



## PISPALAN ASEMAKAAVAN UUDISTAMISEN II-VAIHE

Asemakaavat nro 8309 ja 8310

# ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SELOSTUSLUONNOS

Valmisteluvaihe 8.1.2018



## TIIVISTELMÄ

### **Kaava-alueen sijainti ja luonne**

Pispala sijaitsee noin kolmen kilometrin päässä Tampereen keskustasta länteen Näsi- ja Pyhäjärven välisellä harjulla. Pispalan asemakaava uudistetaan kolmessa eri vaiheessa. I-vaiheen kaavat 8256 ja 8257 ovat tulleet voimaan 13.3.2017. Nyt laadittavan II-vaiheen kaava-alueet 8309 ja 8310 sijaitsevat Ylä- ja Ala-Pispalan sekä Santalahden kaupunginosien alueella Pispalan valtatie molemmin puolin. Kaavamuuotosalue on itä-länsisuunnassa noin 1,8 km pitkä ulottuen Ratakadulta Pohjanmaantiehen. Pohjoisessa alue rajautuu Porin rataan ja etelässä Uittotunnelinkatuun, Tahmelan viertotiehen ja Uittoyhtiönkatuun. Valmisteluvaiheen aikana on päädytty rajaamaan Ratakadun asuinkiinteistöt kaava-alueen 8309 ulkopuolelle, koska niiden kaupunkikuvallista ja toiminnallista tilannetta kahden melua tuottavan liikenneväylän välissä on tarkoituksenmukaista tarkastella Santalahden rakentumisen edettyä.

Pispala tunnetaan työväestön ilman valvontaa rakentamana puutaloalueena. Rakennuskanta Pispalan alueella on moninaista ja vaihtelevaa. 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 rakennetun kulttuuriympäristön. II-vaiheen kaava-alueen luonteeseen tuo oman lisänsä vilkasliikenteinen ja melua aiheuttava Pispalan valtatie, jonka varrella on myös kerrostaloja.

Alueen kiinteistöt ja tontit ovat pääosin yksityisessä omistuksessa. Viheralueet ovat pääosin kaupungin omistuksessa, Haulipuisto on valtion ja Palaneenkirkonpuisto Tampereen seurakuntayhtymän omistuksessa. Liikennealueista Haulikatu, Haulitorinraitti ja Haulipuistossa oleva kevyenliikenteen väylä ovat valtion omistuksessa. Asumiseen osoitettujen kaavatonttien koko vaihtelee välillä 138 m<sup>2</sup>–2500 m<sup>2</sup>.

Kaava-alue on asuntotyypeiltään monipuolinen. Aluetta arvostetaan asuinpaikkana mm. alueen omaleimaisuuden ja maisemien takia.

Kaava-alue on pääosin rakennettua ympäristöä, viheralueita on jonkin verran, mutta ne ovat osin suojaviheralueita. Rakennettuja puistoja on kaksi: Harmaan tukkitien ja Päivölänpuisto, muut ovat luonnonmukaisia viher- tai suojaviheralueita. Suurin luonnonmukainen viheralue on radan varressa oleva Pöllipuisto. Loput viheralueet ovat pienialaisia.

Kaava-alueen halki kulkeva Pispalan valtatie on alueellinen kokoojakatu, jonka liikennemäärä on noin 15 000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Muut kadut ovat kapeita tonttikatuja, leveää Pohjanmaantietä lukuun ottamatta. Pääkadut ovat rinteeseen 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 Haulitorinille.

Pispalan II vaiheen pinta-ala on noin 33 ha. Osa kiinteistöistä on tontteja, osa maarekisteritiloja. Kaavoilla muodostuu noin 260 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 luontotyyppisiä
- 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 kehittyy
- virkistysmahdollisuudet kehittyvät

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

## Asemakaavaprosessin vaiheet

### Aloituskvaihe

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"> <li>- tiedotettiin II-vaiheen kaavoituksen etenemisestä, kerrattiin kaavan tavoitteet ja periaatteet</li> <li>- kerättiin työpajatyöskentelyllä näkemyksiä alueen erityisistä suunnittelukysymyksistä, teemoina esim. aukiot, puistot, liikenne, radan varsi</li> </ul>
4-5/2016	Päivystystilaisuudet II-alueen tonttien omistajille

### Asemakaavan keskeinen sisältö

#### Suojelumerkinnät, rakentamisen ohjaus, rakennusoikeuden määrä

Asemakaavaluonnokset 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 miljöön muuttumista, mutta ohjaavat muutoksen hallintaan. Kaavaproessin keskeiset teemat ovat olleet kulttuuriympäristön suojelu, rakennusoikeuden määrä ja rakentamisen ohjaus.

#### Kulttuuriympäristön suojelu:

Valmisteluvaiheen kaava-aineisto sisältää suojelumerkintöjä rakennuksille, pihapiireille, arvoalueille ja rakenteille Pirkanmaan maakuntamuseon tekemän rakennusinventoinnin pohjalta. Suojelumerkintöjä tullaan ehdotusvaiheessa tarkistamaan harkinnan mukaan. Rakennusinventoinnin ohella vaikuttavat 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) sekä sr-51 (Haulitehtaalle ja -tomille). 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, osaa koskee liittymäkieltomerkintä. Kiinteät muinaisjäännökset on suojeltu arkeologien inventointien osoittamien aluerajausten mukaisesti merkinnällä sm-4 ja sr/r. Luontoselvitysten perusteella on osoitettu suojelumerkintä Pispalanon puistolle paahderinteen vuoksi.

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, mm. koskien rakennusten korottamista.

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

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

Uuden kaavan myötä Pispalan II-vaiheen kaavojen alueella siirrytään uuteen MRL:n kerrosalatlukintaan, 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 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. Rakennustyyppikohtaisesta ohjeistuksesta on luovuttu.

### **Rakennusoikeuden muutos / Rakennusoikeus**

Rakennusoikeus on osoitettu kaavassa kerrosalaneliömetreinä. Tonttitehokkuuden yleisenä linjana on säilytetty nykyisen voimassa olevan asemakaavan tonttitehokkuus. Asumiseen käytettävissä olevan rakennusoikeuden määrä pysyy ennallaan. Rakennusoikeudet vastaavat tonttitehokkuuksia välillä  $e = 0,3-0,5$ . Poikkeava rakennusoikeuden määrä poikkeavan käyttötarkoituksen perusteella kirkon tontin ( $e=0,26$ ) ja Haulitehtaan johtajan asunnon pikkutontin ( $e=0,21$ ) linjasta alaspäin ja Haulitehtaan ( $e=0,54$ ), Ahjolan ( $e=1,72$ ) ja Ahjolan aukion kaupan tontin ( $e=0,9$ ) linjasta ylöspäin (liite 5).

<b>Tilastot:</b>	<b>kaava 8309</b>	<b>kaava 8310</b>
<b>Rakennusoikeutta kaava-alueella</b>	45 000 k-m <sup>2</sup>	41 000 k-m <sup>2</sup>
<b>Rakennusoikeuden määrän muutos</b>	täydentyy	ehdotusvaiheessa
<b>Kaava-alueen pinta-ala</b>	21 ha	12 ha
<b>Kaava-alueesta on osoitettu:</b>		
- asumiseen	täydentyy	ehdotusvaiheessa
- asumiseen osoitetun alueen pinta-alan muutos	täydentyy	ehdotusvaiheessa
- palvelualueiden korttelialueiksi	täydentyy	ehdotusvaiheessa
- yleisten alueiden korttelialueiksi	täydentyy	ehdotusvaiheessa
- virkistysalueiksi	täydentyy	ehdotusvaiheessa

- virkistysalueeksi osoitetun alueen pinta-alan muutos	täydentyy	ehdotusvaiheessa
- liikennealueeksi	täydentyy	ehdotusvaiheessa
- liikennealueeksi osoitetun alueen pinta-alan muutos	täydentyy	ehdotusvaiheessa
- erityisalueeksi	täydentyy	ehdotusvaiheessa

Rakennusoikeus koskee suojeltujen rakennusten rakennusaloilla uudisrakentamistilannetta. Näillä rakennusaloilla osoitetun rakennusoikeuden voi ylittää kannustimin.

Kaavan valmisteluvaihetta 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 rakennusalalle merkitystä rakennusoikeudesta ja tontille sallitusta enimmäiskerrosalasta huolimatta.*

*Tontilla, missä on suojeltuja rakennuksia, saadaan käyttää uudisrakentamiseen varatulle rakennusalalle 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.

Kaikkia tontteja koskevana kannustimena on rinnemaastossa mahdollista rakentaa enintään 45 k-m<sup>2</sup> suuruiseen piharakennukseen kivijalkakerrokseen varasto-, sauna-, autosuoja- ja työtilaa varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi.

## Tilastot

Kaava-alueella 8309 tonttien määrä on 120 kpl (A-30, A-31, A-32, AK-36, KYYTS-1, KYYTSA-1, YKAL, YL, ET-2).

Kaava-alueella 8310 tonttien määrä on 137 kpl (A-30, ET-2).

**Kaava-alueella 8309** käyttötarkoituksenmuutoksia ja / tai uusia muodostuvia kaavatontteja ovat:

- Koukkarinkadun länsipäässä olevaan Otvapuuistikkoon kaavassa osoitettavan meluaidan suojavaikutuksen vuoksi yhtiömuotoisille pientaloille tontti 1075-18 (A-30)
- Palaneenkirkonpuiston itäreunaa liitetään noin 400 m<sup>2</sup> itäpuoliseen tonttiin tontin eteläosan siirtyessä suojaviheralueeksi muinaisjäännösalueen vuoksi, 1074-34 (A-30).
- katualuetta osoitetaan asuintontiksi Mäkikadun länsipäässä selkeytettäessä liikenne- ja palautettaessa vanha tielinja, tontti 1359-11 (A-30).

- Mäkikadun itäpäässä muutetaan voimassaolevan asemakaavan yleisten autopaikkojen korttelialuetta, jossa pysäköintitasojen suurin sallittu määrä on kolme ( $Y_{AP}^3$ ) käyttötarkoitus siten, että jyrkkä, kulkukelvoton yläosa (noin 600 m<sup>2</sup>) osoitetaan virkistysalueeksi pääkäyttötarkoituksella suojaviheralue (EV), ja alueen alaosa sekä osa katualuetta asuintontiksi 1018-7 (A-30).
- Yksityisessä omistuksessa oleva pysäköintitontti (LPA) Uittokujan ja Pispalan valtatie risteyksessä, Ahjolan aukion lounaiskulmassa osoitetaan asuintontiksi (A-30)
- Katualuetta liitetään Ahjolankadulla liike-, toimisto- ja asuinrakennusten korttelialueeseen (KA) ja vastaavasti pysäköintitonttia muutetaan katualueeksi.
- Katualuetta Päivölänkadun ja Pispalan valtatie risteyksessä osoitetaan asuintontiksi (A-30)
- Asemakaavallista, mutta rakentumatonta leikkikenttää (VK) muutetaan osittain yleiseksi pysäköintialueeksi ja liitetään osittain päiväkodin tonttiin (YL) liikenteen melulta suojatun leikki- ja oleskelualueen mahdollistamiseksi.
- Haulitehtaan molemmin puolin muutetaan kaupungin omistamat asuintontit toimitilatonteiksi pääkäyttötarkoituksella KYYTS-1
- Katu- ja viheralueelle osoitteessa Ratakatu 5 muodostetaan toimitilatontti (1229-1) pääkäyttötarkoituksella KYYTS-1 I-luokkaan inventoidulle Santalahden sahan johtajan asuinrakennukselle
- Uittotunnelin ja Pispalan valtatie välinen laaja kaavallinen katualue, joka pääosin on kuitenkin viheraluetta, osoitetaan suojaviheralueeksi (EV), koska alueella on muinaismuistolailta rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös
- Kaikki voimassaolevan asemakaavan mukaiset puistot ja viheralueet osoitetaan merkinnällä suojaviheralue (EV), koska alueilla ylittävät valtioneuvoston virkistysalueiden melun ohjeavot
- katu- ja viheralueille muodostetaan neljälle muuntamolle tontit (ET-2)

**Kaava-alueella 8310** tonttien määrä (A-30) 137 kpl.

Käyttötarkoituksenmuutoksia:

- Y -tontti muuttuu asuintontiksi Rimminkadun itäpäässä:1084-18 (A-30)

Katu- ja viheralueille muodostetaan tontit kolmelle muuntamolle (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. Uusia pientalotontteja muodostuu alueelle viisi. Rakennusoikeuden määrän säilyessä valtaosalla tonteista ennallaan ja koska suurella osalla pientalotonteista on rakennusoikeutta käyttämättä, on uusien pientalojen määrä muodostuvia tontteja huomattavasti suurempi. Määrä tarkentuu ehdotusvaiheessa.

