun, yhdyskuntalautakunnan 15.3.2011 hyväksymän kaavaperiaatteen pohjalta. Ne ovat luonteeltaan suojelukaavan ja täydennyskaavan yhdistelmiä, jotka eivät pysäytä miljööön muuttumista, mutta ohjaavat muutoksen hallintaan. Kaavaprosessin keskeiset teemat ovat olleet kulttuuriympäristön suojelu, rakennusoikeuden määrä ja rakentamisen ohjaus.

Kulttuuriympäristön suojelu:

Ehdotusvaiheen kaava-aineisto sisältää suojelumerkintöjä rakennuksille, pihapiireille, arvoalueille ja rakenteille Pirkanmaan maakuntamuseon tekemän rakennusinventoinnin pohjalta. Suojelumerkintöjä on ehdotusvaiheessa tarkistettu harkinnan mukaan. Rakennusinventoinnin ohella ovat vaikuttaneet kaupunkikuvalliset tavoitteet. Poikkeamat inventoinnin luokituksista perustellaan kaavaselostuksessa.

Koko aluetta koskeva yleismääräys huomioi alueen valtakunnallisen arvon. Arvokkaille osa-alueille osoitetaan arvoaluemerkintä sk-2 ja arvokkaille pihapiireille osoitetaan suojelumerkintä sk-piha.

Arvokkaille, perinteistä pispalalaista rakennuskantaa edustaville rakennuksille osoitettuja suojelumerkintöjä on kolmea tyyppiä (srp-1, srp-2 ja srp-3) sekä lisäksi muulle arvokkaalle rakennuskannalle merkintä sr-7 (kerrostalot Pispalan valtatie varressa), sr-18 (kirkko ja Ahjola), sr-51 (Haulitehtaalle ja -tornille) sekä sr-53 (Rajaportin saunarakennus). Merkinnät srp-1, sr-7 ja sr-18 edellyttävät, että rakennuksen ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää, merkinnät srp-2 ja srp-3 mahdollistavat edellisiä suurempia muutoksia rakennuksiin. Merkinnät srp-1, srp-2, sr-51 ja sr-18 kieltävät rakennuksen purkamisen, srp-3 sallii sen pakottavasta syystä.

Kaava-alueiden pulterikivimuureja ei ole osoitettu suojelumerkinnöin; niiden uusimista säädellään yleismääräyksellä ja rakentamistapaohjeilla. Kiinteät muinaisjäännökset on suojeltu arkeologisten inventointien osoittamien aluerajausten mukaisesti merkinnällä sm-4, muu arkeologinen kulttuuriperintökohde merkinnällä s-tie ja muu kulttuuriperintökohde mekrinnällä s-40. Luontoselvitysten perusteella on osoitettu suojelumerkintä Pispalanon puistolle paahderinteen vuoksi sl-10.

Piharakennuksien suojelumerkintöjä on osoitettu vain arvokkaimpaan I-luokkaan inventoiduille piharakennuksille.

Rakentamisen ohjaus:

Jotta Pispalan arvokkaat ominaispiirteet säilyisivät myös tulevaisuudessa, on kaavaan sisällytetty rakentamisen tapaa sääteleviä määräyksiä sekä laadittu rakentamistapaohje. Pispalan monimuotoisessa rakennetussa ympäristössä kaavalla on kuitenkin mahdotonta määrätä ja ratkaista kaikkea. Tästä syystä kaava jättää harkinnanvaraa myös rakennuslupavaiheeseen.

Uudisrakentamista säädellään kaavaluonnoksissa rakennusaloin, kerrosluvuihin ja massoittelumääräyksin. Mikäli suojeltu rakennus tuhoutuu tai puretaan, vanha rakennus määrittää lähtökohtaisesti korvaavan rakennuksen julkisivumateriaalin ja massoitteluperiaatteen.

Rakennusaloittaiset massoittelumääräykset määrittävät uudisrakennuksen kerrosluvun. Piharakennukset voivat olla rinteessä kaksikerroksisia, kerros-luku I on osoitettu tarvittaessa.

Uuden kaavan myötä Pispalan II-vaiheen kaavojen alueella siirrytään Maankäyttö- ja rakennuslain mukaiseen kerrosalatlukintaan, eli maanpäällinen kellarikerros aputiloineen ei ole enää mahdollinen varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi. Jotta kivijalan aputiloja ei lueta kerrosalaan, tulee kivijalan sijaita yli 50 % maan alla. Tämä on rinnemaastossa yleensä helposti toteutettavissa.

Rakentamistapaohjeen keskeinen sisältö on tuotu määräyksinä kaavakartalle, koskien mm. rakennusten sijoittamista maastoon, mittasuhteita, julkisivumateriaaleja, aitaamista, autosäilytystä ja näkymien säilyttämistä. Erillinen rakentamistapaohje sisältää yleisohjeita rakennusten rakentamiseen, korjaamiseen ja laajentamiseen.

Rakennusoikeus

Rakennusoikeus on osoitettu kaavassa kerrosalaneliömetreinä. Tonttitehokkuuden (rakennuksen kerrosalan ja tontin pinta-alan suhde, jota merkitään kirjaimella e) yleisenä linjana on säilytetty nykyisen voimassa olevan asemakaavan tonttitehokkuus kullakin osa-alueella. Asumiseen käytettävissä olevan rakennusoikeuden määrä pysyy pääosin ennallaan, lukuunottamatta muutamia yksittäisiä tontteja ja kaavan 8310 alueella olevia osa-alueita. Rakennusoikeudet vastaavat tonttitehokkuuksia $e = 0,3-0,5$.

Valmisteluvaiheessa yleisestä alueella olevasta tehokkuudesta poikettiin kaavan 8309 alueella 1074-15 Palaneen kirkonrinteen länsipuolen A-30 asuintontilla tehokkuudella $e=0,3$ perusteena tontin eteläosassa sijaitseva alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolaililla rauhoitettu kiinteä muinaisjäänös.

Kaavan 8309 alueella oman lähialueensa yleislinjasta poikkeava rakennusoikeuden määrä asumisesta poikkeavan käyttötarkoituksen perusteella (liite 4):

- Haulitehtaan johtajan asunnon pikkutontti 1010-13 KYYTS-1 $e=0,21$
- Pispalan kirkon tontti 1071-22 YKAL $e=0,26$
- Pispalan päiväkodin tontti 1071-24 YL $e= 0,30$
- Teatteri Mukamaksen tontti 1185-4 KYYTS-1 $e=0,36$
- Haulitehdas 1010-12 KYYTS-1 $e=0,54$
- Ahjolan aukion kaupan tontin 1071-26 KA $e=0,65$
(Valmisteluvaiheessa selostukseen ja liitteeseen 5 oli Ahjolan aukion kaupan tontille jäänyt laskuvirheestä johtuen virheellinen tonttitehokkuus $e=0,9$, kun oikea arvo olisi ollut $e=0,8$)
- Ahjolan Settlementti ry:n tontti 1011-6 KYYTS-1 $e=1,72$

Ehdotusvaiheessa on tonttitehokkuuden suhteen tehty viranomaispalautteen ja kaavoituksen harkinnan perusteella muutamia tontti- tai korttelikohtaisia muutoksia, perustuen suojelutavoitteisiin, käyttötarkoitukseen ja kaupunkikuvallisiin syihin.

Muutokset rakennusoikeuden määrässä ehdotusvaiheessa kaava-alueella 8309:

- Tontilla 1010-9 Haulitehtaan korttelissa, arvoalueella (sk-2), kulttuurihistoriallisesti erittäin arvokkaassa pihapiirissä (sk-piha) on laskettu rakennusoikeutta ympäröivien tonttien tehokkuuteen, arvosta 546 k-m^2 ($e=0,5$) arvoon 435 k-m^2 ($e=0,4$) perusteena suojelutavoitteet ja kaupunkikuva arvoalueella. Tontilla on rakennettua kerrosalaa suojeltavissa rakennuksissa noin 245 k-m^2 ja rakentamatonta noin 300 k-m^2 , josta asumiseen osoitettua jäljellä 27 k-m^2 . Suojeltavat rakennukset sijaitsevat tontilla keskeisesti. Voimakkaalle melulle altistuvaa, noin neljä metriä valtatie tasoa alempana sijaitsevaa ja samankorkuiseen tukimuuriin rajautuvaa erityislaatuista tonttia tullaan suojaamaan valtatie puolelta melusteella. Tontilla aiemmin

rakennusoikeuden määrästä 30 % oli varattu vain työtiloiksi, 20 % vain talusrakennuksia varten ja 50 % eli 273 k-m² asumiseen. Uudella pääkäyttötarkoituksella A-31 on mahdollista käyttää rakennusoikeudesta 80 % asumiseen, jolloin asumiseen käytettävä rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä kasvaa kuitenkin 75 k-m² siten että uudisasuinrakennuksen on mahdollista olla laajuudeltaan 103 k-m² ja uudistalusrakennusten 87 k-m². Uudisrakennusalalla on massoittelumerkintä mp-1(105).

- Tontilla 1301-2 lasketaan rakennusoikeutta arvosta 290 k-m² (e=0,50) arvoon 235 k-m² (e=0,40). Tontin pitkäläisen muodon lisäksi tontin ratkaisua rajaa sen itäpäässä oleva maanalaista johtoa varten varattu alueen osa (jätevesiviemäri) vuoksi. Suojeltava rakennus (srp-2) sijaitsee tontilla niin keskeisesti, ettei kaavan kulttuuriympäristön suojelun tavoitteita ohittamatta voida sijoittaa suurempaa rakennusoikeutta.
- Tontti 1073-15, Markkinakatu 4 tontin rajausta tarkistetaan tarkoituksenmukaiseksi. Liitetään sekä katu- että puistoaluetta, yht 192 m², rakennusoikeus kasvaa 22 k-m². Pispalan asemakaavojen uudistamisen I-vaiheen linjauksen mukaisesti katualueen liittäminen nostaa tontin rakennusoikeutta kerrosalaneliömetreinä, mutta puiston liittäminen ei.

Muutokset rakennusoikeuden määrässä ehdotusvaiheessa kaava-alueella 8309:

- Punaisen tukkitien eteläosassa korttelissa 1088 ovat rinnakkain yksittäisten tonttien kulttuurihistoriallinen arvo, puutarhamaisen ja väljän korttelikokonaisuuden kaupunkikuvallinen arvo sekä korttelin läpi kulkevan Punaisen tukkitien uoman maisemallinen arvo. Korttelissa on useita tontteja, joille ei voida sijoittaa jäljellä olevaa rakennusoikeutta kaavan kulttuuriympäristön suojelun tavoitteita ohittamatta. Korttelissa on suojeltuja rakennuksia viidellä tontilla, joista kolme on erityisen arvokkaita sk-piha-pihapiirejä. Näihin pihapiireihin, joihin maakuntamuseon inventoinnissa antamat toimenpidesuosituksukset eivät suosita lainkaan lisärakentamista, jopa tonttitehokkuus e=0,3 tuottaa varsin paljon lisärakentamista. Jotta inventoinnissa todetut miljöönn arvot voidaan kaavan tavoitteiden mukaisesti huomioida ja säilyttää, tulee korttelin ratkaisu laatia näiden arvokkaimpien, ja samalla muutoksensietokyvyltään heikoimpien tonttien ehdoilla. Korttelin keskellä olevan tukkitien uoman säilyttäminen maisemassa havaittavana edellyttää sen säilymistä rakentamattomana, mikä rajoittaa rakentamiseen soveltuvaa maa-alaa tonteilla, ja tästä syystä tonteille on kohtuullisella tavalla sovitettavissa korkeintaan tonttitehokkuutta e=0,3 vastaava rakennusoikeuden määrä.
- Rimminkadun arvoalueella kortteleissa 1082, 1083, 1084, 1359, 1360 ja 1364 on useita tontteja, joille ei voida sijoittaa jäljellä olevaa rakennusoikeutta kaavan kulttuuriympäristön suojelun tavoitteita ohittamatta. Rakennusoikeutta on vähennetty alueelle ominaisen puutarhamaisuuden ja väljyyden säilyttämiseksi. Rakennusoikeus on määritelty tonttitehokkuusluvun e=0,4 mukaisesti, perusteena suojelutavoitteet ja kaupunkikuva.
- Rakennusoikeutta on vähennetty suojelumerkinnällä "sk-piha"-merkityillä tonteilla 1015-29, 1032-21, 1033-15, 1081-6, 1081-9, 1081-11, 1303-2, 1352-9, 1356-2, joilla suojeltava rakennus on kooltaan pieni eikä jäljellä olevaa rakennusoikeutta voida sijoittaa tontille kaavan kulttuuriympäristön suojelun tavoitteita ohittamatta. Rakennusoikeus on määritelty tonttitehokkuusluvun e=0,4 mukaisesti, perusteena suojelutavoitteet ja kaupunkikuva.

Muut muutokset rakennusoikeuden määrässä ehdotusvaiheessa ovat korjauksia ja tarkistuksia laskuvirheiden tai tontin koon muutosten vuoksi. Jos suojeltu rakennus on

sijainnut yli 10 cm pituudelta katualueella, on tontin rajaa muutettu vastaamaan toteutunutta tilannetta.

Tilastot:	kaava 8309	kaava 8310
Rakennusoikeutta kaava-alueella	43 975 k-m ²	41 645k-m ²
Rakennusoikeuden määrän muutos	+ 882 k-m ²	-3 922 k-m ²
Kaava-alueen pinta-ala	21 ha	13 ha
Tontteja kpl	123 kpl	149 kpl
Kaava-alueesta on osoitettu:		
- asumiseen	7,9 ha	8,6 ha
- asumiseen osoitetun alueen pinta-alan muutos	-0,27 ha	-0,14 ha
- yleisten rakennusten korttelialueeksi	0,9 ha	0 ha
- yleisten rakennusten korttelialueeksi osoitetun alueen pinta-alan muutos	-0,36 ha	-0,11 ha
- liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi	1,19 ha	0,26 ha
- liike- ja toimistorakennusten korttelialan muutos	1,06	0,26 ha
- virkistysalueeksi	0,96 ha	1,0 ha
- virkistysalueeksi osoitetun alueen pinta-alan muutos	-2,01 ha	0,00 ha
- liikennealueeksi	7,7 ha	2,9 ha
- liikennealueeksi osoitetun alueen pinta-alan muutos	-0,7 ha	-0,03 ha
- erityisalueeksi (EV ja ET-2)	2,2 ha	0,04 ha
- erityisalueeksi (EV ja ET-2) osoitetun alueen pinta-alan muutos	+2,3 ha	0,03 ha

Suojeltujen rakennusten rakennusaloilla rakennusoikeusmerkintä koskee tilannetta, jossa suojeltu rakennus tuhoutuu esim. tulipalossa ja rakennetaan uudelleen yleismääräyksen ohjeistuksen mukaisesti. Näillä rakennusaloilla osoitetun rakennusoikeuden voi ylittää kannustimin.

Kaavaa laadittaessa on ollut tavoitteena, että suojellun rakennuksen tontilla olisi mahdollista tehdä kiinteistöä kehittäviä lisärakentamis-, laajennus- tai muuntelutoimenpiteitä alueen rakennusperinteen mukaisesti ja että vanhan rakennuksen säilyttäminen olisi purkamista kannattavampaa.

Kaavassa on seuraava yleismääräys:

Olemassa olevassa suojellussa rakennuksessa saa muuttaa vaipan sisällä tiloja pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaiseen käyttöön sekä laajentaa rakennusta rakennusalan puitteissa rakennusosalalle merkitystä rakennusoikeudesta ja tontille sallitusta enimmäiskerrosalasta huolimatta.

Tontilla, missä on suojeltuja rakennuksia, saadaan käyttää uudisrakentamiseen varatulle rakennusosalalle osoitettu rakennusoikeus siitä huolimatta, että tontille sallittu kerrosala ylittyy.

Hissin saa rakentaa rakennusoikeudesta huolimatta, ellei se aiheuta kohtuutonta haittaa naapureille.

Suojelluille rakennuksille osoitettujen kannustimien hyödyntämismahdollisuus riippuu talon ja tontin ominaisuuksista. Tilaston laatiminen kaava-alueen suojelluissa rakennuksissa ja niiden tonteilla käytettävissä olevista varsinaisen rakennusoikeuden ylittävistä rakentamismahdollisuuksista on vaikeaa rakennuksia koskevan lähtötiedon puutteellisuudesta johtuen.

Useita tontteja koskevina kannustimena on rinnemaastossa mahdollisuus rakentaa enintään 45 k-m² suuruiseen piharakennukseen kivijalkakerrokseen varasto-, sauna-, autosuoja- ja työtilaa varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi.

Tilastot

Kaava-alueella 8309 tonttien määrä on 123 kpl (sisältää seuraavat pääkäyttötarkoitukset: A-30, A-31, AK-36, KA, KYYTS-1, KYYTSA-1, YKAL, YL ja ET-2). Kaava-alueella 8310 tonttien määrä on 149 kpl (A-30, KYYTSA-1, ET-2).

Uusien pientalotonttien ja pientalojen lukumäärä

Pispalan asemakaavan päätavoite on kaavan uudistaminen siten, että asemakaava turvaa valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön arvojen säilymisen ja luo edellytykset alueen kehittymiselle elinvoimaisena ja vireänä alueena. Alueelle muodostuu kaksi uutta pientalotonttia (A-30 ja KYYTSA-1) sekä yksi liike-, toimisto- ja asuinrakennusten tontti (KA). Rakennusoikeuden määrän säilyessä valtaosalla tonteista ennallaan ja koska suurella osalla pientalotonteista on rakennusoikeutta käyttämättä, on uusien pientalojen määrä muodostuvia tontteja huomattavasti suurempi. Kaavan 8309 alueella on noin 46 ja kaavan 8310 alueella noin 65 uuden asuinrakennuksen rakennuspaikkaa. Kaavaratkaisu mahdollistaa alueelle yhteensä 46 + 65 kpl uutta erillistä asuinrakennusta. Näistä 25 + 45 kpl on pienehköjä (45-120 k-m²) ja 16 + 20 kpl kokoluokassa 120-180 k-m² ja 5 kpl tätä suurempia.

Asemakaavan keskeiset vaikutukset

Vaikutukset kulttuuriympäristöön ja maisemaan

- rakennusten suojelumääräykset turvaavat vielä jäljellä olevan, merkittäväksi arvetun rakennuskannan, kaupunkikuvan ja miljöön säilymistä
- arvoaluekokonaisuuksien säilymistä turvaa suojelumerkintä sk-2, joka edellyttää uudisrakentamisen sopeuttamista aluekokonaisuuden kulttuurihistoriallista ja kaupunkikuvallista arvoa tukien
- kaavassa osoitettu rakennusoikeus on pääosin kohtuullisesti sovitettavissa tonteille rakentamistapamääräysten ja -ohjeen avulla niin, että alueen ominaispiirteet ja miljöö säilyvät
- Poikkeamat inventoinnin suosituksista on liitteessä 3.
- vaikutukset kaukomaisemaan jäävät vähäisiksi, koska rakentamistehokkuus on pääpiirteissään säilyy tai pienenee ja täydennysrakentaminen ohjataan kaavassa pienipiirteiseen suuntaan
- vaikutukset lähimaisemaan ja katunäkymiin ovat vähäisiä, mikäli vanhojen rakennusten laajentaminen, korottaminen sekä uudisrakentaminen tehdään kaavan ja rakentamistapaohjeiden suositusten mukaisesti. Haitallisia vaikutuksia voidaan vähentää hyvällä suunnittelulla, suunnitelmien havainnollistamisella sekä rakennusvalvonnan rakennustapaohjetta noudattavalla tarkalla ohjaamisella.
- Pispalalle ominaiseen rakennetun ja vihreän vuorotteluun voi täydennysrakentamisella olla haitallisia vaikutuksia (täysikasvuisen puuston kaataminen, pihakasvillisuuden häviäminen) toisaalta puuston kaataminen saattaa avata näkymiä naapurustolle

- kaavan suojelumerkinnot turvaavat muinaisjäännösten säilymisen yleisillä alueilla, mutta ongelmana niiden osalta on rakenteiden kulumisen ja umpeenkasvu
- meluntorjuntaratkaisujen vaikutukset: mikäli voimakkaimmalle juna- ja autoliikenteen melulle altistuvalla alueen osalla osoitetaan rakennusoikeuden sallimia uusia rakennuspaikkoja, voidaan muodostaa oleskelupihaa, jonka melutaso on nykytilannetta alhaisempi, mutta samalla kuitenkin altistetaan uusia asukkaita melulle.
- ratameluste parantaa huomattavasti asuintonttien melutilannetta Koukkarinkadun ja pääradan välisellä alueella
- melukaide Pispalan valtatievarressa parantaa melutilannetta Haulitehtaan korttelissa
- mikäli voimakkaimmalle juna- ja autoliikenteen melulle altistuvan alueen osalla rajataan asuminen käyttötarkoituksista pois, riskinä on suojeltujen rakennusten säilymisedellytysten ja siten kulttuuriympäristön arvojen heikentyminen, koska sopivan käyttötarkoituksen löytäminen suurelle määrälle rakennuksia on epätodennäköistä.

Vaikutukset luonnonympäristöön ja virkistykseen

- pihojen kulttuurikasvillisuuden säilyminen jää pääosin asukkaiden vastuulle, huolimatta pihojen koskevista kaavamääräyksistä.
- ekologisina käytävinä jatkossakin toimivia puistoja ja viheralueita uhkaa rehevöityminen ja umpeenkasvu sekä tämän myötä lajistollinen köyhtyminen
- kulttuurikasvillisuuden ja alueen luonnon monimuotoisuuden kohdistuvia haitallisia vaikutuksia voitaisiin lieventää puisto- ja viheralueiden hoitosuunnitelmien, maisemanhoitosuunnitelmien, kulttuurikasvillisuutta koskevien hoito-ohjeiden ja perinnelajeista kertovien asukastiedotteiden sekä hulevesiselvityksen ja -suunnitelman laatimisella.
- kaava parantaa nykyisiä virkistysmahdollisuuksia ja niiden kehittämistä melusteella suojattavan Pöllimetsän alueella. Tämä edellyttää alueella toimivan rengasliikkeen poistumista alueelta.
- Kaavalla ei ole vaikutuksia pohjaveteen käyttötarkoitusten ollessa pohjavesialueella asumista tai siihen rinnastettavaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta toimintaa. Pohjaveden suojaamiseksi on lisäksi annettu määräys pv-11: *Vedenhankinnalle tärkeä pohjavesialue. Alueelle sijoitettava toiminta ei saa huonontaa alueen pohjaveden laatua. Alueella ei saa irrallaan varastoida tai säilyttää pohjavettä liikaavia tai pohjaveden laatuun vaikuttavia aineita. Alueelle ei saa sijoittaa maanalaisia öljy- tai kemikaalivarastoja. Jätevesiviemärit tulee rakentaa siten, että niiden tiiviys on helposti tarkastettavissa.* Määräyksen tarkoituksena on säädellä alueelle sallittuja toimintoja. Tämä tarkoittaa alueella toimivan rengasliikkeen poistumista alueelta, joka esim. tulipalotilanteessa mittavassa rengasvarastossa on uhka pohjavedelle. Alueella alustavassa selvityksessä havaitut pilaantuneet maat tulisi voida tarkistaa myös rengasliikkeen alueelta, jossa on aiemmin ollut mm. öljysäiliö ja öljymonttu.

Taloudelliset vaikutukset

Asemakaavan yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Katu- ja kuntateknisiä investointeja ovat kaavan 8309 länsiosaan rata- sekä Pöllimetsän alueelle osoitetut melusteet, Pispalan valtatievarressa korttelin nro 1010 suojaus melukaiteella sekä Ratakadulla kadun ahtaan linjauksen korjaus tontin 1229-1 kohdalla radan suuntaan. Lisäksi Mäkikadun länsipäähän tutkitun jalkakäytävän, Mäkirinteen

pysäköimispaikka, Wanhan harjutien uudelleen linjaus Pöllitunneliin liittyen sekä Santalahden- ja Rajaportinsiltojen rakentaminen (jo Santalahden asemakaavassa osoitettuja) aiheuttavat kustannuksia.

Kaavan sosiaaliset ja yhdyskuntarakenteelliset vaikutukset ovat vähäisiä. Kaava mahdollistaa alueen säilymisen pientalovaltaisena asuinalueena.

Liikenteelliset vaikutukset

Kaavan laatiminen lisää alueen asukasmäärää niin vähäisesti, ettei se mainittavasti vaikuta liikenteeseen kaava-alueella. Katu- ja ratamelun ollessa kuitenkin nykytilanteessa keskeinen ympäristöhäiriö kaava-alueella 8309, kaavatyön yhteydessä on pyritty vähentämään liikenteen melun aiheuttamaa haittaa asuintonteilla uusien rakennusten sijoittelulla. Lisäksi on selvitetty mahdollisuuksia ja keinoja liikenteen määrän ja ajonopeuksien hillitsemiseksi Pispalan valtatiellä. Tavanomaista pientaloaluetta suurempi rakennusoikeuden määrä tonteilla (suuri tonttitehokkuuus) mahdollistaa useiden asuintonttien täydentymisen uusilla asuinrakennuksilla, mikä lisää autopaikkatarvetta. Tämä on toisaalta ollut mahdollista aiemminkin, sillä asemakaavan uudistaminen ei muuta merkittävästi rakennusoikeuden määrää alueella. Mikäli tontilla on useampia asuinrakennuksia, autopaikkojen mahdollistaminen saattaa olla hyvinkin haasteellista ahtailla tonteilla ja rinnemaastossa. Tämä saattaa johtaa katuvarsipysäköinnin lisääntymiseen.

Vaikutukset muinaismuistoihin ja arkeologiseen perintöön
Asemakaava-alueella sijaitsevat kiinteät muinaisjäännökset suoja-alueineen ovat huomioitu asemakaavamerkinnöillä sekä uudisrakentamisen rakennusalojen sijoittelulla.

Muinaismuistoista on luettelo selostuksen kohdassa 2.1.7.

Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen aloitetaan kaavan saatua lainvoiman. Suunnittelualue on pääosin rakennettua aluetta. Asemakaavan mahdollistama lisärakentaminen tulee toteutumaan vähittäin. Asemakaavan toteutuminen on alkanut jo poikkeamislupamenettelyn kautta, jossa on hankkeita on pyritty ohjaamaan kaavan tavoitteiden ja kaavaratkaisun mukaiseksi sen hetkisen kaavan laadinnassa käytettävissä olleen tiedon varassa.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

ALA- JA YLÄ-PISPALA, SANTALAHTI, HYHKY JA VIII (SÄRKÄNNIEMI) PISPALAN ASEMAKAAVAN UUDISTAMISEN II-VAIHE, ASEMAKAAVAT 8309 JA 8310

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutosluonnoksen selostus, joka koskee 8. päivänä tammikuuta 2018 päivättyjä asemakaavakarttoja nro 8309 ja 8310, Pispalan asemakaavan uudistamisen II-vaihe. Asian hyväksyminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

Diaarinumero kaava 8309: TRE: 841/10.02.01/2009 ja
1.2.2016 lähtien TRE:819/10.02.01/2016

Diaarinumero kaava 8310: TRE: 842/10.02.01/2009 ja
1.2.2016 lähtien TRE:820/10.02.01/2016

Lisätiedot:

<http://www.tampere.fi/cgi-bin/kaava/kaavadoc?8309> ja
<http://www.tampere.fi/cgi-bin/kaava/kaavadoc?8310> sekä
<https://www.tampere.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus/asemakaavoitus/pispala.html>

Kaavan laatija: Tampereen kaupunki, Kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus:
kaava 8309: kaavoitusarkkitehti Sari Pietilä, tekninen suunnittelija Ulla Tornainen
kaava 8310: kaavoitusarkkitehti Minna Kiviluoto, tekninen suunnittelija Kirsti Aro

Suunnitteluryhmään on lisäksi kuulunut erikoissuunnittelija Mira Siren.

Kaava-alue nro 8309

Kaava-alueeseen sisältyy osia Ala-Pispalan, Santalahden, Ylä-Pispalan, Hyhkyn sekä Särkänniemen kaupunginosista. Kaava-alueetta rajaavat pohjoisessa ja koillisessa Tampere–Seinäjoki-rata, kaakossa Rajaportinkadun ja Pispalan valtatie risteyksessä sekä luoteessa Pohjanmaantie. Lounaassa ja etelässä kaava-alueeseen sisältyvät Pispalan valtatievarren eteläpuoliset tontit. Kaava-alueeseen sisältyvät korttelit 1010, 1011, 1012, 1013 / tontit 16, 17, 18, 21, 22, 30 ja 35, 1014 / tontit 7, 8, 11 ja 24, 1016, 1018 / tontti 5, 1070, 1071, 1073, 1074, 1075, 1077, 1078 / tontit 8, 12 ja 13, 1083 / tontit 13 ja 14, 1183, 1184, 1185, 1299, 1300, 1301 / tontit 1 ja 2, 1302, 1303 / tontti 1, 1350, 1351 / tontit 1, 2 ja 3, 1358, 1359 / 1, 3, 9 ja 10, 1360 / 1, 2, ja 5, 1363 / tontti 2, 1368 / tontti 1 sekä virkistys-, katu-, puisto- ja erityisalueita.

Kaava-alue nro 8310

Kaava-alueeseen sisältyy osia Ala-Pispalan sekä Ylä-Pispalan kaupunginosista. Kaava-alueetta rajaa pohjoisessa Mäkikatu mukaan lukien sen varrella olevat tontit, kaakossa Harjunpää sekä Punkkerinkadun varressa olevat tontit ja etelässä Tahmelan viertotie ja Uittotunnelinkatu sekä korttelissa 1088 Tahmelan viertotien, Pulkksaarenkadun, Saunasaarenkadun ja Pyhäjärven rannan välinen alue. Kaava-alueeseen sisältyvät korttelit 1014 / tontit 14, 16, kaavatontti 18, tontit 19, 21, 22 ja 23, 1015, 1031, 1032, 1033, 1034, 1303 / tontti 2, 1304, 1309, 1078 / tontti 11, 1079, 1080, 1081, 1082, 1083 / tontit 12, 15 ja 16, 1084, 1088, 1092, 1351 / 6, 7 ja 8, 1352, 1353, 1354, 1355, 1356, 1359 / tontit 4, 5, 6, 7, 11 ja 12, 1360 / tontti 3, 1363 / tontti 3, 1364, 1365, 1367, 1368 / tontti 2 sekä katu-, puisto-, virkistys- ja erityisalueita.

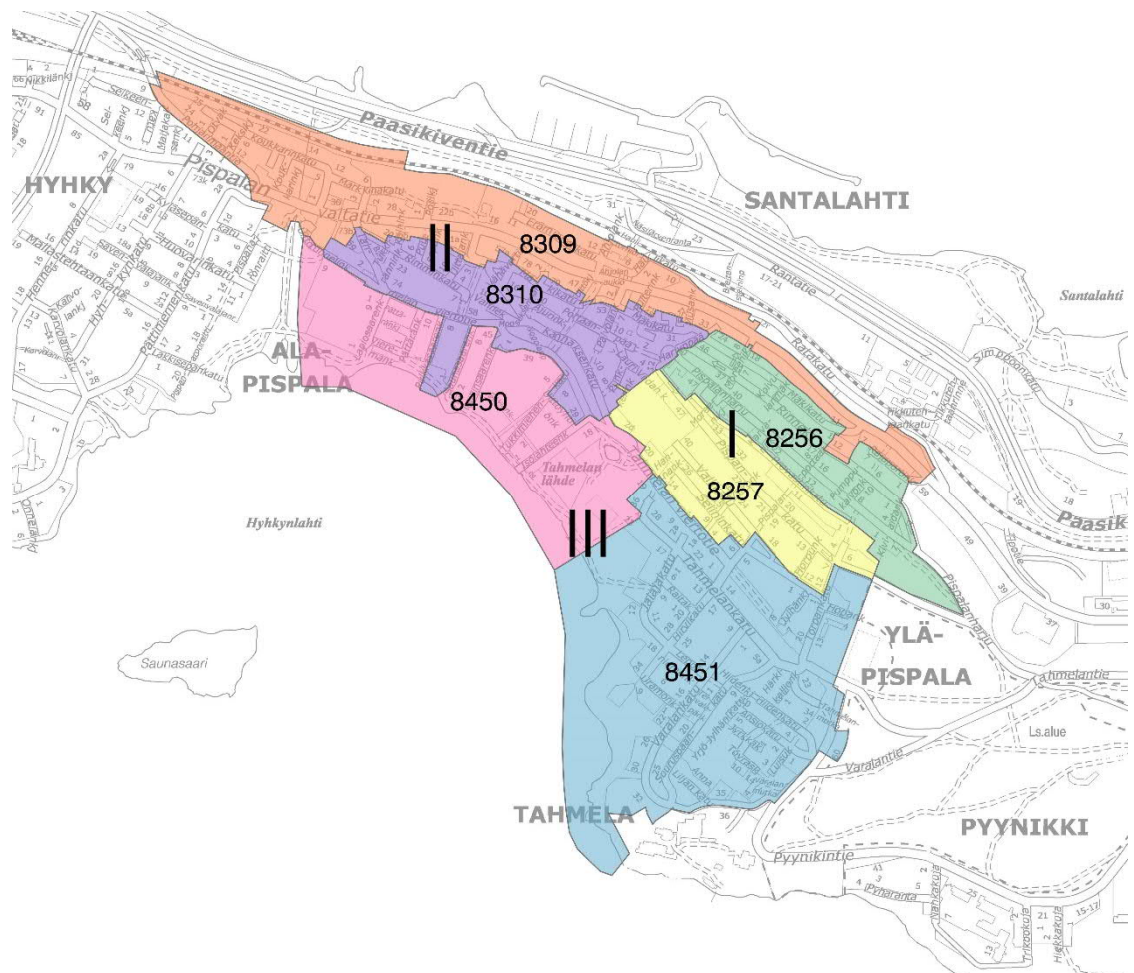
Kaava-alueen sijainti

Pispala sijaitsee noin 3 kilometrin päässä Tampereen keskustasta länteen Näsi- ja Pyhäjärven välisellä harjulla. Pispalan asemakaava uudistetaan kolmessa eri vaiheessa, kukin vaihe jakaantuu kahteen eri kaava-alueeseen. I-vaiheen kaksi kaavaa ovat tulleet voimaan 13.3.2017. Nyt laadittavan II-vaiheen kaava-alueet 8309 ja 8310 sijaitsevat Santalahden, Ylä- ja Ala-Pispalan kaupunginosien alueella Pispalan valtatie molemmin puolin, kaava-alueeseen kuuluu myös vähäisiä alueita Hyhkyn ja Särkäniemen kaupunginosista. Kaavamuutosalue on noin 1,8 km pitkä ja kaakkois-luoteissuuntainen ulottuen Ratakadulta Pohjanmaantiehen. Pohjoisessa aluetta rajaa Tampere–Seinäjoki-rata ja etelässä Uittotunnelinkatu, Tahmelan viertotie, Uittoyhtiönkatu sekä korttelin 1088 kohdalla Pyhäjärven ranta.

1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Ala- ja Ylä-Pispala, Santalahti, Hyhky ja VIII (Särkäniemi), Pispalan asemakaavan uudistamisen II-vaihe, asemakaavat nro 8309 ja 8310.

Tarkoituksena on asemakaavan uudistaminen siten, että se turvaa Pispalan valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön arvojen säilymistä ja luo edellytykset alueen kehittymiselle elinvoimaisena ja vireänä alueena.



Kuva: Pispalan kaavoituksen vaiheet I–III.

1.3 Selostuksen sisällysluettelo

1.1	Tunnistetiedot.....	12
1.2	Kaavan nimi ja tarkoitus.....	13
1.3	Selostuksen sisällysluettelo	14
1.4	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	16
1.4.1	Kaavan suunnitelma-asiakirjat.....	16
1.4.2	Kaavaa varten laaditut selvitykset(.....	16
1.4.3	Palauteaineisto.....	17
1.4.4	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista.....	17
2	LÄHTÖKOHDAT	18
2.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	18
2.1.1	Alueen yleiskuvaus.....	18
2.1.2	Väestö ja sosiaalinen ympäristö	18
2.1.3	Yhdyskuntarakenne.....	19
2.1.4	Rakennuskanta ja asuminen	19
2.1.5	Kaupunkikuva ja maisema.....	20
2.1.6	Rakennettu kulttuuriympäristö	22
2.1.7	Muinaismuistot	28
2.1.8	Luonnonympäristö.....	30
2.1.9	Palvelut ja elinkeinotoiminta	32
2.1.10	Virkistys.....	32
2.1.11	Liikenne ja pysäköinti	33
2.1.12	Tekninen huolto.....	34
2.1.13	Ympäristöhäiriöt	35
2.1.14	Maanomistus.....	37
2.2	Suunnittelutilanne	37
2.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	37
3	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	43
3.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	43
3.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	44
3.2.1	Vireilletulo.....	44
3.3	Osallistuminen ja yhteistyö	44
3.3.1	Osalliset	44
3.3.2	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely.....	45
3.4	Asemakaavan tavoitteet	47
3.4.1	Kaavoituksen tavoite	47
3.4.2	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	47

3.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	48
3.5.1	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet.....	48
4	ASEMAKAAVAN KUVAUS	51
4.1	Asemakaavan valmisteluaineistoon tehdyt muutokset	51
4.1.1	Kulttuuriympäristön suojelu	55
4.1.2	Suojelumerkinnän pois jättäminen.....	58
4.1.3	Rakennusoikeudet ja mitoitus	59
4.1.4	Rakentamisen ohjaus	62
4.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	71
4.3	Aluevaraukset	72
4.3.1	Korttelialueet	72
4.3.2	Muut alueet	73
4.3.3	Tonttijako	73
4.4	Kaavan vaikutukset	75
4.4.1	Vaikutukset maisemaan ja kulttuuriperintöön	75
4.4.2	Vaikutukset luonnonympäristöön ja virkistykseen	80
4.4.3	Sosiaaliset vaikutukset	81
4.4.4	Vaikutukset elinkeinoihin ja talouteen	85
4.4.5	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen	86
4.4.6	Vaikutukset liikenteeseen, tekniseen huoltoon ja erityistoimintoihin ...	87
4.5	Ympäristön häiriötekijät ja riskit	88
4.6	Kaavamerkinnät ja -määräykset	91
4.7	Nimistö	92
5	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	93
5.1	Toteutusta havainnollistavat suunnitelmat	93
5.1.1	Rakentamistapaohjeet	93
5.2	Toteuttaminen ja ajoitus	94
5.3	Toteutuksen seuranta	94

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1.4.1 Kaavan suunnitelma-asiakirjat

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 8309 ja 8310, 9.4.2009, tark. 1.2.2016, 8.1.2018 ja 7.5.2018
- Kaava 8309, 8.1.2018, tark. 7.1.2019
- Kaava 8310, 8.1.2018, tark. 7.1.2019
- Asemakaavan seurantalomake 8309
- Asemakaavan seurantalomake 8310
- Rakentamistapaohje 8309 ja 8310, 8.1.2018, tark. 7.1.2019, Arkkitehtitoimisto Hanna Lyytinen Oy
- Oheismateriaali:
 - Poistettava asemakaava kaavamuutosalueelta 8309
 - Poistettava asemakaava kaavamuutosalueelta 8310
 - Kommentit ja lausunnot
 - Vastineet kommentteihin ja lausuntoihin
 - Mielenpitoet
 - Vastineet mielenpiteisiin
 - Havainnekuvat (liite 1)
 - Kaavan vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön, ehdotusvaihe (liite 2)
 - Kaavan vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön, valmisteluvaihe (liite 2)
 - Kulttuurihistoriallisesti arvokkaat alueet, pihapiirit, rakennukset ja rakenteet sekä suojelumerkintöjen osoittaminen (liite 3)
 - Voimassaolevien kaavojen tonttitehokkuudet (liite 4)
 - Kaavatonttien tonttitehokkuudet kaava-alueilla (liite 5)
 - Rakennusoikeustaulukot (8309 ja 8310)
 - Kuntoselvitykset
 - Pirkanmaan maakuntamuseon lausunnot kuntoselvityksistä
 - Oas-palautekooste ja vastaukset, 8309 ja 8310

1.4.2 Kaavaa varten laaditut selvitykset

- Meluselvitykset 2016, 2017 ja 2018 A-Insinöörit Oy
- Arvio tärinän- ja runkomeluntorjunnasta, 2016 A-Insinöörit Oy
- Paineellisen pohjaveden selvitys, Ramboll Oy
- Rakennettavuusselvitys Mäkikatu 1, 2011 Tampereen Infra
- Pispalan eteläpuolisen alueen rakennettavuusselvitys, 2016, Ramboll, A-Insinöörit Oy ja HRK Konsultointi
- Haulitehtaan ympäristön maaperän pilaantuneisuuden selvitys, Ramboll Oy
- Pispalan Haulitornin alue asemakaava nro 8309 Pilaantuneen maaperän kunnostuksen loppuraportti
- Pispalan tori, Arkeologinen koetutkimus 2018, Mikroliitti Oy
- Punaisen tukkitien eteläosa, arkeologinen selvitys
- Viherverkkotarkastelu, 2018 Tampereen kaupunki, Viheralueet ja hulevedet
- Pispalan asemakaavan uudistaminen vaihe II, asemakaavan 8309 liikennesuunnittelu, 2018 Sitowise
- Pöllikuja 5, Maaperän haitta-ainetutkimus, 2017 Ramboll Oy

Pispalan I- ja II-vaiheen kaavoja varten laaditut aiemmat selvitykset:

Nähtävissä Tampereen kaupungin Pispalaa koskevalla internetsivustolla
<https://www.tampere.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus/asemakaavoitus/pispala.html>

- Pispalan–Tahmelan alueen rakennetun ympäristön inventointi 2009, Väli­raportti II, Pirkanmaan maakuntamuseo, Miia Hinnerichsen
- Ylä- ja Ala-Pispalan sekä Tahmelan arkeologinen inventointi 2008, Pirkanmaan maakuntamuseo, Vadim Adel
- Santalahden arkeologinen inventointi 2009, Pirkanmaan maakuntamuseo, Kalle Luoto
- Pispalan viherverkkotarkastelu, Tampereen kaupunki, 2011
- Pispalan asemakaavavaiheiden 1–3 eliöstö- ja biotooppiselvitys, Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön kehittäminen, 2011
- Pispalan kevätlähteiden kartoitus, Esa Ränkman, FCG Finnish Consulting Group Oy, 2011
- Loppuraportti Pispalan – Tahmelan alueen hyönteisselvityksestä 2009–2010, Tampereen Hyönteistutkijain Seura ry, 2010
- Pispalan lepakkokartoitus, Wermundsen Consulting Oy, 2008 Alue 1: Hautalaakso, Luokka: III Lajit: pohjanlepakko
- Liikenteellinen esiselvitys, Tampereen kaupunki 2008
- Kunnallisteknisten verkostojen kartoitus, Tampereen kaupunki, 2008
- Pispala-Santalahti meluselvitys, Taratest Oy, 2009
- Pispala-Santalahti tärinä- ja runkomeluselvitys, Taratest Oy, 2009
- Pispalan asemakaavojen uudistamisen I-III vaiheiden kaava-alueiden hulevesi-, pohjavesi- ja rakennettavuusselvitys, Loppuraportti, FCG 2012
- Pispalan ja Santalahden ilmanlaatuselvitys. Typpioksidin raja-arvot sekä hiukkasten raja- ja ohje­arvot. Asemakaavat no 8256, 8309, 8310 ja 8048, Ramboll, 2010
- Pispalan ja Santalahden ilmanlaatuselvitys. Typpioksidin ohje­arvot. Asemakaavat no 8256, 8309, 8310 ja 8048, Ramboll, 2010

1.4.3 Palauteaineisto

- Palautekooste 14.4.–5.5.2009 ja 4.–25.2.2016 nähtävillä olleista osallistumis- ja arviointisuunnitelmista saadusta palautteesta ja palautteisiin annetut vastaukset liitteenä
- Tiivistelmä valmisteluvaiheen palautteesta sekä vastineet

1.4.4 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- aiemmat koko Pispalan asemakaavaprosessia varten laaditut selvitykset ja muu materiaali luettavissa Tampereen kaupungin Pispalan kaavoitusta koskevalla internetsivustolla:

<https://www.tampere.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus/asemakaavoitus/pispala/selvityksetjaraportit.html>

2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaava-alueet nro 8309 ja 8310 sijaitsevat Pispalan harjun pohjoispuolella Pispalan ahteella, sekä harjun länsirinteellä, Ala-Pispalan tasanteella ja etelärinteellä sekä Pyhäjärven rantatasanteella. Rakennuskanta koostuu pääasiassa pientaloista ja pienkerrostaloista, Pispalan valtatievarressa on lisäksi 4-6 kerroksisia kerrostaloja. Alue on asuinalueena erittäin arvostettu.

Pispala tunnetaan työväestön ilman valvontaa rakentamana puutaloalueena. Vaikka viimeaikaisen uudisrakentamisen myötä rakennuskanta on huomattavasti muuttunut, Pispalan rakennuksissa on edelleen ominaispiirteitä, jotka luovat Pispalan kaupunkikuvasta ainutlaatuisen. Pispala muodostaa maisema- ja rakennushistoriallisesti valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön ja kaava-alueella 8309 sijaitsee tunnettuja ja matkailullisesti merkittäviä kohteita kuten Rajaportin sauna, Pispalan pulteri, Haulitorni ja Haulitehdas. Kaavan nro 8310 alueella sijaitsee Lauri Viita -museo.

Kaavamuutosalueiden pinta-ala on yhteensä 34 ha. Kaava-alueen 8309 pinta-ala on noin 21 ha ja kaava-alueen 8310 13 ha. Alueen maarekisterikiinteistöt ja tontit ovat pääosin yksityisessä omistuksessa. Kaavatontteja on kaava-alueella yhteensä 272 kpl. Asumiseen osoitettujen kaavatonttien koko vaihtelee välillä 138–2500 m².

Alue on pääosin rakennettua ympäristöä, viheralueita on niukasti. Rakennettuja puistoja ovat Punaisen ja Harmaan tukkitien puistot. Luonnontilaisia ovat kaava-alueella 8309 sijaitseva Pöllipuisto, Haulipuisto ja Tikkutehtaan puisto ja kaava-alueella 8310 sijaitseva Pispalanon puisto. Loput viheralueet ovat pienialaisia. Kaavan 8309 alueella kaikki viheralueet altistuvat voimakkaalle liikenteen melulle.

Kaavamuutosalue on maastollisesti hyvin vaihtelevaa - se muodostuu eriluonteisista osa-alueista; osin Pispalalle tyypillisistä hyvin jyrkistä harjun rinteiden osista, mutta mukana on myös hyvin tasaisia alueita. Alueen katujen leveys vaihtelee. Tonttikadut ovat pääosin kapeita, lukuun ottamatta Pispalan valtatieä, joka on alueellinen kokooja- ja pääkatu. Pispalalle ominaisia porrasyhteyksiä on Punaisen ja Harmaan tukkitien puistoissa sekä Portaanpäässä. Kaava-alueella harjun suuntaisten katujen välissä on yleensä yksi tai kaksi tonttiriviä. Kaava-alueen eteläosassa katumiljöölle luonteenomaisia ovat pulteri- ja betonimuurit.

Alueen erityispiirteet

Kaava-alue 8309:

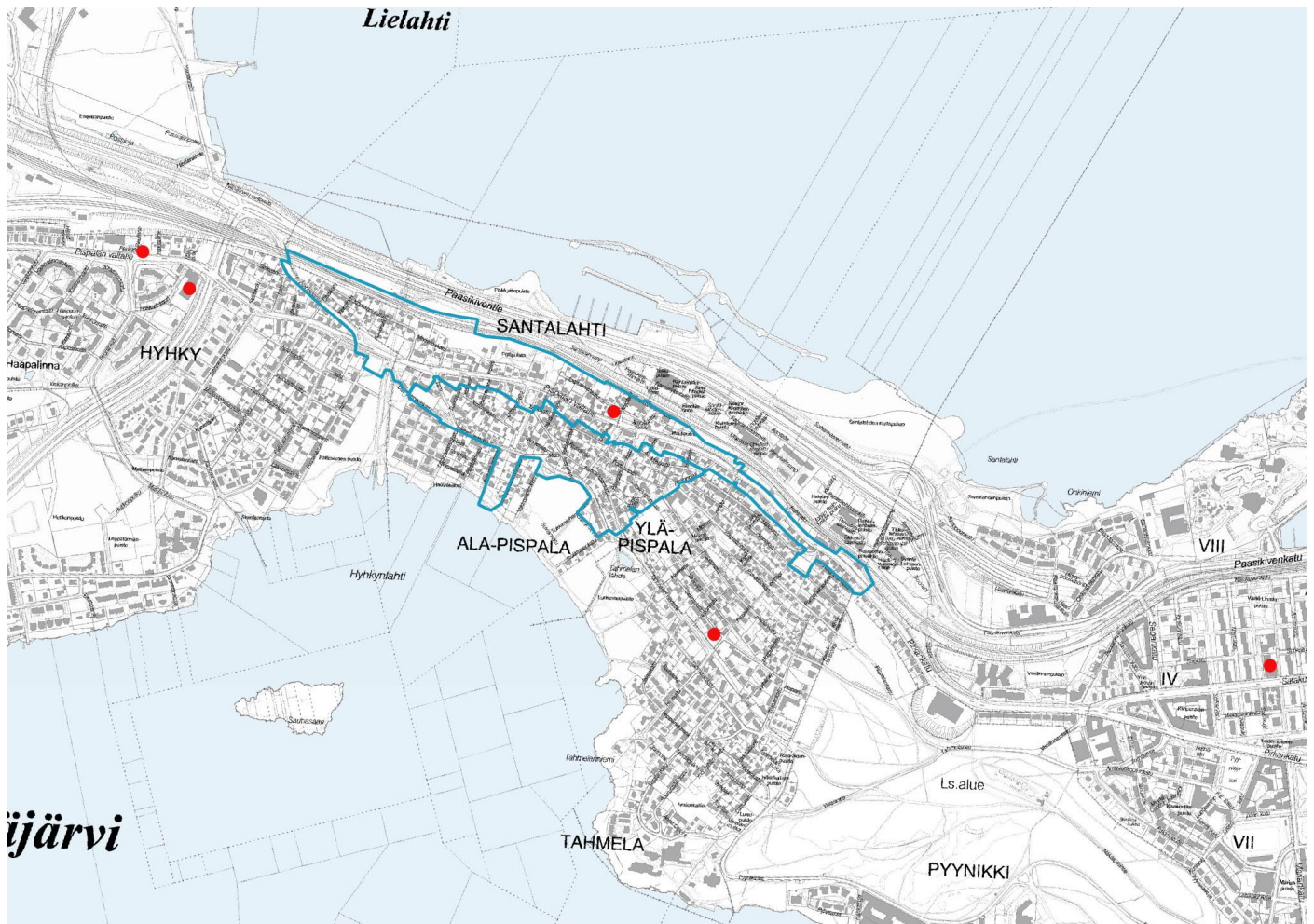
Pispalan valtatie liikenneympäristö, Suomen rautateiden päärata (Helsinki–Oulu), Pispalan alueellinen, kaupallinen keskusta, palvelut, nähtävyydet ja Santalahden läheisyys.

Kaava-alue 8310:

Tukkitiet jakavat alueen kolmeen osaan; Etelärinteiden jyrkät kadut ja porrasyhteydet sekä lähes tasamaan puutarhamaiset korttelit.

2.1.2 Väestö ja sosiaalinen ympäristö

Pispalaa on perinteisesti pidetty yhteisöllisenä asuinalueena. Tämä näkyy myös alueen erilaisten yhdistysten määrässä. Alueen asukasrakenteen ja sosio-ekonomisen luonteen



Kuva: Kartalla punaisella pisteellä päivittäistavarakaupat, Pispalan II-vaiheen kaava-alueet 8309 ja 8310 on rajattu sinisellä.

muutos työvään alueesta keskiluokkaisempaan suuntaan on vaikuttanut myös alueen sosiaaliseen ympäristöön, mutta edelleen voidaan Pispalaa pitää sosiaalisesti monimuotoisena alueena, jossa on mm. monia yhteisöllisesti tuotettuja palveluja ja paikallisia kulttuuritapahtumia.

2.1.3 Yhdyskuntarakenne

Pispala on Tampereen kantakaupungin yhdyskuntarakenteeseen liittyvä tiivis pientalopainotteinen asuntoalue. Valtatien varresta osa on kerrostaloaluetta ja sen varrella on pääosa alueen lähipalveluista. Pispalan valtatie on kaupungin länsisuuntaan Paasikiventien ja rantatunnelin tärkeä varareitti.

2.1.4 Rakennuskanta ja asuminen

Kaava-alueet ovat asuntotyypeiltään monipuolisia, alueella on yhden perheen taloja, paritaloja, usean asunnon taloja sekä rivi- ja kerrostaloja. Samalla tontilla voi olla useita rakennuksia, pienkerrostalosta yhdenperheen taloon ja pihasaunaan. Aluetta arvostetaan asuinpaikkana mm. alueen omaleimaisuuden ja maisemien takia. Pispalan rakennuskanta on uusiutunut huomattavasti viime vuosikymmeninä, vanhoiksi

rakennuksiksi tunnistettavia ja maakuntamuseon inventoimia on kaava-alueiden asuinrakennuksista n. 50%.

2.1.5 Kaupunkikuva ja maisema

Pispalan poikkeuksellinen sijainti jyrkkärinteisellä harjulla kahden järven välissä on tehnyt siitä tunnetuimman Suomen 1800- ja 1900-lukujen taitteessa suurten kaupunkien ulkopuolelle, kaavoittamattomalle maalle ilman valvontaa rakentuneista työväen asuinalueista. Alueen kaupunkikuva on maaston, puuston, rakennusten, katujen ja muurien muodostama. Eri osa-alueilla on omat erityispiirteensä:

Pohjoisrinteen alaosa, Pispalan valtatie itäosan varsi ja radan varsi:

Pohjoisrinteen maisema ja tärkeät näkymät suuntaavat radan ja Santalahden teollisuusalueen yli Näsijärvelle ja länteen. Kadut seuraavat korkeuskäyriä. Alueella on ollut pispalalaisittain suuria, moniasuntoisia vuokratasarmoja, jotka on pääosin muutettu asunto-osakeyhtiöiksi. Tästä perinteestä johtuen rakentamistehokkuus on paikoitellen suuri ja kaupunkikuva urbaanin tiivis. Rakentamaton tonttimaata on vain vähän. Asutuspysäköinti tontilla on rinteiden jyrkkyyden vuoksi ollut vaikeasti toteutettavaa. Kokonaisuutena pohjoisrinne on kuitenkin varsin hyvin säilyttänyt ominaislaatussa.

Pispalan ahde eli Pispalan valtatie länsiosa kadunvarresta rautatiehen

Pispalan valtatie varrella ja pohjoispuolella on asuttu viimeistään keskiajalta lähtien. Vaikka valtatie varsi on kokenut viime vuosikymmeninä suurimmat muutokset, löytyy sen läheisyydestä Pispalan agraarivaiheen vanhasta asutuksesta muistuttavia maalaismaisia, pienipiirteisiä tielinjoja ja asuinpaikkoja.

Harjun laelta ja tasanteelta maisemat suuntaavat sekä Näsijärvelle että Pyhäjärvelle. Rakennukset ja kadut ovat pääsääntöisesti korkeuskäyrien ja kadun suuntaisesti. Rakennusten mittakaava ja rakentamistiheys vaihtelee tiheästä väljään. Maaston tasaisuudesta johtuen pihat ovat yleensä suuret ja käyttökelpoiset.

Länsirinne

Pispalan harjulta länteen vaihtelevalla jyrkkyydellä laskevalta länsirinteeltä on järvimaisema etelään Pyhäjärvelle, ylempänä myös pohjoiseen Näsijärvelle. Alue on pispalalaisittainkin hyvin epäsäännöllinen: sekä tontit että kadut sijoittuvat rinteeseen vapaasti vaihdellen, ja rakentamistiheys vaihtelee tiivistä suhteellisen väljään. Alueella on kapeita, pitkiä, pieniä tontteja, joilla päärakennukset sijaitsevat lomittain kohtisuoraan katua vasten. Näiden tonttien kohdalla katumiljöön tiivistyy hyvin urbaaniksi. Rakennukset sijoittuvat yksitellen maastoon sovitettuina sekä rinteiden vastaisesti, että rinteiden suunnassa. Pihat vaihtelevat pienistä rinnetasanteista suuriin puutarhatontteihin. Monimuotoisuudesta johtuen tällä alueella kaupunkimiljöön vaurioituu herkästi ympäristöön sopimattomista rakennushankkeista. Muutostöissä rakentamisen tehokkuus ja sijoittuminen on tutkittava tonttikohtaisesti. Vanhojen rakennusten mittakaava vaihtelee pispalalaisittain. Vanhat asuinrakennukset ovat pääosin pieniä yhden ja kahden perheen taloja. Muutama suuri asuinrakennus elävöittää katunäkymiä. Alueen maamerkki on Ylävoiman talo Pispalan valtatie varressa.

Ala-Pispalan tasanne ja etelärinne:

Multaville viljelyspelloille rakentuneella alueella on lämmin ja suojaisa pienilmasto. Pihoilta ja etenkin alueen eteläreunan rinteeltä avautuu maisema Näsijärvelle.

Tonttikoko on pispalalaisittain suhteellisen suuri. Rakennukset sijoittuvat suhteellisen vapaasti tonteille. Maaston salliessa talot ovat kiinni katulinjassa. Maisemaa leimaavat entisten tukkiteiden piirtämät linjat maastossa.

Rimminkadun länsipää sijaitsee harjutasanteella, jolle on muodostunut hyviä puutarhatontteja.

Puutarhakaupunki

Pispan talon entisille pelloille rakennettu puutarhakaupunki poikkeaa jyrkkään harjun rinteeseen rakennetun Pispalan vapaasta ja tiiviistä rakentamistavasta. Suhteellisen säännönmukaisen ja luonteeltaan väljähkön alueen kadut suuntautuvat kohtisuoraan järvelle seuraten mahdollisesti jo sarkajaon aikaisia tilus- ja peltorajoja. Rakennukset sijoittuvat väljille tonteille suhteellisen säännöllisesti pääty kadulle ja pääjulkisivu järvelle suuntautuen. Väljyys lisää alueen puutarhamaista vaikutelmaa.

Pulkkasaarenkadun ja Saunasaarenkadun välisen asuinkorttelin läpi on alun perin kulkenut Pispalan punainen tukkitie, jonka jäljiltä maisemaan on jäänyt n. 20 metriä leveä rakentamaton uoma. Uoman maa-ala on sittemmin liitetty korttelin tontteihin mutta pääosin säilyttänyt luonteensa vehreänä avoimena väylänä keskellä korttelia, lukuun ottamatta uoman kohdalle sijoitettua 2000-luvulla valmistunutta asuinpientaloa sekä kahta vanhaa talousrakennusta.

Lähde: *Pispalan rakennustavat*, Arkkitehtitoimisto Hanna Lyytinen Ky, Tampereen kaupunki, kaavoitusyksikkö, 2005

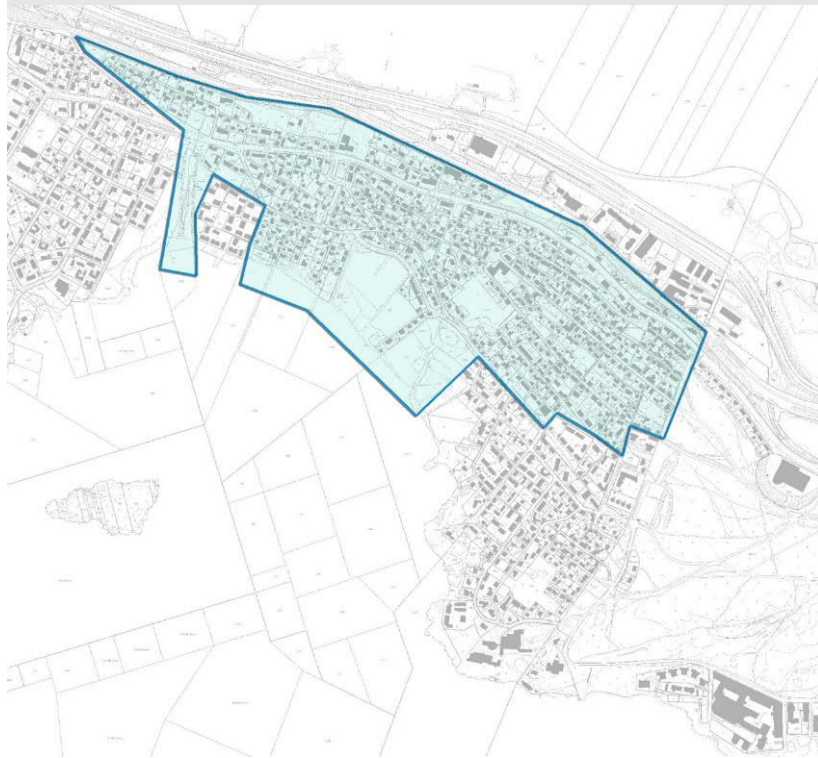
2.1.6 Rakennettu kulttuuriympäristö

Valtakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö

Kaava-alueet sisältyvät valtakunnallisesti merkittävään Pispalanrinteen kulttuuriympäristöön valtakunnallisessa inventoinnissa *Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt* RKY. Museovirasto, 2009. Tässä inventoinnissa luonnehditaan Pispalanrinnettä seuraavasti:

Pispalanrinteen poikkeuksellinen sijainti jyrkkärinteisellä harjulla kahden järven välissä on tehnyt siitä Suomen tunnetuimman 1800- ja 1900-lukujen taitteessa suurten kaupunkien ulkopuolelle, kaavoittamattomalle maalle ilman valvontaa rakentuneista työväen asuinalueista. Pispalan vanhimmat säilyneet asuinrakennukset muistuttavat maaseudun mökkikylien taloja, vuosisadan vaihteen rakennukset, paritalot ja suuremmat kasarmimaiset asuinrakennukset ovat noudattaneet pääpiirteissään järjestetyn kaupunkialueen korkeussääntöjä ja ajan yleistä rakennustapaa. Jyrkkään rinteeseen rakennetut portaat korvaavat osittain katuverkon.

Kuva: Pispalanrinteen valtakunnallisesti merkittäväksi määritelty rakennettu kulttuuriympäristö.



Rakennusinventointi

Pirkanmaan maakuntamuseo teki kaava-alueiden 8309 ja 8310 rakennusinventoinnin päivityksen vuonna 2009. Inventoitavalta alueelta tutkittiin kaikki vanhoiksi rakennuksiksi tunnistettavat 1800-luvun lopun ja ennen vuotta 1970 rakennetut asuin- ja piharakennukset sekä niiden muodostamat pihapiirit. Lisäksi arvioitiin yleisiä kaupunkikuvallisia ja maisemallisia arvoja ja määriteltiin alueen sisäiset kulttuurihistoriallisesti arvokkaat aluekokonaisuudet. Kaikki inventoidut kohteet, rakennukset ja arvoalueet arvoitettiin kolmeen luokkaan, arvoluokkiin I, II ja III joista kulttuurihistoriallisesti arvokkain on luokka I.

Kulttuurihistoriallisesti arvokkaat aluekokonaisuudet

Rakennusinventoinnissa kaava-alueilta on hahmotettu seuraavat arvoalueet:

- 2009/A1 Pohjanmaantien varsi
- 2009/A2 Koukkarinkadun varsi
- 2009/A3 Rimminkadun varsi
- 2009/A4 Mäkikadun ja Kannaksenkadun risteys
- 2009/A5 Mäkikadun varsi
- 2009/A6 Erämiehenkadun varsi
- 2009/A7 Haulitornin ympäristö
- 2009/A8 Kannaksenkadun ja Päivölänkadun risteys
- 2009/A9 Pispalan valtatie alku

Sekä lisäksi alueellisina kokonaisuuksina

- 2009/113 Punainen tukkitie
- 2009/12 Harmaa tukkitie

2009/A1 Pohjanmaantien varsi

Arvoluokka III

Kadun varren vanha rakennuskanta on peräisin 1890–1930-luvuilta. Vanhimmat rakennukset edustavat eri rakennustyyppejä usean asunnon vuokrakerrostalosta pieniin huoneen ja keittiön pikkutaloihin. Pohjoispuolella on säilynyt ehjä neljän pikkutalon rivi, Pohjanmaantie 18–24, jotka tunnetaan rakentajasukunsa mukaan Virtasen valtakuntana.

Pohjanmaantie on ollut osa keskiajalla syntynyttä sisämaan ja Pohjanlahden rannikon yhdistävää vanhaa maantietä, joka tunnettiin nimellä Kuninkaantie ja myöhemmin Kyröskosken maantie.

Alueen vanhassa rakennuskannassa on yhä hahmotettavissa Pispalassa 1900-luvun alkupuolella tyypillinen asumisen ja elämisen tapa, pienehköjä asuntoja erikokoisissa puutaloissa, aputiloja piharakennuksissa.

1900-luvun alkupuolella kadunvarsi on ollut kaupunkimaisen tiivis, koostuen eri-ikäisistä ja kokoisista asuin- ja piharakennuksista. Uudisrakentamisesta ja kadun leventämisestä huolimatta rakennukset ja katutila muodostavat yhä hahmotettavissa olevan maisemakokonaisuuden.

2009/A2 Koukkarinkadun varsi

Arvoluokka III

Alueen vanha rakennuskanta on peräisin 1890–1950-luvuilta ja säilyttänyt suhteellisen hyvin alkuperäiset tai niitä vastaavat piirteensä. Asuinrakennukset edustavat eri rakennustyyppejä usean asunnon vuokrakerrostaloista pieniin huoneen ja keittiön pikkutaloihin. Kulttuurihistoriallisesti arvokkaimpia ovat VPK:n talo (Teatteri Mukamas, Pispalan valtatie 30) sekä Pispalan punakaartin päällikön Aatto Koivusen kotitalo (Koukkarinkatu 7). Muutamat 1990–2000-luvuilla rakennetut uudisrakennukset ovat kookkaita omakoti-, rivi- ja paritaloja.

Koukkarinkadun paikalla on alkujaan kulkenut vain kapea polku, joka on syntynyt 1800-1900-lukujen taitteessa, kun paikalle on rakennettu ensimmäiset talot. Polkumaisuus on nähtävissä nykyisellä kapealla kadulla.

Alueen vanhassa rakennuskannassa on yhä hahmotettavissa Pispalassa 1900-luvun alkupuolella tyypillinen asumisen ja elämisen tapa, pienehköjä asuntoja erikokoisissa puutaloissa, aputiloja piharakennuksissa.

1900-luvun alkupuolella katutila on ollut kapea ja rakennukset sijoitettu vaihtelevasti joko kadunreunaan tai sisemmälle tontille. Uudisrakentamisesta huolimatta rakennukset ja katutila muodostavat yhä hahmotettavissa olevan vaihtelevan ja monimuotoisen maisemakokonaisuuden.

2009/A3 Rimminkadun varsi

Arvoluokka III

Alueen vanha rakennuskanta on peräisin 1800-luvun lopun ja 1930-luvun väliseltä ajalta ja säilyttänyt kohtalaisesti alkuperäiset tai niitä vastaavat piirteensä. Asuinrakennukset ovat pääosin yhden tai kahden perheen yksittäispientalotyypisiä asuinrakennuksia. Muutamit uudisrakennukset ovat 1980-2000-luvuilla rakennettuja omakoti- ja rivitaloja. Katutila on hyvin kapea ja rakennukset pääasiassa hieman katulinjasta sisäänvedettyjä. Tontit ovat muusta Pispalasta poiketen pääosin väljästi rakennettuja, pensasaidoin aidattuja tasamaatontteja. Rakennukset ja katutila muodostavat puutarhamaisen vehreän maisemakokonaisuuden.

2009/A4 Mäkikadun ja Kannaksenkadun risteys

Arvoluokka II

Alueen monimuotoinen rakennuskanta on peräisin 1800-luvun lopun ja 1930-luvun väliseltä ajalta. Alueella ei ole uudisrakennuksia. Rakennuskanta on peruskorjauksista huolimatta säilyttänyt pääosin hyvin 1900-luvun alun piirteensä. Erikokoiset rakennukset edustavat eri rakennustyyppisiä usean asunnon vuokrakerrostaloista huviloihin ja yksittäispientaloihin. Mäkikadun ja kannaksenkadun risteuksen erityyppiset rakennukset muodostavat kapeiden katujen varsille vaihtelevan ja monimuotoisen maisemakokonaisuuden.

2009/A5 Mäkikadun varsi

Arvoluokka I

Kadunvarsi on rakentunut 1900-luvun alun ja 1920-luvun välisenä aikana. Muutamit asuinrakennuksista on rakennettu kahdessa vaiheessa siten, että 1900-luvun alussa rakennettua taloa on laajennettu 1920-luvulla. Asuinrakennukset ovat tyypiltään yksittäispientaloja sekä pieniä asuntoja käsittäneitä entisiä vuokrakerrostaloja. Asuinrakennukset ovat melko kookkaita, kaikilla tonteilla on piharakennukset. Rinnetontit ovat pienehköjä, pihamaata ja kasvillisuutta tonteilla on vähän. Rakennusten 1900-luvun alun piirteet ovat säilyneet pääasiassa hyvin. Mäkikadun kapean katulinjan ja siihen kiinni rakennettujen asuinrakennusten eheä, tiiviisti rakennettu ja kaupunkimainen maisemakokonaisuus on yleisilmeeltään säilynyt pitkälti 1920-luvun asussaan.

2009/A6 Erämiehenkadun varsi

Arvoluokka II

Alueen monimuotoinen vanha rakennuskanta on peräisin 1890–1950-luvuilta ja säilyttänyt hyvin alkuperäiset tai niitä vastaavat piirteensä. Rakennuksista edustettuina ovat lähes kaikki Pispalan rakennustyyppit pikkutalosta moderniin kerrostaloon. Asuinrakennuksista useimmat ovat huvilatyypisiä, suurehkoja taloja, joiden rungot kerrotaan tuodun Terijoelta. Rakennukset poikkeavat pispalalaisesta työväenrakentamisesta paitsi suuremman asuntokoon myös koristeellisuutensa vuoksi. Alueen kaakkoiskulmaan on 1980-luvulla rakennettu ajan lähiörakentamiselle tyypillinen matala liikekeskus. Muut uudisrakennukset ovat 1990–2000-luvuilla rakennettuja omakotitaloja.

Erämiehenkatu on ollut osa keskiajalla syntynyttä sisämaan ja Pohjanlahden rannikon yhdistävää vanhaa maantietä, joka tunnettiin nimellä Kuninkaantie ja myöhemmin Kyröskosken maantie. Alueen pääväylän tielinja on viimeistään 1800-luvulla siirtynyt etelämmäs nykyisen Pispalan valtatie paikalle, mistä johtuen Erämiehenkatu (aiemmin Ylätie) on säilynyt kapeana.

Rakennuskannassa on hahmotettavissa 1900-luvun alkupuolen eri yhteiskuntaluokkien, sekä työväenluokan että ylemmän keskiluokan, asumisen ja elämisen tapa.

Pispalan posti on toiminut neljässä alueen rakennuksista.

Erämiehenkadun katulinja on kapea, loivasti kaartuva, paikoin tiiviisti rakennusten reunustama, paikoin vehreä ja avoin. Uudisrakentamisesta huolimatta rakennukset ja katutila muodostavat yhä hahmotettavissa olevan maisemakokonaisuuden.

2009/A7 Haulitornin ympäristö

Arvoluokka I

Alueen vanha rakennuskanta on peräisin 1800-luvun lopun ja 1920-luvun väliseltä ajalta ja säilyttänyt hyvin alkuperäiset tai niistä vastaavat piirteensä. Asuinrakennukset ovat tyypiltään erilaisia: pikkutalo, kaupunkipuutalo ja yksittäispientaloja.

Teollisuusrakennukset, haulitehdas ja haulitorni, ovat vuodelta 1908.

Punatiilinen tehdasrakennus ja punaiseksi maalattu, teräksinen 55 metriä korkea haulitorni edustavat molemmat aikansa rakennusteknistä huippuosaamista.

Rakennuskannassa on hahmotettavissa 1900-luvun alkupuolella Pispalassa tyypillinen asumisen ja elämisen tapa, pienehköjä asuntoja erikokoisissa puutaloissa, aputiloja piharakennuksissa. Lisäksi osan alueen asuinrakennuksista kerrotaan toimineen haulitehtaan työntekijöiden asuintoina.

Haulitehdas on toiminut alueella vuodesta 1908 aina 1970-luvulle. Haulitehtaan ympäristö muodostaa yhä hyvin hahmotettavissa olevan 1800- ja 1900-lukujen vaihteessa syntyneen teollisuus- ja asuin ympäristökokonaisuuden. Korkea haulitorni on Pispalanharjun kaukomaiseman symboli.

2009/A8 Kannaksenkadun ja Päivölänkadun risteys

Arvoluokka I

Alueen rakennuskanta on peräisin 1900-luvun alun ja 1920-luvun väliseltä ajalta.

Rakennukset ovat persoonallisia, pääasiassa hyvin säilyneitä ja aikansa rakennusperinnettä edustavia. Asuinrakennukset ovat tyypiltään yksittäispientaloja, lukuun ottamatta yhtä pienkerrostaloa. Alueen lähiympäristö on uudistunut 1980–2000-luvulla melko voimakkaasti purkamisen ja uudisrakentamisen seurauksena, mikä korostaa arvoalueen merkitystä. Osa asuinrakennuksista sijoittuu jyrkkään rinteeseen. Tonteilla on runsaasti betoniportaita ja muita rinnepihalle tyypillisiä rakenteita.

Rakennuksissa on erittäin korkeat kivijalat sekä erikoisia sisäänkäyntiratkaisuja. Ns. Vuorenmaan valtakunnan rakennusryhmä on muodostunut pispalalaisen tiiviin rinnerakentamisen ja yhteisöllisen työväenasumisen symboliksi. Päivölänkadun portaiden ja Kannaksenkadun risteyksessä on säilynyt maisemallisesti merkittävä ja erityisen hyvin pispalalaista rinnerakentamista edustava maisemakokonaisuus.

2009/A9 Pispalan valtatie alku

Arvoluokka I

Alueen monimuotoinen ja ajallisesti kerrostunut vanha rakennuskanta on peräisin 1880–1930-luvuilta. Rakennustyypeistä yleisimmät ovat kaupunkipuutalot ja pienkerrostalot. Osaa rakennuksista on korjattu melko voimakkaasti, osa taas on säilyttänyt piirteensä melko hyvin. Alueella on ainoastaan yksi uudisrakennus.

Pispalan valtatie, Pispalan harjun pääliikenneväylä on osa keskiajalla syntyneitä sisämaan ja Pohjanlahden rannikon yhdistävää vanhaa maantietä, joka tunnettiin nimellä Kuninkaantie ja myöhemmin Kyröskosken maantie. Tielinja on arvoalueella pysynyt nykyisellä paikallaan ai-nakin 1800-luvun alusta alkaen, joskin katua on 1950-luvulla liikennemäärien kasvaessa suoristettu ja levennetty.

Alueen kaakkoispään poikki on kulkenut Pohjois-Pirkkalan ja Tampereen välinen raja, jossa valtatie kohdalla oli 1831 rakennettu veräjä, rajaportti. Rajalla kulkevan riukuaidan tilalle rakennettiin 1905 kivinen pulteriaita. Veräjä jäi käytöstä 1900-luvun alussa ja aitakin on pääosin kadonnut, sen jälkeen kun Pispala 1937 liitettiin Tampereeseen, mutta paikan nimeksi jäi Rajaportti. Paikalla on vanhasta kuntarajasta kertova muistomerkki.

Alueella on hahmotettavissa 1900-luvun alkupuolella Pispalassa tyypillinen asumisen ja elämisen tapa, pienehköjä asuntoja erikokoisissa puutaloissa, aputiloja piharakennuksissa. Lisäksi Mäkikadun kulmauksessa sijaitseva Harjun tunnetuin ja ainoa yhä toimiva yleinen sauna, Rajaportin sauna on muodostunut pispalalaisuuden symboliksi.