### **Asemakaavan keskeiset vaikutukset**

Vaikutukset kulttuuriympäristöön ja maisemaan

- Rakennusten suojelumääräykset turvaavat vielä jäljellä olevan, merkittäväksi arvetun rakennuskannan, kaupunkikuvan ja miljöö 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.
- Vaikutukset kaukomaisemaan jäävät vähäisiksi, koska rakentamistehokkuus on maltillinen ja täydennysrakentaminen ohjataan kaavassa pienipiirteiseen suuntaan.
- Vaikutukset lähimaisemaan ja katunäkymiin ovat vähäisiä, jos vanhojen rakennusten laajentaminen, korottaminen sekä uudisrakentaminen tehdään kaavan

ja rakentamistapaohjeiden suositusten mukaisesti. Haitallisia vaikutuksia voidaan vähentää hyvällä suunnittelulla, suunnitelmien havainnollistamisella sekä rakennusvalvonnan tarkalla ohjaamisella.

- Pispalalle ominaiseen rakennetun ja vihreän vuorotteluun voi täydennysrakentamisella olla haitallisia vaikutuksia (puuston kaataminen, pihakasvillisuuden häviäminen).
- Kaavan suojelumerkinnot turvaavat muinaisjäännösten säilymisen yleisillä alueilla, mutta ongelmana niiden osalta on rakenteiden kulumisen ja umpeenkasvu.
- **liikennemelun** (torjumisen) vaikutukset: mikäli voimakkaimmalle juna- ja autoliikenteen melulle altistuvalla alueen osalla osoitetaan uusia rakennuspaikkoja, voidaan muodostaa oleskelupihaa, jonka melutaso on nykytilannetta alhaisempi, mutta samalla kuitenkin altistetaan uusia asukkaita melulle. Mikäli voimakkaimmalle juna- ja autoliikenteen melulle altistuvan alueen osalla osoitetaan muu käyttötarkoitus kuin asuminen, riskinä on suojeltujen rakennusten sopimattomuus uuteen käyttöön ja siten säilymisedellytysten ja kulttuuriympäristön arvojen heikentyminen.

Vaikutukset luonnonympäristöön ja virkistykseen

- Pihojen kulttuurikasvillisuuden säilyminen jää pääosin asukkaiden vastuulle, huolimatta pihoja koskevista kaavamääräyksistä.
- Ekologisina käytävinä jatkossakin toimivia puistoja ja viheralueita uhkaa rehevöityminen ja umpeenkasvu sekä tämän myötä lajistollinen köyhtyminen
- Kulttuurikasvillisuuden ja alueen luonnon monimuotoisuuteen kohdistuvia haitallisia vaikutuksia voitaisiin lieventää puisto- ja viheralueiden hoitosuunnitelmien, maisemanhoitosuunnitelmien, kulttuurikasvillisuutta koskevien hoito-ohjeiden ja perinnelajeista kertovien asukastiedotteiden sekä hulevesiselvityksen ja -suunnitelman laatimisella.
- Kaava mahdollistaa nykyisten virkistysmahdollisuuksien säilymisen ja niiden kehittämisen erityisesti Pöllimetsän / Pöllimäen alueella, tämä edellyttää nykyisen alueella olevan liiketoiminnan poistumista alueelta.

Taloudelliset vaikutukset

Kaavan yhteiskuntataloudelliset vaikutukset

Katu- ja kuntateknisiä investointeja on Ratakadulla kadun ahtaan linjauksen korjauksen vuoksi. Lisäksi investointina on rata-alueelle osoitettu meluseinä.

Kaavan sosiaaliset ja yhdyskuntarakenteelliset vaikutukset ovat vähäisiä.

### **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 sekä selvitetty keinoja liikenteen määrän ja ajonopeuksien hillitsemiseksi Pispalan valtatiellä.

### Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen aloitetaan kaavan saatua lainvoiman. Suunnittelualue on pääosin rakennettua aluetta. Asemakaavan mahdollistama lisärakentaminen toteutunee vähitellen.



## TIIVISTELMÄ

### 1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT 10

1.1. Kaava-alueen sijainti.....	11
1.2. Kaavan nimi ja tarkoitus.....	11
1.3. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista .....	12
1.3.1. Kaavan suunnitelma-asiakirjat.....	12
1.3.2. Kaavaa varten laaditut selvitykset.....	12
1.3.3. Viranomaisneuvottelujen muistiot .....	<b>Virhe. Kirjanmerkkiä ei ole määritetty.</b>
1.3.4. Palauteaineisto.....	13
1.4. Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista .....	13
1.4.1. Tarkastelut ja aineistokoosteet .....	<b>Virhe. Kirjanmerkkiä ei ole määritetty.</b>
1.4.2. KaOs-projektin tuottama aineisto.....	<b>Virhe. Kirjanmerkkiä ei ole määritetty.</b>
1.4.3. Muut selvitykset, suunnitelmat ja lähdemateriaali .	<b>Virhe. Kirjanmerkkiä ei ole määritetty.</b>

### 2. LÄHTÖKOHDAT 13

2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista .....	13
2.1.1. Alueen yleiskuvaus.....	13
2.1.2. Väestö ja sosiaalinen ympäristö .....	13
2.1.3. Yhdyskuntarakenne .....	14
2.1.4. Rakennuskanta ja asuminen .....	14
2.1.5. Kaupunkikuva ja maisema.....	14
2.1.6. Rakennettu kulttuuriympäristö .....	15
2.1.7. Muinaismuistot .....	18
2.1.8. Luonnonympäristö .....	19
2.1.9. Palvelut ja elinkeinotoiminta .....	20
2.1.10. Virkistys.....	21
2.1.11. Liikenne ja pysäköinti.....	22
2.1.12. Tekninen huolto .....	23
2.1.13. Ympäristöhäiriöt.....	23
2.1.14. Maanomistus .....	25
2.2. Suunnittelutilanne .....	25
2.2.1. Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset .....	25

### 3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET 28

3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen	<b>Virhe. Kirjanmerkkiä ei ole määritetty.</b>
3.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	28
3.2.1. Vireilletulo.....	29
3.3. Osallistuminen ja yhteistyö .....	29
3.3.1. Osalliset .....	29
3.3.2. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	30

3.4. Asemakaavan tavoitteet.....	31
3.4.1. Kaavoituksen tavoite .....	31
3.4.2. Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen .....	31
3.5. Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	32
3.5.1. Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta.....	<b>Virhe. Kirjanmerkkiä ei ole määritetty.</b>
3.5.2. Vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu.....	<b>Virhe. Kirjanmerkkiä ei ole määritetty.</b>
3.5.3. Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet.....	32

#### 4. ASEMAKAAVAN KUVAUS            34

4.1. Kaavaratkaisun yleiskuvaus.....	34
4.1.1. Kulttuuriympäristön suojelu.....	35
4.1.2. Rakennusoikeudet ja mitoitus .....	38
4.1.3. Kaavan 8256 vaihtoehtokohta Pispalan portti: .....	<b>Virhe. Kirjanmerkkiä ei ole määritetty.</b>
4.1.4. Rakentamisen ohjaus .....	40
4.1.5. Palvelut .....	<b>Virhe. Kirjanmerkkiä ei ole määritetty.</b>
4.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	46
4.3. Aluevaraukset.....	47
4.3.1. Korttelialueet .....	47
4.3.2. Muut alueet.....	47
4.3.3. Tonttijako.....	48
4.4. Kaavan vaikutukset.....	49
4.4.1. Vaikutukset maisemaan ja kulttuuriperintöön.....	49
4.4.2. Vaikutukset luonnonympäristöön ja virkistykseen .....	52
4.4.3. Sosiaaliset vaikutukset .....	53
4.4.4. Vaikutukset elinkeinoihin ja talouteen .....	56
4.4.5. Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen.....	58
4.4.6. Vaikutukset liikenteeseen, tekniseen huoltoon ja erityistoimintoihin.....	58
4.5. Ympäristön häiriötekijät ja riskit.....	60
4.6. Nimistö .....	61

#### 5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS        63

5.1. Toteutusta havainnollistavat suunnitelmat.....	63
5.1.1. Rakentamistapaohjeet.....	63
5.2. Toteuttaminen ja ajoitus.....	63
5.3. Toteutuksen seuranta .....	63

## 1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

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

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/asebakaavoitus/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-alueita rajaavat pohjoisessa ja koillisessa Porin 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, 1299, 1300, 1301 / tontit 1 ja 2, 1302, 1303 / tontti 1 sekä virkistys-, katu-, puisto- ja erityisalueita.

#### **Kaava-alue nro 8310**

Kaava-alueeseen sisältyy osia Ala-Pispalan sekä Ylä-Pispalan kaupunginosista. Kaava-alueita rajaa pohjoisessa Mäkikatu mukaan lukien sen varrella olevat tontit, kaakossa Harjunpää sekä Punkkerinkadun varressa olevat tontit ja etelässä Tahmelan viertotie sekä Uittotunnelinkatu. 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, 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.

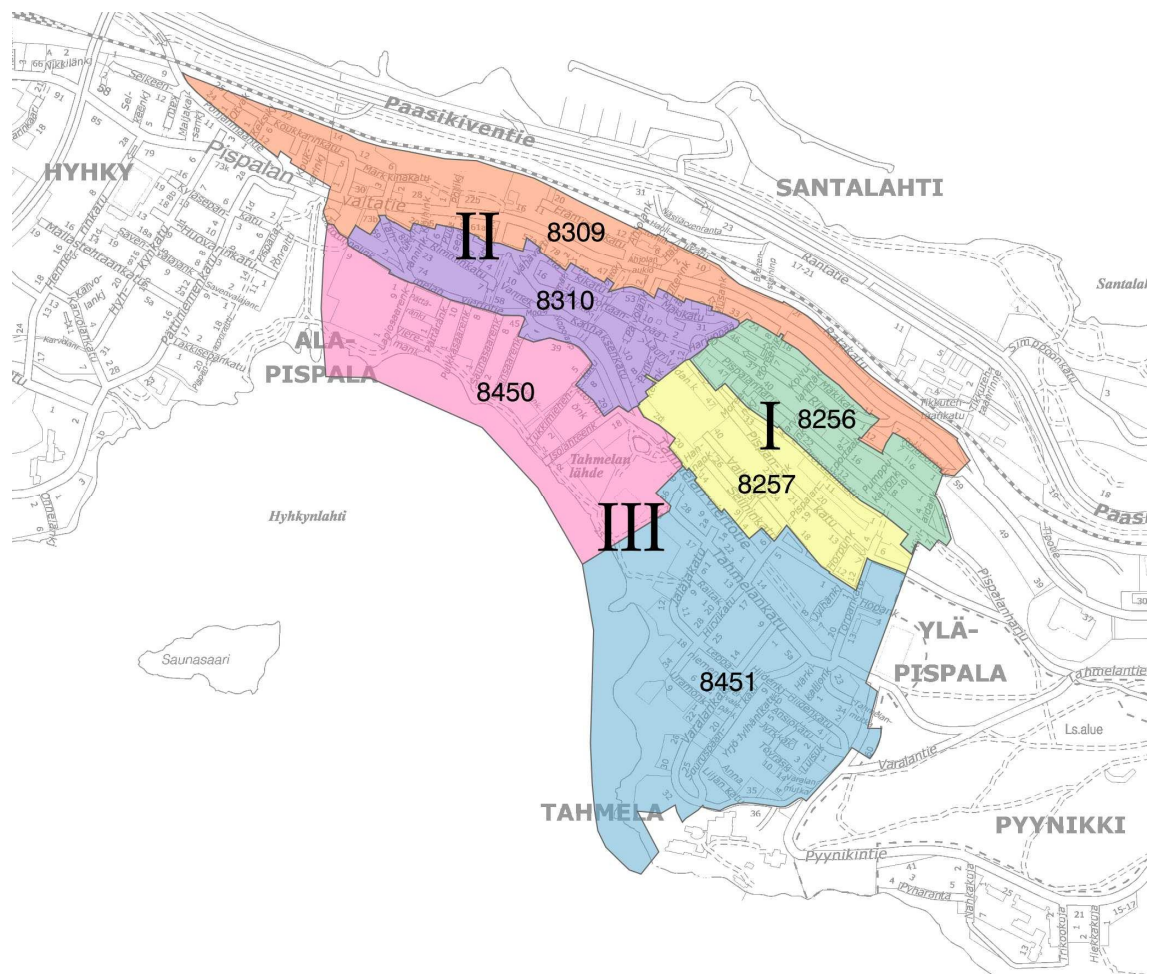
## 1.1. Kaava-alue

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. Kaavamuutosalue on noin 1,8 km pitkä ja kaakkois-luoteissuuntainen ulottuen Ratakadulta Pohjanmaantiehen. Pohjoisessa aluetta rajaa Porin rata ja etelässä Uittotunnelinkatu, Tahmelan viertotie sekä Uittoyhtiönkatu.

## 1.2. Kaavan nimi ja tarkoitus

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

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



Kuva: Pispalan kaavoituksen vaiheet I–III.

### 1.3. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

#### 1.3.1. Kaavan suunnitelma-asiakirjat

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 8309 ja 8310, 9.4.2009, tark. 1.2.2016 ja 8.1.2018
- Kaava 8309, 8.1.2018
- Kaava 8310, 8.1.2018
- Poistettava asemakaava kaavamuutosalueelta 8309
- Poistettava asemakaava kaavamuutosalueelta 8310
- Oas-palautekooste ja vastaukset, 8309 ja 8310
- Rakentamistapaohje 8309 ja 8310, 8.1.2018, Arkkitehtitsto Hanna Lyytinen Oy
- Kaavakartan nro 8309 melu- ja tärinämääräysliite, liite 1
- Kaavan vaikutukset rakennettuun ympäristöön, liite 2
- Kulttuurihistoriallisesti arvokkaat alueet, pihapiirit, rakennukset ja rakenteet sekä suojelumerkintöjen osoittaminen, liite 3
- Voimassa olevien kaavojen tonttitehokkuudet, liite 4
- Kaavatonttien tehokkuudet, liite 5
- Havainnekuvia kaupunkimallista, liite 6

#### 1.3.2. Kaavaa varten laaditut selvitykset

- Meluselvitykset 2016 ja 2017, A-Insinöörit Oy
- Paineellisen pohjaveden selvitys, Ramboll Oy
- Pispalan eteläalueen rakennettavuus selvitys
- Haulitehtaan ympäristön maaperän pilaantuneisuuden selvitys, 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 kevtlähteiden 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
- 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 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

### 1.3 Palauteaineisto

- Palautekooste 14.4.–5.5.2009 ja 4.–25.2.2016 nähtävillä olleista osallistumis- ja arviointisuunnitelmista saadusta palautteesta ja palautteisiin annetut vastaukset valmisteluaineiston liitteenä

### 1.4. Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Muu materiaali luettavissa Tampereen kaupungin Pispalan kaavoitusta koskevalla internetsivustolla

## 2. LÄHTÖKOHDAT

### 2.1. Selvitys suunnittelualan oloista

#### 2.1.1. Alueen yleiskuvaus

Kaava-alueet sijaitsevat Pispalan harjun länsi- ja lounaisosassa ja pohjoisrinteen alaosassa. Rakennuskanta koostuu pääasiassa pientaloista ja pienkerrostaloista. 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 matkailullisesti merkittäviä kohteita.

Kaavamuutosalueiden pinta-ala on yhteensä 33 ha. Kaava-alueen 8309 pinta-ala on n. 21 ha ja kaava-alueen 8310 12 ha. Alueen maarekisterikiinteistöt ja tontit ovat pääosin yksityisessä omistuksessa. Kaavatontteja on kaava-alueella yhteensä n. 260 kpl. Kaavatonttien koko vaihtelee välillä 138-2500 m<sup>2</sup>.

Alue on pääosin rakennettua ympäristöä, viheralueita on niukasti. Rakennettuja puistoja ovat Punaisen ja Harmaan tukkujen puistot. Luonnontilaisia ovat kaava-alueella 8309 sijaitseva Pöllipuisto, Haulipuisto ja Tikkutehtaan puisto ja kaava-alueella 8310 sijaitseva Pispalanon puisto. Loput viheralueet ovat pienialaisia.

Alueen kadut ovat kapeita. Pääkadut ovat rinteiden suuntaisia, rinteitä vasten on jyrkkiä pikkukatuja sekä alueelle ominaisia porrasyhteyksiä. Kaava-alueella harjun suuntaisten katujen välissä on yleensä yksi tai kaksi tonttiriviä. Kaava-alueen eteläosassa katumiljöölle luonteenomaisia ovat pulteri- ja betonimuurit.

#### 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 muutos työväen alueesta keskiluokkaisempaan suuntaan on vaikuttanut myös alueen sosiaaliseen ympäristöön, mutta edelleen Pispalaa voidaan 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.

### 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 inventoituja on kaava-alueiden asuinrakennuksista n. 50% (määrä tarkentuu ehdotusvaiheessa).

### 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, muurien, rakennusten ja katujen muodostama. Eri osa-alueilla on omat erityispiirteensä:

Pohjoisrinteen alaosa, Pispalan valtatie ja radan varsi:

Pohjoisrinteen maisema ja tärkeät näkymät suuntaavat radan ja teollisuusalueen yli Näsijärvelle ja länteen. Kadut seuraavat korkeuskäyriä. Alueella on ollut pispalalaisittain suuria, moniasuntoisia vuokrakasarmeja, jotka on pääosin muutettu asunto-osakeyhtiöiksi. Tästä perinteestä johtuen rakentamistehokkuus on paikoitellen suuri ja kaupunkikuva urbaanin tiivis. Rakentamatonta tonttimaata on vain vähän.

Asutuspysäköinti tontilla on rinteiden jyrkkyyden vuoksi ollut vaikeasti toteutettavaa. Kokonaisuutena pohjoisrinne on kuitenkin varsin hyvin säilyttänyt ominaislaatussa.

Ylä-Pispalan länsiosa ja Pispalan valtatie eteläpuolinen alue:

*täydentyä ehdotusvaiheessa.*

Etelärinne:

Etelärinne asutettiin vasta harjun laen ja pohjoisrinteen jälkeen. Rakentamista hidasti maaston jyrkkyys. Nyt tämä alue Pyhäjärvelle avautuvine maisemineen on ehkä yksi Pispalan vetovoimaisimmista osista. Kadut ovat korkeuskäyrien suuntaiset. Rakentaminen on toteutettu suhteellisen säännönmukaisesti: yleensä päärakennukset sijaitseva tontilla kadun varressa ja kadunsuuntaisesti. Piharakennukset ovat usein tontin sivurajalla, pääty kohti katua. Piharakennukset rajaavat tiiviin pihan. Etenkin kadun eteläpuolen talojen sisäänkäynnit ovat perinteisesti suoraan kadulta ilman puoliyksityistä etupihaa tai kuistia.

Paikoitellen rakentamistehokkuus on suuri ja kaupunkikuva tiivis. Rakennusten mittakaava vaihtelee monen asunnon rakennuksista yhdenperheen taloihin. Luonteenomaista alueella ovat dramaattiset, yllättävät näkymät jyrkkään alarinteeseen piharakennuksen sivuitse tai naapuritalojen välistä ja räystäiden alta.

Suuresta rakennustehokkuudesta huolimatta näkymät ja rinteiden jyrkkyys lisäävät asuinympäristön avaruutta. Pihat on perinteisesti pengerrytetty matalilla pulterimuureilla

tai betonipengerryksillä. Jyrkkyyden vuoksi käyttöpihat ovat suhteellisen pienet, kun suuri osa pihaa on pengerrytettyä istutusaluetta. Rakentamattomaa tonttimaata ei juurikaan ole. Tonttien jyrkimmät alueet ovat rakentamattomat.

Etelärinne on ollut uudisrakentamista ajatellen houkuttelevinta seutua. Alueen rakennuskanta on harjun lakea ja pohjoisrinnettä uusiutuneempaa, joukossa erittäin suuria perinteiselle Pispalalle vieraita kerros- ja omakotitaloja sekä epäonnistuneita autosäilytysratkaisuja, joista osaa voidaan pitää kaupunkikuvallisina vaurioina.

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

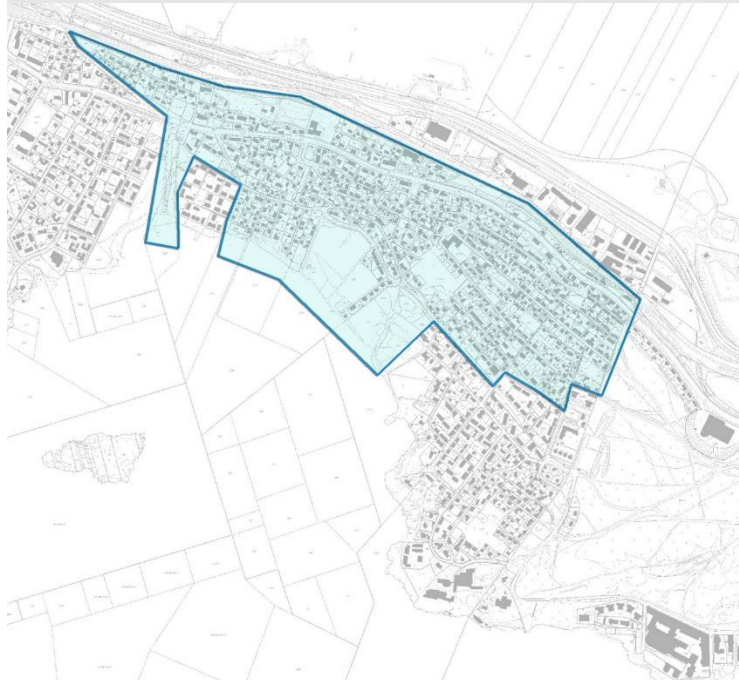
### 2.1.6. Rakennettu kulttuuriympäristö

#### 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 suoritti 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 arvotettiin 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

#### **2009/A1 Pohjanmaantien varsi**

*Täydentyä ehdotusvaiheessa*

#### **2009/A2 Koukkarinkadun varsi**

*Täydentyä ehdotusvaiheessa*

#### **2009/A3 Rimminkadun varsi**

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 yksittäispientalotyyppisiä asuinrakennuksia. Muutamia uudisrakennuksia ovat 1980-2000-luvuilla rakennettuja omakoti- ja rivitaloja. Katutila on hyvin kapea. Tontit ovat muusta Pispalasta poiketen pääosin väljästi rakennettuja ja katutila muodostaa puutarhamaisen vehreän maisemakokonaisuuden. Arvoluokka III.

#### **2009/A4 Mäkikadun ja Kannaksenkadun risteys**

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 risteys erityyppiset rakennukset muodostavat kapeiden katujen varsille vaihtelevan ja monimuotoisen maisemakokonaisuuden. Arvoluokka II.

#### **2009/A5 Mäkikadun varsi**

Kadunvarsi on rakentunut 1900-luvun alun ja 1920-luvun välisenä aikana. Muutamia 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. Arvoluokka I.