Kadunvarren rakennusten kivijaloissa tai kaduntasossa olevissa ensimmäisissä kerroksissa on pääväylälle tyypillisesti ollut erilaisia kauppoja, verstaita ja ammatinharjoittajien tiloja.

Kadunvarsi on ollut 1900-luvun alussa kaupunkimaisen tiivis, koostuen eri-ikäisistä ja kokoisista asuin-, liike-, versta- ja piharakennuksista. Alueeseen kohdistuneista muutoksista huolimatta rakennukset ja katutila muodostavat yhä hahmotettavissa olevan maisemakokonaisuuden.

2009/113 Punainen tukkitie

Arvoluokka I

Pispalan punainen tukkitie rakennettiin vuonna 1863 tukkien siirtämiseksi Näsijärveltä Pyhäjärvelle Pispalan harjun yli. Tukkitien uoma on merkittävä muistuma Tampereen ja koko Suomen teollisuus- ja kauppahistoriasta. Rosenlewin omistaman Porin Höyrysaunan rakennuttama Punainen tukkitie ylitti Pispalan valtatie siltaa pitkin suunnilleen nykyisen Pispalan kirkon kohdalla, ja tukkien siirto tapahtui hevosten avulla. Tukkitie sai nimensä siksi, että se oli maalattu punaiseksi ja tukkitien rakenteisiin oli kiinnitetty myös mainoksia. Puinen rännirakennelma oli yli 70 vuotta hyvin näkyvä ja kuuluva osa Pispalaa. Uittotunnelin valmistuttua maan pinnalla kulkeva rakennelma purettiin ja Pyhäjärven puolelle jäi maisemaan jäi n. 20 metriä leveä uoma.

Pyhäjärven rannan tuntumassa tukkitie kulki korttelin 1088 läpi ja uoma on sittemmin liitetty korttelin tontteihin. Tukkitien uoman kohdalla on tällä hetkellä runsaasti puustoa, pohjoisessa osa Pispalan kirkkoa ja Tahmelan viertotien eteläpuolella 2000-luvulla valmistunut asuinpienitalo sekä kaksi vanhaa talousrakennusta.

Pirkanmaan maakuntamuseon Pispalan asemakaavaa varten laatimassa rakennetun ympäristön inventoinnissa Punainen tukkitie on määritelty arvokkaimman 1. luokan kohteeksi.

Inventoinnissa esitetään toimenpidesuosituksena Punaisen tukkitien uoman säilyttämistä rakentamattomana, jotta historiallinen väylä säilyy havaittavana.

Tukkitien Pyhäjärven puoleinen uoma sijaitsee pohjoisessa seurakunnan omistamalla maalla ja kaupungin omistamalla puisto- tai katualueella. Korttelissa 1088 uoman ala on tukkitien käytöstä poistamisen jälkeen liitetty asuintontteihin.

2009/12 Harmaa tukkitie

Arvoluokka I

Harmaa tukkitie valmistui vuonna 1873. Tukkitiet jakoivat Pispalanharjun kolmeen osaan, joita olivat Harmaan tukkitien itäpuoli, tukkiteiden välinen alue ja punaisen tukkitien länsipuoli.

Tukkitiet hallitsivat harjun maisemaa ja rajoittivat harjunsuuntaista kulkemista yli 60 vuoden ajan. Niiden uomat hahmottuvat osittain yhä, sillä ne ovat säilyneet suurimmaksi osaksi rakentamattomina 1930-luvulta, jolloin tukkitiet purettiin. Ylä- ja Ala-Pispalan kaupunginosien välinen raja noudattelee Harmaan tukkitien linjaa.

Inventoinnissa esitetään toimenpidesuosituksena Harmaan tukkitien uoman säilyttämistä rakentamattomana puistoalueena, jotta historiallinen väylä säilyi havaittavana.

Lähde:

Pispalan–Tahmelan alueen rakennetun ympäristön inventointi 2009, väliraportti II, Pirkanmaan maakuntamuseo, Miia Hinnerichsen

Arvokas rakennuskanta

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

- maaseudun rakennusperinnettä edustavat rakennukset, kuten esimerkiksi paritupatyypiset hirsitalot 1800- ja 1900-lukujen vaihteesta
- piharakennukset, joissakin voi olla myös asuintilaa
- tyylirakennukset, joissa on piirteitä esimerkiksi uusrenessanssin, puujugendin, 1920-luvun puutaloklassismin ja funktionalismin tyyliuunnista
- huvilarakennukset, jotka ovat muuta rakennuskantaa koristeellisempia, usein kookkaampia ja sisätiloiltaan monimuotoisempia, joukossa myös Terijoen huviloita
- työväestön asuinrakennukset joille tyypillistä on kerroksellisuus, useat laajennusvaiheet
- huoneen ja keittiön mökkityyppi
- vuokrakasarnit, jotka voivat olla joko puolitoista- kaksi- tai kolmekerroksisia
- yhdistetyt asuin- ja liikerakennukset, joissa kivijalkakerros on rakennettu yleensä alun perin liiketoimintaa varten
- modernit 1940–60-luvun omakotitalot
- modernit 1940–60-luvun kerros- ja luhtitalot

Ennen toista maailmansotaa rakentunut rakennuskanta edustaa sitä Pispalaa, josta alue tunnetaan. Pispalan vanhalle rakennuskannalle on luonteenomaista, että rakennuksia on saatettu laajentaa, korottaa, vaihtaa ikkunoita, ovia ja laudoituksen suuntaa. Alkuperäisessä asussa olevia rakennuksia on siten vähän. Merkittävä muutosten kausi oli 1970-luvun lopun ja 1980-luvun alun peruskorjauskokeilu, joka edesauttoi rakennusten säilymistä, mutta samalla menetettiin rakennusten luonteenomaisia ominaispiirteitä. Korjaamisen pispalalainen perinne on käytännölläheisyys ja tietynlainen karkeus. Viime vuosina kiinnostus on herännyt myös palauttavaan korjaamiseen.

Kaava-alueella ei ole valtakunnallisesti merkittäviä rakennuksia, vaan alueen arvo on sen kokonaisuudessa ja arvokkaissa osa-alueissa. Poikkeuksellinen sijainti järvinäkymineen on alueen arvon lähtökohta mutta samalla merkittävä syy miljööhön hajoamiseen; järvimaisemat ovat tehneet alueesta houkuttelevan kohteen uudisrakentamiseen.

Rajaportin saunalla ja Haulitornilla on valtakunnallisesti ja kansainvälisestikin merkittävää arvoa matkailunähtävyytenä.

Pispalan rakennuksissa ja kokonaismiljöössä näkykin leimallisena muutos; Pispala on kerroksellinen yhteenveto alueen eri rakennusvaiheista ja suunnittelu- ja kaavoitushistoriasta. Se on samalla fyysinen ilmentymä pispalalaisesta ja tamperelaisesta kulttuuriympäristönäkemyksestä ja -arvostuksesta. Pispalassa näkyvät alueen asukkaiden, kiinteistönomistajien, rakennusliikkeiden, kaavoittajien, rakennusvalvontaviranomaisen, luottamusmiesten ja eri oikeusasteiden ratkaisujen puumerkit.

Rakenteet

Pispalalle ovat luonteenomaisia katuvarsien pulterimuurit, pihojen pulteririvinteerit ja porrasyhteydet.

Rakennusinventoinnissa arvokkaiden pihojen kuvauksissa ja arvoluokituksissa on huomioitu pihojen rakenteita, pinnoitteita ja kasvillisuutta ja tarpeet säilyttää näitä elementtejä perinteisinä.

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

Katuvarsien rajaamista on tutkittu Pispalan maisemaselvityksessä (2005).

Suunnittelualueella on jonkin verran pulteri- ja betonimuureja. Muurien päälle on sijoitettu joko puu- tai metalliaitoja. Perinteinen pulterimuuri on ollut matalahko ilman laastia tehty kylmäkivimuuri. Pulterimuureista suuri osa on kuitenkin melko tuoreita, Tampereen kaupungin 1980–1990-luvuilla katutöiden yhteydessä toteuttamia. Nämä ovat yleensä korkeampia, jopa useita metrejä korkeita, kuten Tahmelan viertotiellä. Uusista pulterimuureista osa onkin toteutukseltaan liian massiivisia, ja niiden päälle sijoitetut leveästä laudasta toteutetut aidat eivät paranna vaikutelmaa.

Miljööseen parhaiten sopeutuvat vanhemmat, jo patinoituneet muurit.

Kaava-alueen uudemmilla ja perinteestä poikkeavilla muureilla on suuri kaupunkikuvallinen merkitys erittäin näkyvinä elementteinä, toteutuksen onnistuneisuuden tasosta huolimatta.

2.1.7 Muinaismuistot

Pirkanmaan maakuntamuseo suoritti vuonna 2008 Tampereen Ylä- ja Ala-Pispalan sekä Tahmelan kaupunginosien arkeologisen inventoinnin (Adel 2008).

Kaikki kaava-alueiden 8309 ja 8310 kiinteät muinaisjäännökset on arkeologisessa inventoinnissa ehdotettu sijoitettaviksi rauhoitusluokkaan II, eli niiden arvon tarkempi määrittely edellyttää arkeologisia koekaivauksia.

Kohteet on nostettu esiin kaavakartalla erillisessä karttapienennöksessä otsikolla *Kaavojen 8309 ja 8310 suojelumääräykset sm-4, sk-2, s-tie ja tukkiteiden merkintä s-40 korostettuina*.

Seuraavassa kohteen kuvauksessa kohdenumerolla viitataan arkeologisen inventoinnin numerointiin.

Kaava-alueen 8309 muinaismuistokohteet:

Kohde nro 2

Pispalan tori on historiallisen kartta-aineiston perusteella paikannettu, osittain tuhoutunut markkinapaikka. Vuodesta 1750 vuoteen 1779 markkinapaikkana ja sittemmin aina talvisodan aikoihin saakka tavallisena myyntitorina toiminut alue.

Kohde nro 11

Pispalan pulteriaita

1900-luvun alussa Pohjois-Pirkkalaan kuuluneen Pispalan kylän ja Tampereen kaupungin rajalle harjun vierinkivistä rakennetun pulteriaidan jäänteet (kaksi kohdetta numerolla 11). Aidan on teettänyt Tampereen kaupunki työttömyystöinä. Paikalla oli aikaisemmin ollut riukuaita, joka oli pystytetty isojaossa vahvistetulle kylänrajalle v. 1758. Rajalinja noudatti 1700-luvun alussa tai mahdollisesti jo 1600-luvun loppupuolella sovittua Pispalan kylän ja Tammerkosken kartanon välistä rajaa. Toisen lähteen mukaan kiviaita on rakennettu vasta vuonna 1910. Aidassa oli alun perin vain kaksi kulkuaukkoa, toinen Pispalanharjun päällä (ns. Rajaportti), toinen Tahmelassa. Aita menetti merkityksensä, kun Pispalan alue liitettiin kaupunkiin v. 1937.

Muu (arkeologinen) kulttuuriperintökohde

Pöllipuisto historiallinen tienjäänös

Pispalan kannaksella kulkenut maantie on yksi vanhimmista sisämaan ja Pohjanlahden rannikon välisistä teistä, joka on yhdistänyt Hämeen Turkuun, Ala-Satakuntaan ja Pohjanmaahan. Tie on ollut käytössä ainakin jo 1500-luvulla. Kohtalaisen hyvin ympäristöineen säilynyt n. 80 m pitkä, itä-länsi-suuntainen tielinjan osa paikannettiin 1700-luvun loppupuolen karttojen avulla. 2 m leveä, nykyään kävely- tai pyöräilypolkuna käytössä oleva soratie kulkee hiekkaharjun laella, mäntyvaltaisessa metsäpuistossa, Pispalan (uuden) kirkon luoteispuolella.

Kaava-alueen 8310 muinaismuistokohteet:

Kohde nro 1:

Pispala, Historiallinen kylänpaikka.

Kiinteä muinaisjäänös sekä kylätontin tuhoutunut osa ulottuvat Uittotunnelinkadun pohjoispuolella osin kaava-alueelle 8310 Pispanaron puiston sekä tontin 1077-2 kohdalla. MJ-tyyppi: asuinpaikat, ajoitus historiallinen.

Kohde nro 7:

Pispala, Ylä-Pispalan kaupunginosassa, Pispalanharjulla, länteen viettävän rinteeseen yläosassa, Mäkikadun varressa on historiallisia puolustusvarustuksia.

Muinaisjäänökseen kuuluu kaksi puolustusvarustuskohdetta. Muinaismuiston eteläosa on asianmukaisesti dokumentoitu ja luvalla poistettu asuintontilta 1015-19.

Muinaisjäänösalueen keski- ja koillisosassa on katualuetta ja yleinen parkkipaikka.

Kohde nro 8:

Pispalanharjulla, jyrkässä harjurinteessä Pispan koulun lounaispuolella sijaitsee kaksi betonirakenteista konekivääriasemaa, jotka ovat kuuluneet venäläisten v. 1915-1917 rakentamaan linnoitusketjuun. Muinaisjäänösalue ulottuu osin tonteille 1031-8 ja -9.

Uusi kohde:
Tontilla 1015-13 rakennustöiden yhteydessä löydetty betoninen linnoituslaite

2.1.8 Luonnonympäristö

Pispalan luonnonympäristöä on selvitetty seuraavissa selvityksissä:

- *Pispalan asemakaavavaiheiden 1-3 eliöstö- ja biotooppiselvitys*, Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön kehittäminen, 2011
- *Loppuraportti Pispalan – Tahmelan alueen hyönteisselvityksestä 2009-2010*, Tampereen Hyönteistutkijain Seura ry, 2010
- *Pispalan kevätlähteiden kartoitus*, Esa Ränkman, FCG Finnish Consulting Group Oy, 2011
- *Pispalan lepakkokartoitus*, Wermundsen Consulting Oy, 2008
- *Pispalan viherverkkotarkastelu*, Tampereen kaupunki 2011
- *Pispalan harjun muinaisranta-tarkastelu*, Tampereen kaupunki, Jouko Seppänen, 2012
- *EU:n osarahoittaman BaltCICA-projektin aineistot*, GTK ja Tampereen kaupunki, 2011

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

Maa- ja kallioperä

Pispalan harjualueen rakennetta ja veden liikkumista sen maaperässä tutkittiin osana EU:n Itämeren ohjelman osarahoittamaa BaltCICA-projektia vuosina 2009-2011. Pispalanharjua pidetään maailman korkeimpana soraharjuna. Pyhäjärven pinta on noin 80 metriä ja Näsijärven pinta noin 60 metriä alempana jyrkkärinteisen moreeniharjun selkää. Pispalanharjun jyrkimmät luonnon muovaamat osat ovat Provastinkadun ja Pispankadun kohdalla etelärinteessä. Suurin osa harjusta koostuu hyvin lajittuneista sekä huuhtoutuneista sora- ja hiekkakerroksista. Harjun ydinosa reunustavat savi- ja silttikerrokset. Pyhäjärven rannan savipeitteisillä alueilla on monin paikoin saven salpaamaa, paineellista pohjavettä. Paikallisesti paineellisen pohjaveden alueita voi esiintyä myös muualla harjussa.

Kasvillisuus ja eläimistö

Kaava-alueen luonnonympäristön kannalta huomionarvoisinta on sen sijainti harjulla, joka yhdessä kulttuurihistorian kanssa on muokannut alueesta erityislaatuisen ja luonnoltaan monimuotoisen kokonaisuuden pienilmastoineen.

Hyönteistöltään ja kasvistoltaan arvokkaimmat osa-alueet ja avainbiotoopit sijaitsevat harjun eteläisen paahderinteeseen, rantavyöhykkeeseen ja sen lähteikköalueen viheralueilla ja pihoiilla. Tämä vyöhyke muodostaa ekologisen yhteyden Pyynikiltä Pyhäjärven rantavyöhykkeelle.

Kulttuurikasvillisuus sijoittuu pääosin yksityisille pihuille. Kulttuurikasvillisuus on vähentynyt viime vuosikymmeninä alueen tiivistymisen, katujen kunnostusten ja pihakulttuurin muutoksen takia. Nykyisin arvostetaan enemmän viimeisteltyjä ja rakennettuja kuin hallitusti hoitamattomia pihoja. Korvaavia elinympäristöjä kasvillisuudelle on katujen varsilla. Pispalan pihoiilla ei ole sellaista kasvillisuutta, joka

lain mukaan edellyttäisi suojelua, vaikkakin jonkinlaisen luonnonsuojelullisen statuksen omaavia lajeja löytyy, esim. silmälläpidettävä ketoneilikka.

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

Kantakaupungin liito-oravaselvityksen (v.2016) mukaan Pispalpallon suojaviheralueen eteläosa on liito-oravalle erittäin soveltuvaa elinympäristöä, jossa on muutama tyhjä kolopuu. Alueelta kohti pohjoista on mahdollinen kulkureitti, mutta selvityksen mukaan alueella ei kuitenkaan ole liito-oravan todettuja elinympäristöjä tai papanahavaintoja.



Kuva: Pispalan ekologinen verkosto.

2.1.9 Palvelut ja elinkeinotoiminta

Julkiset palvelut

Kaava-alueella on kaksi päiväkotia: Pispalan päiväkoti sijaitsee osoitteessa Pispalan valtatie 6 ja Ahjolan päiväkoti osoitteessa Ahjolankatu 3.

Pispalan kirkko sijaitsee osoitteessa Pispalan valtatie 16.

Yhdistysten tuottamat palvelut/yhteisölliset palvelut

Yhdistysten ylläpitämiä palveluja ovat kaava-alueella 8309 sijaitsevat Rajaportin yleinen sauna ja saunakahvila (Pispalan valtatie 9), Pispalan kirjasto, Pispalan Nykytaiteen keskus. Juhla- ja kokoustilakäytössä olevaa Pispalan Haulitehdasta harjun pohjoisrinteessä ylläpitää Pispalan Moreeni ry. Ahjolan kannatusyhdistys ry järjestää kansalaisopisto- ja kerhotoimintaa Ahjolan kiinteistössä osoitteessa Ahjolankatu 3. Pispalan Moreeni ry:n omistaman Lauri Viita –museon osoitteessa Portaanpää 8, ylläpidosta vastaa Lauri Viita –seura. Uittoyhdistyksen talossa toimii Rakennuskulttuurikeskus Piiru.

Kulttuuripalvelut

Ammattinukketeatteri Mukamas sijaitsee osoitteessa Pispalan valtatie 30.

Kaupalliset palvelut

Pääosa Pispalan alueen kaupallisista palveluista sijaitsee kaava-alueella 8309, Pispalan valtatie varrella (ravintola, baari, kaksi pizzeriaa, päivittäistavarakauppa, grillikioski ja muutama erikoisliike mm. ompelutarvike-, lemmikkieläintarvike- ja autonrenkasliikkeet).

Työpaikat

Pispalan ja Tahmelan alueella on n. 450 työpaikkaa. Julkisen sektorin työpaikkoja on Pispalan koulussa ja päiväkodissa, muut työpaikat koostuvat yksityisen ja kolmannen sektorin (yhdistykset) työpaikoista. Pispalan valtatie lukuun ottamatta ovat kivijalkakaupat ja -yritykset Pispalasta käytännössä kadonneet, mutta asuntojen yhteyteen rekisteröityjä yksityisyhtiöitä alueella on useampi kymmen.

2.1.10 Virkistys

Pispalan alueen virkistys- ja viheralueita on selvitetty kantakaupungin ympäristö- ja maisemaselvityksessä (KYMS 2009) sekä asemakaavoituksen yhteydessä laaditussa Pispalan viherverkkotarkastelussa (2011).

Pyhäjärven rannassa kulkee pitkä viheralueiden ketju, joka jatkuu lähes katkeamattomana Pyynikiltä Pispalan rannan kautta Vaakkolammille asti. Pyynikki toimii ulkoilu- ja liikuntapalveluiltaan monipuolisena, eri kaupunginosia palvelevana aluepuistona, jossa on mm. luontopolku, ulkoilureitit ja talvisin valaistu latu. Pyhäjärven ranta-alue, Tahmelanniemestä Tahmelan lähteelle, toimii pispalalaisten päivittäiseen virkistäytymiseen tarkoitettuna kaupunginosapuistona. Pispalan valtatie ja pääradan välissä sijaitsevan Pöllimäen merkitys maisemassa mäntyvaltaisena metsikkönä ja paikkana metsäluonnon kokemiseen on merkittävä. Pöllimäen alue oli kuitenkin rata- ja katuliikenteen melun takia merkitty kaavan valmisteluaineistossa suojaviheralueeksi merkinnällä EV. Ehdotusvaiheessa Pöllimäen

länsiosa on radan melulta suojaavan meluesteen turvin voitu osoittaa lähivirkistysalueeksi merkinnällä VP.

Oleskeluun ja leikkiin varattuja korttelipuistoja on kaavan 8310 alueella 2 kpl: Päivölänpuisto ja Harmaan tukkujen puisto. Kaavan 8309 alueella ei ole leikkipuistoja, mutta leikkipaikkoja on Pispalan ja Ahjolan päiväkotien pihalla sekä kaavan 8310 alueella Päivölänpuistossa



Kuva: Tampereen viheraluejärjestelmän mukaiset viheralueet sekä pelikentät, leikkipaikat ja matonpesupaikat.

2.1.11 Liikenne ja pysäköinti

Kaava-alueiden 8309 ja 8310 liikenneverkko muodostuu Pispalan valtatiestä ja erittäin kapeista ja paikoin jyrkistä asuntokaduista. Kapeat ja jyrkät kadut ovat liikenteen sujumisen ja kunnossapidon kannalta haastavia, mutta ne ovat samalla myös osa Pispalan omaleimaisuutta. Katujen kapeus on myös tärkeä nopeuksia alentava tekijä. Alueen topografia ja katujen välittömään läheisyyteen rakennetut talot aitoineen aiheuttavat paljon näkemäongelmia. Kaava-alueen 8309 liikenneverkko sijoittuu Pispalan valtatievarrelle ja sen pohjoispuolelle. Kaava-alueen 8310 liikenneverkko kytkeytyy pohjoisessa koko Pispalan halki kulkevaan Pispalan valtatiehen ja etelässä asuntokaduista muodostuvaan liikenneverkkoon Tahmelan viertotien kautta.

Asemakaava-alueelta liikennemääriä on mitattu Pispalan valtatiellä. Kaava-alueen halki kulkeva Pispalan valtatie on alueellinen kokoojakatu ja keskustasta länteen mentäessä Paasikiventien varaväylä. Pispalan valtatie liikennemäärä on noin 13 000–16 000

ajoneuvoa vuorokaudessa, josta lähes 90 % on läpiajoliikennettä. Raskaan liikenteen osuus kokonaismäärästä on 7%. Pyöräliikenteen liikennemäärä valtatiellä on noin 1500 polkupyörää/vrk.

Pispalassa on aluenopeusrajoituksena 30 km/h. Ajonopeudet asemakaava-alueella ovat maltillisia Pispalan valtatie lukuun ottamatta. Pispalan valtatiellä nopeusrajoitus on 50 km/h, joskin mutta todellisten ajonopeuksien on mitattu olevan suurempia (56 km/h), mikä johtunee tien luonteesta läpikulkuväylänä. Pispalan valtatiellä on sattunut runsaasti omaisuusvahinkoihin ja loukkaantumisiin johtaneita onnettomuuksia.

Kaava-alueella on paikoitellen suurta tarvetta pysäköintipaikoille, sillä tonteilla ei ole riittävästi pysäköintimahdollisuuksia mm. niiden jyrkkyyden ja suuren tonttitehokkuuden aiheuttaman ahtauden vuoksi. Alueen katutilojen ahtaus ja kotitalouksien automäärän lisääntyminen aiheuttaa haasteita pysäköinnin järjestämiselle.

Joukkoliikenteen palvelutaso on korkea. Pispalan valtatieä pitkin liikennöi 13 eri bussilinjaa. Tiheimmillään valtatiellä kulkee 60 bussia tunnissa. Kaava-alueen eteläosassa liikennöi linja numero 25 Tahmelan viertotietä pitkin. Kaava-alueen itäpuolella Pispalanharjun itäpäässä liikennöi linja-autolinja numero 15. Lisäksi alueella liikkuu jonkin verran turistibusseja, joille ei alueelta löydy pysäköintipaikkoja.

Pispalan valtatiellä kulkee erikoiskuljetusten reitti 7x7x40m.

2.1.12 Tekninen huolto

Alue on kunnallistekniikan piirissä. Kaava-alueet on liitetty vesi- ja viemäriverkoston. Kaikki johtolinjat eivät ole kuitenkaan tiedossa alueen osin ilman valvontaa tapahtuneen rakentamisen johdosta. Pispalassa on toiminut oma vesiosuuskunta ja tapana ollut ennen toista maailmasotaa vetää vesi- ja viemärijohtoja sieltä mihin ne on voitu teknisesti parhaiten sijoittaa, jopa naapurin kellarin kautta. Vasta 1970-luvulla vesiosuuskunta lakkautettiin ja Pispalan vesihuoltoverkosto siirrettiin nykyisen Tampereen Veden hallintaan.

Tonttien kautta kulkevat vesihuoltoverkostat ovat pääsääntöisesti saneeraamattomia ja niiden huolto sekä saneeraaminen pyritään toteuttamaan "no dig"- eli kaivamattomilla menetelmillä, esim. sujuttamalla tai pakkosujuttamalla. Saneeraustyöt Pispalassa ovat erityisen haasteellisia suurien korkeuserojen, ahtaiden tilojen sekä lukuisten tonttijohtojen vuoksi.

Alueella on myös yhä rakennuksia, esim. pihasaunoja, jotka eivät ole viemäriverkossa ja joiden vedet ohjataan maaperään. Kaavassa pyritään osoittamaan tonteilla olevat johtolinjat varauksina kaavakartalle silloin kun ne ovat tiedossa ja ne mahtuvat. Osalle tonteista johtovaroja ei ole voitu osoittaa tonttien ahtauden tai olevien rakennusten vuoksi. Rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee selvittää ja tarvittaessa siirtää rakennuslupa tai sen välittömässä läheisyydessä sijaitsevat maanalaiset johdot omalla kustannuksellaan.

Erityistoiminnat

Kaava-alueella 8309 on muuntamot Pohjanmaantienkulmassa, Palaneenkirkonpuiston eteläreunassa, Pispalan valtatie ja Kannaksenkadun liittymän läheisyydessä, Harmaan tukkietien puiston koilliskulmassa ja Ratakadun länsipäässä. Kaava-alueella 8310 on muuntamot Uittotunnelinkadun itäpäässä sekä Tahmelan viertotietä Punaisen ja Harmaan tukkietien yhteydessä.

2.1.13 Ympäristöhäiriöt

Radon

Radon on hajuton, mauton ja näkymätön jalokaasu, jota esiintyy ympäri Suomea. Erityisesti sitä esiintyy huokoisten, hyvin ilmaa läpäisevien maalajien alueella, kuten soraharjuilla. Radonia syntyy maankuoressa jatkuvasti uraanin hajoamistuotteena. Radonin on todettu kasvattavan riskiä sairastua keuhkosityöpään. Pispalassa on mitattu ohjearvot huomattavasti ylittäviä tasoja sekä vanhoissa että uudemmissa rakennuksissa. Korkeimmat mitatut arvot keskittyvät harjun korkeimmalle osalle, missä maaperä on soravaltaista.

Melu

Kaava-alueita 8309 ja 8310 koskeva meluselvitys (Taratest Oy) on laadittu vuonna 2009 huomioiden tie- ja rataliikenteen melu nykytilanteessa ja ennustetilanteessa v. 2030. Meluselvitys päivitettiin v. 2016 ja tarkastelua on tarkennettu kaava-alueen 8309:n osalta v. 2017 ja 2018 huomioiden tie- ja rataliikenteen melu nykytilanteessa ja ennustetilanteessa v. 2040 (A-Insinöörit Oy).

Kaava-alueella 8309 valtioneuvoston asettamat melun ohjearvot ylittyvät monin paikoin. Melumallinnuskartoista nähdään, että ennustetuilla liikennemäärillä ja nykyisillä rakennuksilla, piha-alueiden keskiäänitasot ylittävät päivällä 55 dB ja yöllä 50 dB lähes koko kaava-alueella. Pispalan valtatie varrella ja paikoitellen tonteilla keskiäänitasot ovat jopa 60–75 dB. Lisäksi tavarajunan ohituksesta aiheutuvat enimmäisäänitasot aiheuttavat hetkellisesti voimakasta melua. Raideliikenteestä aiheutuu myös tärinää ja runkomelua, joka on saadun palautteen mukaan kasvanut viime aikoina ja on havaittavissa rakennuksissa hyvin laajalla alueella ja yllättävän kaukana (jopa yli 200 metrin etäisyydellä) radasta. Lisääntyneeksi koetun tärinän syyksi on arveltu samaan aikaan lisääntyneitä raskasta hiilijunaliikennettä Venäjältä Porin satamaan.

Suurimmalla osalla **kaava-alueella 8310** sijaitsevista piha-alueista päivämelun ohjearvot jäävät meluselvityksen mukaan alle 55 dB. Muutama kaava-alueen pohjoisreunan tontti on 55-60 dB:n meluvyöhykkeellä.

Kaava-alueet tulkitaan vanhaksi asuinalueeksi, jolloin sallitut keskiäänitasot ovat päiväaikaan 55dB ja yöaikaan 50 dB.

Ilmanlaatu

Kaava-alueelle on tehty ilmanlaatuselvitys vuonna 2010 (Ramboll Finland Oy). Mallinnusten mukaan tarkastelualueen ilmanlaatu on pääosalla kaava-alueita pitkällä aikavälillä ja ennustetilanteessa v. 2030 hyvä, mutta Pispalan valtatie eteläpuolella Mäkikadun länsipäästä länteen, korttelien 1077, 1083, 1359, 1360 ja 1363 alueella vuorokausiohjearvot ylittyvät.

Typpidioksidin vuorokausiohjearvo voi ylittyä Pispalan valtatie ympärillä. Maanpinnan tasolla mahdollisesti typpidioksidin vuorokausiohjearvon ylitykselle altistuvia asuinrakennuksia on noin 15. Rakennukset sijaitsevat aivan ajoradan vieressä. Näiden rakennusten kohdalla ohjearvo voi ylittyä lähinnä rakennuksen ajoradan puoleisella julkisivulla, ja rakennuksen suojapuolella pitoisuus on ohjearvon alapuolella, tai korkeimmillaan sen tuntumassa.

Mikäli ulko-oleskelualueet, parvekkeet ja tuuletusikkunat sijoitetaan liikenneväylistä katsottuna asuinrakennuksien suojapuolelle, voidaan saavuttaa merkittäviäkin parannuksia ilmanlaadun suhteen. Lisäksi mm. sisäilmanottoaukkojen sijoittaminen mahdollisimman korkealle parantaa ilmanlaatua rakennuksissa, sillä lähellä maanpintaa vapautuvat pakokaasupäästöt laimenevat etäisyyden kasvaessa maanpintaan.

Pilaantunut maaperä

Kaavahankkeen yhteydessä selvitettiin Haulitehtaan ympäristön maaperän laatua, koska oli aihetta epäillä, että paikalla 1900-luvun alkupuolelta 1970-luvulle asti toimineen haulitehtaan toiminnasta oli aiheutunut alueen maaperän pilaantumista. Selvitykset koskivat kaupungin omistamaa Haulitehtaan kiinteistöä, muita kaupungin tontteja sekä läheisyydessä sijaitsevia yksityisiä tontteja.

Haulitornin alueen pilaantuneisuustutkimuksissa todettiin korkeita metallipitoisuuksia. Erityisesti lyijyn, antimonin ja arseenin pitoisuudet ylittivät asuinalueilla käytetyn vertailuarvon eli alemman ohjearvon. Myös kadmium, kupari, sinkki ja yhdessä näytteessä fluoranteeni ylittivät alemmat ohjearvot. Korkeimmat haitta-ainepitoisuudet olivat sijoittuneet lähelle haulitornia ja maaperän pintakerrokseen, erityisesti pintahumuskerrokseen. Maaperäselvityksen jälkeen laadittiin kunnostussuunnitelma (Ramboll) ja maaperä kunnostettiin kesällä 2017.

Kunnostuksen tavoitteena oli poistaa Haulitornin kunnostuksen urakka-alueelta pilaantuneet maa-ainekset (lyijy, kupari, arseeni, antimoni ja sinkki) Pirkanmaan Ely-keskuksen päätöksessä edellytettyyn valtioneuvoston asetuksen 214/2007 mukaiseen alempaan ohjearvotasoon, lukuun ottamatta noin 150 m²:n suuruista eristettävää aluetta. Kunnostustarpeen aiheuttanut pilaantunut pintamaa poistettiin koko alueelta, jolloin poistettiin pintamaa-altistuksesta aiheutuva terveystarve ja ekologinen riski.

Alueelle jäi pilaantuneita maita useisiin kohtiin. Pääosa alueelle jääneestä pilaantuneesta maaperästä sijaitsee olemassa olevien rakenteiden alla tai perustusten alapinnan vieressä sekä muutamassa kohdassa niin syvällä, että kaivua ei ollut kaivuteknisesti tai kunnostustavoitteen mukaisesti järkevää jatkaa syvemmälle. Yli alemman ohjearvon olevia pitoisuuksia jäi noin 500 m² alueelle, yli ylemmän ohjearvon olevia pitoisuuksia noin 350 m² alueelle sekä vaarallisen jätteen rajan yli olevia pitoisuuksia noin 180 m² alueelle. Haitta-ainepitoisuuksiltaan vaarallisen jätteen rajan ylittävät alueet on suojattu eristysratkaisuilla kunnostussuunnitelman mukaisesti ja kaikki muut alueet on peitetty puhtailla mailla.

Puhtaan ja pilaantuneen maan väliin on laitettu suodinkangas maiden sekoittumisen estämiseksi ja myöhemmän havainnoinnin helpottamiseksi. Rakennuksien alle sekä perustusten välittömään läheisyyteen on voinut jäädä pitoisuuksia, joita ei ole saatu tutkittua tarkemmin kunnostuksen yhteydessä.

Eristetyn rakenteen alle, katualueen asfaltoinnin alle, rakennusten perustusten läheisyyteen ja rakennusten alle tai syvemmälle maaperään jääneet haitta-ainepitoisuudet eivät aiheuta riskiä terveydelle tai ympäristölle. Alueelle ei suositella istutettavaksi syväjuurisia (>30 cm) ravintokasveja 0,5 m etäisyydelle rakennusten vierustoista, sillä juuret voivat ulottua pilaantuneeseen maa-ainekerrokseen, jolloin haitta-aineiden kulkeutuminen kasvinosiin voi olla mahdollista.

Koska alueelle jäi maa-ainesta, jossa lyijyn, antimonin, arseenin, kuparin tai sinkin pitoisuus ylitti VNa 214/2007 kynnysarvopitoisuuden, tästä seuraa kaivettujen maa-ainesten käyttörajoitus kaikille kiinteistöille. Tämä tarkoittaa sitä, että jos maa-aineksia kaivetaan myöhemmin kiinteistöjen alueella, ne on tutkittava ympäristötekniikan asiantuntijan toimesta. Ennen kaivutöitä on oltava yhteydessä Pirkanmaan ELY-keskukseen.

Mikäli kaivettuja maa-aineksia poistetaan alueelta, kynnysarvopitoisuudet ylittävät maa-ainekset tulee toimittaa luvanvaraiseen vastaanottoaikaan todettujen pitoisuuksien mukaisesti.

Tontilta kaivettavia kynnyksarvot ylittäviä, mutta alemmat ohjearvopitoisuudet alittavia kaivumassoja voidaan hyödyntää tontilla. Mikäli kiinteistöltä tulisi myöhemmin kaivettavaksi alemmat ohjearvopitoisuudet ylittäviä kaivumassoja rakennusten alta, ne on kuljetettava luvanvaraiseen vastaanottoaikaan, eikä niitä voi hyödyntää kiinteistöllä.

Normaaleja puutarhatöitä ja piharakentamista voidaan tehdä, vaikka kiinteistöllä on maa-ainesten käyttörajoite. Alueelle jääneet pilaantuneet maat ovat 0,5-2,5 m syvyydellä maanpinnasta, joten normaaleissa puutarhatöissä niitä ei kaiveta esille. Käyttörajoite koskee käytännössä kiinteistöltä poisvietäväksi suunniteltavia kaivettuja maa-aineksia, jotka tulee ensin tutkia ympäristötekniikan asiantuntijan toimesta Pirkanmaan ELY-keskuksen ohjauksessa.

Pilaantuneen maaperän kunnostuksen loppuraportti (Ramboll, 2017) on nähtävillä kaava-aineiston selvityksissä.

Pöllimetsässä voimassaolevassa asemakaavassa merkinnällä VU osoitetulla alueella on pitkään toiminut rengashuoltoilike. Alueella on Rosenlewin huvilaan kuuluneita talousrakennuksia. Rakennuksissa on ollut mm. polttoaineen jakelupiste sekä öljynvaihtoa varten rasvamonttu. Alueesta on tehty historiaselvitys (Ramboll) ja siinä todetaan harjoitetun toiminnan aiheuttama riski maaperän pilaantumiseen. Maaperän tila on tarpeen selvittää tarkemmin erityisesti, koska alue on myös pohjaveden muodostusalue. Tarkemmat maaperän haitta-ainetutkimukset ja niitä mahdollisesti seuraavat puhdistustoimet edellyttävät nykyisen toiminnan lopettamista. Alue on kaavallisesti puistoa ja tarvitaan virkistyskäyttöön.

Pöllikuja 5, Maaperän haitta-ainetutkimus, 2017 Ramboll Oy

Tutkimuksessa selvitettiin Tampereen Pispalaan, ositteessa Pöllikuja 5 sijaitsevan kiinteistön 837-218-9903-0 maaperän pilaantuneisuutta. Työssä tutkittiin kiinteistön alue, lukuun ottamatta sen keskivaiheelle sijoittuvan rengasliikkeen vuokraamaa osaa. Harjun pintamaakerroksiin, alle metrin syvyyteen ulottuneissa tutkimuksissa maa-aineksen seassa havaittiin jätetäyttöä sekä pilaantunutta maata, mutta niiden laajuuden varmistamiseksi on tehtävä lisätutkimuksia. Lisätutkimukset suunnitellaan, kun alueen tuleva maankäyttö on tiedossa tarkemmin.

2.1.14 Maanomistus

Kaava-alueiden tontit ja maarekisteritilat ovat pääasiassa yksityisessä omistuksessa lukuun ottamatta seuraavia asemakaavan mukaisia asuintontteja, jotka ovat kaupungin omistuksessa: 1010-11, 1011-5, 1015-18 ja 25, 1077-2, 1084-26, 1184-3, 1300-1, 1359-11, 1363-2 ja 3.

Virkistys- ja muut yleiset alueet, Y-tontit muuntamotontit ja omistaa pääosin Tampereen kaupunki lukuunottamatta YK-tonttia (kirkko) ja Palaneenkirkonpuistoa, LPA-tonttia 1368 sekä Haulitorninraittia ja Haulikadun radan suuntaista osaa.

2.2 Suunnittelutilanne

2.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Pispalan asemakaavan uudistamisen II -vaiheen alueella valtakunnallisesti merkittäviä huomioitava seikkoja ovat Pispalanrinteen valtakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö sekä Väyläviraston (aiemmin Liikenneviraston) toimikenttään kuuluvat

Paasikiventie ja päärata. Nämä väylät ovat suunnittelualueen ulkopuolella mutta vaikuttavat sen olosuhteisiin.

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kulttuuri- ja luonnonperintöä koskevissa erityistavoitteissa todetaan, että alueiden käytössä on varmistettava valtakunnallisesti merkittävien kulttuuri- ja luonnonperinnön arvojen säilyminen. Tämä edellyttää, että viranomaisten laatimat valtakunnalliset inventoinnit otetaan huomioon maankäytön suunnittelussa.

Pispala, Tahmela ja Santalahti luokiteltiin valtakunnallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi selvityksessä "Rakennettu kulttuuriympäristö, Valtakunnallisesti merkittävät kulttuurihistorialliset ympäristöt" (Museoviraston rakennushistorian osaston julkaisu 16, 1993). Valtakunnallisen inventoinnin päivityksessä rajausta on tarkistettu poistamalla siitä Tahmela ja Santalahti (RKY 2009, www.rky.fi).

Ympäristöministeriö, Museovirasto ja Suomen Kuntaliitto ovat laatineet 23.12.2009 päivätyin muistion, jonka tarkoituksena on selkeyttää valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamista valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen osalta. Muistion mukaan kaikilla kaavatasoilla on tärkeää huolehtia siitä, että ratkaisut eivät ole ristiriidassa valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen ominaisluonteen ja erityispiirteiden kanssa. Kun alueeseen kohdistuu useita tavoitteita, jotka voivat olla keskenään ristiriidassa, kaavoituksen tehtävänä on sovittaa yhteen eri tavoitteet, niin että ratkaisu edistää mahdollisimman hyvin tavoitteiden toteuttamista.

Muistiossa todetaan myös, että valtakunnallisesti merkittävien kulttuuriympäristöalueita koskevien kaavojen ajantasaisuutta on syytä arvioida aktiivisesti. Kaava on uusittava vastaamaan alueen kulttuurihistoriallista merkitystä, jos sen vanhentuneisuus vaarantaa alueen ominaisluonteen ja erityispiirteiden säilymistä (MRL 60 § 1 mom.).

Maakuntakaava

Pirkanmaan maakuntavaltuusto on hyväksynyt koko Pirkanmaata koskevan uuden kokonaismaakuntakaavan 2040 maaliskuussa 2017. Pirkanmaan maakuntahallitus on määrännyt maakuntakaavan 2040 tulemaan voimaan MRL 201§:n mukaisesti ennen kuin se on saanut lainvoiman.

Maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu Taajamatoimintojen alueeksi. Merkinnällä osoitetaan asumisen, kaupan ja muiden palvelujen, työpaikkojen sekä muiden taajamatoimintojen rakentamisalueet. Merkintä sisältää niihin liittyvät pääväyliä pienemmät liikennealueet, yhdyskuntateknisen huollon alueet, paikallisesti merkittävät ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomat teollisuusalueet sekä paikallisesti merkittävät virkistys- ja suojelun alueet ja ulkoilureitit.

Suunnittelumääräys:

"Aluetta tulee suunnitella asumisen, palvelujen ja työpaikkojen sekoittuneena alueena. Erityistä huomiota tulee kiinnittää yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on edistettävä julkisten ja kaupallisten palveluiden saavutettavuutta joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn avulla. Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sovittava ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa alueen omaleimaisuutta.

Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota kulttuuriympäristön, maiseman ja luontoarvojen säilymiseen.

Alueen kytkeytyvyys seudullisille virkistysalueille ja ulkoilureiteille tulee ottaa huomioon."

Alue kuuluu lähes kokonaan Valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun ympäristöön (RKY 2009). Pohjanmaantien risteys ja rata-alue luoteessa eivät ole arvoalueella. Suunnittelumääräys: ”Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen arvot säilyvät. Uusi rakentaminen on sopeutettava alueen kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin ja ajalliseen kerroksellisuuteen.”

Alue on kokonaan Arkeologisen perinnön ydinalueella. Arkeologisen perinnön ydinalue-merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti merkittävät laajat, yhtenäiset arkeologisen perinnön tihentymät.

Suunnittelumääräys: ”Alueella sijaitsevien muinaisjäänösalueiden ja niiden lähialueiden maankäyttöä, rakentamista ja hoitoa suunniteltaessa on kiinteiden muinaisjäänösten lisäksi otettava huomioon muinaisjäänösten suoja-alueet, maisemallinen sijainti ja mahdollinen liittyminen arvokkaisiin maisema-alueisiin ja/tai kulttuuriympäristöihin.”

Kaavan 8310 itäosa kuuluu Valtakunnallisesti arvokkaaksi esitettyyn ja maakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen. Merkinnällä osoitetaan valtakunnallisiksi esitetyt, maakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet (Ma).

Suunnittelumääräys: ”Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot säilyvät. Avointen maisematilojen säilymiseen ja uusien rakennuspaikkojen sijaintiin on kiinnitettävä erityistä huomiota.” Eteläosaa lukuun ottamatta alue kuuluu Tiiviille joukkoliikennevyöhykkeelle. Merkinnällä osoitetaan yhdyskuntarakenteeltaan tiiviit, tiivistettävät tai tiiviinä toteutettavat alueet, jotka tukeutuvat tehokkaaseen joukkoliikennejärjestelmään. Suunnittelumääräys: ”Alueen tulee tukeutua tehokkaaseen joukkoliikennejärjestelmään sekä laadukkaisiin kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiin. Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa on pyrittävä tiiviiseen rakenteeseen, joka mahdollistaa tehokkaan joukkoliikenteen järjestämisen. Erityistä huomiota tulee kiinnittää pysäkkijärjestelyjen toimivuuteen ja saavutettavuuteen, liikenneturvallisuuteen sekä liityntäpysäköinnin tarpeisiin. Alueen suunnittelussa tulee liikenneväylien läheisyydessä kiinnittää erityistä huomiota liikenteen melun, tärinän ja ilman laadun haittojen hallintaan.”

Uittotunnelin kohdalla on Ulkoilureitti. Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävät ohjeelliset ulkoilureitit. Merkintä osoittaa ensisijaisesti tarpeen reitille. Suunnittelumääräys: ”Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava ulkoilureitin toteuttamisedellytykset osana maakunnallisesti ja seudullisesti toimivaa reitistöä. Suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota luonnonarvojen säilymiseen suuntaamalla reitit kulutusta kestäville alueille.”

Alueen läntinen osa Puusepänkadun ja Pöllikujan paikkeilta länteen on tärkeää vedenhankintaan soveltuvaa pohjavesialuetta. Merkinnällä osoitetaan vedenhankintaa varten tärkeät ja vedenhankintaan soveltuviksi luokitellut pohjavesialueet.

Suunnittelumääräys: ”Aluetta koskevat toimenpiteet on suunniteltava siten, etteivät ne vaaranna pohjaveden laatua, määrää tai vedenhankintakäyttöä. Vesienhoidon riskialueiksi todettujen pohjavesialueiden maankäytön suunnittelussa tulee ottaa huomioon vesienhoitosuunnitelma sekä pyrkiä pohjaveden laatua ja antoisuutta uhkaavien riskien vähentämiseen.”

Rimminkadun–Kannaksenkadun eteläpuoli kuuluu Pyhjärven ympäristön kehittämisvyöhykkeeseen. Merkinnällä osoitetaan Tampereen ydinkaupunkiseudulla Pyhjärven kytkeytyvä kaupunkimaisen asumisen ja virkistykseen laatuviöhyke. Pispalanharjun pohjoisrinne kuuluu Kaupunkiseudun keskusakselin kehittämisvyöhykkeeseen. Merkinnällä osoitetaan Tampereen ydinkaupunkiseudun ja eteläisen Pirkanmaan pohjois-eteläsuuntainen kehittämisvyöhyke, joka ulottuu Tampereen kaupunkikeskustan ja Lielahden alakeskuksen alueelta Rautaharkko-

Voimassaolevat asemakaavat

Kaava-alue nro 8309: Valtaosalla suunnittelualueen Pispalan valtatie pohjoispuolista aluetta ovat voimassa 21.4.1983 vahvistetut asemakaavat nro 5898 ja 5899 sekä 11.4.1989 vahvistettu asemakaava nro 6461. Pispalan valtatie eteläpuolella ovat pääosin voimassa 25.10.1978 vahvistettu asemakaava nro 5165/ 24s sekä 25.5.1978 vahvistettu asemakaava nro 5166/ 25s. Kaavat mahdollistavat pääosin sekä olemassa olevien rakennusten säilyttämisen ja peruskorjaamisen että uudisrakentamisen. Rakennusoikeus on valtaosin Pispalan valtatie pohjoispuolella $e=0,4$ ja eteläpuolella $e=0,5$.

Asemakaavoihin nro 5165 ja 5166 liittyy rakennustarkastajan ohje, joka täydentää kaavan määräyksiä ohjeilla ja suosituksilla. Asemakaavoihin nro 5898 ja 5899 liittyy Pohjois-Pispalan rakennustapa-ohjeisto, jolla selitetään kaavan tavoitteita ja pyritään tarkemmin ohjaamaan alueen rakentumista. Pispalan kirkko on suojeltu kirkkolailla. Haulitorni on osoitettu rakennustaiteellisesti arvokkaaksi ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeäksi rakennukseksi asemakaavassa nro 6982. Rajaportin saunan ympäristö on osoitettu kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti tärkeäksi alueeksi asemakaavassa nro 7342.

Vuonna 1978 vahvistettua asemakaavaa nro 5166 on monin kohdin uusittu laajuudeltaan pienillä asemakaavan muutoksilla. Asemakaavan muutosalueella 8309 on voimassa yhteensä 21 eri asemakaavaa

Kaava-alue nro 8310: Valtaosalla suunnittelualueen länsiosaa on voimassa 25.10.1978 vahvistettu asemakaava nro 5165 / 24s ja itäosassa puolestaan asemakaava nro 5166 / 25s, joka on vahvistettu 25.5.1978.

Kaavat mahdollistavat pääosin sekä olemassa olevien rakennusten säilyttämisen ja peruskorjaamisen että uudisrakentamisen. Rakennusoikeus keskeisillä alueilla on $e=0,5$. Kaavoissa ei ole osoitettu yksittäisiä rakennuskohteita kulttuurihistoriallisesti merkittäviksi. Asemakaavoihin nro 5156 / 24s ja nro 5166 / 25s liittyy rakennustarkastajan ohjeet, jotka täydentävät kaavan määräyksiä ohjeilla ja suosituksilla.

Monin kohdin vuonna 1978 vahvistettuja asemakaavoja on kuitenkin uusittu laajuudeltaan pienillä asemakaavan muutoksilla. Asemakaavan muutosalueella 8310 on voimassa yhteensä 13 eri asemakaavaa.

Kaavojen tonttitehokkuudet on esitetty liitteessä 4.

Yleisin kaavallinen käyttötarkoitus on A*10; asunto- tai liikerakennusten korttelialue, joka mahdollistaa tonteille asumisen lisäksi liike- ja toimistotilat. Rakennusalat ovat väljiä kiertäen tontin reunoja ja jättäen yleensä tontin keskelle rakentamattoman alueen. Kerrosluku on yleensä I_2 , joka edellyttää, että rakennuksen toinen kerros pitää olla vähintään puolet ensimmäisen kerroksen pinta-alasta. Merkintä sallii 25% rakennuksen kerrosalasta sekä piharakennukset rakennettavan yksikerroksisina. Kaavassa ei ole suojelumerkintöjä.

Rakennuslaki sallii muita kuin pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja sisältävän maanpäällisen kellarikerroksen rakentamisen varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi. Tätä on hyödynnetty rinteessä, tasamaalle rakennettuja täyden maanpäällisen kerroksen sisältäviä rakennuksia kaava-alueille ei ole rakennettu. Rakennusoikeuden lisäksi on saanut tehdä myös kevyen rakennelman, 1990-luvulta lähtien sallittiin enintään 40 m² kokoisen rakennelman, josta sai enintään 25 m² olla umpinaista tilaa.

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

Rakennusjärjestys

Tampereen kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.10.2014

Tonttijako ja -rekisteri

Alueen tontit ovat suurimmalta osaltaan tonttirekisterissä. Lisäksi alueella on maarekisteritiloja.

Pohjakartta

Pohjakartta on Tampereen kaupungin kaupunkimittauksen laatima ja se on tarkistettu v. 2018.

3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Aloitteita Pispalan asemakaavan uudistamiseksi on tehty 1990-luvulta lähtien. Paikallisten yhdistysten kuntalaisaloitteissa ja rakennus- ja purkuluvista tekemissä valituksissa tuotiin esiin huoli Pispalan valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön häviämisestä, koska 1970-luvulta peräisin oleva kaava ei estänyt rakennusten purkamista ja sen tehokkuus mahdollisti yhdistysten mielestä Pispalan miljööseen sopimattoman uudisrakentamisen.

Vuonna 2000 tekivät Pispalan asukasyhdistys ja Pispalan saunayhdistys sekä rakennuksen omistaja esityksen ns. Uittoyhdistyksen talon ja sen piharakennusten suojelemisesta rakennussuojelulain nojalla. Museovirasto ei lausunnossaan puoltanut suojelua rakennussuojelulain perusteella, koska rakennukset eivät yksittäisinä kohteina täyttäneet lain kriteereitä, vaan totesi, että ” (Pispalan) asemakaava ei riittävästi turvaa alueen vanhan rakennuskannan säilymistä. Pispalasta ei myöskään ole olemassa sellaista rakennuskannan inventointia, joka mahdollistaisi yksittäisten rakennusten arvon määrittelyn osana kokonaisuutta. Museovirasto esittää, että Tampereen kaupunki ryhtyy pikaisesti Pispalan alueen kaavojen uudelleentarkasteluun. Työhön tulisi liittää myös alkuperäisen ja vanhan rakennuskannan talokohtainen inventointi”.

Tampereen kaupunki käynnisti Pispalan alueellisen rakennusjärjestyksen laatimisen vuonna 2004. Rakennusjärjestyksen laatimisen tavoitteena oli tukea Pispalan valtakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön säilymistä ja ympäristöön sopeutuvaa kehittymistä. Rakennusjärjestyksen pohjaksi laadittiin selvitykset Pispalan rakennus-tavoista (2005) ja Pispalan maisemista (2005).

Pispalan asukasyhdistys julkaisi vuonna 2005 Pispalan kulttuuriympäristöohjelman (Pieni punainen kirja), johon oli koottu asukkaiden näkemyksiä Pispalan arvoista ja keinoista niiden suojelemiseksi. Pispalan asemakaavan uudistaminen nähtiin yhtenä edellytyksenä kulttuuriympäristön arvojen säilymiselle.

Rakennusjärjestystyö ei edennyt selvitysten laatimisen jälkeen kaavoituksen henkilöstövaihdosten takia. Tampereen kaupungin, Pirkanmaan ympäristökeskuksen ja Ympäristöministeriön lokakuussa 2006 käydyssä kehityskeskustelussa tuotiin myös esiin, että rakennusjärjestys ei riitä turvaamaan Pispalan valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön säilymistä, vaan tarvitaan kaavan uudistaminen.

Päätös Pispalan asemakaavojen uudistamisesta tehtiin keväällä 2007. Tampereen kaupunginhallituksen suunnittelujaoston päätöksen (28.5.2007) perusteluissa todetaan, että: ”Rakennusjärjestys ei tarjoa riittäviä keinoja rakentamisen ohjaukseen. Rakennusten suojelu voidaan ratkaista ainoastaan joko asemakaavalla tai rakennussuojelulain nojalla. Maankäyttö- ja rakennuslain 14.4 §:n mukaan asemakaava syrjäyttää rakennusjärjestyksen määräykset. Näistä syistä rakennusjärjestyksellä ei ole suojelullista tai toimivaa rakentamista ohjaavaa merkitystä asemakaavoitetulla alueella.

Koska nykyinen asemakaava ei riittävästi turvaa rakennetun ympäristön asemakaavallista suojelua, erityispiirteiden säilymistä ja uudisrakentamisen ohjausta, on tarpeen käynnistää Pispalan asemakaavan muuttaminen”.

Asemakaavat 8309 ja 8310 ovat jatkumo Pispalan kaavoituksen I-vaiheessa aloitetulle rakennettua kulttuuriympäristöä säilyttävälle työlle.

3.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaupunginhallituksen suunnittelujaosto teki 28.5.2007 päätöksen Pispalan asemakaavan muutoksen aloittamisesta (50 §). Muutos koskee Ylä- ja Ala-Pispalan sekä Tahmelan kaupunginosia.

Yhdyskuntalautakunta päätti 5.6.2007 (203 §) rakennuskieltojen määrittämisestä em. alueille asemakaavan muuttamista varten. Yhdyskuntalautakunta on jatkanut rakennuskieltoja 26.2.2008 (63 §), 23.2.2010 (63§) ja 7.2.2012 (38§), 26.9.2017 (§257) 28.2.2018 asti ja 11.9.2020 asti.

Yhdyskuntalautakunta hyväksyi Pispalan asemakaavan pohjaksi laaditut kaavoitusperiaatteet 15.3.2011(88 §).

Rakennuskiellon aikana poikkeamislupaharkintaa ohjaa 15.3.2017 voimaan tulleiden I-vaiheen kaavojen periaatteet sekä niiden yhteydessä laadittu rakentamistapaohje.

Pispalan asemakaavan uudistamisen II-vaihe on Tampereen kaupungin asemakaavoitusohjelman kohde.

3.2.1 Vireilletulo

Asemakaavamuutos on kuulutettu vireille 9.4.2009

Kaava nro 8309: Diaarinumero: TRE: 841/10.02.01/2009
ja 1.2.2016 lähtien TRE:819/10.02.01/2016

Kaava nro 8310: Diaarinumero: TRE: 842/10.02.01/2009
ja 1.2.2016 lähtien TRE:820/10.02.01/2016.

3.3 Osallistuminen ja yhteistyö

3.3.1 Osalliset

Kaava-alueen ja siihen rajoittuvan alueen maanomistajat
 Kaavan vaikutusalueen asukkaat ja yritykset

Kaupungin eri toimialat, liikelaitokset ja yhtiöt: (mm. kaupunkiympäristön kehittäminen, viranomais-palvelut, kiinteistötoimi, Pirkanmaan Pelastuslaitos, Tampereen Kaukolämpö Oy, Tampereen tilakeskus liikelaitos, elinkeinotoimi / kauko, joukkoliikenne, Tampereen Sähköverkko, Tampereen Vesi liikelaitos)

Elisa Oyj, Telia Sonera Finland Oyj
 Pirkanmaan ELY-keskus
 Pirkanmaan liitto
 Pirkanmaan maakuntamuseo
 Väylävirasto (aiemmin Liikennevirasto)
 Ahjolan Kannatusyhdistys ry/ Ahjolan settlementti
 Arkeologian harrastajat Sarsa ry
 Kurpitsaliike ry / Kurpitsatalo
 Lions Club Tampere / Pispala ry
 MLL:n Harjun yhdistys
 Muistojeni Pispala ry
 Partiolippukunta Harjun Veikot ry
 Partiolippukunta Harjusiskot ry

Pirkanmaan luonnonsuojelupiiri
Pirkanmaan Perinnepoliittinen Yhdistys ry

Pirkanmaan Rakennussuojeluyhdistys ry
Pispalan alueneuvosto/ Harjun seurakunta
Pispalan asukasyhdistys ry
Pispalan Kierrätisyhdistys ry
Pispalan kirjastoyhdistys ry
Pispalan Kokoomus ry
Pispalan kulttuuriyhdistys ry
Pispalan Kumppanuus ry
Pispalan Moreeni ry
Pispalan musiikkiyhdistys ry
Pispalan Pesis ry
Pispalan saunayhdistys ry/ Rajaportin sauna
Pispalan Sos. dem. Työväenyhdistys ry
Pispalan Tarmo ry
Pispalan–Epilän Kiinteistöyhdistys ry
Pispala-Pyynikin Yrittäjät ry
Pispan koulun vanhempainyhdistys ry
Rakennusperinteen Ystävät ry
SPR Tampere-Harjun Osasto
Tahmelan Työväenyhdistys ry
Tampereen A-kilta ry/ Tahmelan monitoimitalo
Tampereen Rakennussuojeluseura ry
Tampereen Ympäristönsuojeluyhdistys ry
Varalan Urheiluopisto
Voimistelu- ja urheiluseura Pispalan Tarmo ry

Muut ilmoituksensa mukaan

3.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

ALOITUSVAIHE

14.4.- 5.5.2009	II-vaiheen asemakaavojen 8309 ja 8310 osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä selvitysaineistoa oli nähtävillä
22.4.2009	II-vaiheen avoimien ovien tilaisuus Palvelupiste Frenckellissä
16.9.2010	Ohjatut kiertokävelyt kaava-alueilla 8309 ja 8310
15.2.2016	Kaupunginvaltuusto hyväksyi I-vaiheen kaavat 8256 ja 8257
4.- 25.2.2016	Tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä sekä lähetettiin kaava-alueiden ja niiden lähivaikutusalueen osallisille

VALMISTELUVAIHE

2/2016	Sähköpostikysely ja keskustelutilaisuus II-alueen yrittäjille
15.3.2017	I-vaiheen kaavat 8256 ja 8257 tulivat voimaan
16.3.2016	Työpajatilaisuus kaikille osallisille Haulitehtaalla <ul style="list-style-type: none"> - tiedotettiin II-vaiheen kaavoituksen etenemisestä, kerrattiin kaavan tavoitteet ja periaatteet - kerättiin työpajatyöskentelyllä näkemyksiä alueen erityisistä suunnittelukysymyksistä, teemoina esim. aukiot, puistot, liikenne, radan varsi
4-5/2016	Päivystystilaisuudet II-alueen tonttien omistajille
11.1.- 8.2.2018	Valmisteluaineisto ja tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä
17.1.2018	Yleisötilaisuus, valmisteluaineiston esittely Haulitehtaalla
11.5.-1.6.2018	Kaava-alueeseen 8310 lisättyä Punaisen tukkitien eteläosaa koskeva valmisteluaineisto nähtävillä

Kiertokävelyt

Kiertokävelyraportti on luettavissa Pispalan kaavoituksen internetsivuilla.
<https://www.tampere.fi/liitteet/p/5zqhUeEJY/pispalakavelykierros160910.pdf>

Nähtävilläolot ja yleisötilaisuudet

Koko Pispalan kaavoitusta koskevat alkuvaiheen yleisötilaisuudet on esitetty I-vaiheen kaava-aineistoissa. <https://www.tampere.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus/asemakaavoitus/pispala/l-vaiheenkaava-aineistot.html>

Maakuntamuseon edustajat ovat osallistuneet useisiin kaavoituksen aikana järjestettyihin yleisötilaisuuksiin.

Muu vuorovaikutus

Osallisryhmätyöskentely on II-vaiheessa korvattu kaikille osallisille yhteisillä ja tonttikohtaisilla tapaamisilla.

Kiinteistöjen omistajille järjestettiin kaavoittajien päivystystilaisuudet huhti-toukokuussa 2017. Tilaisuuksista tiedotettiin ko. kiinteistöjen omistajille kirjeitse. Kiinteistöjen omistajilla on ollut myös mahdollisuus sopia henkilökohtainen tapaaminen kaavoittajien kanssa.

Suunnittelusta tiedottaminen

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

Yhteystietonsa jättäneille on tiedotettu myös sähköpostitse suunnittelun eri vaiheissa.

Ohjausryhmä

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

Viranomaisyhteistyö

Kaavaluonnosten suunnittelun aikana pidetään työpalavereja eri viranomaistahojen kanssa. Viranomaisilta pyydetään lausunnot suunnitteluaineistoista niiden nähtävilläoloaikoina.

Käsittelyt luottamuselimissä

Suunnittelutilannetta ja –aineistoja esitellään Tampereen kaupungin yhdyskuntalautakunnalle suunnittelun eri vaiheissa.

Yhdyskuntalautakunta hyväksyi Pispalan asemakaavan pohjaksi laaditut kaavoitusperiaatteet 15.3.2011 (88 §).

3.4 Asemakaavan tavoitteet

3.4.1 Kaavoituksen tavoite

Asemakaavan laatimisen tavoitteena on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti tukea Pispalan valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön säilymistä ja kehittymistä.

3.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Osallisten tavoitteet

Osallisten tavoitteet on tiivistetty koko Pispalan kaavaprosessin alussa järjestetyn KaOs (Kaupunginosa) -projektin tuottamasta aineistosta, saaduista mielipiteistä, yleisötilaisuuksissa ja osallisyhmissä käydyistä keskusteluista sekä kiinteistöjen omistajien tapaamisista.

Kaavoituksen prosessin aikana tarkentuneet tavoitteet

Kaavan kulttuuriympäristöä koskevat tavoitteet yhdyskuntalautakunnan 15.3.2011 hyväksymän periaatelinjauksen mukaan:

Pispalan valtakunnallisesta kulttuuriympäristöstä tulee säilyä:

- alkuperäisiä rakennuksia, pihapiirejä ja rakennuskokonaisuuksia
- vanhojen rakennusten ominaispiirteitä
- kaupunkikuvaa, näkymiä sekä kaukomaisemaa
- muinaismuistot
- miljöössä merkittävät rakenteet: portaat ja pulterimuurit
- alueelle tyypillistä kulttuurikasvillisuutta ja luontotyyppejä
- virkistysmahdollisuudet
- sosiaalinen ja kulttuurinen monimuotoisuus

Pispalan valtakunnallista kulttuuriympäristöä tulee kehittää niin, että:

- rakentamisen määrä, sijoittelu ja tyyli sopeutuvat ympäristöön; uudet rakennukset tuovat miljöölle lisäarvoa
- vanhoja rakennuksia laajennetaan Pispalan perinteen mukaisesti
- alue säilyy asuntotyypeiltään monimuotoisena

- palvelut säilyvät/uusia palveluita syntyy, yritystoiminta kehittyy
- matkailua kehitetään alueelle sopivalla tavalla
- ympäristöhaittoja hallitaan ja ehkäistään, mm. radon ja melu
- pysäköintijärjestelyt soveltuvat miljööseen
- julkinen ja kevyt liikenne kehittyvät
- virkistysmahdollisuudet kehittyvät

Kaava laaditaan siten, että se on kohtuullinen, tasapuolinen ja suojelua kannustava sekä selkeä pohja rakennusvalvonnan lupaharkinnalle.

3.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

3.5.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Yhdyskuntalautakunnan hyväksymä periaatelinjaus

Yhdyskuntalautakunta on 15.3.2011 (88 §) hyväksynyt Pispalan asemakaavojen uudistamisen periaatteet, joiden mukaisesti asemakaavat 8256 ja 8527 laadittiin. Asemakaavat saivat lainvoiman 15.3.2017. II-kaavavaiheen kaavojen 8309 ja 8310 laadinta pohjautuu samoihin periaatteisiin.

Asemakaavaratkaisu pohjautuu Pispalan asemakaavojen uudistamisen I-vaiheeseen. Selostuksessa ei ole tämän vuoksi kaavaratkaisusta vaihtoehtojen kuvausta ja karsintaa.

Periaatteen kuvaus:

- suojelumerkintöjen ja rakennusoikeuden suhteen kaava on maltillinen, mahdollistava ja suojelua kannustava
- rakentamisen tapaa koskevissa määräyksissä painottuu Pispalan mittakaava ja rakeisuus
- kaava tarjoaa rakennusvalvonnalle selkeät työkalut rakennuslupavaiheen ohjaamiseen

Suojelu

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

Kulttuuriympäristön suojelu:

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

Koko aluetta koskeva yleismääräys huomioi valtakunnallisen arvon. Arvokkaille osa-alueille osoitetaan arvoaluemerkintä sk-2 ja arvokkaille pihapiireille osoitetaan suojelumerkintä sk-piha.

Arvokkaille, perinteistä pispalalaista rakennuskantaa edustaville rakennuksille osoitettuja suojelumerkintöjä on kolmea tyyppiä (srp-1, srp-2 ja srp-3) sekä lisäksi muulle arvokkaalle rakennuskannalle merkinnät sr-7, sr-18, sr-51 ja sr-53.

Kolmeportainen suojelumerkintälogiikka huomioi pispalalaista rakennustapaa edustavaa rakennuskantaa koskevien suojelutavoitteiden toteuttamisen; parhaiten kulttuurihistorialliset arvonsa säilyttäneet rakennukset nousevat esiin suojeltavien rakennusten joukosta. Suojelumääräysten sisältöjä on pyritty laatimaan siten, että ne vastaisivat rakennusten muutoksensietokykyä.

Merkinnät srp-1 ja sr-7, sr-18, sr-51 ja sr-53 edellyttävät, että rakennuksen ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää, merkinnät srp-2 ja srp-3 mahdollistavat edellisiä suurempia muutoksia rakennuksiin. Merkinnät srp-1, srp- srp-1 ja sr-7, sr-18, sr-51 ja sr-53 kieltävät rakennuksen purkamisen, srp-3 sallii sen pakottavasta syystä.

srp-1

Suojeltava rakennus. Rakennus edustaa erityisen hyvin paikallista rakentamisen tapaa ja sillä on rakennushistoriallista, historiallista tai kaupunkikuvallista merkitystä. Rakennusta ei saa purkaa ja sen ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Rakennuksen rungon ja katon muotoa ei saa muuttaa eikä julkisivujen kulttuurihistoriallista arvoa turmella.

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

- Joiltakin I luokkaan arvotetuilta asuinrakennuksilta on jätetty tämä merkintä pois sillä perusteella, että niihin on inventoinnin jälkeen tehty sellaisia muutoksia, että ne eivät enää vastaa inventoinnissa osoitettuja arvoja, tai joille on katsottu tarpeelliseksi osoittaa huomattava laajennusmahdollisuus.

Tarkoituksena on, että srp-1-suojelumerkinnällä osoitettujen rakennusten ominaisluonne ja ulkoasu säilytetään:

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

srp-2

Suojeltava rakennus. Rakennus edustaa hyvin paikallista rakentamisen tapaa ja sillä on rakennushistoriallista, historiallista tai kaupunkikuvallista merkitystä. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksen ominaispiirteet tulee ottaa muutos- ja korjaustöissä huomioon. Julkisivujen kulttuurihistoriallista arvoa ei saa turmella.

Merkintä osoitetaan lähtökohtaisesti rakennusinventoinnissa arvoluokkaan II osoitetuille asuinrakennuksille sekä

- joillekin I-luokan asuinrakennuksille, jotka eivät enää vastaa inventoinnissa osoitettuja arvoja tai joille on katsottu tarpeelliseksi osoittaa huomattava laajennusmahdollisuus
- joillekin I-luokan piharakennuksille, joissa muutokset ulkoasuun ovat tarpeen rakennuksen säilymisen kannalta
- Muutamalle II-luokan piharakennukselle, jotka on katsottu kaupunkikuvallisesti merkittäviksi.

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

srp-3:

Kulttuurihistoriallisen aluekokonaisuuden säilymisen kannalta tärkeä rakennus.

Rakennuksen ominaispiirteet tulee ottaa korjaus- ja muutostöissä huomioon.

Rakennusta ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä. Korvaava rakennus tulee sovittaa huolellisesti pihapiiriin ja maisemaan.

Merkintä osoitetaan lähtökohtaisesti rakennusinventoinnissa arvoluokkaan III osoitetuille perinteistä pispalalaista rakentamistapaa alun perin edustaneille, mutta voimakkaasti muokatuille asuinrakennuksille

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

Rakennusoikeus

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

Suojelun kannustimet

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

Rakentamisen ohjaus

- kaavaan sisällytetään massoittelumääräyksiä
- rakennusalat määritellään siten, että tontille syntyy useampia rakennuksia ja näkymät säilyvät, merkittävällä paikalla rakennusalojen määrittely tarkempaa, tonttien takaosissa väljempää

- arvoalueiden/arvokkaimpien kokonaisuuksien osalta määräykset ja ohjeistus on tarkempaa
- rakentamistapaohjeet laaditaan, tarvittaessa tonttikohtaisesti, sisältöä tuodaan kaavakartalle
- havainnemalli tehdään havainnollistavaksi materiaaliksi ja rakennusvalvonnan työkaluksi
- suojelutoimikuntaa ei esitetä perustettavaksi, hyödynnetään kaupunkikuvatoimikuntaa
- terveysnäkökohdat huomioidaan kaavamääräyksissä ja rakentamistapaohjeissa sekä rakennusoikeuden sijoittelussa tontille

Pispalan kaavojen uudistamista linjaavan periaatepäätöksen merkitys kaavoitukselle on, että yhdyskuntalautakunta ohjaa kaavoitusta tekemään Pispalan asemakaavat hyväksymiään periaatteita noudattaen.

Kaavaehdotus on laadittu yhdyskuntalautakunnan 15.3.2011 hyväksymän periaatteen pohjalta sitä edelleen kehittämällä viranomaistahoilta ja osallisilta saadun palautteen sekä selvitysaineiston perusteella.

Kaava-alue 8309:

Alun perin osana kaava-aluetta 8256 sijainneiden Rajaportin rinnetontin sekä siihen liittyvien katualueiden maankäyttö siirrettiin ratkaistavaksi II-vaiheen kaavassa 8309 osana Rajaportin saunatontin ja liikennealueen kokonaisuutta. Perusteena oli se, että Rajaportin sauna ja rinne on järkevää ratkaista samassa kaavassa, huomioiden myös Pispalan valtatie joukkoliikenteen kehittäminen.

4 ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 Asemakaavan valmisteluaineistoon tehdyt muutokset

Kaava 8309:

Tontilla 1075-15 on poistettu suojelumerkintä srp-1 kuntoselvityksen ja maakuntamuseon siitä antaman lausunnon perusteella.

Ehdotusvaiheessa on vaihdettu merkintä sr/r merkinnäksi sm-4 Punaisen tukkietien betonijalustalle maakuntamuseon lausunnon mukaisesti.

Koukkarinkadun ja rata-alueen välisten tonttien pohjoisreunan rakennusaloja on rajattu Liikenneviraston lausunnon mukaisesti siten, että niiden etäisyys rata-alueesta on 1,5 metriä.

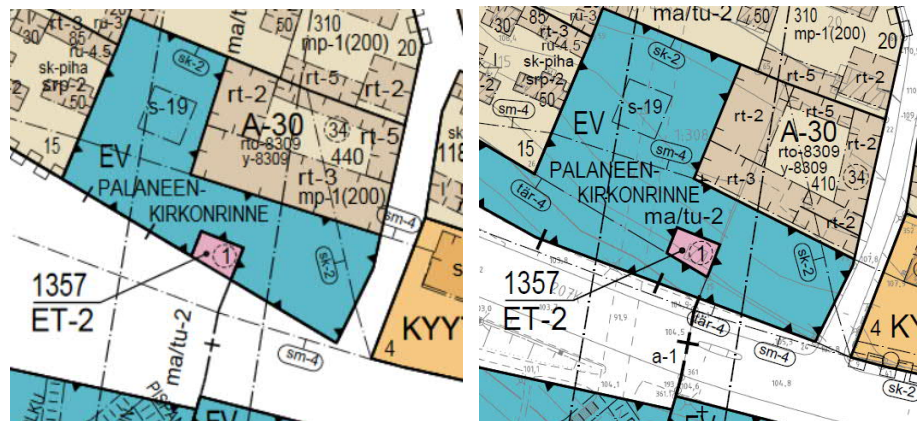
Pispalan valtatie varressa Markkinakadun ja Tahmelan viertotien risteyksissä liikerakennuksia sisältävien asuintonttien 1073-14 (AL-11) ja 1363-2 (A*10) pääkäyttötarkoitus on tarkennettu liike-, toimisto- ja asuinrakennusten tontiksi (KA).

Wanha harjutie, yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, on muutettu koko matkaltaan ohjeelliseksi. Vanhan harjutien status on kaavatyön aikana muuttunut: aiempi kategoria kiinteä muinaismuisto, uusi kategoria on nyt muu (arkeologinen) kulttuuriperintökohde, koska kyseinen vanhan tielinjan osuus on edelleen pääosin käytössä. Muutoksen vuoksi on sm-4 -merkintä päivitetty merkintään s-tie.

Pispapanpellon suojaviheralueelta on poistettu merkintä sm-4 Pirkanmaan maakuntamuseon lausunnon mukaisesti ja muutettu jalankulun varaukset ohjeellisiksi.

Pispalan tori -muinaisjäännöksen rajausta on tarkistettu maakuntamuseon lausunnon mukaisesti sm-4.

Palaneenkirkonrinne suojaviheralueen sekä tontin 1074-34 ja rajausta ja rakentamisen määrää on tarkistettu tontinomistajan teettämän Pispalan tori arkeologisen koetutkimuksen perusteella.



Otteet kaavaluonnoksesta ja kaavaehdotuksesta Palaneenkirkonrinne ja tontti 1074-34.

Pöllimäen suojaviheralueen länsiosaan on osoitettu meluste merkinnällä mevs-20. Meluesteen suojaama alue on näin ollen voitu osoittaa lähivirkistysalueeksi (VL) Elyn lausunnon mukaisesti.