#### **2009/A6 Erämiehenkadun varsi**

*Täydentyä ehdotusvaiheessa*

#### **2009/A7 Haulitornin ympäristö**

*Täydentyä ehdotusvaiheessa*

#### **2009/A8 Kannaksenkadun ja Päivölänkadun risteys**

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.

**Arvoluokka I.**

#### **2009/A9 Pispalan valtatie alku**

*Täydentyä ehdotusvaiheessa*

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 rakennustyyppiejä:

- maaseudun rakennusperinnettä edustavat rakennukset, kuten esimerkiksi paritupatyypilliset hirsitalot 1800- ja 1900-lukujen vaihteesta
- piharakennukset, joissakin voi olla myös asuintilaa
- tyylirakennukset, joissa on piirteitä esimerkiksi uusrenessanssin, puujugendin, 1920-luvun puutaloklassismin ja funktionalismin tyylisuunnista
- 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
- vuokrakasarmit, 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 käytännönläheisyys 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 järvinäkyvineen on alueen arvon lähtökohta mutta samalla merkittävä syy miljööhön hajoamiseen; järvimaisemat ovat tehneet alueesta houkuttelevan kohteen uudisrakentamiseen.

Pispalan rakennuksissa ja kokonaismiljöössä näkyikin 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.

Arvokkaisiin 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 uudemmissa 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 esitetty kaavakartalla erillisessä kartassa.

### 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 muinaisrantatarkastelu*, 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 paisterinteeseen, rantavyöhykkeeseen ja sen lähteikköalueen viheralueille ja pihoilta. Tämä vyöhyke muodostaa ekologisen yhteyden Pyynikiltä Pyhäjärven rantavyöhykkeelle.

Kulttuurikasvillisuus sijoittuu pääosin yksityisille pihaille. Kulttuurikasvillisuus on vähentynyt viime vuosikymmeninä alueen tiivistymisen, katujen kunnostusten ja pihakulttuurin muutoksen takia. Nykyisin arvostetaan enemmän viimeisteltyjä ja rakennettuja kuin hallitusti hoitamattomia pihvoja. Korvaavia elinympäristöjä

kasvillisuudelle on katujen varsilla. Pispalan piholla ei ole sellaista kasvillisuutta, joka lain mukaan edellyttäisi suojelua, vaikkakin jonkinlaisen luonnonsuojelluksen statuksen omaavia lajeja löytyy, esim. silmälläpidettävä ketoneilikka.

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



*Kuva: Pispalan ekologinen verkosto. Selvitysalue rajattu sinisellä. (I-vaiheen asemakaava-alueet 8256 ja 8257 punaisella - li-vaiheen kaava-alue lisätään ehdotusvaiheessa)*

### 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 koulu (1.- 6. luokat) sijaitsee Pispalanharjulla kaava-alueella 8256.

Pirkankadun varrelle, Ylä-Pispalan kaupunginosan rajasta noin 500 m keskustaan päin on valmistunut uusi Pispalan-Pyynikin sosiaali- ja terveysasema.

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.

#### Liikuntapalvelut

Varalan Urheiluopisto Tahmelassa järjestää liikunta- ja vapaa-ajanpalveluja ja koulutusta sekä vuokraa kokoustiloja.

#### Kaupalliset palvelut

Pääosa Pispalan alueen kaupallisista palveluista sijaitsee kaava-alueella 8309, Pispalan valtatievarrella (kioski, ravintola, baari, muutama erikoisliike, elintarvikemyymälä, kaksi grillikioskia).

#### Työpaikat

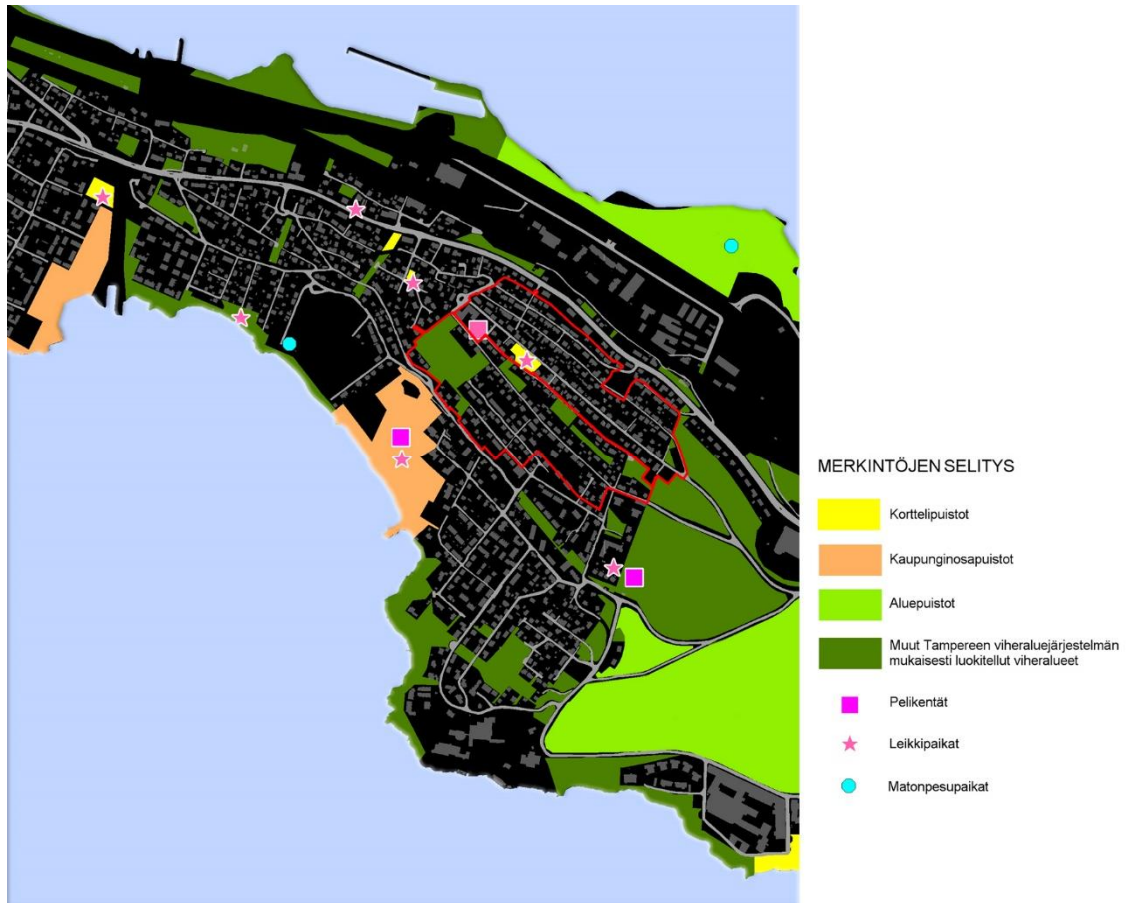
Pispalan ja Tahmelan alueella on n. 450 työpaikkaa. Julkisen sektorin työpaikkoja on Pispalan koulussa ja päiväkodissa, muut työpaikat koostuvat yksityisen ja kolmannen sektorin (yhdistykset) työpaikoista. Pispalan valtatiealue lukuun ottamatta ovat kivijalkakaupat ja –yritykset Pispalasta käytännössä 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, ulkoilureittejä ja talvisin valaistua latua. Pyhäjärven ranta-alue, Tahmelanniemestä Tahmelan lähteelle, toimii pispalalaisten päivittäiseen virkistäytymiseen tarkoitettuna kaupunginosapuistona.

Oleskeluun ja leikkiin varattuja korttelipuistoja on kaava-alueella 2 kpl: Päivölänpuisto ja Harmaan tukkitien puisto. Leikkipaikkoja on Päivölänpuistossa, Pispalan päiväkodin pihalla ja Tahmelan rannassa. Pelikentät löytyvät kaupunginosapuistosta (Lorisevanpuistosta) sekä Pispalan koulun pihasta. Pyynikin Hopanpuistossa, kaava-alueiden kaakkoispuolella, on tenniskentät ja iso jäädytettävä pelikenttä. Ranta-alueella on vuokratilajäljeyksiä. Lorisevanpuistossa sijaitsee lähin uimaranta. Myös matonpesupaikka löytyy läheltä, Viikinsaarenkadun eteläpäästä.



Kuva: Tampereen viheraluejärjestelmän mukaiset viheralueet sekä pelikentät, leikkipaikat ja matonpesupaikat. I-vaiheen kaava-alueet rajattu punaisella, II-vaiheen kaava-alueet ehdotusvaiheessa)

### 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. Alueellisenä pääväylänä toimivalla Pispalan valtatiellä kulkee päivittäin yli 16 000 ajoneuvoa.

Pispalassa on aluenopeusrajoituksena 30 km/h. Ajonopeudet asemakaava-alueella ovat maltillisia Pispalan valtatiehen lukuun ottamatta. Pispalan valtatiellä nopeusrajoitus on 50 km/h.

Kaava-alueella on paikoitellen suurta tarvetta pysäköintipaikoille, sillä tonteilla ei ole riittävästi pysäköintimahdollisuuksia mm. niiden jyrkkyyden vuoksi. Alueen katutilojen ahtaute aiheuttaa haasteita pysäköinnin järjestämiselle.

Joukkoliikenteen palvelutaso on korkea. Pispalan valtatieä pitkin liikennöi useita linja-autolinjoja. Kaava-alueen eteläosassa liikennöi linja numero 25 Tahmelan viertotietä pitkin. Kaava-alueen itäpuolella Pispalanharjulla liikennöi linja-autolinja numero 15. Lisäksi alueella liikkuu jonkin verran turistibusseja, joille ei alueelta löydy pysäköintipaikkoja.

#### *2.1.12. Tekninen huolto*

Alue on kunnallistekniikan piirissä. Kaava-alueet on liitetty vesi- ja viemäriverkostoon. 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-uvulla vesiosuuskunta lakkautettiin ja Pispalan vesihuoltoverkosto siirrettiin nykyisen Tampereen Veden hallintaan.

Tonttien kautta kulkevat vesihuoltoverkostot 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 sekä tonteilla että puistoalueilla olevat vesi- ja viemärijohtot varauksina kaavakartalle.

#### Erityistoiminnat

Kaava-alueella 8309 on muuntamot Palaneenkirkonpuiston eteläreunassa ja Ratakadun länsipäässä, kaava-alueella 8310 Uittotunnelinkadun itäpäässä sekä Tahmelan viertotiellä Punaisen ja Harmaan tukkitien 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 tarkennettiin kaava-alueen 8309:n osalta v. 2017, kaupungin puitesopimuskonsulttina A-Insinöörit Oy. Kaava-alueella 8309 melun ohjearvot ylittyvät monin paikoin. Melukartoista nähdään, että ennustetuilla liikennemäärillä ja nykyisillä rakennuksilla, piha-alueiden keskiäänitasot ylittävät päivällä 55 dB ja yöllä 50 dB lähes koko kaava-alueella. Lisäksi



tavarajunan ohituksesta aiheutuvat enimmäisäänitasot aiheuttavat hetkellisesti voimakasta melua rakennusten sisätiloihin. Raideliikenteestä aiheutuu myös tärinää ja runkomelua, jotka tulee huomioida korjaus- ja uudisrakentamisessa.

Meluselvityksen mukaan suurimmalla osalla kaava-alueen 8310 pihosta päivämelun ohjearvot jäävät alle 55 dB. Muutama kaava-alueen pohjoisreunan tontti on 55-60 dB:n meluvyöhykkeellä. Alue 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 pitkällä aikavälillä ja ennustetilanteessa v. 2030 hyvä. Tarkastelualueella voitaisiin lisätä maankäyttöä altistamatta asukkaita haitallisille määrille ilmansaasteita.

### 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

Maaperän todettiin selvityksessä sisältävän monin paikoin huomattavasti ohjearvot ylittäviä pitoisuuksia mm. arseenia ja lyijyä.

Maaperäselvityksen jälkeen laadittiin kunnostussuunnitelma 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, lukuunottamatta noin 150 m<sup>2</sup> eristettävää aluetta.

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, 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 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 ympäristöteknisen asiantuntijan toimesta Pirkanmaan ELY-keskuksen ohjauksessa.

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

#### 2.1.14. Maanomistus

Kaava-alueiden tontit ja maarekisteritilat ovat pääasiassa yksityisessä omistuksessa. Y-tontit ja muuntamotontit omistaa Tampereen kaupunki.

## 2.2. Suunnittelutilanne

### 2.2.1. Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

#### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Pispalassa valtakunnallisesti merkittäviä huomioitava seikkoja ovat Pispalanrinteen valtakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö sekä 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 julkaisuja 16, 1993). Valtakunnallisen inventoinnin päivityksessä rajausta on tarkistettu poistamalla siitä Tahmela ja Santalahti (RKY 2009, [www.rky.fi](http://www.rky.fi)).

Ympäristöministeriö, Museovirasto ja Suomen Kuntaliitto ovat laatineet 23.12.2009 päivätyn 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 säilymisen (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. Maakuntakaavan keskeinen sisältö suunnittelukohteen osalta esitellään kaavaselostuksessa. *Täydentyä ehdotusvaiheessa*

### Yleiskaava

Tampereen kantakaupungin yleiskaava 2040 on tullut voimaan valmisteilla. Yleiskaavan keskeinen sisältö suunnittelukohteen osalta esitellään kaavaselostuksessa. *Täydentyä ehdotusvaiheessa*

### Pispalan rakentumisen ja asemakaavoituksen historia

*Luettavissa I-vaiheen selostuksesta Tampereen kaupungin Pispalan kaavoitusta koskevalla internetsivustolla*

### Voimassaolevat asemakaavat

**Kaava-alue nro 8309:** Valtaosalla suunnittelualan 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 suunnittelualan 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 II<sup>2</sup>, 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 salli 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 m<sup>2</sup> kokoisen rakennelma, josta sai enintään 25 m<sup>2</sup> 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. 2017.

### 3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

#### ALOITUSVAIHE

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
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
4-5/2016	Päivystystilaisuudet II-alueen tonttien omistajille

#### 3.1. 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§) ja 26.9.2017 (§257) 28.2.2018 asti.

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

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

### 3.1.1. 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.**

## 3.2. Osallistuminen ja yhteistyö

### 3.2.1. 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  
 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

### 3.2.2. 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"> <li>- tiedotettiin II-vaiheen kaavoituksen etenemisestä, kerrattiin kaavan tavoitteet ja periaatteet</li> <li>- kerättiin työpajatyöskentelyllä näkemyksiä alueen erityisistä suunnittelukysymyksistä, teemoina esim. aukiot, puistot, liikenne, radan varsi</li> </ul>
4-5/2016	Päivystystilaisuudet II-alueen tonttien omistajille

#### Kiertokävelyt

Kiertokävelyraportti on luettavissa Pispalan kaavoituksen internetsivuilla.

#### Nähtävilläolot ja yleisötilaisuudet

Koko Pispalan kaavoitusta koskevat alkuvaiheen yleisötilaisuudet on esitetty I-vaiheen kaava-aineistoissa.

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 §).

### 3.3. Asemakaavan tavoitteet

#### 3.3.1. Kaavoituksen tavoite

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

#### 3.3.2. Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

##### Osallisten tavoitteet

Osallisten tavoitteet on tiivistetty KaOs-projektin tuottamasta aineistosta, saaduista mielipiteistä, yleisötilaisuuksissa ja osallisryhmissä 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.

## 3.4. Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

### 3.4.1. 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.

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 kahta eri tasoa:

### Srp-1: tiukempi

- I - II-luokan asuinrakennukset, III-lk asuinrakennukset I-luokan pihapiirissä tai kaupunkikuvallisesti merkittävällä paikalla, erityisen arvokkaat piharakennukset
- purkaminen edellyttää ELY:n poikkeamislupaa

### Srp-2: väljempi

- III-luokan asuinrakennukset, kaupunkikuvan kannalta merkittävät inventoimattomat vanhat asuinrakennukset, pihapiirin rakeisuuden kannalta tärkeät piharakennukset.
- Purkaminen edellyttää kaupungin lupaa. Vain arvokkaimmille piharakennuksille suojelumerkintä, muut saa korvata uusilla.

### 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
- talusrakennuksen 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
- rakentamistaohjeet laaditaan, tarvittaessa tonttikohtaisesti, sisältöä tuodaan

- kaavakartalle
- virtuaalimalli 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 asemakaavaluonnokset hyväksymiään periaatteita noudattaen.

Kaavaluonnos on laadittu yhdyskuntalautakunnan hyväksymän periaatteen pohjalta sitä edelleen kehittäen viranomaistahoilta ja osallisilta saadun palautteen sekä selvitysaineiston perusteella.

### Alustavat luonnokset

Kaava-alue 8309:

Alun perin osana kaava-aluetta 8256 sijainneet Rajaportin rinnetontti sekä siihen liittyvät katualueet 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. Kaavaratkaisun yleiskuvaus

Pispalan nykyisen suojelukaavan laatimisprosessin kannalta ongelmallista on, että kaavaa laadittaessa suojeltavia vanhoja rakennuksia on jäljellä varsin vähän. Pispalan aiemmat kaksi suurta kaavoitusvaihetta 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 peruslinja voitaisiin muodostaa puhtaammin suojelun lähtökohdista. Koska uutta rakennuskantaa on jo lähes puolet kaikista rakennuksista, ne muodostavat jo niin vahvan linjan, ettei sitä voi rakennusoikeutta määritettäessä sivuuttaa.

Kaavaluonnos onkin laadittu siten, että se on suojelukaavan ja tasapuolisen täydennyskaavan yhdistelmä. Lähtökohteisesti tonteilla säilyy rakennusoikeuden oleva määrä pyöristetynä lähimpään viiteen kerrosalaneliometriin. 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 tehokkuuden  $e=0,5$  ja  $e=0,4$  tonteista rakennusoikeuden sijoittelu tontille tulee olemaan jossakin määrin ristiriidassa

suojelutavoitteiden kanssa siitä huolimatta, että toteutus olisi paras mahdollinen. Toisaalta alueelta löytyy esimerkkejä, jossa tiivis ratkaisu on tuottanut hyvää miljöötä.

Jotta Pispalan arvokkaat ominaispiirteet säilyisivät myös tulevaisuudessa, on kaavaan sisällytetty suojelun kannustimia, rakentamisen tapaa sääteleviä määräyksiä sekä laadittu rakentamistapaohje. Pispalan vaativassa maastossa kaavalla on kuitenkin mahdotonta määrätä ja ratkaista kaikkea. Tästä syytä kaava jättää harkintaa myös rakennuslupavaiheeseen.

Kaava-alueista 8309 ja 8310 on laadittu valmisteluaineiston kartat liiteaineistoinen.

#### 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.

sr/r

Historiallisesti ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakenne, jota ei saa purkaa. *Merkinnällä on osoitettu Punaisen tukkitien betonijalusta kaava-alueella 8309 katualueella.*

*Katuvarsien muurirakenteita ei ole osoitettu tällä merkinnällä. Perusteena on, että muurit on katsottu uusimista tarvitseviksi tukirakenteiksi. Muurirakenteita koskeva yleismääräys on esitetty kohdassa 4.1.4. Rakentamisen ohjaus.*

sm-4

Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolailta 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.*

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.*

Kokonaan ilman suojelumerkintää on jätetty kaava-alueelta 8309 yksi inventoitu 1960-

luvun standardirakentamista edustava asuinrakennus tontilla 1013-18 vaatimattoman kaupunkikuvallisen merkityksen vuoksi. Rakennuksella ei ole katsottu olevan sellaista arvoa suhteessa kaavalle asetettuihin tavoitteisiin Pispalan valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön (RKY) kulttuurihistoriallisten arvojen säilyttämisen suhteen, että se edellyttäisi suojelumerkintää.

Kaava-alueella 8310 on kaikille inventoiduille rakennuksille ja tonteille osoitettu suojelumerkintä.

#### 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 rakennuslalle merkitystä rakennusoikeudesta ja tontille sallitusta enimmäiskerrosalasta huolimatta.

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

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

*Hissikannuste on haluttu ottaa kaavaan siitä huolimatta että hissien rakentaminen on realistista vai harvassa tapauksessa.*

Kannustimia havainnollistavat esimerkit:

*Täydentyä ehdotusvaiheessa.*

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.

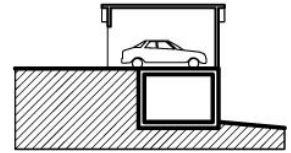
Kannustimia hyödyntäen on päästy siihen, että suurimmalla osalla suojelutonteista voidaan toteuttaa jokin kehittämistoimenpide, kuten piharakennuksen uusiminen tai kokonaan uuden rakentaminen, autokatoksen muuttaminen talliksi, asuinrakennuksen laajentaminen tai korottaminen, toisen asuinrakennuksen 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-m<sup>2</sup> 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.*



#### 4.1.2. Rakennusoikeudet ja mitoitus

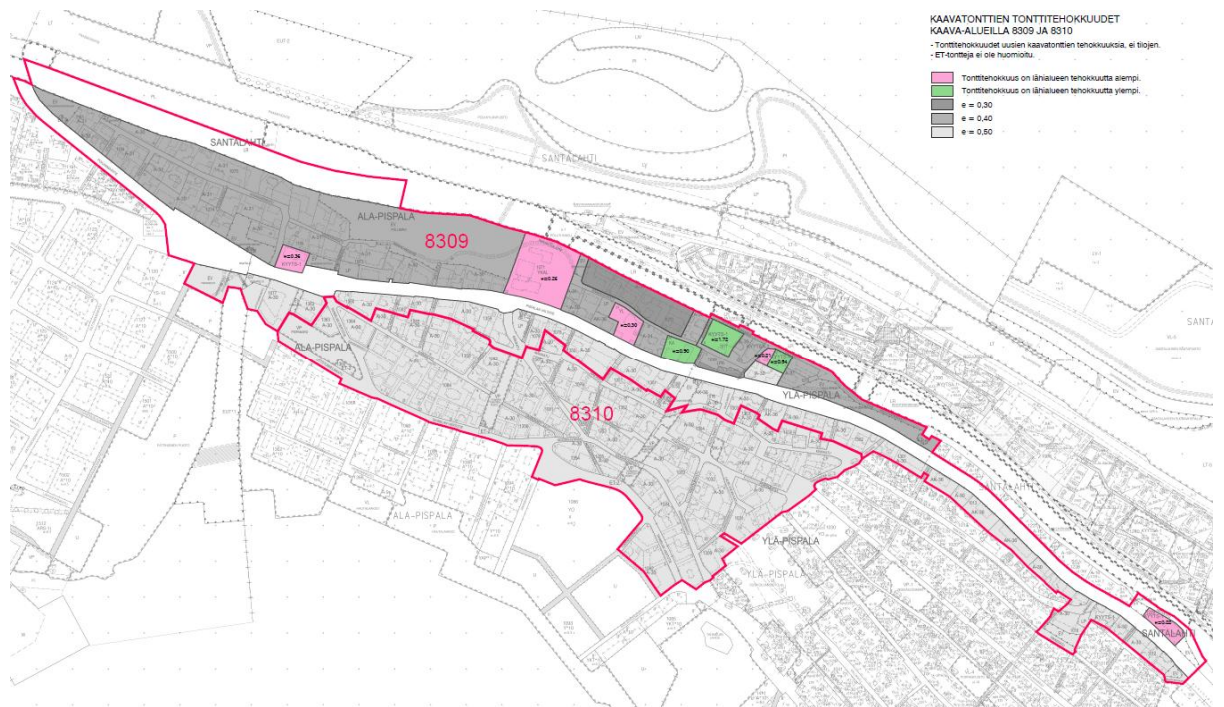
Rakennusoikeuksien määrittelyssä on noudatettu tavoitetta mahdollisimman tasapuolisesta rakennusoikeudesta. Rakennussuojelua ei ole lähtökohtaisesti käytetty perusteena rakennusoikeuden vähentämiseen. Rakennusoikeudet on osoitettu tonteille kerrosneliömetreinä viiden neliön tarkkuudella.