Mäkikadun länsipäässä on kadun linjaus merkitty olevan tilanteen mukaiseksi, joten kaavaluonnoksessa esitetystä tontista 1359-11 on luovuttu. Erittäin jyrkän Uittajankadun pohjoispään jalankulun yhteys on tutkittu liikenneselvityksessä toteutettavaksi Mäkikadun ja yleisen pysäköintialueen (LP) väliin. LPn rajausta on tarkistettu tänään vuoksi.

Ahjolan aukion kaupan tontin osalta rakentamisen määrää on vähennetty 200 k-m²:iin ja kerroslukumerkintä on pienennetty merkinnäksi II. KA-tontteja koskeva yleismääräys on lisätty yleismääräys: KA-korttelialueilla saa kaavakartalla esitetyn kerrosalan lisäksi sijoittaa kokonaan maan alapuolella sijaitseviin kellarikerroksiin liike- ja varastotiloja. Kellarikerroksissa sijaitsevat varastotilat eivät muodosta auto- ja polkupyöräpaikkoja mitoittavaa kerrosalaa.

Erämiehenkadulla korttelin 1011 kohdalla ollut katualueen osa on merkitty autopaikkojen korttelialueeksi (LPA) kohdistuen se Ahjolan tontille 1010-6, jotta päiväkodin saattoliikenteen ei tarvitse ylittää Erämiehenkatua.

Autopaikkojen korttelialueen 1299-2 (Ahjolan aukio) kohdistusta on tarkistettu myös haulitehtaan tarpeisiin.

Päivöläkadun ja Pispalan valtatie risteyksessä on kaavaehdotukseen osoitettu sekä yleinen pysäköintialue, että autopaikkojen korttelialue, kohdistuen se Ylä-Voiman tontille (1016-5), jolla ei 25 asunnosta huolimatta ole ollut tähän asti osoitettuna omia pysäköintipaikkoja.

Tontin 1368-1 pääkäyttömerkintä on tarkistettu liike-, toimisto- ja asuinrakennusten korttelialueeksi (KA, aiemmin A-30) ja kerrosluku on tarkistettu merkinnästä III massoittelumerkinnäksi rt-3, joka tarkoittaa kaksikerroksista rakennusta.

Rajaportin saunan tontin (1300-6) pääkäyttötarkoitus tarkennetaan toimitilatontista (KYYTS-1) toimitilatontiksi, jolla asuminen on sallittua (KYYTSA-1).

Osoitteessa Harjunpää 2 tontin 1302-4 inventoidulle ja aiemmin osittain katualueella olleelle piharakennukselle on osoitettu suojelumerkintä srp-2.

Tontilla 1013-18 massoittelumerkinnän rt-4 sijaan kerroslukumerkintä r 75 % IV ja lisätään massoittelumääräys mp-1(400).

Mäkirinteen täydennysrakentamistontin (luonnos tontti 1018-7, ehdotusvaihe 1326-1) rakentamisen määrää on tarkistettu pienemmäksi luonnosvaiheen 500 k-m²:stä 250 k-m²:iin ja ohjattu rakennusaloitteisella massoittelumääräyksellä mp-1(135) rakentaminen kahteen massaan

Yleismääräyksessä rajataan liiketila-kannustin vain Pispalan valtatie varren A-30 - tonteille.

Rajaportinkadun katualueen rajausta on tarkistettu kiinteän muinaisjäännöksen ja Pirkanmaan maakuntamuseon lausunnon vuoksi.

Pispalan historiallisen asuinpaikan merkintä on poistettu Pirkanmaan maakuntamuseon lausunnon perusteella.

Rakennusalojen sijaintia ja kokoa on tarkistettu saadun palautteen ja kaavoittajan harkinnan mukaan useilla tonteilla.

Ehdotusvaiheen muutokset rakennusoikeuden määrään kaava-alueella 8309:

Tontilla 1010-9 Haulitehtaan korttelissa, arvoalueella (sk-2), kulttuurihistoriallisesti erittäin arvokkaassa pihapiirissä (sk-piha) on laskettu rakennusoikeutta ympäröivien tonttien tehokkuuteen, arvosta 546 k-m² (e=0,5) arvoon 435 k-m² (e=0,4) perusteena suojelutavoitteet ja kaupunkikuva arvoalueella.

Tontilla 1301-2 lasketaan rakennusoikeutta arvosta 290 k-m² (e=0,50) arvoon 235 k-m² (e=0,40). Tontin pitkänomaisen muodon lisäksi tontin ratkaisua rajoittaa sen itäpäässä oleva maanalaista johtoa varten varattu alueen osa (jätevesiviemäri). Suojeltava rakennus (srp-2) sijaitsee tontilla niin keskeisesti, ettei kaavan kulttuuriympäristön suojelun tavoitteita ohittamatta voida sijoittaa suurempaa rakennusoikeutta.

Tontti 1073-15, Markkinakatu 4, tontin rajausta tarkistetaan tarkoituksenmukaiseksi. Liitetään sekä katu- että puistoaluetta, yht 192 m², rakennusoikeus kasvaa 22 k-m². Pispalan asemakaavojen uudistamisen I-vaiheen linjauksen mukaisesti katualueen liittäminen nostaa tontin rakennusoikeutta kerrosalaneliömetreinä, mutta puiston liittäminen ei.

Kaava 8310:

Tontilla 1359-4 on poistettu rakennusosalta suojelumerkintä srp-2 kuntoselvityksen ja maakuntamuseon siitä antaman lausunnon perusteella.

Tontilla 1084-13 on poistettu rakennusosalta suojelumerkintä srp-2 kuntoselvityksen ja maakuntamuseon siitä antaman lausunnon perusteella.

Ehdotusvaiheen muutokset rakennusoikeuden määrään kaava-alueella 8310:

Punaisen tukkietien eteläosassa korttelissa 1088 ovat rinnakkain yksittäisten tonttien kulttuurihistoriallinen arvo, puutarhamaisen ja väljän korttelikokonaisuuden kaupunkikuvallinen arvo sekä korttelin läpi kulkevan Punaisen tukkietien uoman maisemallinen arvo. Korttelin rakennusoikeutta on vähennetty perustuen suojelutavoitteisiin; alueella on useita tontteja, joille ei voida sijoittaa jäljellä olevaa rakennusoikeutta kaavan kulttuuriympäristön suojelun tavoitteita ohittamatta. Korttelissa on suojeltuja rakennuksia viidellä tontilla, joista kolme on erityisen arvokkaita sk-piha-pihapiirejä. Näihin pihapiireihin, joihin maakuntamuseon inventoinnissa antamat toimenpidesuositukset eivät suosita lainkaan lisärakentamista, jopa tonttitehokkuus $e=0,3$ tuottaa varsin paljon lisärakentamista. Jotta inventoinnissa todetut miljöön arvot voidaan kaavan tavoitteiden mukaisesti huomioida ja säilyttää, tulee korttelin ratkaisu laatia näiden arvokkaimpien, ja samalla muutoksensietokyvyltään heikoimpien tonttien ehdoilla. Korttelin keskellä olevan tukkietien uoman säilyttäminen maisemassa havaittavana edellyttää sen säilymistä rakentamattomana, mikä rajoittaa rakentamiseen soveltuvaa maa-alaa tonteilla, ja tästä syystä tonteille on kohtuullisella tavalla sovitettavissa korkeintaan tonttitehokkuutta $e=0,3$ vastaava rakennusoikeuden määrä.

Rimminkadun arvoalueella kortteleissa 1082, 1083, 1084, 1359, 1360 ja 1364 on useita tontteja, joille ei voida sijoittaa jäljellä olevaa rakennusoikeutta kaavan kulttuuriympäristön suojelun tavoitteita ohittamatta. Rakennusoikeutta on vähennetty alueelle ominaisen puutarhamaisuuden ja väljyyden säilyttämiseksi. Rakennusoikeus on määritelty tonttitehokkuusluvun $e=0,4$ mukaisesti, perusteena suojelutavoitteet ja kaupunkikuva.

Rakennusoikeutta on vähennetty suojelumerkinnällä "sk-piha"-merkityillä tonteilla 1015-29, 1032-21, 1033-15, 1081-6, 1081-9, 1081-11, 1303-2, 1352-9, 1356-2, joilla suojeltava rakennus on kooltaan pieni eikä jäljellä olevaa rakennusoikeutta voida sijoittaa tontille kaavan kulttuuriympäristön suojelun tavoitteita ohittamatta. Rakennusoikeus on määritelty tonttitehokkuusluvun $e=0,4$ mukaisesti, perusteena suojelutavoitteet ja kaupunkikuva.

Muut muutokset rakennusoikeuden määrässä ehdotusvaiheessa ovat tarkistuksia tontin koon muutosten tai laskuvirheiden takia. Mikäli suojeltu rakennus on sijainnut yli 10 cm pituudelta katualueella, on tontin rajaa muutettu vastaamaan toteutunutta tilannetta. Rakennusoikeuden määrän säilyessä valtaosalla tonteista ennallaan ja koska suurella osalla pientalotonteista on rakennusoikeutta käyttämättä, on uusien pientalojen määrä muodostuvia tontteja huomattavasti suurempi. Kaava-alueille muodostuu yhteensä noin 100 uuden asuinrakennuksen rakennuspaikkaa.

Kaavaratkaisun yleiskuvaus

Pispalan nykyisen suojelukaavan laatimisprosessin kannalta ongelmallista on, että kaavaa laadittaessa suojeltavia vanhoja rakennuksia on jäljellä varsin vähän. Pispalan aiemmat kaksi suurta kaavoitusvaihetta 1940- ja 70-luvuilla olivat molemmat vaikeita, joten on ymmärrettävää, että kolmatta kierrosta haluttiin kaikin keinoin välttää. Viivytyks on kuitenkin maksanut monta purettua rakennusta ja merkinnyt kulttuuriympäristön murenemistä. Rakennusinventointi paljastaa tämän asiointilan selvästi; arvoalueet ovat pieniä ja pirstaleisia. Rakennusinventointi suosittelee näillä säilyneillä alueilla uudisrakentamisen välttämistä. Kehityksen pysäyttäminen on kuitenkin hankalaa tilanteessa, jossa alueen kulttuuriympäristön arvon kannalta olennaista, inventoitua rakennuskantaa on kaava-alueilla 8309 ja 8310 enää n. 50 % kokonaismäärästä. Suojelukaavan laatimisen kannalta olisi helpompaa, jos vanhaa rakennuskantaa olisi selkeästi enemmän ja rakennusoikeuden peruslinjat voitaisiin muodostaa puhtaammin suojelun lähtökohdista.

Kaavaluonnos onkin laadittu siten, että se on suojelukaavan ja tasapuolisen täydennyskaavan yhdistelmä. Lähtökohtaisesti tonteilla säilyy rakennusoikeuden oleva määrä lähiympäristössä pyöristettynä lähimpään viiteen kerrosalaneliömetriin.

Kaava ei pysäytä miljöön muutosta, mutta pyrkii muutoksen hallintaan. Alueella on tontteja, joilla kyseisen osa-alueen rakennusoikeuden yleislinjan sovittaminen tontille ei tuota ongelmia suojelutavoitteiden suhteen. Osalla aluetta tehokkuusluvun $e=0,5$ ja $e=0,4$ mukaisen rakennusoikeuden sijoittelu tontille tulee olemaan jossakin määrin ristiriidassa suojelutavoitteiden kanssa siitä huolimatta, että toteutus olisi paras mahdollinen. Toisaalta alueelta löytyy esimerkkejä, joissa tiivis ratkaisu on tuottanut hyvää miljöötä.

Kaavaratkaisussa onkin pyritty huomioimaan valmisteluvaihetta tarkemmin kaava-alueen eriluonteiset osa-alueet ja muutoksensietokyvyn suhteen erityisen herkkät tontit.

Jotta Pispalan arvokkaat ominaispiirteet säilyisivät myös tulevaisuudessa, on kaavaan sisällytetty suojelun kannustimia, rakentamisen tapaa sääteleviä määräyksiä sekä laadittu rakentamistapaohje. Pispalan vaativassa maastossa ja moni-ilmeisessä miljöössä kaavalla on kuitenkin mahdotonta määrätä ja ratkaista kaikkea. Tästä syystä kaava jättää harkintaa myös rakennuslupavaiheeseen, jossa rakentamista ohjataan rakentamistapaohjeen perusteella.

Kaava-alueista 8309 ja 8310 on laadittu kaavakartat liiteaineistoihin.

4.1.1 Kulttuuriympäristön suojelu

Kaavaluonnos sisältää suojelumerkintöjä rakennuksille, pihapiireille, arvoalueille ja rakenteille. Suojelumerkinnät on kohdistettu maakuntamuseon inventoinnin mukaisesti. Ehdotusvaiheessa tullaan suojelumerkintöjen kohdistamista tarkistamaan kaavoittajan harkinnan mukaan. Pispalan valtatievarren kerrostaloissa sekä julkisissa rakennuksissa on käytetty suojelumerkintöjä, joissa ei painotu paikallisuus. Suojelumerkinnät ohjaavat rakennuksen hahmon, julkisivujen ja inventoinnissa arvotetun ulkoisen asun säilyttämiseen, ne eivät rajoita muutoksia rakennuksen sisätiloissa. Suojelumerkintöjen kohdistaminen suhteessa rakennusinventoinnin arvoluokitukseen on esitetty liitteessä 3.

Pispalan kulttuurihistoriallinen valtakunnallinen arvo sekä alueen porrasyhteydet on huomioitu yleismääräyksessä:

Kaikki suunnittelu ja rakentaminen tulee tehdä niin, että alueen valtakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö ja arvokas rakennuskanta säilyy. Museoviranomaiselle tulee antaa lausuntomahdollisuus valtakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä, suojelukohteita - ja alueita koskevissa merkittävässä hankkeissa.

Alueen olemassa olevat porrasyhteydet tulee säilyttää.

Alue sisältyy valtakunnallisesti merkittävään Pispalanrinteen kulttuuriympäristöön valtakunnallisessa inventoinnissa Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt, Museovirasto 2009.

Kaava-alueen rakennettua kulttuuriympäristöä koskevat suojelumääräysten pohjana on aluetta koskeva rakennusinventointi; Pispalan - Tahmelan alueen rakennetun ympäristön inventointi 2009, Väliraportti II. Miia Hinnerichsen, Pirkanmaan maakuntamuseo.2009.

Pispalan valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö ja kiinteät muinaisjäänteet osoitetaan kaavakartalla myös erillisissä sijaintikartoissa. Kohteet on nostettu esiin kaavakartalla erillisessä karttapienennöksessä Kaavojen 8309 ja 8310 suojelumääräykset sm-4, sk-2 ja s-tie korostettuina. on nostettu esiin kaavakartalla erillisessä karttapienennöksessä Kaavojen 8309 ja 8310 suojelumääräykset sm-4, sk-2 ja s-tie korostettuina.

Katuvarsien muurirakenteita ei ole merkitty suojeltaviksi. Perusteena on, että muurit on katsottu uusimista tarvitseviksi tukirakenteiksi. Muurirakenteita koskeva yleismääräys on esitetty selostuksen kohdassa Rakentamisen ohjaus.

sm-4

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

Merkinnät ja rajaukset on osoitettu Maakuntamuseon laatiman arkeologisen inventoinnin perusteella. Ehdotusvaiheessa on merkintä lisätty Punaisen tukkitien betonijalustalle maakuntamuseon lausunnon mukaisesti.

sk-piha

Kulttuurihistoriallisesti erittäin arvokas pihapiiri, jonka ilme, rakenteet, pinnat ja kasvillisuus tulee säilyttää perinteisenä. Muutokset ja lisärakentaminen tulee tehdä tarkkaan harkiten ja kohteen kulttuurihistoriallisia ominaispiirteitä kunnioittaen.

Merkintä on osoitettu rakennusinventoinnin arvoluokitusten pohjalta lähtökohtaisesti I-luokkaan arvotetuille pihapiireille.

sk-2

Kulttuurihistoriallisesti tai kaupunkikuvallisesti arvokas säilytettävä aluekokonaisuus. Aluetta koskevat suunnitelmat ja toimenpiteet on tehtävä niin, että alueen kulttuurihistorialliset arvot säilyvät. Uudet asuin- ja piharakennukset on sovitettava sijainnin, muodon, värityksen ja julkisivujen jäsentelyn osalta pihapiiriin ja katukuvaan aluekokonaisuuden kulttuurihistoriallista ja kaupunkikuvallista arvoa tukien.

Arvoalueiden rajausten pohjana ovat rakennusinventoinnin arvoalueet. Merkintä on osoitettu kaikille alueille inventoinnin luokituksesta riippumatta.

srp-1

Suojeltava rakennus. Rakennus edustaa erityisen hyvin paikallista rakentamisen tapaa ja sillä on rakennushistoriallista, historiallista tai kaupunkikuvallista merkitystä. Rakennusta ei saa purkaa ja sen ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Rakennuksen rungon ja katon muotoa ei saa muuttaa eikä julkisivujen kulttuurihistoriallista arvoa turmella.

Merkintä on osoitettu rakennusinventoinnin arvoluokitusten pohjalta I luokkaan arvotetuille asuinrakennuksille ja I lk:n piharakennuksille.

srp-2

Suojeltava rakennus. Rakennus edustaa hyvin paikallista rakentamisen tapaa ja sillä on rakennushistoriallista, historiallista tai kaupunkikuvallista merkitystä. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksen ominaispiirteet tulee ottaa muutos- ja korjaustöissä huomioon. Julkisivujen kulttuurihistoriallista arvoa ei saa turmella.

Merkintä on osoitettu rakennusinventoinnin arvoluokitusten pohjalta lähtökohtaisesti II luokkaan arvotetuille asuinrakennuksille.

srp-3

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

Merkintä on osoitettu rakennusinventoinnin arvoluokitusten pohjalta lähtökohtaisesti III luokkaan arvotetuille asuinrakennuksille.

sr-7

Kulttuurihistoriallisesti arvokas ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy.

sr-18

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

sr-51

Kulttuurihistoriallisesti arvokas ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen kulttuurihistoriallisesti arvokas ja kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy.

sr-53

Suojeltava rakennus. Kulttuurihistoriallisesti arvokas sekä kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus, joka edustaa erityisen hyvin paikallista rakentamisen tapaa. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavilla korjaus- ja muutostöillä ei saa turmella rakennuksen julkisivujen tai kiinteän sisustuksen arvoja eikä muuttaa rakennuksen räystäskorkeutta eikä kattomuotoa. Sisätilojen korjaustyöt tulee tehdä tilojen alkuperäinen tyyli säilyttäen, yksityiskohdat ja kiinteä sisustus rakentamisen yhteydessä entistään. Sisätiloissa voidaan tehdä toiminnan vaatimia muutoksia, mutta tilanjakoa ei saa oleellisesti muuttaa. Korjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Rakennuksen tulee säilyä kulttuurihistoriallisen merkityksensä mukaisessa, alkuperäisessä käytössä. Ennen korjaus- tai muutostöihin ryhtymistä edellytetään haettavaksi museoviranomaisen lausunto.

s-tie

Alueen osa, jolla sijaitsee historiallisen maantielinjan jakso. Tien linjaus ja suhde ympäristöön tulee säilyttää. Tavanomaiset hoito- ja kunnostustyöt ovat sallittuja. Suuremmista tien linjausta ja sen rakenteiden muuttamista koskevista suunnitelmista tulee neuvotella museoviranomaisten kanssa.

Merkintä on osoitettu museovirastolta saadun ohjeen perusteella Pöllipuiston historialliselle kulkuväylälle, Wanhalle harjutien osuudelle Pöllimäen suojaviheralueen osalla. Aiemmin kiinteäksi muinaisjäännekseksi luokitellun tielinjan katsotaan tällä hetkellä kuuluvan Muu (arkeologinen) kulttuuriperintökohde -kategoriaan, koska se on edelleen pääosin käytössä. On tärkeää, että kävelyreitit muodossa säilynyt historiallisen tien linjaus ja sen ympäristö säilyvät. Uuden kevyen liikenteen väylän linjauksen rakentaminen vanhan tielinjan viereen voi vaatia arkeologista valvontaa hankkeen yhteydessä.

4.1.2 Suojelumerkinnän pois jättäminen

Suojelumerkinnöistä katso liite 3.

Kokonaan ilman suojelumerkintää on jätetty kaava-alueelta 8309 kaksi rakennusta.

Tontilla 1075-15 sijaitsevasta, inventoinnissa arvoluokkaan 1 osoitetusta rakennuksesta on saatu kuntoselvitys ja josta on pyydetty Pirkanmaan maakuntamuseon lausunto. Lausunnon mukaan ko. rakennuksessa on vakavia ilkevallasta ja hoidon laiminlyönnistä johtuneita vaurioita, joiden korjaaminen edellyttää uudisrakentamiseen verrattavia toimia, jolloin myös rakennuksen kulttuurihistorialliset arvot pääosin menetetään. Maakuntamuseo katsoo lausunnossaan, että suojelumerkinnän pois jättämiselle on olemassa riittävät perusteet.

Osoitteissa Ratakatu 5 ja Haulikatu 6 (muodostuva tontti 1010-13) sijaitsevista kaupungin omistamista rakennuksesta on myös teetetty kuntoselvitykset. Selvitykset osoittavat, että rakennukset ovat kunnostettavissa.

Tontilla 1013-18 oleva, inventoitu 1960-luvun standardirakentamista edustava asuinrakennus on jätetty ilman suojelumerkintää vaatimattoman kaupunkikuvallisen merkityksen vuoksi. Rakennuksella ei ole katsottu olevan sellaista arvoa peilattuna kaavalle asetettuihin tavoitteisiin Pispalan valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön (RKY) kulttuurihistoriallisten arvojen säilyttämisen suhteen, että se edellyttäisi suojelumerkintää. Rakentamitapaohjeessa on ohjattu kyseisen tontin mahdollista uudisrakentamista.

Kaava-alueella 8310 on jätetty ilman suojelumerkintää kaksi asuinrakennusta: tontilla 1084-13 ja 1359-4, koska niiden huono kunto edellyttää korjauksia, joiden laajuus vastaisi uudisrakentamista, jolloin niiden historialliset arvot tulvaisiin todennäköisesti menettämään. Yhdeltä piharakennukselta on alennettu suojelumerkintää.

Suojeluun kannustaminen

Kaavaluonnoksia laadittaessa on ollut tavoitteena, että suojellun rakennuksen tontilla olisi mahdollista tehdä kiinteistöä kehittäviä lisärakentamis-, laajennus- tai muuntelutoimenpiteitä alueen rakennusperinteen mukaisesti ja että vanhan rakennuksen säilyttäminen olisi purkamista kannattavampaa.

Suojelukaavoissa yleinen kannustinmääräys sallii vaipan sisäisten tilojen ottamisen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaiseen käyttöön rakennusoikeudesta huolimatta. Pispalan asuinrakennuksista monet ovat kivijalka- ja ullakkotiloiltaan matalia ja radon saattaa estää kivijalkatilojen hyödyntämistä, joten tällainen kannuste ei hyödyttäisi kovin monia. Tästä syystä on tutkittu myös muita kannustamisen tapoja, jotka mahdollistaisivat laajennuksia, korotuksia ja piharakentamista. Yhdyskuntalautakunnan Pispalan kaavoituksen I-vaiheessa hyväksymän kaavaperiaatteen pohjalta on osoitettu seuraava yleismääräys:

Olemassa olevassa suojellussa rakennuksessa saa muuttaa vaipan sisällä tiloja pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaiseen käyttöön sekä laajentaa rakennusta rakennusalan puitteissa rakennusosalalle merkitystä rakennusoikeudesta ja tontille sallitusta enimmäiskerrosalasta huolimatta.

Tontilla, missä on suojeltuja rakennuksia saadaan käyttää uudisrakentamiseen varatulle rakennusosalalle osoitettu rakennusoikeus siitä huolimatta, että tontille sallittu kerrosala ylittyy.

Hissin saa rakentaa rakennusoikeudesta huolimatta ellei se aiheuta kohtuutonta haittaa naapureille.

Hissikannuste on haluttu ottaa Pispalan kaavoituksen I-vaiheen mallin mukaan kaavaan siitä huolimatta että hissien rakentaminen on realistista vain harvoissa tapauksissa.

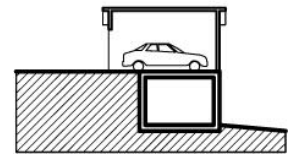
Suojelluille rakennuksille osoitettujen kannustimien hyödyntämismahdollisuus riippuu talon ja tontin ominaisuuksista. Tilaston laatiminen kaava-alueen suojelluissa rakennuksissa ja niiden tonteilla käytettävissä olevista varsinaisen rakennusoikeuden ylittävistä rakentamismahdollisuuksista on vaikeaa rakennuksia koskevan lähtötiedon puutteellisuudesta johtuen; se edellyttäisi mittauspiirustuksia ja näihin pohjautuvia rakennusvalvonnan päätöksiä.

Kannustimia hyödyntäen on päästy siihen, että suurimmalla osalla suojelutonteista voidaan toteuttaa jokin kehittämistoimenpide, kuten piharakennuksen uusiminen tai kokonaan uuden rakentaminen, autokatoksen muuttaminen talliksi, asuinrakennuksen laajentaminen tai korottaminen, toisen asuinrakennuksen rakentaminen tai vaipan sisäisten tilojen käyttöönotto. Pienellä osalla tonteista kannustimien hyödyntäminen rajoittuu vaipan sisäisten tilojen käyttöön ottoon tilojen omaisuuksien sallimissa rajoissa. Korotuksista enemmän kohdassa *4.1.4 Rakentamisen ohjaus, korottaminen*

Muut kaavalliset kannustimet:

Pysäköimispaikan ja enintään 45 k-m² piharakennuksen alle saa rinteessä rakentaa varasto-, sauna-, autosuoja- ja työtilaa varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi.

Tällä pyritään kannustamaan pienten piharakennusten sovittamista perinteisen jylhästi maastoon. Kannustin mahdollistaa myös lisätilaa pienasunnolle. Tätä mahdollisuutta voidaan hyödyntää rakennusaloista ja maastosta riippuen kaikilla tonteilla.



4.1.3 Rakennusoikeudet ja mitoitus

Rakennusoikeuksien määrittelyssä on noudatettu tavoitetta mahdollisimman tasapuolisesta rakennusoikeudesta. Rakennussuojelua ei ole lähtökohtaisesti käytetty perusteena rakennusoikeuden vähentämiseen mutta joissakin tapauksissa tähän on päädytty viranomaispalutteen ja kaavoittajan harkinnan perusteella, mikäli jäljellä olevan rakennusoikeuden sijoittamista tontille ei ole katsottu mahdolliseksi kaavan kulttuuriympäristön suojelun tavoitteita ohittamatta. Rakennusoikeudet on osoitettu tonteille kerrosneliömetreinä viiden neliön tarkkuudella.

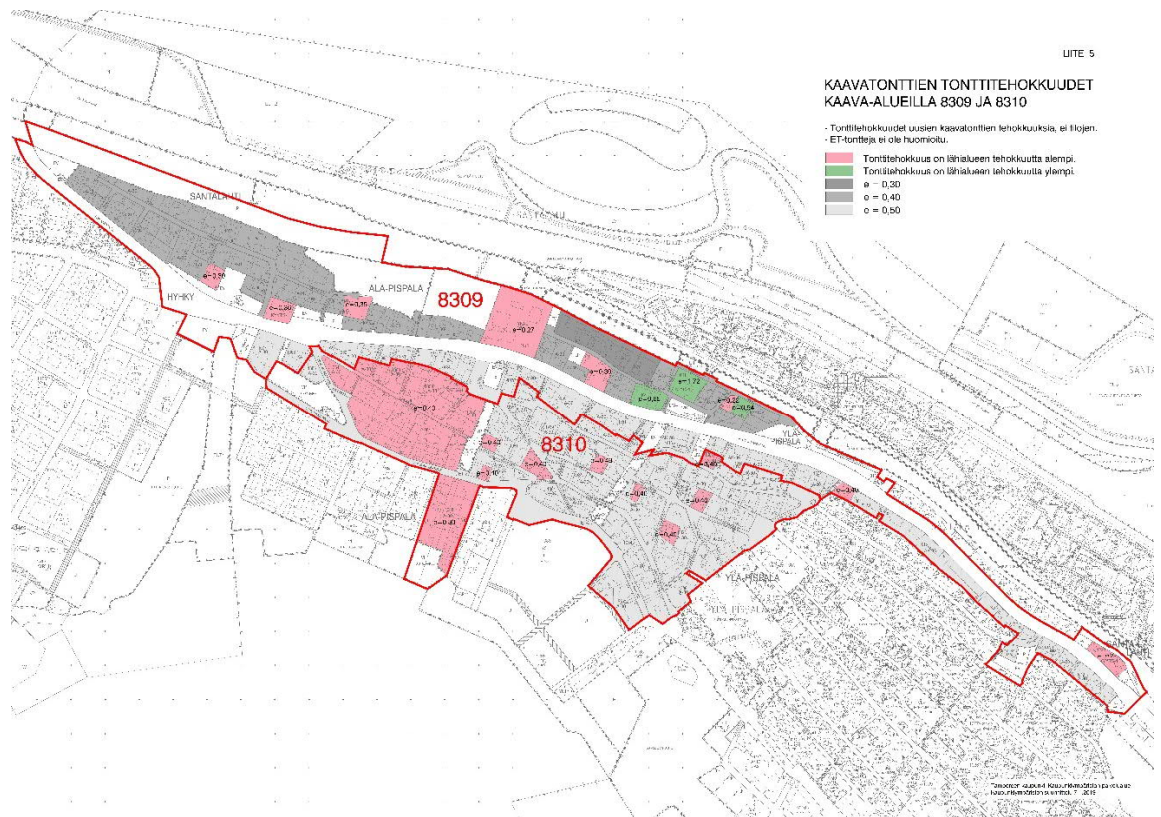
Rakennusoikeutta on pyritty jakamaan eri rakennusaloille sekä suojeltujen rakennusten että inventoimattomien rakennusten tonteilla huomioiden kaupunkikuvaa ja tontin mahdollisuuksia rakennusoikeuden sijoitteluun. Rakennusoikeutensa jo käyttäneiden tai ylittäneiden tonteilla rakennuksen rakennusosalalle merkitty rakennusoikeus saattaa olla tästä merkintätavasta johtuen alle toteutuneen. Muissa tapauksissa suojeltujen rakennusten osalle on pyritty merkitsemään käytetty rakennusoikeus käytettävissä olevan tiedon pohjalta. Joidenkin suojeltujen rakennusten osalla on rakennusoikeudessa huomioitu myös mahdollista korotusta. Joidenkin, yleensä pikkutalotyyppeiden, rakennusten osalla on rakennusoikeus merkitty kannustusmielessä toteutunutta alemmaksi, jotta lisärakentaminen olisi mahdollista.

Suojeltujen rakennusten rakennusaloilla rakennusoikeusmerkintä koskee tilannetta, jossa suojeltu rakennus tuhoutuu esim. tulipalossa ja rakennetaan uudelleen yleismääräyksen ohjeistuksen mukaisesti. Näillä rakennusaloilla osoitetun rakennusoikeuden voi ylittää kannustimin edellisessä kohdassa esitetyin tavoin.

Rakennusoikeus vastaa **kaavan 8309** A-30, A-31 ja A-32 -korttelialueilla pääosin tonttitehokkuutta $e=0,3-0,5$, poikkeukset näistä on esitetty liitteessä 5, kaavatonttien tonttitehokkuudet kaava-alueilla 8309 ja 8310, josta ohessa kuva. Yleislinjaa alempi tehokkuus (oheisessa kuvassa punaisella) on kahdella kaupungin omistamalla tontilla (päiväkoti ja Ratakatu 5), Pispalan kirkon tontilla sekä yhdellä yksityisen omistamalla tontilla (A-30), jolla on sekä kaksi suojeltua rakennusta, pihapiirin suojelumerkintä sekä Pispalan tori muinaisjäännöstä. Yleislinjaa korkeampi (oheisessa kuvassa vihreällä) tehokkuus on kolmella tontilla: Haulitehtaalla, Ahjolan kansanopistolla sekä Ahjolan aukion reunalla olevalla kaupan tontilla.

Rakennusoikeus vastaa **kaavan 8310** A-30-korttelialueilla pääosin tonttitehokkuutta $e=0,5$. Yleislinjaa alempi tehokkuus (oheisessa kuvassa punaisella) on merkitty Rimminkadun arvoalueen tonteille sekä Punaisen tukkitien eteläosan tonteille. Rimminkadun arvoalueen ympäristössä tontit ovat perinteisesti muuta Pispalaa väljempiä ja puutarhamaisia. Alue rakentuu vihreän kadun vartta rajaavista asuinrakennuksista ja puutarhamaisista korttelin sisäosista, joista avautuu laajoja näkymiä. Täysimääräinen täydennysrakentaminen tehokkuudella $e=0,5$ täyttäisi käytännössä kadunvarret ja korttelin sisäosat suurehkoilla uudisrakennuksilla, jolloin alueen luonne muuttuisi täysin; puutarhamaisen väljä yleisilme ja osa-alueen ominaispiirteet katoaisivat. Tästä syystä alueelle on merkitty tehokkuusluku $e=0,4$, jolla täydennysrakentamisen miljöötä muuttavat vaikutukset pysyvät maltillisempina.

Punaisen tukkitien eteläosassa korttelissa 1088 alueen luonne on samantyyppinen ja tontit ovat perinteisesti puutarhamaisen väljiä. Tavoitteena on korttelin keskiosan vehreyden ja väljyyden säilyttämisen ohella tukkitien uoman säilyminen maisemassa havaittavana rakentamattomana vyöhykkeenä. Tästä syystä korttelin keskelle rajataan ympäröiviä kortteleita laajempi alue, jolle ei saa rakentaa rakennuksia eikä rakennelmia. Tämä vähentää rakentamiseen käytettävää aluetta tonteilla ja edellyttää tonttitehokkuuden alentamista. Kortteliin 1088 osoitetaan tehokkuusluvaksi $e=0,3$, mikä mahdollistaa jokaiselle tontille asuinrakennuksen kadun puoleiselle sivulle sekä piharakennuksen tontin toiselle sivulle. Korttelin kiinteistönomistajat ovat myös itse yhteisellä vetoomuksella esittäneet kortteliin rakentamismahdollisuuksien maltillistamista.



Tilastot:

Tilastot:	kaava 8309	kaava 8310
Rakennusoikeutta kaava-alueella	43 975 k-m ²	41 645 k-m ²
Rakennusoikeuden määrän muutos	+ 882 k-m ²	-3 922 k-m ²
Kaava-alueen pinta-ala	21 ha	13 ha
Tontteja kpl	123 kpl	149 kpl
Kaava-alueesta on osoitettu:		
- asumiseen	7,9 ha	8,6 ha
- asumiseen osoitetun alueen pinta-alan muutos	-0,27 ha	-0,14 ha
- yleisten rakennusten korttelialueeksi	0,9 ha	0 ha
- yleisten rakennusten korttelialueeksi osoitetun alueen pinta-alan muutos	-0,36 ha	-0,11 ha
- liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi	1,19 ha	0,26 ha
- liike- ja toimistorakennusten korttelialan muutos	1,06	0,26 ha
- virkistysalueiksi	0,96 ha	1,0 ha
- virkistysalueeksi osoitetun alueen pinta-alan muutos	-2,01 ha	0,00 ha
- liikennealueeksi	7,7 ha	2,9 ha
- liikennealueeksi osoitetun alueen pinta-alan muutos	-0,7 ha	-0,03 ha
- erityisalueeksi (EV ja ET-2)	2,2 ha	0,04 ha
- erityisalueeksi (EV ja ET-2) osoitetun alueen pinta-alan muutos	+2,3 ha	0,03 ha

Kaava-alueilla on rakennusoikeutta yhteensä (8309: 43 975 k-m² ja 8310: 41 645 k-m²) 85 620 k-m².

Kaava-alueella 8309 tonttien määrä (A-30, A-31, AK-36, KYYTSA-1, KYYTS-1, KA) 123 kpl.

Kaava-alueella 8310 tonttien määrä (A-30 ja KYYTSA-1) 149 kpl. Yhteensä Pispalan II-kaavavaiheessa on 272 tonttia.

Suojelumerkintöjen jakautuminen kaava-alueilla:

Kaavaehdotuksessa 8309 on osoitettu suojelumerkintöjä seuraavasti:

	srp-1 kpl	srp-2 kpl	srp-3	sk-piha
Asuin- tai piharakennus	34	34	21	21

Tontteja joilla ei ole suojelumääräyksiä 47 kpl.

Kaavaehdotuksessa 8310 on osoitettu suojelumerkintöjä seuraavasti:

	srp-1 kpl	srp-2 kpl	srp-3	sk-piha kpl
Asuin- tai piharakennus	36	29	17	21

Tontteja joilla ei ole suojelumääräyksiä 73 kpl.

Kaava-alueet yhteensä:

	srp-1 kpl	srp-2 kpl	srp-3	sk-piha
Asuin- tai piharakennus	70	63	38	43

Tontteja joilla ei ole suojelumääräyksiä yhteensä 120 kpl.

Kiinteitä muinaisjäännöksiä merkinnällä sm-4 on kaava-alueella 8309 kahdella tontilla, neljällä suojaviheralueella, kolmella katualueella, yhdellä pysäköintialueella sekä lisäksi ET-2 -tontilla merkinnällä sr/r. Kaava-alueella 8310 kiinteitä muinaisjäännöksiä merkinnällä sm-4 on kolmella tontilla, yhdellä katualueella sekä Pispalanon puistossa.

4.1.4 Rakentamisen ohjaus

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

Rakennusalat

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

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

Kerrosluvut

Rakennuslakohtaiset massoittelumääräykset määrittävät uudisrakennuksen kerrosluvun. Piharakennukset voivat olla rinteessä kaksikerroksisia, kerrosluku I on osoitettu tarvittaessa.

Huomioitavaa on, että Maankäyttö- ja rakennuslain kerrosala- ja kerroslukutulkinta poikkeaa Rakennuslain aikaisesta. MRL ei tunne käsitettä maanpäällinen kellarikerros. Ratkaisevaa kivijalan tilojen kerrosalaan lukemisen kannalta on tilojen maanpäällisyyden aste tilavuutena. Uuden kaavan myötä Pispala siirtyy uuteen tulkintaan, eli maanpäällinen kellarikerros aputiloineen ei ole enää mahdollinen varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi. Jotta kivijalan aputiloja ei lueta kerrosalaan, tulee kivijalan olla yli 50% maan alla. Tämä on Pispalan rinnemaastossa yleensä helposti toteutettavissa.