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 rakennusalalle 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 pikkutalotyyppeistä, rakennusten osalla on rakennusoikeus merkitty kannustusmielessä toteutunutta alemmaksi, jotta lisärakentaminen olisi mahdollista.

Rakennusoikeus koskee suojeltujen rakennusten rakennusaloilla uudisrakentamistilannetta. Rakennusalalle 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 tonttitehokkuutta  $e = 0,5$ .



### Tilastot:

Kaava-alueen 8309 pinta-ala on noin 21 ha.

Aluevaraus	Pinta-ala ha	Kerrosala k-m <sup>2</sup>
A-30	4,6	21 000
A-31	3,1	12 000
A-32	0,1	400
AK-36	0,7	3 200
ET-2	0,1	
EV	3,0	
KA	0,1	1 200
KYYTS-1	0,7	4 800
KYYTSA-1	0,1	200
Katualue	5,3	
LP	0,2	
LPA	0,1	
LR	1,8	
MUUT	0,3	
YKAL	0,7	1 900
YL	0,2	500



Kaava-alueen 8310 pinta-ala on noin 12 ha.

Aluevaraus	Pinta-ala [ha]	Kerrosala k-m <sup>2</sup>
A-30	8,2	41 000
ET-2	0,04	
VK-1	0,04	
VP	0,7	
Kadut	2,9	

Kaava-alueilla on rakennusoikeutta yhteensä 86 000 k-m<sup>2</sup>.

Kaava-alueella 8309 tonttien määrä (A-30, A-31, A-32, AK-36, KYYTSA-1, KYYTS-1, KA) 120 kpl, jossa on lisäystä viisi tonttia.

Kaava-alueella 8310 tonttien määrä (A-30) pysyy ennallaan, 137 kpl.

Suojelumerkintöjen jakautuminen kaava-alueilla:

Kaavaluonnoksessa 8309 on osoitettu suojelumerkintöjä seuraavasti:

	srp-1 kpl	srp-2 kpl	srp-3	sk-piha
Asuin- tai piharakennus	35	34	21	22

Tontteja joilla ei ole suojelumääräyksiä 47 kpl.

Kaavaluonnoksessa 8310 on osoitettu suojelumerkintöjä seuraavasti:

	srp-1 kpl	srp-2 kpl	srp-3	sk-piha kpl
Asuin- tai piharakennus	37	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	72	63	38	43

Tontteja joilla ei ole suojelumääräyksiä yhteensä 120 kpl.

Kiinteitä muinaisjäänöksiä 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 muinaisjäänöksiä merkinnällä sm-4 on kolmella tontilla sekä Pispanaron puistossa.

#### 4.1.3. Rakentamisen ohjaus

Rakentamista ohjataan kaavassa kerrosluvuin, rakennusaloin, massoittelemääräyksiin ja yleismääräykseen sisällytetyin rakentamisen tapaa säätelevin määräyksiin. 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

Rakennusalakohtaiset 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.

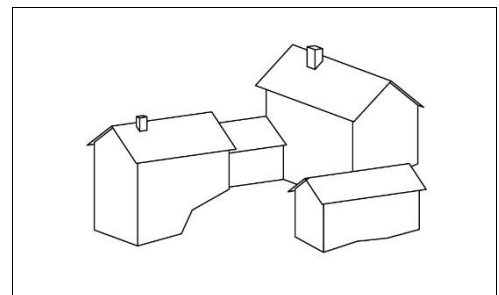
Suojeltujen rakennusten osalta kannustimena sallitaan kivijalkaan mitä tahansa pääkäyttötarkoituksen sallimaa tilaa varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi terveys- ja turvallisuuskäyttökohtat huomioiden. Kivijalan ikkunoiden kokoa ei rajoiteta. Lisäksi kaikilla tonteilla on rinnemaastossa mahdollista rakentaa enintään 45 k-m<sup>2</sup> suuruisen piharakennuksen kivijalkakerrokseen varasto-, sauna-, autosuoja- ja työtilaa varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi. Rakennusvalvonta määrittelee rinnetulkinnan. Rakentamistapaohjeen keskeinen sisältö on tuotu määräyksinä kaavakartalle:

Rakennusalakohtaiset massoittelumääräykset:

#### mp-1 (160)

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

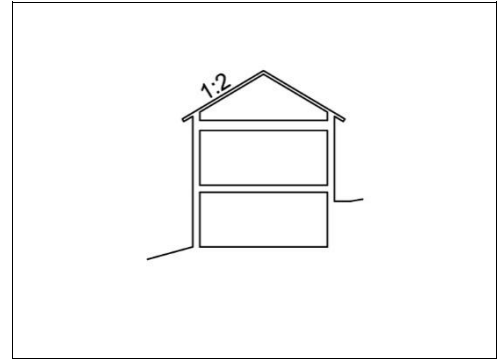
*Määräys on osoitettu uudisrakennusaloille rakennuksen sovittamiseksi katu- tai pihamiljööseen.*



rt-1

Rakennusalalle saa rakentaa asuinrakennuksen, joka on kadun puolelta enintään yksikerroksinen. Kattokulman tulee olla 1:2, perustellusta syystä voidaan sallia loivempi kattokulma.

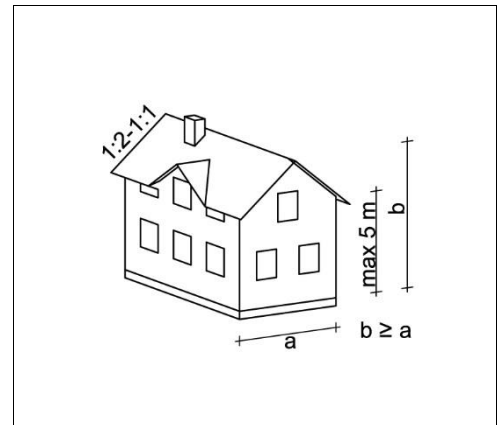
*Määräys on osoitettu alarinteen uudisrakennusaloille, missä rakennus ei saa nosta liian korkeaksi kaupunkikuvallisista syistä tai näkymien säilyttämiseksi yläpuolisilta tonteilta.*



rt-2

Rakennusalalle saa rakentaa asuinrakennuksen, missä pääkerroksen yläpuolella sallitaan vain ullakko tai osakerros. Kattomuodon tulee olla satulakatto ja kattokulman 1:2-1:1. Rakennuksen korkeus mitattuna julkisivun ja vesikaton leikkauspisteestä ensimmäisen kokonaan maanpäällisen kerroksen lattiapintaan saa olla enintään 5,0 m.

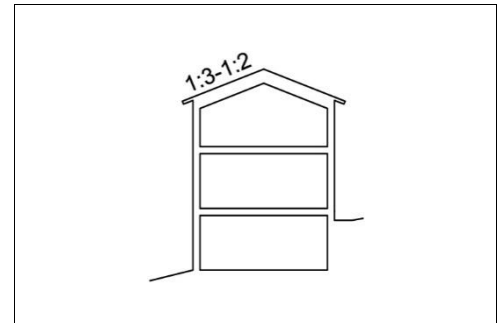
*Määräys on osoitettu joillekin uudisrakennuspaikoille rakennuksen sovittamiseksi katu- tai pihamiljööseen.*



rt-3

Rakennusalalle saa rakentaa asuinrakennuksen, joka on kokonaan maanpäällisiltä osiltaan enintään kaksikerroksinen. Ylimmän kerroksen yläpuolella ei saa olla ullakkoa. Kattokulman tulee olla 1: 3-1:2.

*Määräys on osoitettu joillekin uudisrakennuspaikoille rakennuksen sovittamiseksi katu- tai pihamiljööseen.*



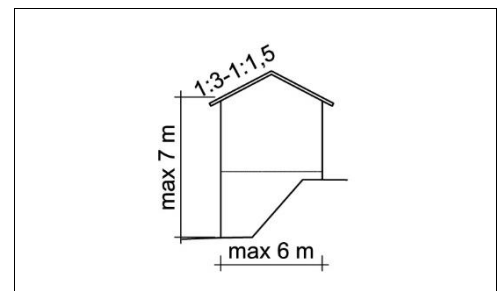
rt-4 Täydentyy ehdotusvaiheessa

### **Katso Rakentamistapaohje**

rt-5

Rakennusalalle saa rakentaa rakennuksen, jonka runkosyvyys on enintään 6 m. Rakennuksen korkeus saa alarinteen puolella olla enintään 7 m.

*Määräys on osoitettu joillekin uudisrakennuspaikoille rakennuksen sovittamiseksi pihamiljöön osaksi päärakennukselle alisteisena.*



Rakentamisen tapaa koskevat yleismääräykset:

Rakennusten sijoittaminen tontille:

Rakennukset tulee sijoittaa maastoon ilman perusteettomia täyttöjä ja leikkauksia, säilyttäen luonnollisia tasoeroja.

*Rakentamistapaohje T1*

Rakennukset:

Asuinrakennuksessa tulee olla pääkäyttötarkoituksenmukaisia tiloja pääkerroksen lisäksi rinteeseen sijoittuvassa kerroksessa, toisessa kerroksessa tai ullakon tasolla.

Piharakennuksessa asunto saa olla myös yksikerroksinen.

Piharakennukseen saa sijoittaa asunnon, varasto- ja autosuojatilaa sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia työtiloja.

Piharakennuksessa saa olla tiloja kahdessa kerroksessa.

Pysäköimispaikan ja enintään 45 k-m<sup>2</sup> piharakennuksen alle saa rinteessä rakentaa varasto-, sauna-, autosuoja- ja työtilaa varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi.

Ennen kaavan vahvistumista rakennetut kadun suhteen ylärinteessä sijaitsevat autokatokset ja kevyet autovajat saa muuttaa talleiksi huolimatta rakennusoikeudesta.

Mittasuhteet asuinkorttelialueilla:

Uudisrakennusten perusmuodon tulee olla ehjä ja yksinkertainen suorakaidekappale.

Torneja ja suuria julkisivusta ulostyntyviä ulokkeita ja sisäänvetoja ei sallita.

Rakennuksen runkosyvyys saa olla enintään 8 m.

Julkisivun pituus saa olla enintään 20 m.

Rakennuksessa saa olla kaksi päällekkäistä kellaria.

Rakennuksen korkeus saa olla alarinteessä enintään 10 m.

Kadun puolella kivijalkaa saa olla näkyvissä enintään 3 m.

Kadun puolelle sijoittuvat yli 1,5 m korkeat kivijalat tulee toteuttaa siten, että ei synny suuria umpinaisia pintoja.

Asuinrakennuksessa, jossa on vähintään puolitoista kerrosta kivijalan päällä, tulee runkosyvyyden alla pienempi kuin rakennuksen korkeus mitattuna vesikaton ylimmästä kohdasta julkisivuverhouksen alareunaan.

*Rakentamistapaohje R1*

Korottaminen:

Suojeltuja rakennuksia saa lähtökohtaisesti korottaa vain vähäisesti, rakennuksen ominaispiirteet ja kaupunkikuvallisen merkityksen säilyttäen. Korotus kokonaisella kerroksella on sallittu vain, mikäli kerrosluku tai massoittelumääräys rakennusalalla tämän mahdollistaa.

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.

#### Katot:

Asuinrakennuksissa sallitaan kattomuotona satula- ja aumakatto. Mansardikatto on mahdollinen vain mansardikattoisen talon laajennukseen ja sellaisen korvaavana. Pulpettikatto on mahdollinen uloke- ja siipiosissa. Tasakatto sallitaan rakennusten vähäisissä katos- ja nivelosissa. Kattokulma saa olla välillä 1:3-1:1 mikäli rakennusalalla ei tarkemmin määrätä. Kattokulma tulee sovittaa rakennuksen korkeuteen ja ympäristön rakennuskantaan. Rakennuksen massoilla tulee olla oma selkeämuotoinen katto.