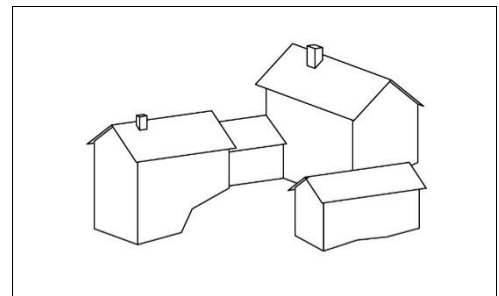
Suojeltujen rakennusten osalta kannustimena sallitaan kivijalkaan mitä tahansa pääkäyttötarkoituksen sallimaa tilaa varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi terveys- ja turvallisuuskäyttökohtien huomioiden. Kivijalan ikkunoiden kokoa ei rajoiteta. Lisäksi kaikilla tonteilla on rinnemaastossa mahdollista rakentaa enintään 45 k-m² suuruisen piharakennuksen kivijalkakerrokseen varasto-, sauna-, autosuoja- ja työtilaa varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi. Rakennusvalvonta määrittelee rinnetulkinnan. Rakentamistapaohjeen keskeinen sisältö on tuotu määräyksinä kaavakartalle:

Rakennuslakohtaiset massoittelumääräykset:

mp-1 (160)

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

Määräys on osoitettu uudisrakennusaloille rakennuksen sovittamiseksi katu- tai pihamiljööseen.

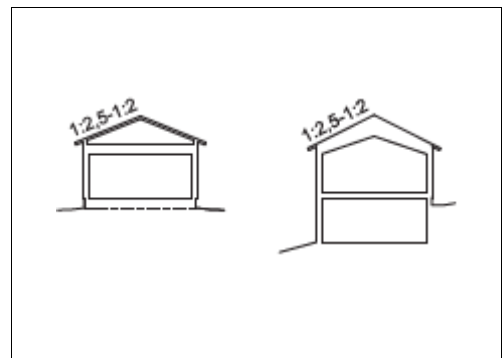


rt-1

Rakennuslalle saa rakentaa rakennuksen, joka on ylärinteen puolelta enintään yksikerroksinen.

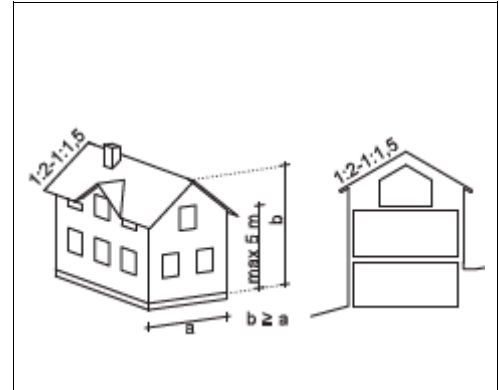
Ylimmän kerroksen yläpuolella ei saa olla ullakkoa. Kattokulman tulee olla 1:2,5–1:2.

Määräys on osoitettu alarinteen uudisrakennusaloille, missä rakennus ei saa nousta liian korkeaksi kaupunkikuvallisista syistä tai näkymien säilyttämiseksi yläpuolisilta tonteilta.



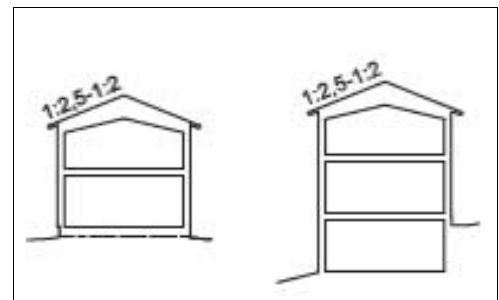
rt-2

Rakennusalalle saa rakentaa asuinrakennuksen, missä pääkerroksen yläpuolella sallitaan vain ullakko tai osakerros. Kattomuodon tulee olla satulakatto ja kattokulman 1:2–1:1,5. Rakennuksen korkeus mitattuna julkisivun ja vesikaton leikkauspisteestä ensimmäisen kokonaan maanpäällisen kerroksen lattiapintaan saa olla enintään 5,0 m. *Määräys on osoitettu joillekin uudisrakennuspaikoille rakennuksen sovittamiseksi katu- tai pihamiljööseen.*



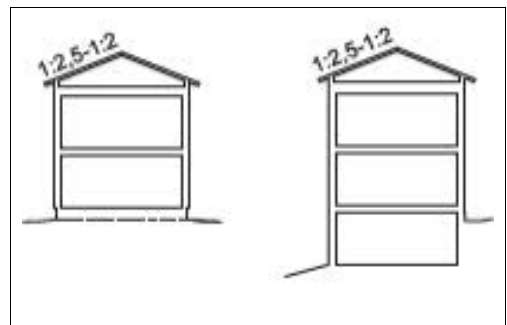
rt-3

Rakennusalalle saa rakentaa asuinrakennuksen, joka on maanpäällisiltä osiltaan enintään kaksikerroksinen. Ylimmän kerroksen yläpuolella ei saa olla ullakkoa. Kattokulman tulee olla 1:2,5–1:2. *Määräys on osoitettu joillekin uudisrakennuspaikoille rakennuksen sovittamiseksi katu- tai pihamiljööseen.*



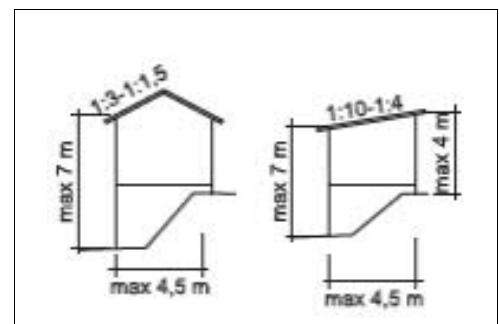
rt-4

Rakennusalalle saa rakentaa asuinrakennuksen, joka on maanpäällisiltä osiltaan enintään kaksikerroksinen. Ylimmän kerroksen yläpuolella saa olla ullakko, jonne ei sallita asuintiloja. *Mahdollinen niillä uudisrakennusaloilla, joille ei ole osoitettu mitään rakennustyyppiä. Rakennustyyppiä edellytetään korvattaessa vastaavantyyppinen suojeltu talo uudella.*



rt-5

Rakennusalalle saa rakentaa rakennuksen, jonka runkosyvyys on enintään 4,5 m. Rakennuksen korkeus saa alarinteen puolella olla enintään 7 m. Ylimmän kerroksen yläpuolella ei saa olla ullakkoa. *Määräys on osoitettu joillekin uudisrakennuspaikoille rakennuksen sovittamiseksi pihamiljöön osaksi päärakennukselle alisteisena.*



YLEISMÄÄRÄYKSET:

Sinisellä oleva osa yleismääräystä koskee vain kaavaa 8310.

Vihreällä oleva osa yleismääräystä koskee vain kaavaa 8309.

Harmaalla oleva teksti on selventävää ja täydentävää, ei määräystä.

VALTAKUNNALLISESTI MERKITTÄVÄ RAKENNETTU KULTTUURIYMPÄRISTÖ



Alue sisältyy valtakunnallisesti merkittävään Pispalanrinteen rakennettuun kulttuuriympäristöön valtakunnallisessa inventoinnissa Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt, Museovirasto 2009.

Kaava-alueen rakennettua kulttuuriympäristöä koskevien suojelumääräysten pohjana on aluetta koskeva rakennusinventointi; Pispala - Tahmelan alueen rakennetun ympäristön inventointi 2008, 2009 ja 2012, Loppuraportti 2013. Miia Hinnerichsen, Pirkanmaan maakuntamuseo, 2013.

Rakennusten, pihapiirien ja arvoalueiden arvokkaat ominaispiirteet on kuvattu kaavaselostuksen liitteenä olevassa aineistossa, Pispala II, Asemakaavoituksen II-vaiheessa kaavoitettavien alueiden rakennetun kulttuuriympäristön inventointi 2009. Täydentävä liiteaineisto, 2012.

SUOJELU

Kaikki suunnittelu ja rakentaminen on tehtävä niin, että alueen valtakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö ja arvokas rakennuskanta säilyvät. Museoviranomaiselle on annettava lausuntomahdollisuus valtakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä, suojelukohteita ja -alueita koskevissa merkittävässä hankkeissa.

Suojelumääräykset edellyttävät, että rakennuksen ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Se, onko korotus mahdollinen tai kuinka suuri, edellyttää rakennusvalvontaviranomaisen harkintaa. Valtakunnallisen kulttuuriympäristöarvon kannalta merkittävien hankkeiden osalta kaava edellyttää lausunnon pyytämistä museoviranomaiselta.

KANNUSTAMINEN RAKENNUSSUOJELUUN

Olemassa olevassa suojellussa rakennuksessa saa muuttaa rakennuksen vaipan sisällä kerrosalaan kuulumattomia tiloja kerrosalaan laskettaviksi tiloiksi siitä riippumatta, mitä asemakaavassa on määrätty tontin rakennusoikeudesta ja kerrosluvusta.

Rakentamistapaohjeen kortti R3

SUOJELTUIJEN RAKENNUSTEN KUNNOSSAPITO JA KORJAUS

Julkisivujen kunnossapito- ja korjaustoimenpiteiden on oltava säilyttäviä tai palauttavia. Korjauskuntonen alkuperäinen vuoraus on säilytettävä, vain korjauskelvottomat osat saa vaihtaa. Ylikorjaaminen on kiellettyä.

Suojellun paritalon toisen puolikkaan julkisivua tai kattoa korjattaessa on lopputuloksen oltava yhtenäinen koko rakennuksen osalta.

Suojellun rakennuksen ulkoseinien ulkopuolinen lisälämmöneristys ei ole sallittu.

Suojellun rakennuksen ikkuna-aukkoja ei saa poistaa. Suojelluissa rakennuksissa ikkunoiden materiaalin on oltava peittomaalattu puu.

Rakentamistapaohjeen kortti R2

SUOJELTUIJEN RAKENNUSTEN LAAJENTAMINEN

Mikäli suojeltavan rakennuksen rakennusalan yhteyteen on osoitettu laajennusmahdollisuus, oleva rakennus määrittelee massoittelun; laajennusosa saa olla korkeitaan saman levyinen ja korkuinen kuin oleva rakennus.

Rakentamistapaohjeen kortti R3

UUDISRAKENTAMISEN SOVITTAMINEN YMPÄRISTÖÖN

Rakennukset on sovittava maastoon ilman mittavia täyttöjä ja leikkauksia. Tontin lopullisen maanpinnan on oltava alkuperäisen kaltainen. Rakennukset saa yhdistää toisiinsa maanlaisilla yhdystiloilla rakennusalan vähäisesti ylittäen.

Uudisrakennukset, laajennukset ja julkisivumuutokset on sovittava huolellisesti osaksi kulttuuriympäristöä. Rakennukset ja niiden laajennukset ja korotukset on suunniteltava siten, että kadulta ja yläpuolisilta tonteilta säilyy näkymiä. Rakennuslupaa haettaessa on osoitettava uudisrakennuksen sopeutuminen kulttuuriympäristöön esittämällä kadun puoleisessa julkisivupiirustuksessa vähintään viereisten naapuritonttien rakennukset.

Rakennuksen sovitus maastoon ja vaikutukset näkymiin naapuritonteilta ja kadulta on osoitettava leikkauspiirustuksella ja tarvittaessa muulla havainnollistavalla materiaalilla.

Rakentamistapaohjeen kortti T1

UUDISRAKENTAMINEN

Uudisrakennusten perusmuodon on oltava selkeä suorakaidekappale.

Suojeltu rakennus määrittää lähtökohtaisesti korvaavan rakennuksen massoitteluperiaatteen, kattomuodon ja julkisivumateriaalin. Uudisrakentaminen on ratkaistava nykyarkkitehtuurin keinoin, historiallista tyyliä jäljittelevät ratkaisut eivät ole sallittuja.

Asuinrakennuksessa on oltava pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja pääkerroksen lisäksi rinteeseen sijoittuvassa kerroksessa, toisessa kerroksessa tai ullakon tasolla vähintään 50 % pääkerroksen pinta-alasta. Yksikerroksinen asuinrakennus on sallittu, kun rakennuslupalla on kerrosluku I, massoittelumääräys rt-1 tai rt-5.

Pispalan valtatievarressa A-30 ja AK-36 -korttelialueilla saa kaavakartalla osoitetun kerrosalan lisäksi sijoittaa rakennuksen katutasokerrokseen kaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi liike- tai työtilaa 75 % pääkerroksen alasta. Tällöin katutasoon valtatie suuntaan on avattava liiketoimille tyypillisiä suuria ikkunoita. Kivijalkakerroksen julkisivumateriaalin on oltava eri kuin asuinrakennuksissa.

AK-36, KYYTS-1 ja KA -korttelialueilla sekä A-30 -korttelialueella jyrkässä ja keskijyrkässä rinteessä saa rakennuksessa olla enintään kaksi päällekkäistä kellaria, ellei tontille ole osoitettu kaavamerkintää pv-9, jolloin kellari ei ole mahdollinen. Tästä voidaan poiketa sellaisella rakennuslupa-asiakirjoihin liitettävällä rakennushankkeen pohjalta laaditulla pohjavedenhallintasuunnitelmalla, jolla osoitetaan, ettei rakentamisella ole riskejä tai haittavaikutuksia pohjaveden suhteen.

Pysäköimispaikan ja enintään 45 k-m² piharakennuksen alle saa rinteessä rakentaa varasto-, sauna-, autosuoja- ja työtilaa varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi.

Rakentamistapaohjeen kortti R1

Katot:

Katemateriaalina sallittuja ovat sileä pystysaumapelti ja bitumihuopakatteista kolmiorimakate ja sileä tiivissaumakate. Tiili- ja betoniitiilikate sallitaan vain kyseistä materiaalia olevan katteen korjaukseen ja laajennukseen.

Satulakaton on oltava symmetrinen ja harjan massan pidemmän sivun suuntainen.

Kattokulma saa olla satulakaton asuinrakennuksessa 1:2,5 - 1:1,5 ja

piharakennuksessa 1:3 - 1:1,5, aumakaton 1:2,5 - 1:2 ja pulpettikaton 1:10 - 1:4.

Kattokulma on sovitettava rakennuksen korkeuteen ja leveyteen sekä ympäristön rakennuskantaan. Rakennuksen massoilla on oltava erillinen selkeämuotoinen katto.

Rakentamistapaohjeen kortti R4

Julkisivut

Julkisivujen on oltava yksiväriset, yhtä materiaalia ja jäsentelyltään selkeät.

Sokkeli- ja kivijalkarakenteissa sallitaan puhtaaksivalettu tai maalattu betoni, rappaus tai punatiilimuuraus. Julkisivun ja sokkelin pintamateriaalien rajaa ei saa porrastaa.

Rakentamistapaohjeen kortit J1, J2 ja J4

Ikkunat ja ovet:

Suojeltujen rakennusten laajennuksissa sekä sk-2 -arvoalueilla uudisrakennuksissa ikkunoiden materiaalin on oltava peittomaalattu puu. Muualla ikkunoiden on oltava maalattuja. Ikkunajaotus on toteutettava välikarmeilla tai aidoilla jakopuitteilla. Ulko-ovien on oltava puupintaisia. Autotallin ovina sallitaan myös pysty- tai vaakajaotetut metalliovet, kasettipintaa ei sallita.

Rakentamistapaohjeen kortti J3

Parvekkeet, kuistit ja ulko-oleskelu:

Ulko-oleskelutilat on sijoitettava alueen melutilanne huomioiden tontin hiljaiseen osaan ja pääosin maantasoon. Suuria terasseja, pihakansia tai muita rakenteita ei saa rakentaa. Oleskelualueeksi tarkoitettu pihakansi on sallittu vain olevaan rinteeseen sijoitettavien, korkeintaan kahden autopaikan kattamiseksi.

Kuisteja ja parvekkeita saa olla enintään yksi asuntoa kohti, yksiasuntoisessa talossa kuitenkin kaksi. Asunnossa ei saa olla päällekkäisiä parvekkeita. Parvekkeiden ja kuistien on oltava ilmeeltään keveitä. Ulokeparvekkeiden on oltava kattamattomia. Kuistit, parvekkeet, ulkoportaat ja sisäänkäyntikatokset saavat ulottua rakennusalan yli pihan puolella. Pispalan valtatie varrella on parveke katujulkisivulla kielletty.

Rakentamistapaohjeen kortti R5

A-30- ja A-31- sekä KYYTS-1 ja KYYTSA-1 korttelialueet:

Kattomuotona sallitaan satula- ja aumakatto sekä taite- eli mansardikatto. Taitekatto sallitaan vain rakennuksiin, joiden runkosyvyys on enintään 6 metriä. Pulpettikatto on mahdollinen rakennusten uloke- ja siipiosissa sekä piharakennuksissa. Tasakatto sallitaan vähäisissä katos-, nivel- ja ulokeosissa sekä pysäköintitasoilla.

Julkisivut ja materiaalit:

Päärakennuksissa julkisivumateriaalin on oltava peittomaalattu lauta. Piharakennuksissa sekä Pispalan valtatievarressa päärakennuksen julkisivumateriaalina sallitaan myös rappaus, poislukien tontti 1300-6. Lasia saa käyttää vain ikkunoissa ja parvekelasituksissa maltillisen kokoisina pintoina.

Päärakennuksen katujulkisivun pääkerroksen julkisivuverhottuun osaan on sijoitettava asuinhuoneiden ikkunoita, jotta katujulkisivu ei muodostu suljetuksi. Yli 1,8 m korkeisiin kivijalkoihin on sijoitettava riittävän suuria ikkunoita, jotta ei synny suuria umpinaisia seinäpintoja. Olevan rakennuksen kivijalkakerroksen ikkunoita ja ovia ei tule poistaa eikä rakentaa niiden tilalle autotalleja.

Mittasuhteet, mikäli rakennusosalalle osoitetuista määräyksistä ei muuta johdu:

- Asuinrakennuksessa, jossa on vähintään puolitoista kerrosta kivijalan päällä, on runkosyvyyden oltava pienempi kuin rakennuksen korkeus mitattuna vesikaton ylimmästä kohdasta julkisivuverhouksen alareunaan.
- Rakennuksen runkosyvyys saa olla enintään 8 m.
- Rakennuksen kokonaispituus saa olla enintään 20 m.
- Rakennuksen korkeus saa olla alarinteessä enintään 10 m.
- Kadun puolella kivijalkaa saa olla näkyvässä tasamaalla enintään 0,8 m, loivassa enintään 1,8 m keskijyrkässä sekä tätä jyrkemmällä korkeintaan 3 m.
- Pinta-alaltaan yli 7 m² suuret kaksikerroksiset huonetilat eivät ole sallittuja.

AK-36 -korttelialueet

Mittasuhteet, mikäli rakennusosalalle osoitetuista määräyksistä ei muuta johdu:

Kattomuotona sallitaan satulakatto, kattokulma saa olla 1:2,5 - 1:1,5. Kattokulma on sovitettava rakennuksen korkeuteen ja leveyteen sekä ympäristön rakennuskantaan.

- Rakennuksen runkosyvyyden on oltava pienempi kuin rakennuksen korkeus mitattuna vesikaton ylimmästä kohdasta julkisivuverhouksen alareunaan.
- Rakennuksen runkosyvyys saa olla enintään 11 m.
- Julkisivun pituus saa olla enintään 22 m.
- Rakennuksen korkeus saa olla alarinteessä enintään 12,5 m.
- Julkisivun pintakäsittelynä on käytettävä rappausta.
- Kadun puolella kivijalkaa saa olla näkyvässä enintään 3,5 m.
- Pinta-alaltaan yli 7 m² suuret kaksikerroksiset huonetilat eivät ole sallittuja.

KA -korttelialueet:

Pispalan valtatievarressa KA-korttelialueella katutasokerrokseen on sijoitettava liiketäi työtiloja, joista on avattava valtatie suuntaan liiketiloille tyypillisiä suuria ikkunoita.

KA-korttelialueilla saa kaavakartalla osoitetun kerrosalan lisäksi sijoittaa kokonaan maan alapuolella sijaitseviin kellarikerroksiin liike- ja varastotiloja. Kellarikerroksissa sijaitsevat varastotilat eivät muodosta auto- ja polkupyöräpaikkoja mitoittavaa kerrosalaa.

- Kattomuotona sallitaan satula- ja aumakatto. Tasakatto sallitaan vähäisissä katos-, nivel- ja ulokeosissa. Kattokulma on sovitettava rakennuksen korkeuteen ja leveyteen sekä ympäristön rakennuskantaan.

- Julkisivumateriaalin on oltava peittomaalattu lauta, tontilla 1071-26 sallitaan pintakäsittelynä myös rappaus.

YL ja YKAL

Piharakennuksen julkisivumateriaalin on oltava peittomaalattu lauta.

Kattomuotona sallitaan satulakatto. Pulpettikatto on mahdollinen rakennusten uloke- ja siipiosissa sekä piharakennuksissa.

YKAL

Asuin- ja toimistorakennus: Julkisivun pintakäsittelynä on käytettävä rappausta.

AIDAT JA MUURIT

Rakenteellisena aitana Pispalassa sallitaan kapeasäleinen peittomaalattu pystysäleaita. Pispalan valtatievarrella sallitaan lisäksi enintään 2 metriä korkea lauta-aita, joka tulee toteuttaa meluusteenä lisäämällä massaltaan vähintään 10 kg/m² levy pihan puolelle tai aidan rakenteen sisään.

Elementtirakenteiset, maaston muotojen mukaisesti pykältävät aidat eivät ole sallittuja. Tonttien katurajoilla tai kokonaan katualueilla sijaitsevat korkeuseroja välittävät muurirakenteet on rakennettava joko pulterimuureina tai betonimuureina kaupunkikuvaan, maastoon tai pihamiljööseen huolellisesti sovittaen. Olevat muuriosuudet on säilytettävä. Muureja korjattaessa ja uudelleen rakennettaessa on käytettävä samoja materiaaleja kuin alkuperäisessä muurissa.

Tasamaatontillamaanpintaa ei saa korottaa eikä syventää yli 0,5 m.

Loivalla rinnetontilla, jonka keskikaltevuus on alle ~10°, pengerrys tai tukimuuri saa olla katurajalla ja tontilla enintään 0,5 m.

Keskijyrkällä rinnetontilla, jonka keskikaltevuus on enintään ~26°, pengerrys tai tukimuuri on katurajalla enintään 2 m, tontilla enintään 1,0 m.

Jyrkällä rinnetontilla, jonka keskikaltevuus on yli 26°, pengerrys tai tukimuuri on katurajalla enintään 2 m, tontilla enintään 1,4 m.

Tontin sisällä tukimuurien etäisyys toisistaan on suurempi kuin tukimuurin korkeus.

Rakentamistapaohjeen kortit T1 ja P3

AUTOSÄILYTYS JA LIITTYMÄKIELLOT

Tontin uudis- ja lisärakentamistoimenpiteen yhteydessä on osoitettava autopaikkoja seuraavasti, mikäli kaavakartalla ei ole muuta määrätty:

1 ap / 150 alkavaa asuin- ja liiketilöiden kerrosalaneliömetriä kohden, kuitenkin ei edellytetä enempää kuin 1 ap / asunto.

Mikäli autopaikkoja ei voida sijoittaa tontille, ne voidaan osoittaa tontin ulkopuolelta enintään 300 m etäisyydeltä, yleiseltä pysäköimispaikalta tai pysäköintilaitoksesta.

A-30-, A-31 ja AK-36 -korttelialueet:

Autopaikat on hajautettava tontilla siten, että autosäilytys ei hallitse katunäkymää ja piha-aluetta eikä peitä näkymiä maisemaan. Tontille saa kadun varressa sijoittaa vierekkäin enintään kaksi autopaikkaa, joista toinen saa olla katettu.

Pysäköimispaikoiksi osoitetuilla alueilla aluevarauksen laajuus määrittää autopaikkojen sijoitusmahdollisuudet.

- Asuinrakennuksen kivijalkaan saa sijoittaa enintään kaksi autotallin ovea, kuitenkin enintään puolet julkisivun pituudesta.

- Asuinrakennuksen julkisivuverhottuun osaan saa sijoittaa enintään yhden auton suojan.

- Kadun varren muuriin sijoitettavan autosuojan on oltava talli, jossa saa olla enintään yksi oviaukko.

- Autotallinovi saa olla enintään 2,75 m leveä.

Autopaikkojen sijoittelu Pispalan rinnemaastossa on hankalaa ja se on tuottanut kaupunkikuvaan epäonnistuneempia toteutuksia kuin asuntorakentaminen. Tästä syystä kaavaan on haluttu tuoda autosäilytystä koskevia määräyksiä.

Pispalan valtatie varsi:

Liittymäkiellosta saa poiketa kaupungin liikennesuunnittelusta vastaavan tahon puoltavalla lausunnolla, mikäli tontille ei ole järjestettävissä liittymää muuta kautta. Poikettaessa liittymäkiellosta autosäilytys on ratkaistava siten, ettei tontilta peruuteta suoraan ajo-, jalankulku- tai pyöräilyväylälle. Autosäilytystilat eivät saa avautua katujulkisivulle eivätkä sijaita rakennuksen ja valtatie välissä.

Rakentamistapaohjeen kortti T2

Autopaikkanormi on säilytetty voimassaolevan kaavan peruslinjan mukaisena. Kulttuuriympäristön arvot ja hyvät joukkoliikenne yhteydet eivät puolla pysäköintipaikkavaatimusten tiukentamista. Alueella on säilytetty yleiset, olevat pysäköintipaikat Ahjolan aukiolla, Pispalan Mäkikadun alussa ja lopussa, Päivölänkadun sekä Markkinakadun ja valtatie risteyksessä. Lisäksi Pispalan asemakaavan uudistaminen vaihe II, asemakaavan 8309 liikennesuunnittelu (2018 Sitowise) esittämin keinoin voidaan valtatie varteen tehdä asiointipysäköintiä.

MELU

Rakennuslupaa haettaessa on meluntorjuntasuunnitelmalla osoitettava, että liikenteestä aiheutuva melu ei ylitä päiväaikaan oleskeluun tarkoitetuilla piha-alueilla tai parvekkeilla keskiäänitasoa $LA_{eq,7-22} = 55$ dB

Rakennuslupaa haettaessa on esitettävä meluntorjuntasuunnitelma, jolla osoitetaan, että ulkovaipan ääneneristys täyttää asemakaavassa esitetyt äänitasoerovaatimukset (ΔLA_{eq}). Kaavassa esitetyistä ääneneristysvaatimuksesta voidaan poiketa, mikäli meluntorjuntasuunnitelmalla voidaan osoittaa, että suurimmat sallitut keskiäänitasot asuintiloissa päiväaikaan $LA_{eq,7-22} = 35$ dB ja yöaikaan $LA_{eq,7-22} = 30$ dB sekä raideliikenteestä suurin sallittu enimmäisäänitaso $LA_{F,max} = 45$ dB eivät ylity.

Rata-alueeseen rajoittuvilla sekä Haulitorninraitin ja Haulikadun varressa olevilla tonteilla: Asuinrakennusten ulkovaipan ääneneristyksen mitoittamisessa on huomioitava junan ohiajosta aiheutuvat yöaikaiset enimmäistasot (LA_{max}).

Kortteli 1075 ja 1183: Asuinrakennukset voidaan toteuttaa vasta radan varren meluesteiden valmistuttua.

Haulitehtaan kortteli 1010: Asuinrakennukset voidaan toteuttaa vasta Pispalan valtatie varren meluesteen valmistuttua. Kortteliä 1010 suojaava Pispalan valtatie varren 1,1 metriä korkea melueste on toteuttava läpinäkyvänä lasi- tai vastaavana kulttuuriympäristöön sopivana esteenä.

Rakentamistapaohjeen kortti M5 ja Meluselvityksen kartta: Enimmäisäänitasoista lasketut ulkovaipan ääneneristysvaatimukset

Kaava-alueella 8310 rakennuksille muodostuva ulkovaipan äänitasoerovaatimus täyttyy tavanomaisilla ulkovaipan rakenteilla, eikä kaavan 8310 alueella ole tarpeen esittää erillistä kaavamääräystä ulkovaipan ääneneristävyden osalta.

RADON

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

Rakentamistapaohjeen kortti M1

HULEVESIEN HALLINTA

Kiinteistön vettä läpäisemättömillä pinnoilla syntyvät hulevedet on ensisijaisesti imeytettävä tontilla. Mikäli imeyttäminen ei ole mahdollista, on vettä läpäisemättömillä pinnoilta tulevia hulevesiä viivytettävä tontilla siten, että viivytyksrakenteiden mitoituslajuus on 1,5 kuutiometriä jokaista sataa vettä läpäisemättömiä pintaneliömetriä kohden. Viivytyksrakenteiden on tyhjennettävä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä on oltava suunniteltu ylivuoto.

Pihojen päällysteiden on oltava pääosin vettä läpäiseviä. Piholla ei sallita suuria päällystettyjä alueita. Asfaltti sallitaan vain auton säilytyspaikalla, kivituhka vain auton säilytyspaikalla ja kulkureiteillä.

Rakentamistapaohjeen kortit M2 ja P1

MAANALAISET JOHDOT

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on selvitettävä ja tarvittaessa siirrettävä rakennusalueella tai sen välittömässä läheisyydessä sijaitsevat maanalaiset johdot omalla kustannuksellaan.

Rakentamistapaohjeen kortti M3

YLEISET ALUEET

Puisto- ja katualueiden kasvillisuuden uudistamista ja hoitoa sekä pinnoitteiden, rakenteiden sekä valaistuksen peruskorjauksia suunniteltaessa on otettava huomioon näiden alueiden kulttuurihistorialliset, maisemalliset ja luonnonympäristön arvot.

Katualueille tehtävät kunnostus- ja uudistustyöt eivät saa heikentää katualueisiin rajautuvien rakennusten ja muurien säilymisedellytyksiä.

Alueen olemassa olevat porrasyhteydet on säilytettävä.

Pohjavesialueella (pv-11) Pöllimetsässä- ja -mäellä (VL ja EV) meluste on toteutettava soveltuvin maamassoin.

Rakentamistapaohjeen kortti M4

Rakentamistapaohje:

Kaavan liitteeksi on laadittu rakentamistapaohje (rto-8309, rto-8310), joka hyväksytään kaavan yhteydessä. Rakentamistapaohje sisältää yleisohjeita sekä rakennusten rakentamiseen, korjaamiseen ja laajentamiseen.

4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavamuutosten 8309 ja 8310 keskeisenä tavoitteena on ollut alueen rakennetun kulttuuriympäristön säilyttäminen ja uudisrakentamisen sovittaminen lisäarvoa tuottavalla tavalla alueen miljööseen. Asemakaavamuutokset tarjoavat mahdollisuuden ohjata suojeltujen rakennusten muutoksia ja laajennuksia sekä uudisrakentamista. Kaavallisina keinoina ovat rakennusaloja, kerroslukuja ja rakentamisen tapaa säätelevät määräykset ja ohjeet. Kaava edellyttää lausunnon pyytämistä museoviranomaiselta valtakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä, suojelukohteita ja -alueita koskevissa merkittävissä hankkeissa. Rakentamistapaohje suosittelee lausunnon pyytämistä vaativissa täydennysrakentamiskohteissa kaupunkikuvatoimikunnalta tai vastaavalta taholta.

Asetettujen tavoitteiden toteutumisen kannalta olennaista on tiedonkulku ja yhteistyö. Viranomaisilla (rakennusvalvonta, Pirkanmaan maakuntamuseo) tulisi olla yhtenevä käsitys asemakaavan sisällöstä ja menettelytavoista ja riittävästi resursseja ajankohtaisten hankkeiden arvioimiseen.

Rakentamistapaohjetta on työstetty yhdessä kaavoituksen, rakennusvalvonnan ja Pirkanmaan maakuntamuseon kanssa, joten tämä lähtökohta antaa hyvät edellytykset ohjeen soveltamiselle käytäntöön. Hyväksytty rakentamistapaohje tulee ladattavaksi kaupungin internetsivuille.

Tampereella on avattu rakentamisen ja asumisen energianeuvontapalvelu RANE <http://www.neuvoo.fi/>. Internet-sivujen lisäksi neuvontaa on saatavissa sähköpostitse ja puhelimitse. Vireillä oleva korjausrakentamiskeskushanke helpottaa toteutuessaan vanhan talon korjaajan tiedonsaantia.
<http://www.eco2.fi/default/fi/hankkeet/rakennuskultturi.html>

Kaava-alueelle ei ole osoitettu kulttuurikasvillisuutta koskevia suojelumerkintöjä. Luonnonolosuhteiltaan arvokkaat alueet ovat viheralueilla tai ne on tonteilla pyritty jättämään rakennusalojen ulkopuolelle.

4.3 Aluevaraukset

4.3.1 Korttelialueet

A-30

Asuinrakennusten korttelialue, jolle saadaan sijoittaa myös liike-, toimisto- ja palvelutiloja sekä ympäristöhäiriöitä tuottamattomia työtiloja.

Merkinnällä on osoitettu suurin osa alueen tonteista. Merkintä mahdollistaa monimuotoiset toiminnot tonteille samoin kuin nyt voimassa oleva kaavakin.

A-31

Asuinrakennusten korttelialue, jolle saadaan sijoittaa myös talous-, liike-, toimisto- ja palvelutiloja sekä ympäristöhäiriöitä tuottamattomia työtiloja. Tontin rakennusoikeudesta saadaan käyttää enintään 80 % asuintiloina.

A-36

Asuinkerrostalojen korttelialue, jolle saadaan rakentaa myös liike-, toimisto-, työ- ja palvelutiloja.

YL

Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue.

YKAL

Kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten sekä asuin-, liikeja toimistorakennusten korttelialue.

KA

Liike-, toimisto- ja asuinrakennusten korttelialue.

KYYTS-1

Liike- ja toimistorakennusten sekä kulttuuritoimintaa ja julkista palvelua palvelevien rakennusten korttelialue, jolle saadaan sijoittaa myös ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia työtiloja.

KYYTSA-1

Liike- ja toimistorakennusten sekä kulttuuritoimintaa ja julkista palvelua palvelevien rakennusten korttelialue, jolle saadaan sijoittaa myös ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia työtiloja sekä asuntoja.

Muiden käyttötarkoituserkintöjen selitykset kaavakartoilla.

4.3.2 Muut alueet

Virkistysalueet

Kaava-alueilla 8309 ja 8310 on nykyisellään seuraavat viheralueet: Otvapuistikko, Pispanaro, Pöllipuisto, Punaisen tukkitien puisto, Haulipuisto, Harmaan tukkitien puisto ja Tikkutehtaan puisto.

Tampereen kaupungin kadunnimitoimikunta on nimennyt myös kaava-alueen tähän asti nimettömät puistot tai puistomaiset suojaviheralueet. Uudet nimet esitetty kohdassa 4.7. Tikkutehtaan puisto-nimitys jää pois ko. alueen muodostuessa tontiksi.

Useimmat viheralueista merkitään liikenteen melun takia suojaviheralueiksi EV. Ainoastaan Pispanaron puisto ja melusteellä suojattava Pöllimetsä saavat merkinnän VL.

Kaava-alueiden virkistysalueita koskee yleismääräys: Puistoja ja viheralueita tulee hoitaa niitä koskevien hoitosuunnitelmien mukaisesti huomioiden niiden luontoarvot sekä kulttuurihistorialliset, maisemalliset ja luonnonympäristön arvot.

Katualueet

Katualueen rajaa on tarkistettu kaavan 8309 alueella 31 tontin kohdalla. Tontteihin liitetään kaistaleet katualuetta. Tontit on yksilöity kohdassa 4.3.3.

Kaava-alueella 8310 Vannekadulle on osoitettu merkintä pp/t, jonka mukaan katualue on jalankululle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu. Katualueen rajaa on tarkistettu 12 tontin kohdalla. Tontit on yksilöity kohdassa 4.3.3. Tonttijako.

Erytysalueet

Kaava-alueella 8309 on osoitettu muuntamot Palaneenkirkonpuiston eteläreunassa ja Ratakadun länsipäässä kaavamerkinnällä ET-2, yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue, jolle saa rakentaa kerrosalaltaan enintään 20 m²:n suuruisen muuntamorakennuksen.

Kaava-alueella 8310 on ET-2- aluevaraukset Uittotunnelinkadun itäpäässä sekä Tahmelan vierottiellä Punaisen ja Harmaan tukkitien yhteydessä.

4.3.3 Tonttijako

Tonttijako laaditaan sitovana ja erillisenä.

Kaava-alueella 8309 31 tontilla ja 8310 kaava-alueella 12 tontilla tarkistetaan tontin rajaa niin, että suojeltu rakennus saadaan kokonaan tontille liittämällä katua tonttiin. Muutokset on tehty, mikäli rakennus on yli 10 cm katualueen puolella. Seuraavassa on esitetty tonttien vanha ja uusi tonttitunnus:

8309:

(1075-14) 1075-17

(1074-27) 1074-32

(1074-22)	1074-33
(1074-13)	1074-34
(1073-6)	1073-16
(1073-10)	1073-15
(1073-11)	1073-14
(1073-8)	1073-13
(1360-5)	1360-6
(1083-14)	1083-17
(1071-16)	1071-20
(1071-14)	1071-21
(1071-12)	1071-22
(1071-18)	1071-23
(1071-11)	1071-24
(1071-2)	1071-25
(1071-1)	1071-26
(1070-4)	1070-9
(1070-6)	1070-10
(1358-1)	1358-2
(1016-3)	1016-5
(1016-3)	1016-6
(1011-1)	1011-6
(1011-4)	1011-7
(1011-5)	1011-8
(1299-1)	1299-2
(1010-7)	1010-12
(1010-7)	1010-13
(1302-4)	1302-5
(1013-35)	1013-38
(1300-1)	1300-6
(1012-2)	1012-8
(1012-1)	1012-7

8310:

(1014-19)	1014-25
(1015-11)	1015-27
(1015-26)	1015-29
(1032-01)	1032-20
(1078-11)	1078-14
(1082-04)	1082-6
(1352-02)	1352-8
(1352-05)	1352-9
(1359-11)	1359-13

Kolmeen tonttiin on liitetty kaistale katualuetta kiinteistönomistajan aloitteesta. Seuraavassa on esitetty näiden tonttien vanha ja uusi tonttitunnus:

(1015-14)	1015-28
(1031-12)	1031-14
(1367-01)	1367-2

4.4 Kaavan vaikutukset

4.4.1 Vaikutukset maisemaan ja kulttuuriperintöön

Maisema

Koska kaavaehdotuksessa esitetty rakentamisen tehokkuus on melko maltillinen ja täydennysrakentamista on ohjattu pienipiirteiseen suuntaan, jäävät kaavan aiheuttamat vaikutukset kaukomaisemaan vähäisiksi. Kaavan vaikutuksia kaukomaisemaan on arvioitu kaupunkimallin avulla. Mallissa uudisrakennukset erottuvat olemassa olevasta rakennuskannasta todellisuutta selvemmin, vaikutukset eivät siis välttämättä ole todellisuudessa yhtä merkittäviä kuin mallista katsoen voisi arvioida. Tämä on huomioitu arvioinnissa.