#### Piharakennukset:

Piharakennusten tulee olla mittasuhteiltaan päärakennuksille alisteisia. Piharakennuksissa sallitaan kattomuotona satula, pulpetti- ja aumakatto, kattokulman tulee olla pulpettikatolla 1:10-1:4 ja satulakatolla 1:3-1:1,5, katunäkymässä yksikerroksisessa päädyssä kuitenkin 1:2-1:1,5. Pulpettikattoa ei tule rakentaa rakennukseen, jonka runkosyvyys on yli 4 m.

*Rakentamistapaohje R1 ja R3*

#### Julkisivut ja materiaalit:

Päärakennuksissa julkisivumateriaalin tulee olla peittomaalattu lauta. Piharakennuksissa sallitaan myös rappaus tai puhtaaksivalettu betoni. Sokkeli- ja kivijalkarakenteissa sallitaan puhtaaksivalettu tai maalattu betoni tai punatiilimuuraus. Lasia tulee käyttää maltillisen kokoisina pintoina. Suojeltu rakennus määrittää korvaavan rakennuksen massoitteperiaatteen, kattomuodon ja julkisivumateriaalin. Korvattaessa katunäkymässä sijaitsevia kivirakenteisia piharakennuksia uusilla, tulee julkisivumateriaali säilyttää.

Arvoalueilla ja suojeltujen rakennusten korjaus- ja laajennuskohteissa tulee ikkunoiden materiaalin olla peittomaalattu puu. Ikkunajaoitus tulee toteuttaa välikarmeilla tai aidoilla jakopuitteilla. Ulko-ovien tulee olla puupintaisia ja peittomaalattuja, autotallin ovina sallitaan myös pysty- tai vaakajaoitetut metalliovet, kasettipintaa ei sallita.

Katemateriaalina sallittuja ovat sileä pelti ja kolmiorimahuopakate. Joihinkin kohteisiin soveltuu tiili- tai betonitiilikate. Katemateriaalin värinä mahdollisia ovat musta, harmaa, punainen ja vihreä. Tiili- ja betonikaton tulee olla tiilenpunainen.

*Rakentamistapaohje R3*

#### Parvekkeet, kuistit ja ulko-oleskelu:

Ulko-oleskelutilat tulee sijoittaa pääosin maantasoon. Suuria terasseja ei saa rakentaa. Parvekkeiden ja kuistien tulee olla mahdollisimman yksinkertaisia ja kooltaan pienehköjä. Kuisteja ja parvekkeita saa olla enintään yksi asuntoa kohti, yksiasuntoisessa talossa kuitenkin kaksi. Asunnossa ei saa olla päällekkäisiä parvekkeita. Katurajalla julkisivuun ei saa tehdä ulokkeita.

Kuistit, ulkoportaot, erkkerit ja hissit saavat ulottua rakennusalan yli pihan puolella.

*Rakentamistapaohje R4*

#### Kaupunkikuva ja näkymät:

Uudisrakennukset, laajennukset ja julkisivumuutokset tulee sovittaa huolellisesti osaksi aluekokonaisuutta ja katukuvaa; rakennuslupaa haettaessa on kadunpuoleisessa julkisivupiirustuksessa esitettävä myös naapurirakennukset. Rakennukset ja niiden laajennukset ja korotukset on suunniteltava siten, että kadulta ja yläpuolisilta tonteilta säilyy näkymiä maisemaan eikä alapuolisten tonttien pihoja pimennetä merkittävästi. Rakennuksen soveltuvuus maastoon sekä vaikutukset näkymiin naapuritonteilta ja kadulta on osoitettava leikkauspiirustuksella ja tarvittaessa muulla havainnollistavalla

materiaalilla.

Pispalan valtatievarrella uudisrakennusten katujulkisivut tulee aukottaa liiketiloille tyypillisillä suurilla ikkunoilla.

**Pihat ja aitaaminen:**

Rakenteellisena aitana Pispalassa sallitaan kapearimainen peittomaalattu pystyrima-aita.

Tonttien katurajoilla tai kokonaan katualueilla sijaitsevat korkeuseroja välittävät muurirakenteet tulee rakentaa joko pulterimuureina, betonimuureina tai niiden yhdistelminä kaupunkikuvaan, maastoon ja pihamiljööseen huolellisesti sovittaen. Muurien ja niiden päälle sijoitettavien aitojen suunnittelussa tulee noudattaa rakentamistapaohjeita.

Pihoilla tulee suosia alueen perinteisiä kasvilajeja. Puustoa tulee hoitaa ja harventaa siten, että järvinäkymät säilyvät yläpuolisilta tonteilta sekä kadulta.

Pihoilla ei sallita suuria laatoitettuja alueita, asfaltti on mahdollinen kadunvarren pysäköintipaikoilla.

*Rakentamistapaohje P1-2, T1*

**Puistot:**

Puistoja ja viheralueita tulee hoitaa niitä koskevien hoitosuunnitelmien mukaisesti huomioiden niiden luontoarvot sekä kulttuurihistorialliset, maisemalliset ja luonnonympäristön arvot.

**Pysäköinti:**

Tontin uudis- tai lisärakentamistoimenpiteen yhteydessä tulee osoittaa autopaikkoja seuraavasti, mikäli kaavakartalla ei ole muuta määrätty:

1 ap/ alkavaa asuintilojen 150 k-m<sup>2</sup> kohti, 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.

Autopaikkanormi on säilytetty voimassaolevan kaavan peruslinjan mukaisena. Kulttuuriympäristön arvot ja hyvät joukkoliikenneyhteydet eivät puolla pysäköintipaikkavaatimusten tiukentamista. Alueella on säilytetty yleinen pysäköintipaikka Pispalan harjun puolivälissä.

**Asuinkorttelialueet:**

Autopaikat tulee hajauttaa tontilla siten, että ne eivät hallitse katunäkymää eikä pihapiiriä. Tontille ei saa kadun varressa sijoittaa vierekkäin kahta autopaikkaa enempää.

Alarinteessä autosäilytysratkaisut tulee suunnitella siten, että näkymä maisemaan säilyy tontin kohdalla.

Asuinrakennukseen saa rakentaa autotalleja vain kivijalkaan, enintään puolet julkisivun pituudesta.

Asuinrakennukseen voidaan katurajalla kytkeä autokatoksen ja tallin yhdistelmä. Piharakennukseen saa sijoittaa autotalleja myös rakennuksen julkisivuverhottuun osaan.

Kadulle avautuvassa kahden auton maanpäällisessä suojassa tulee toisen paikan olla talli ja toisen katos.

Autotallin ovi saa olla enintään 2,75 m leveä.

Maanalaisen autosuojan sisäänajon tulee olla rakennusalalla.

Muuriin sijoitettavan autosuojan tulee olla talli, jossa saa olla enintään yksi oviaukko. Tallin päälle tulee rakentaa rakennus tai terassi, joka ei saa olla muurista ulkoneva.  
*Rakentamistapaohje T2*

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

Ympäristöhäiriöiden torjunta:

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

*Rakentamistapaohje M1*

Kaava-alueella 8309 tulee liikenteen melun vuoksi teettää uudisrakennushankkeiden yhteydessä meluselvitys sekä runkomelua ja tärinää koskevat selvitykset. Rakentamistapaohjeessa määritellään kulttuuriympäristöön sopeutuva tonttikohtainen melusuojaus.

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

Erillinen rakentamistapaohje:

Erillinen 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.*

*Täydentyä ehdotusvaiheessa*

***Käyttötarkoituksimerkintöjen selitykset kaavakartoilla***

#### 4.3.2. Muut alueet

##### Virkistysalueet

Kaava-alueilla 8309 ja 8310 on nykyisellään seuraavat viheralueet: Otvapuistikko, Pispansaro, 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 seuraavasti:

Pohjanmaantien päädyn kiilamainen alue nimetään Pohjanmaantien kulmaksi, Otvanpuistikko Otvanrinteeksi, Palaneen kirkon puisto Palaneenkirkonrinteeksi, Pispalan valtatie eteläpuolella, uittotunnelin länsipuolella oleva viheralue Pispansaroksi ja Pöllipuisto Pöllimäeksi. Erämiehenkadun länsipäädyn ja radan välinen pieni viheralue saa nimen Erämiehenkadun sarka ja Pispalan päiväkodin viereinen aukio Erämiehenkadun tanner. Harmaan tukkitien puiston Pispalan valtatie ja Mäkikadun välinen osuus muuttuu Harmaantukkitienrinteeksi ja Haulipuisto Haulirinteeksi. Rajaportin rinteiden yläosa nimetään Mäkirinteeksi, Rajaportinkadun kärki Rajaportin korvaksi ja Ratakadun kärki Rajaportinpieleksi. Tikkutehtaan puisto-nimitys jää pois ko. alueen muodostuessa tontiksi.

Useimmat näistä viheralueista merkitään liikenteen melun takia suojaviheralueiksi EV. Ainoastaan Pispansaron puisto saa 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 kaava-alueella 8309 seuraavien tonttien kohdalla: Tontteihin liitetään kaistaleet katualuetta. *Täydentyä ehdotusvaiheessa.*

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 tonttien 1014-25, 1015-27, 1015-28, 1015-29, 1031-14, 1032-20, 1078-14, 1082-6, 1352-8, 1352-9, 1359-13, 1367-2 kohdalla. Tontteihin liitetään kaistaleet katualuetta.

### Erityisalueet

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 m<sup>2</sup>:n suuruisen muuntamorakennuksen.

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

### 4.3.3. Tonttijako

Tonttijako laaditaan sitovana ja erillisenä.

Kaava-alueella 8310 yhdeksällä tonteilla 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:

1014-19 Mäkikatu 46 / 1014-25  
 1015-11 Harjunpää 6 / 1015-27  
 1015-26 Portaanpää 8 / 1015-29  
 1032-01 Kannaksenkatu 6 /1032-20  
 1078-11 Mäkikatu 80 /1078-14  
 1082-04 Rimminkatu 2 /1082-6  
 1352-02 Mäkikatu 65 /1352-8  
 1352-05 Ajurinkatu 6 /1352-9  
 1359-11 Uittajankatu 10 / 1359-13

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

1015-14 Mäkikatu 37 / 1015-28  
 1031-12 Lauri Viidankatu 3 / 1031-14  
 1367-01 Mäkikatu 77 / Kannaksenkatu 28 /1367-2

## 4.4. Kaavan vaikutukset

### 4.4.1. Vaikutukset maisemaan ja kulttuuriperintöön

#### Maisema

Koska kaavaluonnoksissa esitetty rakentamisen tehokkuus on maltillinen ja täydennysrakentamista on ohjattu pienipiirteiseen suuntaan, jäävät kaavaluonnosten aiheuttamat vaikutukset kaukomaisemaan vähäisiksi. Kaavaluonnosten vaikutuksia kaukomaisemaan on arvioitu kaupunkimallin avulla. Mallissa uudisrakennukset erottuvat olemassa olevasta rakennuskannasta todellisuutta selvemmin, vaikutukset eivät siis ole todellisuudessa yhtä merkittäviä kuin mallista katsoen voisi arvioida (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.

Asemakaavaluonnokset ovat hengeltään säilyttäviä. Maisemanäkymien säilymiseen on kiinnitetty huomiota rakennusalojen rajoja määritettäessä ja massoitelumääräyksiä laadittaessa rajoittamalla rakennusaloittain herkimmillä kohdilla rakennusten korkeutta tai runkosyvyyttä. Kaavamääräyksissä on edellytetty havainnollistavien suunnitelmien esittämistä rakennuslupavaiheessa näkymien säilymisen arvioimiseksi. Maisema- ja katunäkymien säilymistä turvaa myös 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 havainnollistettavan leikkauspiirustuksella tai muulla havainnollistavalla 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 pihoja täydennysrakennetaan ja toisaalta myös pihoja rakennetaan voimallisemmin kuin menneinä vuosikymmeninä.