Pyhäjärven puoleisen täydennysrakentamisen vaikutukset kaukomaisemassa ovat merkittävämmät kuin Näsijärven puoleisten alueiden. Pyhäjärven puoleinen maisemakuva on rakenteeltaan ehyempi ja sitä tarkastellaan monesta suunnasta.

Asemakaavaehdotukset ovat hengeltään säilyttäviä. Maisemanäkymien säilymiseen on kiinnitetty huomiota rakennusalojen rajoja määritettäessä ja massoittelumääräyksiä laadittaessa rajoittamalla rakennusalakohtaisesti herkimmillä kohdilla rakennusten runkosyvyyttä tai korkeutta (kerrosluku tai massoittelumerkinnät rt-1, -2, -3, -4 ja -5). Kaavamääräyksissä on edellytetty havainnolistavien suunnitelmien esittämistä rakennuslupavaiheessa näkymien säilymisen arvioimiseksi. Maisema- ja katunäkymien säilymistä turvaa lisäksi kaavassa annettu yleismääräys, jonka mukaan suunnitelmissa on esitettävä kadunpuoleisessa julkisivupiirustuksessa myös viereiset rakennukset. Rakennusten ja laajennusten tai korotusten suunnittelussa on turvattava yläpuolisten tonttien näkymien säilyminen maisemaan. Suunnitelmia on edellytetty tarvittaessa havainnolistettavan leikkauspiirustuksella tai muulla havainnolistavalla materiaalilla.

Rakentamisen ja vihreän vuorottelu on ominaista Pispalalle. Sekä kauko- että lähimaisemaan rakentamisella on merkittävä vaikutus, jos oleva puusto kaadetaan täydentyviltä tonteilta. Jos halutaan lieventää tiivistämisen vaikutuksia, olevaa, etenkin maisemallisesti merkittävää puustoa säilytetään tiivistämisen yhteydessä ja/tai istutetaan uutta. Toisaalta alueella on tarve lehtipuuston ja vesakon harventamiseen, jotta näkymät eivät umpeutuisi. Rakentamisen ja kasvillisuuden vuorottelua on säilytetty rajaamalla rakennusaloja tiukasti olemassa olevien rakennusten mukaisesti ja suojelemalla merkittävimmät pihapiirit sk-piha -merkinnällä. Pihakasvillisuuden säilyminen on kuitenkin epävarmaa, kun tontteja täydennysrakennetaan ja toisaalta myös pihapintoja rakennetaan voimallisemmin kuin menneinä vuosikymmeninä.

Rakennettu ympäristö

Kaavassa esitetty rakentamisen tehokkuus on melko maltillinen. Kaava sallii keskimäärin 0,3-0,5 tonttitehokkuuden nyt kaavoitettavilla alueilla. Tonttitehokkuutena 0.50 on kuitenkin korkea verrattuna muihin Tampereen pientalovaltaisiin asuntoalueisiin. Kaava-alueella on tontteja, joilla näin suuren tehokkuuden toteutuminen on erittäin haastavaa kulttuuriympäristön ominaispiirteiden säilymistä kannalta. Kaavan vaikutuksista rakennettuun kulttuuriympäristöön ja kaupunkikuvaan voidaan yhteenvetona todeta, että huolellisesti alueelle sovitettuna kaavassa osoitettu rakennusoikeus on pääosin kohtuullisesti sijoitettavissa useimmille tonteille alueen ominaispiirteet säilyttävällä tavalla. Alue säilyy tunnistettavana ja merkittävät maisemanäkymät on mahdollista säilyttää.

Kaavassa osoitetut suojelumerkinnät perustuvat pääosin maakuntamuseon laatimiin rakennetun ympäristön inventointeihin. Suojelumerkinnät turvaavat vielä jäljellä olevan, merkittäväksi arvoitetun rakennuskannan säilymistä. Lisäksi merkittäväksi inventoitujen

aluekokonaisuuksien suojelumerkintä sk-2 edellyttää uudisrakentamisen sopeuttamista aluekokonaisuuden kulttuurihistoriallista ja kaupunkikuvallista arvoa tukien. Kaupunkikuvalle tyypillisiä merkittäviä portaita tai pulterimuureja ei ole kaavaluonnoksissa suoraan suojelumerkinnöin suojeltu, vaan näiden säilymistä turvataan paikoin liittymäkielloin ja yleismääräyksin (pihat ja aitaaminen, pysäköinti). Pitkät poikittaiset porrasyhteydet on osoitettu kevyen liikenteen kaduiksi, eikä niiden säilyminen ole uhattuna.

Rakentamistapamääräykset ohjaavat sitovasti ja kattavasti rakentamista mm. rakennusten sijoittelua, massoitteita, mittasuhteita, korottamista, kattoja, piharakennuksia, julkisivuja ja materiaaleja, pihajärjestelyitä ja pysäköintiä. Edelleen rakentamistapaohjeet täydentävät kaavamääräyksiä ja antavat työkaluja suunnittelijoille sovittavaa uudisrakentamista pispalalaiseen miljööseen.

Rakennussuojelukohteille on annettu kaavamääräyksin kannustimia mm. lisärakennusoikeutena kaavassa osoitetusta rakennusoikeudesta huolimatta. Näiden toimivuus on rakennus- ja tonttikohtaista. Srp-1 –suojelukohteilla rakennusten ulkoasu ei tule muuttua kuin perustellusta syystä (tulkinna jää rakennusvalvonnalle). Vaipan sisäinen laajentaminen ja katon tekninen korottaminen on mahdollista, myös laajennuksia on sallittu tapauskohtaisesti. Srp-2 kohteilla on laajennukset mahdollisia rakennusalojen puitteissa. Lisäksi tonteilla, joissa on suojeltuja rakennuksia, voidaan uudisrakentamisen rakennusalueelle osoitettu rakennusoikeus käyttää siitä huolimatta, että tontille sallittu kerrosala ylittyy. Kannustimien sallima lisärakennusoikeus on vaikeasti hahmotettavissa ja määräytyy lopulta tonttikohtaisesti rakennuslupaa haettaessa. Rakentamistapamääräyksissä (Julkisivut ja materiaalit) on määrätty, että mikäli suojeltu rakennus tuhoutuu, suojeltu rakennus määrittää korvaavan rakennuksen massoitteuperiaatteen, kattomuodon ja julkisivumateriaalin, millä on alueen ominaispiirteitä (mittakaavaa, ulkomuotoa ja materiaaleja) säilyttävä vaikutus.

Täydennysrakentaminen tulee muuttamaan katunäkymiä paikoin merkittävästi, mutta rakentamista on ohjattu pienipiirteiseen, alueen rakeisuuteen sopeutuvaan suuntaan. Pispalan lähtökohtaiseksi rakennusoikeuslinjaksi valittu, edellisen I-kaavavaiheen tonttitehokkuus on pientalovaltaiselle alueelle poikkeuksellisen suuri. Kaavan mahdollistama tonttien täydennysrakentaminen sijoittuu merkittävimmin alueille, joilla rakentamisen tehokkuus on ennestään alhainen. Nämä ovat pääosin Pispalan parhaiten alkuperäisessä asussaan säilyneitä osa-alueita ja siksi arvoalueiksi luokiteltuja. Täydennysrakentamisen aiheuttamat muutokset muutosherkillä korttelialueilla tai tonteilla ovat paikoin niin merkittäviä, että miljöönsä arvot ovat vaarassa kadota. Alueilla, joilla harjun tiiviimmin rakennetusta Pispalasta poiketen on tontilla sijainnut ainoastaan yksi asuinrakennus, tulisi täysimääräisen täydennysrakentamisen myötä 1-2 uutta asuinrakennusta. Pihatilat jäisivät hyvin vähäisiksi, autosäilytys muodostuisi entistä suuremmaksi haasteeksi ja alueen vehreys katoaisi.

Yhdyskuntalautakunnan 15.3.2011 hyväksymien Pispalan kaavoitusperiaatteiden mukaan ”Rakennusoikeutta voidaan maltillisesti nostaa ja laskea tontti/korttelikohtaisesti, perusteena mm. suojelutavoitteet, käyttötarkoitukset, maasto, liikennöitävyys, ympäristöhäiriöiden torjunta ja kaupunkikuvalliset syyt.” Ehdotusvaiheessa on viranomaislausuntojen ja kaavoituksen harkinnan pohjalta päädytty tarkistamaan rakennusoikeuden määrää kaava-alueen sellaisilla tonteilla tai korttelialueilla, joilla täydennysrakentamista on erityisen haastava sovittava tonteille ilman kulttuurihistoriallisten arvojen heikentämistä. Rakennusoikeuden määrää maltillisesti vähentämällä saadaan uudisrakentamisen ratkaisut paremmin sopeutettua arvokkaille tonteille tai korttelialueille.

Kaavassa osoitetaan rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä. Osoitettavan kerrosalan määrää suhteessa tontin pinta-alaan kuvaavasta tonttitehokkuuslinjasta on päädytty valmisteluaineistosta saadun viranomaispalautteen perusteella poikkeamaan joillakin osa-alueilla tai tontilla suojelullisin ja kaupunkikuvallisin perustein alaspäin. Valmisteluvaiheen aineistossa rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä oli pääosin sama kuin voimassaolevissa asemakaavoissa vaihdellen tonttitehokkuudeksi muunnettuna arvosta $e=0,5$ arvoon $e=0,3$, muutamia pääkäyttötarkoitukseltaan asumisesta poikkeavia poikkeuksia lukuunottamatta. Kaikessa uudisrakentamisessa korostuu uudisrakentamisen, laajentamisen ja korjausrakentamisen toteuttaminen tarkkaan lähiympäristön vanhaa rakennustapaa ja mittakaavaa noudattaen.

Pispalan rakennetun kulttuurimaiseman kaksi suurinta uhkatekijää ovat rakennusten purkamisen ja mittakaavaltaan sopimattomien uudisrakennusten rakentaminen. Erityisen uhanalaisia ovat tehottomasti rakennetuilla suurilla tonteilla pienet asuinrakennukset ja piharakennukset, jotka käyttämättöminä autioituvat ja rapistuvat. Katukuvassa näkyviä pispalalaisesta rakennustapaperinteestä poikkeavia ratkaisuja ovat julkisivuja hallitsevat katetut parvekkeet, rakennusoikeuteen kuulumattomien maanpäällisten kellarikerrosten aiheuttamat ylikorkeat ja suuret uudisrakennukset ja autopaikoituksen järjestäminen. (Lyytinen: Rakennustavat)

Ympäristöhäiriö liikennemelun huomioiminen vaikuttaa merkittävästi kaavaratkaisuihin kaavan 8309 alueella.

Liikennemelun torjumisen vaikutukset: mikäli voimakkaimmalle juna- ja autoliikenteen melulle altistuvalla alueen osalle osoitetaan uusia rakennuspaikkoja, voidaan muodostaa oleskelupihaa, jonka melutaso on nykytilannetta alhaisempi. Mikäli uudisrakennukset toteutetaan asuinrakennuksina, samalla kuitenkin altistetaan uusia asukkaita valtioneuvoston melun ohjearvot ylittävälle melulle sekä sisällä että ulkona.

Mikäli voimakkaimmalle rata- ja tieliikenteen melulle altistuvan alueen osalle osoitetaan muu käyttötarkoitus kuin asuminen, riskinä on puolestaan suojeltujen rakennusten sopimattomuus uuteen käyttötarkoitukseen, mistä seuraa sekä säilymisedellytysten että kulttuuriympäristön arvojen heikentyminen.

Rajaportin saunan tontilla olleen, sittemmin palaneen rakennuksen tialle rakennettava uudisrakennus, kaavassa on annettu tarkempia määräyksiä jotta sopeutuu arvokkaaseen saunakortteliin

Kaava-alueella 8309 merkittäviä muutoksia:

Mäkirinteen alaosan rakentaminen on ohjattu saadun palautteen perusteella kaavamääräyksiin maltilliseksi ja alueeseen sopeutuvaksi.

Ahjolan aukion kaupan tontin kehittämistä on tutkittu edelleen ehdotusvaiheessa ja saadun palautteen perusteella päädytty laskemaan kerroslukua olevan liikerakennuksen uudistamisen sovittamiseksi kaupunkikuvaan.

Koukkarinkatu

Rakennusalat on siirretty tonttien pohjoisrajasta 2 m etäisyydelle Liikenneviraston lausunnon perusteella. Uudisrakentamista on ohjattu rakennusaloin ja massoitelumääräyksiin kaupunkikuvaan sopeutuvaksi.

Palaneenkirkonrinne

Asuintontin laajuutta ja rakennusaloja on tarkistettu alueella tehdyn arkeologisen lisäselvityksen perusteella.

Kaavan vaikutuksia katumiljöö-, kortteli- ja tonttitasolla on kuvattu liitekartassa 2

Kaava-alueella 8310 merkittäviä muutoksia:

Rimminkadun varrella uudisrakentaminen sijoittuu arvoalueelle. Rimminkatu on kapea ja miljöö puutarhamainen. Uudisrakentamisella on merkittävä vaikutus Rimminkadun pienipiirteiseen katumaisemaan, jossa vuorottelevat rakennukset, puuaidat sekä pihakasvillisuus. Alueen tonteilla on voimassaolevan asemakaavan mukaisesti varsin paljon käyttämätöntä rakennusoikeutta, ja mikäli se käytettäisiin täysimittaisesti täydennysrakentamiseen, katumaisema ja korttelien vehreät keskiosat muuttuisivat voimakkaasti puuston ja pensaiston häviämisen sekä uudisrakentamisen mittasuhteiden takia. Uudisrakentaminen sijoittuisi usealla tontilla arvokkaiden rakennusten muodostamaan pihapiiriin. Muutokset lähimaisemassa korttelitasolla ja näkymissä tontilta toiselle olisivat monin paikoin merkittäviä. Laajaan maisemanäkymään vaikutuksia ei niinkään olisi alueen sijaitessa rinteiden tasaisella kohdalla.

Rimminkadun eteläpuolen tonteilla täydennysrakentamista joudutaan ohjaamaan myös tonttien etelärajalta lähelle naapurikiinteistöjä, mikä aiheuttaa ahtautta ja haasteita näkymien ja paloetäisyyksien suhteen. Mikäli suojeltava rakennus on pieni, on jäljellä olevaa rakennusoikeutta paljon. Suojeltavan rakennuksen sijainti vaikuttaa siihen, miten luontevasti jäljellä oleva rakennusoikeus on sijoiteltavissa tontille. Rakentamisen tavan ohjaamisen toteutuminen vaikuttaa keskeisesti alueen ilmeen muutoksiin.

Rimminkadulta tonttien läpi etelään avautuvat kapeat näkymät tulee ottaa huomioon uudisrakentamisen sijoittelussa. Uudisrakentaminen pienentää tonttien yhtenäistä pihapuustoaluetta.

Kaavaehdotuksessa rakennusoikeuden maltillinen vähentäminen tehokkuuslukua laskemalla vähentää muutospainetta ja tukee alueen miljöön ja arvojen säilymistä, mahdollistaen silti maanomistajille tonttien kohtuullisen asuinkäytön ja kehittämisen.

Mäkikadun ja Kannaksenkadun risteysalueen ympäristö on arvoaluetta. Osalla tonteista on jäljellä melko runsaasti käyttämätöntä rakennusoikeutta, Siihen saattaa kohdistua merkittäviä muutoksia uudisrakentamisesta. Uudisrakennukset tulevat näkymään Pispalan valtatielle asti. Uudisrakentamisen toteuttaminen huolellisesti lähiympäristön vanhaa rakennustapaa ja mittakaava noudattaen saattaa eheyttää hajanaista risteysaluetta.

Suunnittelun ja toteutuksen huolellisen paikkaan sovittamisen tärkeys korostuu Kannaksenkadun ja Vannekadun välisillä tonteilla, joiden oleva rakennuskanta on hyvin pienipiirteistä.

Mäkikadun arvoalueella haasteena on pienipiirteisen katumaiseman mittakaavan ja ilmeen säilyttäminen korjausrakentamisessa.

Kannaksenkadun ja Päivölänkadun risteys
Päivölänkadun eteläosassa pihapiireihin ja korttelin sisäisiin näkyymiin kohdistuu merkittäviä vaikutuksia, mikäli täydennysrakentaminen toteutuu täysimääräisenä; I-luokan pihapiiriin on sovitettava melko paljon lisärakentamista. Jo rakentuneiden pihapiirien osalta haasteena on korjausrakentamisen ohjaaminen.

Punaisen tukkitien eteläosa

Alueen rakennuskanta sijaitsee perinteisesti kadun tuntumassa, korttelin keskiosan ollessa Punaisen tukkitien jäljiltä pääosin vihreää ja avointa. Uudisrakentaminen sijoittuisi usealla tontilla arvokkaiden rakennusten muodostamaan pihapiiriin ja korttelin vihreään keskiosaan. Muutokset lähimaisemassa korttelitasolla, näkymissä tontilta toiselle ja laajempaan näkymään Pispalan valtatie suunnasta kohti Pyhäjärveä olisivat merkittäviä. Tukkitien uoman säilyminen havaittavana maisemassa on uhattuna, mikäli tontteja täydennysrakennetaan alkuperäisen tehokkuusluvun $e=0,5$ mukaisesti. Rakennusoikeuden maltillinen vähentäminen tehokkuusluvun laskemisen myötä vähentää muutospainetta ko. alueella ja tukee alueen miljöön ja arvojen säilymistä, mahdollistaen silti tonttien kohtuullisen asuinkäytön ja kehittämisen. Tukkitien uoman rajaaminen rakennusalan ulkopuolelle sekä sille osoitettu yleismääräys turvaavat uoman säilymistä havaittavana sekä lähi- että kaukomaisemassa. Tonteille jää yhä runsaasti rakennusala sekä rakentamiselta vapaata pihatilaa. Korttelin alkuperäisen ilmeen säilyminen edellyttää uudisrakentamisen ohjaamista Pispalaan sopivaan rakentamisen tapaan.

sk-pihat

Kaavaehdotuksessa rakennusoikeuden maltillinen vähentäminen tehokkuuslukua laskemalla yksittäisillä sk-piha-merkityillä tonteilla vähentää muutospainetta ja tukee alueen miljöön ja arvojen säilymistä, mahdollistaen silti maanomistajille tonttien kohtuullisen asuinkäytön ja kehittämisen.

Muinaisjäännökset on esitelty kohdassa 2.1.7.

Kaavamuuotosalueella 8309 on yksi ja 8310 on neljä kiinteää muinaismuistoa tonteilla. Asemakaava-alueen tonteilla sijaitsevat kiinteät muinaisjäännökset suoja-alueineen ovat huomioitu asemakaavamerkinnöillä sekä uudisrakentamisen rakennusalojen sijoittelulla. Muinaisjäännösten säilyminen piha-alueilla kaavallisin keinoin on haasteellista ja epävarmaa. Muinaisjäännös kohde nro 4 sijaitsee muuntamotontilla (ET-2), jossa jäännöksen suoja-alueella sijaitsee olevia johtolinjoja ja kohde nro 11 puistoalueella (VL-7).

Kaikki tunnetut muinaisjäännökset ovat kaavamerkinnöissä ja -määräyksissä huomioitu, mutta kaavamääräyksissä ei voida yksiselitteisesti turvata muinaisjäännösten entuudestaan tunnistamattomien osien säilymistä.

Kaavan vaikutukset muinaismuistoihin ovat pääosin mahdollisia. Pihojen kokonaisvaltainen uudistaminen nykytapaan saattaa uhata muinaismuistokohteita tonteilla. Omistussuhteiden muuttuessa tieto suojelluista muinaisjäännöksistä saattaa unohtua. Tontit ovat pieniä, ja korjausten yhteydessä tehdään voimakkaita muutoksia ja vaihdetaan maamassoja, jolloin muinaisjäännösten säilyminen vaarantuu.

Yleisten puistoalueiden ja muinaisjäännösarvojen turvaaminen kaavallisin keinoin on helpompaa, mutta ongelmana ja uhkana niiden osalta on rakenteiden kulumisen sekä suojaisempien rakenteiden umpeenkasvu.

Kaavan 8309 alueella Koukkarinkadun ja Pispalan valtatie risteyksessä (tontin 1074-34 reuna-alueet) on tehty kaavan ehdotusvaiheessa arkeologinen koetutkimus, jotta voitiin varmistua, ettei asuintontille osoitetuilla rakennusaloilla ole Pispalan torin (mj rek 1000014084) muinaisjäännöksen kulttuurikerrosta, rakenteita tai löytöjä. Tehdyn selvityksen perusteella kaavan mukainen rakentaminen ei uhkaa viereistä kiinteää muinaismuistoa.

4.4.2 Vaikutukset luonnonympäristöön ja virkistykseen

Suunnittelualan luonnonsuojelulliset arvot liittyvät läheisimmin alueen luonnon monipuolisuuteen sekä luontotyyppi- että lajistotasoilla eli perinnebiotooppien lajistoon ja arvokkaaseen kulttuurikasvilajistoon sekä niiden seuralaislajistoon, erityisesti hyönteisiin.

Kaavan keskeisenä tavoitteena on säilyttää Pispalan alueelle tyyppillistä kulttuurikasvillisuutta ja luontotyyppejä. Nykyiset virkistysmahdollisuudet halutaan säilyttää ja tavoitteisiin kuuluu myös niiden kehittäminen. Vaikutusarvioinnin tuloksena voidaan todeta, että kaavan tavoitteet toteutuvat luontoarvojen osalta osittain ja niiden toteutumiseen liittyy epävarmuustekijöitä. Yksityisten pihojen arvokkaan perinnelajiston säilyminen jää merkittävältä osin asukkaiden vastuulle.

Kaava toteuttaa tavoitteitaan nykyisten virkistysmahdollisuuksien säilyttämisessä. Kaavaratkaisut mahdollistavat virkistysmahdollisuuksien kehittämisen jatkossa erityisesti Pöllimetsän alueella.

Pispalan kasvistollinen arvo on vähentynyt jatkuvasti ja voimakkaasti 1970-luvulta lähtien. Nyt arvioitavana olevilla asemakaavoilla on todennäköisesti pitkällä aikavälillä sama vaikutus kuin viime vuosikymmenten maankäytön kehityksellä eli suunnittelualan arvopihoja koskevista määräyksistä sekä pihoja ja viheralueita koskevista yleismääräyksistä huolimatta alueen luonnon monimuotoisuus taantuu. Arvokkaiden luontotyyppien ja lajistokohteiden pinta-alat supistuvat ja ne eristyvät toisistaan erityisesti arvokkaiden piha-alueiden osalta, jolloin lajiston luontainen uudistuminen ja leviäminen hidastuu ja estyy.

Puistot ja viheralueet muodostavat jatkossakin ekologisia jatkumoita, mutta niitä puolestaan uhkaa rehevöityminen ja umpeenkasvu sekä tämän myötä lajistollinen köyhtyminen. Siten viheralueet eivät enää toimi piha-alueiden lajistopankkina. Huomioiden epävarmuustekijät ja kaavan ratkaisut, perinnekasvillisuudelle aiheutuva heikennys on pitkällä aikavälillä vähintään kohtalainen. Osa kasvilajiston taantumisesta johtuu kaavasta riippumattomista syistä kuten alueen asukkaiden ja virkistyskäyttäjien arvovalinnoista.

Luontoon kohdistuvia haitallisia vaikutuksia lieventävinä toimenpiteinä suositellaan seuraavia toimenpiteitä:

- Puisto- ja viheralueiden hoitosuunnitelmien ja maisemanhoitosuunnitelmien laatiminen: laadukas, luontoarvot huolella huomioon ottava hoitosuunnitelma ennallistaa umpeenkasvaneita paahdeympäristöjä ja ylläpitää luonnon monimuotoisuutta. Maisemanhoitosuunnitelma tukee paahdeympäristöjen umpeenkasvun ehkäisemistä sekä avaa umpeutuneita maisemia.
- Hulevesiselvityksen laatiminen: hulevesien aiheuttamia eroosiovaikutuksia ja vesistön laadun heikkenemistä voidaan ehkäistä laatimalla yhtenäinen ohjeisto, miten Pispalan alueella hulevesiä tulisi hallita sekä ympäristö- että tulvahallinnan näkökulmat huomioiden. Erillistä ohjeistoa ei ole laadittu
- koska kyseessä on lähes täyteen rakentunut pien- ja kerrostaloalue, kaavassa ei ole osoitettu yleisille alueille hulevesien hallintaa koskevia määräyksiä, mikä saattaa olla riski poikkeuksellisen voimakkaissa sadetilanteissa
- Kaavalla ei ole vaikutuksia pohjaveteen käyttötarkoitusten ollessa pohjavesialueella asumista tai siihen rinnastettavaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta toimintaa. Pohjaveden suojaamiseksi on lisäksi annettu määräys pv-11: *Vedenhankinnalle tärkeä pohjavesialue. Alueelle sijoitettava toiminta ei saa huonontaa alueen pohjaveden laatua. Alueella ei saa irrallaan varastoida tai säilyttää pohjavettä likaavia tai pohjaveden laatuun vaikuttavia*

aineita. Alueelle ei saa sijoittaa maanalaisia öljy- tai kemikaalivarastoja. Jätevesiviemärit tulee rakentaa siten, että niiden tiiviys on helposti tarkastettavissa. Määräyksen tarkoituksena on säädellä alueelle sallittuja toimintoja. Tämä tarkoittaa alueella toimivan rengasliikkeen poistumista alueelta, joka esim. tulipalotilanteessa mittavassa rengasvarastossa on uhka pohjavedelle. Alueella alustavassa selvityksessä havaitut pilaantuneet maat tulisi voida tarkistaa myös rengasliikkeen alueelta, jossa on aiemmin ollut mm. öljysäiliö ja öljymonttu. Kaavaan on lisätty myös yleismääräys pohjaveden suojelemiseksi: AK-36, KYYTS-1 ja KA -korttelialueilla sekä A-30 -korttelialueella jyrkässä ja keskijyrkässä rinteessä saa rakennuksessa olla enintään kaksi päällekkäistä kellaria, ellei tontille ole osoitettu kaavamerkintää pv-9, jolloin kellari ei ole mahdollinen. Tästä voidaan poiketa sellaisella rakennuslupa-asiakirjoihin liitettävällä rakennushankkeen pohjalta laaditulla pohjavedenhallintasuunnitelmalla, jolla osoitetaan, ettei rakentamisella ole riskejä tai haittavaikutuksia pohjaveden suhteen.

4.4.3 Sosiaaliset vaikutukset

Sosiaalisten vaikutusten arviointi pohjautuu I-kaavavaiheessa konsultin WSP Finland Oy:n tekemään vaikutusarviointiin, sillä se soveltuu myös II-vaiheen kaava-alueelle.

Vaikutukset sosiaaliseen rakenteeseen

Kaava tukee osaltaan Pispalalle perinteistä sosiaalista monimuotoisuutta tukemalla vanhojen kiinteistöjen säilyttämistä. Verrattuna vanhaan kaavaan, kaava osin rajoittaa rakennusten kokoa ja suojelee vahvemmin yksittäisiä kiinteistöjä ja rakennuksia. Pispala kiinnostaa perinnerakentamisesta ja yksilöllisestä asumisesta kiinnostuneita ihmisiä. Suojeltujen kiinteistöjen osalta hyötyvät ne, joilla on suhteita perinnerakentajiin tai omia rakentajan taitoja. Yleisesti Pispalan myytävien asuntojen hintataso on ja pysyy korkeana, joten kaavalla on vain vähäinen vaikutus siihen, että asuntomarkkinoilla arvostettu alue edelleen gentrifioituu (tontin vaihtaessa omistajaa tilalle muuttaa keskimäärin vauraampia asukkaita).

Kaavaprosessin vaikutukset

Pispalan asemakaavan muuttaminen on poikkeuksellisen pitkäkestoinen ja haastava kaavaprosessi. Se on koettu työlääksi sekä kaupungin suunnittelijoiden että asukkaiden kannalta. Kaupunki on panostanut myös vuorovaikutukseen tavallista enemmän, mutta se ei ole kaikin osin onnistunut.

Asukkaat ovat kokeneet prosessin epävarmuutta aiheuttavana ja osallistumisen aikaa vievänä. Määräysten ymmärrettävyydessä on myös ollut parantamisen varaa ja asukkaiden on ollut vaikea saada selvää, miten kaava liitteineen vaikuttaa esimerkiksi olemassa olevan rakennuksen korjaus- ja muuntelumahdollisuuksiin. Kaavaprosessissa käytetyt epätarkat käsitteet ovat paikoin hämmentäneet osallisia kaavaprosessin aikana; esimerkiksi, mitä tarkoittaa korjauskelvottomuus tai kohtuullisuus kiinteistön omistajan kannalta. Uusi rakentamistapaohje selkeine esimerkkikuvineen selventäneen kaavan sisältöä rakentamis- ja muuntelumahdollisuuksien osalta epätietoisille.

Jotkut asukkaista ovat pelänneet kaavamuutoksen laskevan kiinteistöjen arvoa, mistä on aiheutunut kiistoja. Alkuvaiheessa asukasaktiivisuus tuotti laajoja visioita, mutta myöhemmin se on keskittynyt voimakkaasti rakennusoikeuskysymykseen. Rakentamisen tehokkuus ja sen vaikutukset ovat jakaneet mielipiteitä. Näkökulmaerot alueeseen valtakunnallisena perinnemaisemana ja samalla yksityisistä tonteista koostuvana asuinalueena eivät ole täysin yhteen sovitettavissa.

Osallistumisen vaikuttavuus ratkaisuihin

Osallistujien mielipiteet ovat vaikuttaneet mm. siihen, että rakennussuojelun kannustamiseksi kaavaluonnoksessa myönnetään mm. tonttikohtaisia mahdollisuuksia ylittää kaavassa määrätty rakennusoikeus tietyin ehdoin. Laajalla osallistumis- ja neuvottelumenettelyllä prosessissa on onnistuttu kohtuullisesti sovittamaan yhteen ristiriitaisia tavoitteita. Osallisten omien tavoitteiden toteutuminen ja kaavamääräysten vaikutus yksittäisiin tontteihin on kuitenkin yhä monille osallisille epäselvä. Kaavamääräykset eivät ole yksiselitteisiä.

Vaikutukset asumiseen

Kaavan asumisen mahdollistavat käyttötarkoituserkinnät ohjaavat pääkäyttötarkoituksen asumiseen, mutta mahdollistavat myös liike- toimisto- ja palvelutiloja sekä ympäristöhäiriöitä tuottamattomia työtiloja. Siten kaava on joustava ja tarjoaa monipuolisia toteuttamismahdollisuuksia sekä asumisen ja pienimuotoisen yritystoiminnan sekoittamismahdollisuuksia.

Toisaalta kaava liiteaineistoinen säätelee rakentajaa melko tarkoin ohjein esimerkiksi rakennusten mittasuhteiden, kattokulmien, laajennusmahdollisuuksien ja ympäristöön sovittamisen osa-alueilla. Määräykset ja rakentamistapaohjeet tuntuvat monista osallisista liialliselta säätelyltä, koska nykyinen kaava on myös tässä suhteessa paljon joustavampi. Kaavamerkinnät vaihtelevat huomattavasti kohteittain, jotta olosuhteet - erilaiset maastonmuodot, näkymät ja itse kohteen kulttuurihistoriallinen arvo - tulevat huomioituksi. Kuitenkin kaava-alueella on kiinteistöjä, joiden omistajat kokevat suojelumääräysten tekevän mahdottomaksi talonsa tai tonttinsa asumistarpeiden mukaisen muuntelun. Silloin kun tähän liittyy talon kovin huono kunto tai epäsuotuisia muutoksia ympäristössä, esimerkiksi tien pintaa on vuosien kuluessa nostettu ja talo jäänyt monttuun, omistajalle voi koitua monenlaisia vaikeuksia. Nämä asukkaat eivät koe tulleen tasapuolisesti kohdelluiksi. Näillä tonteilla tulisi edelleen hakea ratkaisua, jossa olennaisia piirteitä voitaisiin suojella samalla, kun annetaan enemmän painoarvoa asukkaan perustelluille tarpeille.

Kuitenkin itse tavoitteella, kulttuurihistoriallisten erityispiirteiden säilyttämisellä, on varsin yleinen hyväksyntä pispalalaisten keskuudessa. Kaava turvaa kulttuuriympäristön säilyneitä piirteitä ja ehkäisee asuin ympäristön yllättäviä muutoksia. Tontit sopivat perinnerakentamista ja yksilöllistä, paikan ominaisuuksia esim. maisemanäkymiä huomioivaa rakentamista arvostaville. Monet korostavat silti, että suojeluun ryhtyminen pitäisi olla mieluiten omaehtoista eikä pakon sanelemaa.

Kaavan kannustimet tukevat pienehköjen lisärakennusten tai lisäsiipien rakentamista tonteille. Niitä on kuitenkin vain osalla tonteista, eivätkä ne aina vastaa omistajan tarvetta. Rakennussuojelun kannustimet eivät ole joidenkin osallisten mielestä riittävästi suojeluun kannustavia. Erityisesti laajennus- ja korotusmahdollisuuksia kaivataan; niitä joudutaan tarkentamaan tonttikohtaisesti rakennuslupaprosesseissa. Kaava sallii eniten muutoksia niillä kiinteistöillä, joilla rakentaminen on tähänkin asti eniten uudistunut, sillä uudistuneet osat kestävät muutoksia hyvin säilyneitä osia paremmin. Tämä saattaa osallisista tuntua siltä, että palkitaan niitä, jotka ovat jo ehtineet purkaa vanhan rakennuksen uudisrakentamisen tieltä.

Kaavan 8309 alueella on noin 46 ja kaavan 8310 alueella noin 65 uuden asuinrakennuksen rakennuspaikkaa. Kaavaratkaisu mahdollistaa alueelle yhteensä 46 + 65 kpl uutta erillistä asuinrakennusta. Näistä 25 + 45 kpl on pienehköjä (45-120 k-m²) ja 16 + 20 kpl kokoluokassa 120-180 k-m² ja 5 kpl tätä suurempia.

Soveltuvuus eri ikäryhmien tarpeisiin

Pispala on ja pysyy lapsiperheiden suosiossa. Toisaalta ne ratkaisut, joissa tontille on osoitettu pieni lisärakennus tai useita, eivät välttämättä sovi lapsiperheiden tarpeisiin.

Srp-1 -merkinnän alaisilla suojeltavilla rakennuksilla sallitaan rakennuksen laajentaminen merkityn rakennusalan puitteissa, mutta yleensä rakennusalan raja on merkitty seuraamaan rakennuksen ulkoseiniä, joten käytännössä laajentamismahdollisuudet koskevat vain harvoja suojeltavia rakennuksia. Näillä tonteilla asumisen tasoa voidaan myös suojeltavissa rakennuksissa nostaa laajentamalla asuinpinta-alaa esimerkiksi lapsiperheiden tilan tarpeen mukaan.

Koska useilla kiinteistöillä on jäljellä käyttämätöntä rakennusoikeutta, voidaan monilla tonteilla parantaa asumismahdollisuuksia ja toteuttaa myös sivuasuntoja.

Rakennusten ja pihan ylläpito edellyttää vaivaa ja kohtuullisen hyvää kuntoa; tämä suosii työikäistä ja nuorempaa väkeä. Pispala on jatkossakin ikäihmisille asuinpaikkana haasteellinen, kaava ei sisällä merkittäviä helpotuksia mäkisessä maastossa liikkumiseen. Kaava ei edistä suoranaisesti esteettömyyttä kaavamääräyksin. Osalle tonteista voidaan rakentaa laajennus, toinen talo tai sivuasunto. Nämä ratkaisut voidaan sovittaa ikääntyvien vanhempien asumistarpeisiin, jolloin syntyy elämänkaariasumista, jossa apu on lähellä.

Sovittaminen asumistarpeisiin edellyttää paitsi hyvää suunnittelua kiinteistönomistajan puolelta, myös joustavuutta rakennuslupaviranomaiselta.

Vaikutukset ympäristön terveellisyyteen ja turvallisuuteen

Pispalan kaupunkiympäristö on järvimaisemineen virkistävä, vihreä ja levollinen. Pispalaa voi pitää myös sosiaalisesti hyvinvointia edistävänä ympäristönä – sosiaalista monimuotoisuutta, perinteistä yhteisöllisyyttä ja yhdistysten toimeliaisuutta on vielä jäljellä. Virkistysolosuhteet ja pääsy ulkoilureiteille mm. Pyhäjärven rantaan ja Pyynikille ovat hyvät. Kaavan aiheuttamat muutokset ympäristöön ovat pieniä ja vaikutukset lähinnä myönteisiä, sillä kaava ainakin pyrkii takaamaan ympäristön erityispiirteiden säilymisen.

Yksittäisiin vanhoihin rakennuksiin kohdistuvien suojelumääräysten osalta olisi tärkeää, etteivät ne johda ”pakkoasumiseen” epäterveellisissä rakennuksissa. Osalliset ovat ilmaisseet huolenaan, että joidenkin vanhojen rakennusten terveelliseksi ja turvallisiksi kunnostaminen ei kohtuukustannuksin onnistuisi. Rakennusten terveellisyyttä ei tehtyjen katselmusten yhteydessä ole arvioitu, vaan varsinaiset kuntotutkimukset jäävät kiinteistönomistajien vastuulle. Omistaja voi myöhemmin, ehdotuksen laadintavaiheessa ehdottaa suojelumerkintää poistettavaksi kuntotutkimuksen perusteella. Kaavan saatua lainvoiman voi purkulupaa anoa kuntotutkimuksen perusteella.