#### Rakennettu ympäristö

Kaavaluonnoksissa 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 suojelumerkinnot perustuvat pääosin maakuntamuseon laatimiin rakennetun ympäristön inventointeihin. Suojelumerkinnot 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 erilliset 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 (jää rakennusvalvonnan tulkinnan varaan). Vaipan sisäinen laajentaminen ja katon tekninen korottaminen on mahdollista rakennusoikeuden estämättä, myös laajennuksia on sallittu tapauskohtaisesti. Srp-2 kohteilla on laajennukset mahdollisia rakennusalojen puitteissa. Lisäksi tonteilla, joissa on suojeltuja rakennuksia, voidaan uudisrakentamisen rakennusalalle 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 suojeltu rakennus määrittää korvaavan rakennuksen massoitteuperiaatteen, kattomuodon ja julkisivumateriaalin, millä on alueen ominaispiirteitä (mittakaavaa, ulkomuotoa ja materiaaleja) säilyttävä vaikutus.

Alueen täydennysrakentamista sijoittuu merkittävimmin alueille, joiden rakentamisen tehokkuus on ennestään alhainen. Näin siksi, että on päädytty laatimaan kaavat noudattaen pääosin edellisen kaavavaiheen tonttitehokkuuksia, jotka ovat pientalovaltaiselle alueelle poikkeuksellisen suuria. Tehokkuusluvusta on poikettu vain perustellusta syystä. Täydennysrakentaminen tulee muuttamaan katunäkymiä paikoin merkittävästi, mutta rakentamista on ohjattu pienipiirteiseen suuntaan.

### **Kaava-alueella 8309 merkittäviä muutoksia:**

Liikennemelun huomioiminen vaikuttaa kaavaratkaisuihin kaavan 8309 alueella. Liikennemelun torjumisen vaikutukset: mikäli voimakkaimmalle juna- ja autoliikenteen melulle altistuvalla alueen osalla osoitetaan uusia rakennuspaikkoja, voidaan muodostaa oleskelupihaa, jonka melutaso on nykytilannetta alhaisempi. Mikäli uudisrakennukset toteutetaan asuinrakennuksina, samalla kuitenkin altistetaan uusia asukkaita melulle. Mikäli voimakkaimmalle juna- ja autoliikenteen melulle altistuvan alueen osalle osoitetaan muu käyttötarkoitus kuin asuminen, riskinä on suojeltujen rakennusten sopimattomuus uuteen käyttöön ja siten säilymisedellytysten ja kulttuuriympäristön arvojen heikentyminen.

*Täydentyä ehdotusvaiheessa*

*Kaavan vaikutuksia katumiljöön-, kortteli- ja tonttitasolla on kuvattu liitekartassa 2*

### **Kaava-alueella 8310 merkittäviä muutoksia:**

**Rimminkadun** varrella uudisrakentaminen sijoittuu arvoalueelle. Rimminkatu on kapea ja puutarhamainen. Kadunvarren tonteilla on varsin paljon käyttämätöntä rakennusoikeutta, ja mikäli se käytetään täysimittaisesti täydennysrakentamiseen, on riski että katumaisema muuttuu voimakkaasti puuston ja pensaiston häviämisen sekä uudisrakentamisen mittasuhteiden takia. Uudisrakentaminen sijoittuu usealla tontilla arvokkaiden rakennusten muodostamaan pihapiiriin. Muutokset lähimaisemassa korttelitasolla ja näkymissä tontilta toiselle ovat monin paikoin merkittäviä. Uudisrakentamisella on merkittävä vaikutus Rimminkadun pienipiirteiseen katumaisemaan, jossa vuorottelevat rakennukset, puuaidat sekä pihakasvillisuus. Laajaan maisemanäkymään vaikutuksia ei ole 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.

**Mäkikadun ja Kannaksenkadun risteysalueen** ympäristö on arvoaluetta. Siihen saattaa kohdistua merkittäviä muutoksia uudisrakentamisesta. Uudisrakennukset tulevat näkymään näkyvät Pispalan valtatielle asti. Hyvin suunniteltuina ja toteutettuina ne voivat eheyttää hajanaista risteysaluetta.

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

**Mäkikadun arvoalueen** yhteydessä uudisrakennukset saattavat aiheuttaa Mäkikadun pienipiirteiseen katumaisemaan merkittäviä muutoksia mikäli täydennysrakentaminen toteutuu täysimääräisenä.

### **Kannaksenkadun ja Päivölänkadun risteys**

Päivölänkadun eteläosassa katumaisemaan ja korttelien sisäisiin näkymiin merkittäviä vaikutuksia mikäli täydennysrakentaminen toteutuu täysimääräisenä; I-luokan pihapiiriin sovitettava melko paljon lisärakentamista.

### Muinaismuistot

Muinaisjäännösten säilyminen piha-alueilla kaavallisin keinoin on haasteellista ja epävarmaa. Arvokkaat muinaisjäännökset ovat kaavamerkinnöissä ja -määräyksissä huomioitu tunnettujen muinaisjäännösten osalta (5kpl), mutta kaavamääräyksissä ei voida yksiselitteisesti turvata muinaisjäännösten entuudestaan tunnistamattomien osien säilymistä.

Kaavan vaikutukset muinaismuistoihin ovat pääosin mahdollisia. Pihojen kokonaisvaltainen uudistaminen nykytapaan saattaa uhata muinaismuistokohteita. 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 muinaisjäynnösarvojen turvaaminen kaavallisin keinoin on helpompaa, mutta ongelmana ja uhkana niiden osalta on rakenteiden kulumisen sekä suojaisempien rakenteiden umpeenkasvu.

#### 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 tyypillistä 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 jatkumia, 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 yhtenäisen ohjeisto, miten Pispalan alueella hulevesiä tulisi hallita sekä ympäristö- että tulvahallinnan näkökulmat huomioiden

#### 4.4.3. Sosiaaliset vaikutukset

Sosiaalisten vaikutusten arviointi pohjautuu I-kaavavaiheessa konsultin 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 rakennustapaohje 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 vs. 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 (ja raskaalla) 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, laajennumahdollisuuksien ja ympäristöön sovittamisen osa-alueilla. Määräykset ja rakentamistapaohjeet tuntuvat monista osallisista liialliselta säätelyltä, koska nykyinen kaava on myös tässä suhteessa paljon joustavampi. Kaavamerkinnot 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 tullessaan 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 asuinympäristön yllättäviä muutoksia. Tontit sopivat perinnerakentamista ja yksilöllistä, paikan ominaisuudet 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 tonttikohteisesti 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.

#### 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 rakennusoiekutta, 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 Pyyrikille 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 terveellisiksi 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 sopeutetuina uudisrakennuksina.

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 ohjearvojen 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. Meluaidasta 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 kohdin 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 tärinä 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. *Täydentyä ehdotusvaiheessa*

#### *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 kaavan myötä nousevan.

Kiinteistöistä ja rakennuksista halutaan maisemia Näsijärvelle ja Pyhäjärvelle, jolloin arvo säilyisi mutta samaan aikaan toivotaan, että naapurissa ei sallittaisi rakentaa omien näkymien eteen. 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 korjausten toteuttamista siten, että tietyt rakennukset voidaan säilyttää. Kaavassa suositellaan palauttavaa rakentamista, mutta siihen ei veloiteta. Korjaustapoja ja tasoja on monia peruskunnostuksesta aina laajoihin ja kattaviin perusteellisiin korjauksiin ja uudistuksiin. Korjauksiin suojeltavissa rakennuksissa voi anoa korjausavustusta paikalliselta ELY-keskukselta, 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 saadaan alueen melutasoa merkittävästi alennettua.

Valtio voi osallistua pienellä panoksella rakennusten korjauksiin ja avustuksiin. Yleisillä alueilla kustannuksia saattaa aiheutua mm. turistibussien pysäköinnin ja vähäisten turismia palvelevien toimintojen toteuttamisesta ja ylläpidosta. Matkailijoiden palvelujen parantaminen tuo toki myös välillisesti tuloja kaupungille.

#### Vaikutukset yritystoimintaan ja työpaikkoihin

Kaava-alueeseen sisältyvä Pispalan valtatie on alueen yrityselämän keskittymä. Kaava tukee liiketoiminnan kehittymistä valtatie varrella 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 kävellen. Pysäköintialue palvelee myös Rajaportin saunalla vierailevia.

Kaava antaa myös vapaudet käyttää kutakin tonttia asumisen ohessa tai sijasta myös pienimuotoiseen liikkeenharjoittamiseen. Alueella on vahvoja yksityisyrittämisen 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 sijoituville alueille esimerkiksi Vuorekseen. Tässä mielessä ”Pispalan väestömäärän jäädyttämisellä” on välillisesti pientä väestöä hajauttavaa vaikutusta.

##### Vaikutukset eri toimintojen sijoittumiseen

Saattaa edistää matkailutoimintojen kehittämistä alueelle, ei tosin suurta eroa nykyiseen 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 massoittelemuotoa 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. Täydentyy ehdotusvaiheessa

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.

### Joukkoliikenne

Kaavassa esitetyt muutokset nykytilanteeseen eivät vaikuta joukkoliikenteeseen.

### 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. Ajorataa 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 valtatie lisääntyvät liikennemäärät aiheuttavat haittaa meluna, tärinä ja ilmanlaadun heikkenemisenä. Kaavassa annetaan määräyksiä sekä uudisrakennusten että pihatilojen suojaamiseksi melulta.

### Tonttiliittymät ja kulku rakennuksille

Pispalan valtatie varren kiinteistöistä on liittyviä suoraan valtatie varren kevyen liikenteen väylän yli, mikä heikentää liikenneturvallisuutta. Osalle kiinteistöistä ei kuitenkaan ole järjestettävissä liittymää muuta kautta. Kaavaan merkitään liittymäkielto koko valtatie 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 joukkoliikennedyhteyksien varrella, yleisiä pysäköintialueita ei voida olettaa löytyvän runsaasti, vaan autot tulisi ensisijaisesti pysäköidä omalla tontilla. Pispalan pienipiirteisiltä kaduilta on haasteellista löytää tilaa pysäköitävälle autoille. Pysäköidyt autot eivät myöskään kaunistakaan 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

Kaavatyössä on ajateltu turistibusseille järjestettävän pysäköinti- ja odotuspaikkoja Rajaportin saunan viereiselle katualueelle. Ne palvelevat sekä Rajaportin saunalla vierailevia sekä sellaisia turisteja, jotka ovat kykeneviä ja halukkaita kiertelemään Pispalassa enemmän jalan.

### 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, luetaan 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, antimoinin, 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 tehty pilaantuneen maaperän kunnostustoimenpiteet ja alueelle jääneet maa-alueet, joissa haitta-aineen pitoisuus ylittää kynnyksarvot.

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 alueen rakentamiskelpoisuuteen on esitetty erillisessä rakennettavuusselvityksessä (Pispalan eteläpuolisen alueen rakennettavuusselvitys, 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.

#### 4.6. 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:**

<b>Vanha nimi</b>	<b>Uusi nimi</b>
Pohjanmaantien ja radan välinen puistoalue	Pohjanmaantienkulma
Otvapuistikko	Otvanrinne
Pispalan valtatie eteläpuolella, uittotunnelin länsipuolella oleva viheralue	Pispanpelto
Palaneen kirkon puisto	Palaneenkirkonrinne
Pispanaro	Pispanaro
Pöllipuisto	Pöllimäki
Erämiehenkadun länsipään ja radan välinen viheralue	Erämiehensarka
Erämiehenkadun eteläpuolella oleva viheralue / pysäköintialue	Erämiehentanner
Harmaan tukkitien puiston Pispalan valtatie ja Mäkikadun välinen osuus	Harmaantukkitienrinne
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**

<b>Vanha nimi</b>	<b>Uusi nimi</b>
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	Hauliportaati

## 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. Kaupunkimallia kehitetään edelleen kaavojen ehdotusvaiheessa. Kaupunkimallista otetut näkymäkuvat ovat kaavaselostuksen liitteenä 6.

#### 5.1.1. Rakentamistapaohjeet

Kaava-alueita 8309 ja 8310 koskien on laadittu rakentamistapaohje. Ohjeen tiivistelmä on kaavamääräyksinä 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 toteutunee vähitellen.

### 5.3. Toteutuksen seuranta

Alueella seurattavia asioita ovat:

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