Radon

Pispala on maaperältään radonaluetta. Tästä syystä kellaritilojen ottaminen asuinkäyttöön edellyttää huolellista suunnittelua ja toteutusta. Asumisterveyden kannalta kellarien remontointi voi kuitenkin olla jopa hyväksi sillä edellytyksellä, että radonsuojaus hoidetaan kunnolla.

Melu

Sijainti vilkasliikenteisen Pispalan valtatie ja pääradan välissä aiheuttaa suurelle osalle kaava-aluetta 8309 melua, jonka keskiäänitaso ylittää sekä päivä- että yöajalle osoitetut valtioneuvoston ohjearvot. Lisäksi tavarajunista aiheutuu hetkellisesti voimakkaita enimmäisäänitasoja, joiden terveydelle haitalliset vaikutukset kohdistuvat erityisesti yöaikaan.

Alueella on ollut asutusta junaradan läheisyydessä yli 100 vuoden ajan mutta junaliikenne ja erityisesti Pispalan valtatie ajoneuvoliikenne on lisääntynyt voimakkaasti viime vuosikymmeninä.

Lähtökohtana Pispalan asemakaavojen uudistamisessa on valtakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön säilyttäminen. Kaavalla pyritään varmistamaan rakennetun kulttuuriympäristön säilyminen suojelemalla alkuperäiset rakennukset ja sallimalla alueen kehittäminen miljööseen sopeutetuin uudisrakennuksin.

Melusta johtuvia haittoja on pyritty ehkäisemään ja vähentämään jo olemassa olevia haittoja alueen asuintonteilla sijoittamalla tonteilla rakennusalat siten, että tonteille mahdollisesti rakennettavat uudisrakennukset suojaavat piha-alueita melulta. Rakennusalojen sijoittelulla pystytään muodostamaan pihaoleskelualueita, joilla melu vähenee nykyisestä.

Valtioneuvoston ohjeiden mukaiseen tilanteeseen ei kuitenkaan päästä ilman massiivisia melunsuojauksia, jotka taas eivät kaupunkikuvallisesti sovellu Pispalan kulttuuriympäristöön.

Tehokas melusuojaus ja Pispalan kulttuuriympäristölle tyypillinen pienipiirteinen rakentaminen ovat keskenään vaikeasti yhteen sovitettavia tavoitteita. Järeät meluesteet sopeutuvat miljööseen huonosti ja niiden toteutuminen on epätodennäköistä, mikäli rakentaminen jää pientalotonteilla kiinteistönomistajien toteutettavaksi ja kustannettavaksi.

Kaavatyön yhteydessä tutkittiin yhtenäisen, rata-alueelle sijoittuvan meluseinän vaikutusta radan lähistön tonttien melutasoihin. Meluidasta saatiin selkeä hyöty kaava-alueen 8309 länsiosassa, jossa noin 500m pituiselle jaksolle rakennettava x m korkea meluseinä laskee lähimpien tonttien melutasoa 5-10 dB. Kaava-alueen muilla osilla maasto nousee jyrkästi radasta etelään. Meluseinän tulisi näillä kohdilla olla useita metrejä korkea tai koko rata tulisi tunneloida/kattaa, jotta lähimpien tonttien melutaso laskisi merkittävästi.

Kaavatyössä todettiin, että kulttuuriympäristöön parhaiten soveltuva ja myös tehokkain (lukuunottamatta länsiosaa) suojaustapa on rakennusten sijoittelu melua vasten. Melusuojaus jää siis pääosin rakennuksilla tehtäväksi. Hankekohtaisten meluselvitysten avulla voidaan tutkia, voiko uudisrakennuksiin sijoittaa myös asuintiloja työ- ja toimitilojen lisäksi.

Uudisrakentamisessa rakennuksen sisätilojen suojaaminen melulta onnistuu tavanomaisin rakentein Enimmäisäänitasot edellyttävät radan läheisyyteen rakennettavilta rakennuksilta erikoisrakenteita tai ikkunatonta ulkoseinää. Junaliikenteen aiheuttama värinä ja runkomelu tulee myös huomioida uudisrakentamisessa.

Kaavaratkaisuissa on pyritty siihen, että mahdolliset ihmisten terveyteen ja hyvinvointiin ja ympäristön viihtyisyyteen kohdistuvat haittavaikutukset sekä maankäyttöön ja rakentamiseen kohdistuvat rajoitukset olisivat hyväksyttävällä tasolla.

Kaavaratkaisuilla pyritään myös mahdollistamaan toimenpiteitä, jotka laskevat Pispalan valtatie ajonopeuksia ja samalla parantavat liikenneympäristön viihtyisyyttä ja turvallisuutta.

Vaikutukset palveluihin

Pispala ei kaavan mukaan ole pelkkä asuinalue vaan monitoimintainen asuin- ja liikerakentamisen alue.

Sivurakennuksissa ja asuinrakennusten siivissä sallitaan jatkossakin työpaikkoja, joista osa voi palvella lähipalveluina.

4.4.4 Vaikutukset elinkeinoihin ja talouteen

Vaikutukset kiinteistöjen arvoihin ja yksityistalouksiin

Pispalan etäisyys Tampereen keskustasta on vain noin 3 km ja joukkoliikenteen yhteydet keskustan palveluihin ovat hyvät. Sijainti takaa, että Pispalan arvo asuinalueena säilyy korkealla. Kaupungin laajenemisen ja keskustapalveluiden tehostumisen myötä Pispalan sijainti muuttuu yhä keskeisemmäksi osaksi kantakaupunkia. Pispalassa yksittäisen kiinteistön arvoon vaikuttaa perinteiden, sijainnin, näkymien, liikenneyhteyksien, käytettävyyden, ympäristön viihtyisyyden ja rakennettavuuden lisäksi se, onko tontilla mahdollinen suojeltavaksi merkitty rakennus pidetty kunnossa vai ei. Mikäli on, niin kiinteistön arvon arvioidaan nousevan kaavan myötä.

Omistajat haluaisivat säilyttää ja mahdollistaa kiinteistöistään ja rakennuksistaan maisemia Näsi- ja Pyhäjärvelle. Tämän nähdään olevan kiinteistön arvoa säilyttävä tai jopa korottava, mutta samaan aikaan toivotaan, että naapuritontilla ei sallittaisi rakentamista etenkin omien näkymien eteen. Näkymien menettämistä ei kuitenkaan hallinto-oikeuksien ennakotapauksissa ole nähty valitusperusteena. Kaavoituksella ja siihen liittyvillä rakentamistapaohjeilla on pyritty löytämään ratkaisuja, joilla maisemien ja näkymien muutokset pysyisivät hallinnassa.

Kaavan suojelumääräykset velvoittavat rakennusten ominaispiirteiden säilyttämiseen korjaus- ja muutostöissä. Kaavamuutos ei nosta suojeltujen talojen korjauskustannuksia, mutta edellyttää kunnossapitoa sekä korjausten toteuttamista siten, että inventoinnissa arvotetut rakennukset voidaan säilyttää. Kaavassa suositellaan palauttavaa korjaamista, mutta siihen ei veloiteta. Korjaustapoja ja tasoja on monia peruskunnostuksesta aina laajoihin ja kattaviin perusteellisiin korjauksiin ja uudistuksiin. Korjauksiin suojeltavissa rakennuksissa voi anoa avustusta paikalliselta ELY-keskukselta kunnossapitoon, suojeluun ja parantamiseen, jolloin kaava saattaa madaltaa avustuskynnystä. Lisäksi käytettävissä ovat valtakunnalliset kotitalouksien verovähennykset. Näillä subventioilla voidaan useimmiten kattaa vain pienehkö osa korjauskustannuksista, mutta ne kannustavat vähittäisiin ylläpitokorjauksiin.

Pitkällä tähtäimellä ja yhtä tonttia laajempia kokonaisuuksia tarkasteltaessa suojelukaava todennäköisesti edesauttaa Pispalan säilymistä eräänä Tampereen arvokkaimmista alueista. Valtakunnallinen arvo ja suojelukaava saattavat nostaa alueen ja yksittäisten talojen statusta ja myyntiarvoa pitkällä tähtäimellä.

Rakennusoikeuden sijoittamisen mahdolliset pienet tulkintaerot rakennusten toteuttamisvaiheessa eivät ole asemakaavan kokonaisuuden tai hyväksyttävyyden näkökulmasta merkittäviä kaavatalouden kannalta. Rakennusluvut käsitellään rakennusvalvonnassa asemakaavaan perustuen yksittäistapauksina.

Vaikutukset yhdyskuntatalouteen

Kaavan toteuttaminen ei edellytä merkittäviä uusia yhdyskuntataloudellisia kustannuksia aiheuttavia investointeja. Poikkeuksena tähän on kaava-alueen 8309 länsiosan rata-alueelle rakennettava n. 500m pitkämeluseinä, jolla alueen melutasoa saadaan alennettua merkittävästi.

Yleisillä alueilla kustannuksia aiheutuu korttelin nro 1010 suojauksesta melukaiteella, sekä Ratakadun alun pienialaisesta laajennuksesta tontin 1229-1 kohdalla radan suuntaan. Lisäksi Mälikadun länsipäähän tutkittu jalkakäytävä, Mäkirinteen pysäköimispaikka, Wanhan harjutien uudelleen linjaus Pöllitunneliin liittyen sekä Santalahden- ja Rajaportinsiltojen rakentaminen (jo Santalahden asemakaavassa

osoitettuja) aiheuttavat kustannuksia.. Lisäksi kustannuksia saattaa aiheutua mm. turistibussien pysäköinnin ja vähäisten turismia palvelevien toimintojen toteuttamisesta ja ylläpidosta. Matkailijoiden palvelujen parantaminen tuo toki myös välillisesti tuloja kaupungille. Valtiolle tulevana kustannuksina voidaan nähdä museoviraston myöntämät rakennusten ja kulttuuriympäristökohteiden entistämisen- sekä muinaisjäännösalueiden hoitoavustukset sekä Ely-keskukselta myöntämät avustukset kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden kohteiden ja niiden välittömän ympäristön kunnossapitoon, suojeluun ja parantamiseen.

Vaikutukset yritystoimintaan ja työpaikkoihin

Kaava-alueeseen sisältyvä Pispalan valtatie on alueen yrityselämän keskittymä. Kaava tukee liiketoiminnan kehittymistä valtatievarrella edellyttämällä uudisrakentamisessa liiketiloja kivijalkakerrokseen ja pyrkimällä parantamaan jalankulkijan liikkumisympäristöä.

Maasto ja liikenneolot (kapeat ja jyrkät kadut) aiheuttavat omia rajoituksiaan, joiden takia muu alue ei houkuttele merkittävässä määrin kauppaa tai yrityselämää. Kaava osaltaan tukee Pispalan katukuvan säilymistä omaleimaisena ja sitä kautta alueen kehittämistä matkailukohteena.

Turistibusseille pyritään järjestämään pysäköinti- ja odotuspaikkoja Rajaportin saunan viereiselle katu- ja pysäköintialueelle. Tämä voi vähentää matkailuun liittyvää ajoneuvoliikennettä kapeilla kaduilla ja suosia sitä, että matkailijat tutustuvat Pispalaan kävelen. Pysäköintialue palvelee myös Rajaportin saunalla vierailevia.

Kaava antaa myös vapaudet käyttää kutakin tonttia asumisen ohessa tai sijasta myös pienimuotoiseen liikkeenharjoittamiseen. Alueella on vahvoja yksityisyrityksen ja luovan työn perinteitä, joita asukkaat jatkavat esimerkiksi kotien yhteydessä olevissa työtiloissa, toimistoissa ja studioissa. Lisäksi Pispalassa on aktiivisia järjestöjä ja yhdistyksiä, jotka työllistävät osaltaan (esim. Ahjola). Tonttimaan korkea hinta saattaa rajoittaa (edullisiin työtiloihin perustuvan) työllistävän toiminnan kehittymistä ja ohjaa rakentamista enemmänkin asumiseen.

4.4.5 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Vaikutukset väestön painopistealueisiin Tampereen seudulla

Uusi kaava tarjoaa suhteellisen vähäisessä määrin asumisen tehostamismahdollisuuksia. Alueella on vielä käyttämätöntä rakentamiskapasiteettia mutta Tampereen seudun asumisen tehostamispaineisiin (90 000 uutta asukasta vuoteen 2030 mennessä) tämä ei käytännössä tuo helpotusta. Asumisen paineet kohdistuvat muualle. Tämä näkyy asuinrakentamisen toteuttamisessa Pispalaa ja Tampereen keskustaa merkittävästi kauemmaksi sijoittuville alueille esimerkiksi Vuorekseen. Tässä mielessä Pispalan väestömäärän pysyttämällä ennallaan on välillisesti pientä väestöä hajauttavaa vaikutusta.

Vaikutukset eri toimintojen sijoittumiseen

Saattaa edistää matkailutoimintojen kehittämistä alueelle, ero ei tosin ole merkittävä verrattuna voimassaolevaan kaavaan. Vahvistaa palvelujen elinvoimaisuuden edellytyksiä. Muutoin sallii asuin-, liike-, toimisto-, palvelu- ja työtilojen sijoittamisen paljolti entiseen tapaan.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteen eheyteen

Kaava mahdollistaa vähäisen tiivistämisen kuten ennenkin ja pyrkii rakentamisen tapaa ohjaamalla eheyttämään nykyisen Pispalan pienipiirteisen, elinvoimaisen ja perinteisen rakenteen ja säilyttämään kaupunkikuvan ominaispiirteet.

Ratkaisujen ekotehokkuus

Kaavassa ei ole erityisiä määräyksiä tai ohjeita ekotehokkuudesta. Rakennusoikeuden jakaminen eri massoihin on lähtenyt kulttuuriympäristötavoitteista ja on osin ristiriidassa ekotehokkuusajattelun kanssa.

Toisaalta kaava suosii yksinkertaista massoittelemusta useaan kerrokseen, joka on periaatteena ekotehokas.

Maasto-olosuhteet, katuverkko ja rakentamistavan tiivis perinne ja vaatimukset kulttuuriympäristön huomioimisesta vaikeuttavat sellaista suunnittelua ja rakentamista, jota ekotehokkuustavoite vahvasti ohjaa. Yleisesti ottaen kaavan suosima vanhojen rakennusten säilyttäminen ja vähittäinen korjaaminen on kuitenkin ekotehokkaampaa kuin uuden rakentaminen.

4.4.6 Vaikutukset liikenteeseen, tekniseen huoltoon ja erityistoimintoihin

Kadut ja liikennemäärät

Katuyhteyksien muutokset ovat hyvin vähäisiä.

Kaavan vaikutukset liikennemääriin ovat vähäiset, sillä uusia asukkaita alueelle tulee ratkaisujen myötä hyvin vähän. Katuyhteyksien säilyessä lähes ennallaan ei reitinvalintoihin kaavalla ole vaikutusta. Myöskään kaava-alueen ympäristölle ei tule kaavan aiheuttamia muutoksia liikennemääriin. Mitään alueen ulkopuolelta tulevaa syytä kaava-alueen liikennemäärien merkittävään kasvuun ei ole nähtävissä.

Jalankulku ja pyöräily

Kaava turvaa nykyiset kevyen liikenteen yhteydet, mutta uusia yhteyksiä kaava ei juuri muodosta. Kevyen liikenteen siltayhteydet (2 kpl) ja alikulkuyhteydet (2kpl) Santalahden ja Pispalan välillä on huomioitu kaavassa 8309.

Joukkoliikenne

Kaavassa esitetyt muutokset nykytilanteeseen eivät vaikuta joukkoliikenteeseen.

Raideliikenne

Kaava-alueen 8309 länsiosaan on merkitty rata-alueelle meluste. Sen rakentaminen rata-alueen eteläosaan on ristiriidassa mahdollisen 4. raideparin sijoittamisen kanssa. Toisaalta radan varrella sijaitsee Pispalan kaava-alueella useita suojeltavia rakennuksia mm. Haulitehtaan arvoalueella kortteleissa 1010 ja 1011, joiden rooli osana VAT-statuksen omaavaa RKY-aluetta on merkittävä.

Liikenneturvallisuus

Liikenneonnettomuuksia kaava-alueella on tapahtunut hyvin vähän, eikä uusi kaava tuo sellaisia muutoksia, että liikenneturvallisuus kaavaratkaisujen puolesta huononisi. Kaavaratkaisu mahdollistaa valtatie liikenneympäristön turvallisuuden ja viihtyisyyden parantamisen erityisesti Ahjolan aukion ympäristössä. Lisäksi on tutkittu toimenpiteitä Pispalan valtatie ajonopeuksien hillitsemiseksi. Nopeusrajoitusta suositellaan laskettavaksi 50 km/h:sta 40 km/h:iin. Ajourataa suositellaan kavennettavaksi ainakin pysäkkien yhteydessä ja kevyenliikenteen ylityskohtia tulisi lisätä.

Terveydelliset haitat

Kaavan aiheuttama liikennemäärän lisäys on niin vähäinen, että voidaan katsoa, että kaavasta ei aiheudu *nykytilanteeseen verrattuna* lisää liikenteestä johtuvaa melua, tärinää tai ilmanlaadun heikkenemistä. Kaava-alueella 8309 sijaitsevan Pispalan valtatieen lisääntyvät liikennemäärät aiheuttavat haittaa meluna, tärinänä ja ilmanlaadun heikkenemisenä. Kaavassa annetaan määräyksiä sekä uudisrakennusten että pihatilojen suojaamiseksi melulta.

Tonttiliittymät ja kulku rakennuksille

Pispalan valtatieen varren kiinteistöistä on liittymiä suoraan valtatieen varren kevyen liikenteen väylän yli, mikä heikentää liikenneturvallisuutta. Osalle kiinteistöistä ei kuitenkaan ole järjestettävissä liittymää muuta kautta. Kaavaan merkitään liittymäkielto koko valtatieen varrelle ja yleismääräys, joka sallii liittymän, mikäli sitä ei ole osoitettavissa muuta kautta.

Pysäköinti

Liikennemäärien on oletettu pysyvän kaava-alueella nykytasolla, mikä ei tuo suuria muutoksia alueen pysäköintitarpeeseen. Paikallisesti kuitenkin jo muutaman auton lisäys tuo ongelmia pysäköintiin, sillä autopaikkoja on yleisillä alueilla nyt jo tarpeeseen nähden liian vähän. Kaavamääräys, että ”mikäli autopaikkoja ei voida sijoittaa tontille, ne voidaan osoittaa tontin ulkopuolelta enintään 300 metrin etäisyydeltä yleiseltä pysäköimispaikalta tai pysäköintilaitoksesta” ei takaa autopaikkaa vaan toimii periaatteella ”kuka ensin ehtii”. Koska kaava-alue sijaitsee lähellä ydinkeskustaa hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella, yleisiä pysäköintialueita ei voida olettaa löytyvän runsaasti, vaan autot tulisi ensisijaisesti pysäköidä omalla tontilla. Pispalan pienipiirteisiltä kaduilta on haasteellista löytää tilaa pysäköitäville autoille. Pysäköidyt autot eivät myöskään kaunistaisi Pispalan perinteikästä miljöötä. Katujen varsilla, joilla pysäköinti on sallittu, havaitsee helposti autoistumisen tuomat kaupunkikuvalliset ongelmat historiallisessa ja maastoltaan haastavassa miljöössä. Kaavaratkaisu vähentää yleisiä pysäköintipaikkoja jonkin verran.

Turistibussit

Kaavatyön ohessa teetetyssä Pispalan valtatieen liikenneselvityksessä on tutkittu mahdollisuutta järjestää turistibusseille pysäköinti- ja odotuspaikkoja Rajaportin saunan viereiselle katualueelle.

Tekninen huolto

Täydennysrakentamisessa on huomioitava nykyisen hulevesiverkon välityskyky varautumalla tonteilla vesien imeyttämiseen tai ainakin viivyttämiseen. Äkillinen tulviminen voi aiheuttaa maaperässä eroosiota, joka voi vahingoittaa laitteita ja rakennuksia. Erillisen laajan hulevesiverkoston rakentaminen Pispalaan täydennysrakentamisen vuoksi ei ole realistinen vaihtoehto taloudellisesti eikä hulevesien hallinnan kannalta.

4.5 Ympäristön häiriötekijät ja riskit

Radon

Kaavaluonnoksissa on huomioitu alueen korkeat radonmittaustulokset sisällyttämällä kaavaan yleismääräys, joka edellyttää, että alueen suunnittelussa ja rakentamisessa on otettava radon huomioon.

Rakentamistapaohjeeseen on sisällytetty oma kortti radonista, jonka mukaan radonpitoisuudet tulee tarkistaa ennen ja jälkeen radonintorjuntatoimenpiteiden toteuttamisen sekä uudisrakennuksen käyttöönoton jälkeen. Ohjeessa mm. kerrotaan radonturvalliset perustamistavat, luetellaan radonkorjausmenetelmät sekä painotetaan liitosalueiden ja läpivientien tiivistämisen tärkeyttä.

Rakennusvalvonta edellyttää toimenpiteitä silloin kun otetaan käyttöön tiloja vanhan talon kellarissa tai rakennetaan uutta rakennusta. Muissa tapauksissa radonmittaukset ovat kiinteistönomistajan aktiivisuuden varassa.

Melu ja tärinä

Kaava-alueilla on pyritty sijoittamaan uudisrakentamisen rakennusalat siten, että pihalle on mahdollista muodostaa liikenteen melulta suojattu oleskelualue. Kaavaan merkitään yleismääräys, jonka mukaan kaava-alueella 8309 tulee huomioida melun keski- ja enimmäisäänitasot sekä runkomelu ja tärinä.

Pilaantunut maaperä

Haulitehtaan ympäristön pilaantunutta maaperää kunnostettiin kesällä 2017. Kunnostustarpeen aiheuttanut pilaantunut pintamaa poistettiin koko alueelta, jolloin poistettiin pintamaa-altistuksesta aiheutuva terveysriski ja ekologinen riski. Eristetyn rakenteen alle, katualueen asfaltoinnin alle, rakennusten perustusten läheisyyteen ja rakennusten alle tai syvemmälle maaperään jääneet haitta-ainepitoisuudet eivät aiheuta riskiä terveydelle tai ympäristölle.

Koska alueelle jäi maa-ainesta, jossa lyijyn, antimoniin, arseenin, kuparin tai sinkin pitoisuus ylitti VNa 214/2007 kynnysarvopitoisuuden, tästä seuraa kaivettujen maa-ainesten käyttörajoitus kaikille kiinteistöille. Tämä tarkoittaa sitä, että jos maa-aineksia kaivetaan myöhemmin kiinteistöjen alueella, ne on tutkittava ympäristötekniikan asiantuntijan toimesta. Ennen kaivutöitä on oltava yhteydessä Pirkanmaan ELY-keskukseen.

Tontilta kaivettavia kynnysarvot ylittäviä, mutta alemmat ohjearvopitoisuudet alittavia kaivumassoja voidaan hyödyntää tontilla. Mikäli kiinteistöltä tulisi myöhemmin kaivettavaksi alemmat ohjearvopitoisuudet ylittäviä kaivumassoja rakennusten alta, ne on kuljetettava luvanvaraiseen vastaanottoaikaan, eikä niitä voi hyödyntää kiinteistöllä. Normaaleja puutarhatöitä ja piharakentamista voidaan tehdä, vaikka kiinteistöllä on maa-ainesten käyttörajoite. Alueelle jääneet pilaantuneet maat ovat 0,5-2,5 m syvyydellä maanpinnasta, joten normaaleissa puutarhatöissä niitä ei kaiveta esille. Käyttörajoite koskee käytännössä kiinteistöltä poisvietäväksi suunniteltavia kaivettuja maa-aineksia, jotka tulee ensin tutkia ympäristötekniikan asiantuntijan toimesta Pirkanmaan ELY-keskuksen ohjauksessa.

Mahdollisissa kiinteistökaupoissa myyjällä on selontekovelvollisuus, eli ostajalle tulee ilmoittaa alueella tehdyt pilaantuneen maaperän kunnostustoimenpiteet ja alueelle jääneet maa-alueet, joissa haitta-aineen pitoisuus ylittää kynnysarvot.

Merkittävimmät epävarmuudet liittyvät rakennusten ja katu-alueiden alapuolella olevan maaperän pilaantuneisuuteen ja mahdolliseen laajuuteen, joita ei ole voitu tutkimuksin tarkasti selvittää. Haulikadun alueelta maa-ainesten pilaantuneisuutta ei ole tutkittu riittävästi, sillä katu on ollut käytössä koko ajan ja tierakennetta ei ole haluttu vaurioittaa koekuopituksin. Katualueella tarvittavat tutkimukset tehdään lähempänä mahdollista kunnostuksen ajankohtaa, kun tiealueelle on tarvetta tehdä normaaleja kadunrakennustöitä.

Pilaantuneen maaperän kunnostuksen loppuraportti (Ramboll, 2017) nähtävillä valmisteluaineiston selvityksissä.

Hule- ja pohjavedet

Pispalan kaavoituksen I-vaiheessa on laadittu hulevesi- ja pohjavesiselvitys koko Pispalaan, jonka perusteella on annettu määräyksiä kaavoihin nro 8256 ja 8257. Nyt valmistelussa olevissa kaavoissa nro 8309 ja 8310 noudatetaan samoja hulevesien tonttikohtaisen hallinnan periaatteita.

Pispalan eteläosassa on tiedossa tapauksia, joissa rakennustöiden yhteydessä on päässyt purkautumaan paineellista pohjavettä. Paineellisen pohjaveden tilannetta on tutkittu konsulttityönä v. 2016 (ks. kaavan selvitykset). Selvityksessä todettiin, että alueen keski- ja eteläosassa pohjavesi on laajalla alueella arteesista, eli tiiviin savi/silttikerroksen alla olevassa hiekkakerroksessa pohjaveden painetaso on maan pinnan yläpuolella. Mikäli tällä alueella rakennetaan paalujen varaan tai muulla tavoin puhkaistaan maaperän pintaosan savikerros, pohjavettä purkautuu maan pintaan. Tämä voi vaikuttaa paikallisesti pohjaveden pinnankorkeuteen sekä virtausolosuhteisiin. Muutoksilla voi olla merkitystä lähinnä alueen pienten lähteiden vesitalouteen. Tämä tulee huomioida alueen suunnittelussa. Luonnontilaisen tai luonnontilaisen kaltaisen lähteen muuttamiseen tarvitaan vesilain mukainen lupa.

Selvityksen mukaan mahdolliset rakentamis- ja päällystystyöt Pispalan eteläpuolisella alueella eivät vaikuttaisi olennaisesti Pispalan ja Tahmelan alueella muodostuviin pohjavesimääriin. Tarkasteltu alue on pääsääntöisesti savi/silttipeitteinen ja pohjaveden muodostuminen on luontaisestikin hyvin vähäistä.

Arvio pohjavesiolosuhteiden merkityksestä Pispalanharjun Pyhäjärven puolen ranta-alueen rakentamiskelpoisuuteen on esitetty erillisessä rakennettavuus selvityksessä (Pispalan eteläpuolisen alueen rakennettavuus selvitys, Ramboll Finland Oy, A-Insinöörit Suunnittelu Oy, HRK Konsultointi Oy, 3.6.2016). Sen perusteella kaavassa annetaan määräyksiä pohjavesiolosuhteiden huomioimisesta rakentamisessa. Turvealueen laajuus ja rakennettavuus tulee tarkistaa tonttikohtaisesti hankkeiden yhteydessä.

Maakuntakaavan pohjavesimääräyksen mukaan aluetta koskevat toimenpiteet on suunniteltava siten, etteivät ne vaaranna pohjaveden laatua, määrää tai vedenhankintakäyttöä.

Kaavalla ei ole ole vaikutuksia pohjaveteen käyttötarkoitusten ollessa pohjavesialueella asumista tai siihen rinnastettavaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta toimintaa. Pohjaveden suojaamiseksi on annettu määräys pv-11 (*Vedenhankinnalle tärkeä pohjavesialue. Alueelle sijoitettava toiminta ei saa huonontaa alueen pohjaveden laatua. Alueella ei saa irrallaan varastoida tai säilyttää pohjavettä liikaavia tai pohjaveden laatuun vaikuttavia aineita. Alueelle ei saa sijoittaa maanalaisia öljy- tai kemikaalivarastoja. Jätevesiviemärit tulee rakentaa siten, että niiden tiiviys on helposti tarkastettavissa.*). Määräyksen tarkoituksena on säädellä alueelle sallittuja toimintoja.

Kaavamääräykset em. liittyen:

Hule-42:n sisältö on tuotu kaavakartalle osaksi yleismääräystä:

Kiinteistön vettäläpäisemättömillä pinnoilla syntyvät hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää tontilla. Mikäli imeyttäminen ei ole mahdollista, tulee vettäläpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä viivyttää tontilla siten, että viivytyrakenteiden mitoitus tilavuus on suluissa mainittu kuutiometrimäärä jokaista sataa vettäläpäisemätöntä pintaneliometriä kohden. Viivytyrakenteiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

Pv-9: *Alueen tai alueen osan suunnittelussa ja rakentamisessa on otettava huomioon alueen sijainti paineellisen pohjaveden alueella tai pohjaveden sijainti lähellä maanpintaa. Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä rakennushankkeen pohjalta laadittu pohjavedenhallintasuunnitelma.*

4.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset ovat kaavakartalla.

Alueen poikkeuksellisen luonteen ja haasteiden vuoksi asemakaavaa varten on muodostettu useita uusia määräyksiä mm.:

- KYYTSA-1
Liike- ja toimistorakennusten sekä kulttuuritoimintaa ja julkista palvelua palvelevien rakennusten korttelialue, jolle saadaan sijoittaa myös ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia työtiloja sekä asuntoja.
- pt(250-500) (*Ahjolan aukion kaupan tontti*)
Suluissa oleva ensimmäinen luku osoittaa päivittäistavarakaupan myyntialan vähimmäismäärän ja toinen enimmäismäärän neliömetreinä.
- rto-8309
Asemakaavaa varten on laadittu rakentamistapaohjeet, jotka ovat asemakaavan liitteenä. Luku tarkoittaa asemakaavan numeroa.
- sr-53 (*Rajaportin saunarakennus*)
Suojeltava rakennus. Kulttuurihistoriallisesti arvokas sekä kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus, joka edustaa erityisen hyvin paikallista rakentamisen tapaa. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavilla korjaus- ja muutostöillä ei saa turmella rakennuksen julkisivujen tai kiinteän sisustuksen arvoja eikä muuttaa rakennuksen räystäskorkeutta eikä kattomuotoa.
Sisätilojen korjaustyöt tulee tehdä tilojen alkuperäinen tyyli säilyttäen, yksityiskohdat ja kiinteä sisustus rakentamisen yhteydessä entistään. Sisätiloissa voidaan tehdä toiminnan vaatimia muutoksia, mutta tilanjakoa ei saa oleellisesti muuttaa. Korjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Rakennuksen tulee säilyä kulttuurihistoriallisen merkityksensä mukaisessa, alkuperäisessä käytössä. Ennen korjaus- tai muutostöihin ryhtymistä edellytetään haettavaksi museoviranomaisen lausunto.
- s-tie (*Wanha harjutie*)
Alueen osa, jolla sijaitsee historiallisen maantielinjan jakso. Tien linjaus ja suhde ympäristöön tulee säilyttää. Tavanomaiset hoito- ja kunnostustyöt ovat sallittuja. Tien linjausta ja sen rakenteiden muuttamista koskevista suunnitelmista tulee neuvotella museoviranomaisten kanssa
- tär-4
Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä rakennushankkeen pohjalta laadittu selvitys, joka sisältää tuoreet värinämittaukset ja ratkaisut värinän vähentämiseksi värinän tunnusluvun raja-arvon 0,60 mm/s alle.
- run-2
Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä rakentamishankkeen pohjalta laadittu selvitys, joka sisältää tuoreet runkomelumittaukset ja ratkaisut siten, että saavutetaan runkomelun ohjearvo (L_{pr}m 30/35 dB). Runkomelun tiukempi ohjearvo tulee saavuttaa asunnoissa, jotka rajautuvat julkisivuille, joille

kaavamääräyksissä on esitetty äänitasoerovaatimus. Määräys koskee rakennuksia, joissa on asuin- tai työtiloja.

- mevs-20(0)
Alueen osa, jolle on sijoitettava melusteeksi ympäristöön sopiva, istutettava maavalli, meluseinä tai näiden yhdistelmä. Suluissa oleva luku osoittaa meluesteen yläpinnan vähimmäiskorkeuden metreinä viereisen liikenneväylän tasausviivasta laskettuna.
- ilm-2
Rakennusten suunnittelussa on huolehdittava siitä, että ympäristön ilman epäpuhtauksien siirtyminen sisätiloihin on estetty. Rakennusten raittiin ilman otto tulee sijoittaa mahdollisimman korkealle maan pinnasta, mieluiten rakennusten kattotasolle ja mahdollisimman etäälle vilkkaista liikenneväylistä..
- mee-1
Rakennuslupaa haettaessa on esitettävä meluntorjuntasuunnitelma, jolla osoitetaan, että ulkovaipan ääneneristys täyttää asemakaavassa esitetyt äänitasoerovaatimukset (ζ LAeq) eivät ylity. Kaavassa esitetyistä ääneneristysvaatimuksesta voidaan poiketa, mikäli meluntorjuntasuunnitelmalla voidaan osoittaa, että suurimmat sallitut keskiäänitasot asuintiloissa päiväaikaan LA,eq,7-22 = 35 dB ja yöaikaan LA,eq,7-22 = 30 dB sekä raideliikenteestä suurin sallittu enimmäisäänitaso LA,F,max = 45 dB eivät ylity.
- mkr-3
Alueen maaperään on pilaantuneen maan kunnostustoimenpiteiden jälkeen jäänyt haitta-aineita, jotka tulee huomioida. Alueen pilaantuneisuus ja puhdistustarve on arvioitava uudestaan, jos maankäyttö alueella muuttuu. Alueella tehtävistä maansiirto- tai kaivuutöistä on ennen niiden aloittamista oltava yhteydessä ympäristöviranomaiseen.

4.7 Nimistö

Kaava-alueella sijaitsevista kuudestatoista puistosta tai puistomaisesta alueesta vain seitsemällä on asemakaavassa annettu virallinen nimi. Nämä ovat Otvapuistikko, Pispanaro, Pöllipuisto, Punaisen tukkitien puisto, Haulipuisto, Harmaan tukkitien puisto ja Tikkutehtaan puisto. Punaisen tukkitien puisto-nimi säilyy ennallaan, muut puistot tai puistomaiset suojaviheralueet on Tampereen kaupungin kadunnimitoimikunta nimennyt seuraavasti:

Puistot / suojaviheralueet:

Vanha nimi	Uusi nimi
Pohjanmaantien ja raradan välinen puistoalue	Pohjanmaantienkulma
Otvapuistikko	Otvanrinne
Pispalan valtatie eteläpuolella, uittotunnelin länsipuolella oleva viheralue	Pispanpelto
Palaneen kirkon puisto	Palaneenkirkonrinne
Pispanaro	Pispanaro

Pöllipuisto	Pöllimetsä ja Pöllimäki
Erämiehenkadun länsipään ja radan välinen viheralue	Erämiehensarka
Erämiehenkadun eteläpuolella oleva viheralue / pysäköintialue	Erämiehentanner
Harmaan tukkيتين puiston Pispalan valtatie ja Mäkikadun välinen osuus	Harmaantukkيتينrinne
Haulipuisto	Haulirinne
Rajaportin saunan takana oleva rinne	Mäkirinne
Rajaportinkadun kärjen viheralue	Rajaportinkorva
Ratakadun kärjen viheralue	Rajaportinpieli
Tikkutehtaan puisto	nimitys jää pois alueen muodostuessa tontiksi

Kevyen liikenteen kulkuyhteydet

Vanha nimi	Uusi nimi
Pispanpelto-suojaviheralueen läpi kulkeva polku	Pispanaronpolku
Uittotunnelin länsipuolella oleva kevyenliikenteen polku	Uittotunnelinpiennar
Pispalan valtatieltä Uittotunnelinkadun suuntautuva polku	Pispanpolku
Pöllimäen läpi kulkeva historiallinen reitti	Wanha harjutie
Haulirinteen läpi Pispalan valtatieltä Ratakadulle johtava porras	Hauliportaat

5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

5.1 Toteutusta havainnollistavat suunnitelmat

Kaavan havainnollistavaksi materiaaliksi on laadittu 3D-kaupunkimalli, johon kaavaluonnoksen mahdollistama lisärakentaminen on mallinnettu. Kaupunkimalli on luonteeltaan karkea ja soveltuu lähinnä kaavaluonnosten rakeisuuden ja uudisrakentamisen volyymin tarkasteluun. Kaupunkimallista otetut näkymäkuvat ovat kaavaselostuksen liitteenä 6.

5.1.1 Rakentamistapaohjeet

Kaava-alueita 8309 ja 8310 koskien on laadittu rakentamistapaohje. Ohjeen tiivistelmä on yleismääräyksinä kaavakartoilla. Rakentamistapaohje hyväksytään yhdessä kaavojen 8309 ja 8310 kanssa ja on sen jälkeen ladattavissa Tampereen kaupungin verkkosivuilta.

5.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteuttaminen aloitetaan kaavan saatua lainvoiman. Suunnittelualue on pääosin rakennettua aluetta. Asemakaavan mahdollistama lisärakentaminen tulee toteutumaan vähittäin. Asemakaavan toteutuminen on alkanut jo poikkeamislupamenettelyn kautta, jossa on hankkeita on pyritty ohjaamaan kaavan tavoitteiden ja kaavaratkaisun mukaiseksi sen hetkisen kaavan laadinnassa käytettävissä olleen tiedon varassa.

5.3 Toteutuksen seuranta

Alueella seurattavia asioita ovat:

- rakennusten elinkaaren ja kunnan seuranta
- alueen kulttuuriympäristön arvojen säilyminen
- kerrosalan toteutuminen
- liikennemäärien muutokset
- asukasmäärän kehitys
- ympäristöhäiriöiden seuranta
- palvelut ja työpaikat
- kaavan ajantasaisuus