



PISPALAN II-VAIHE, Asemakaavat nro 8310 ja 8824

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

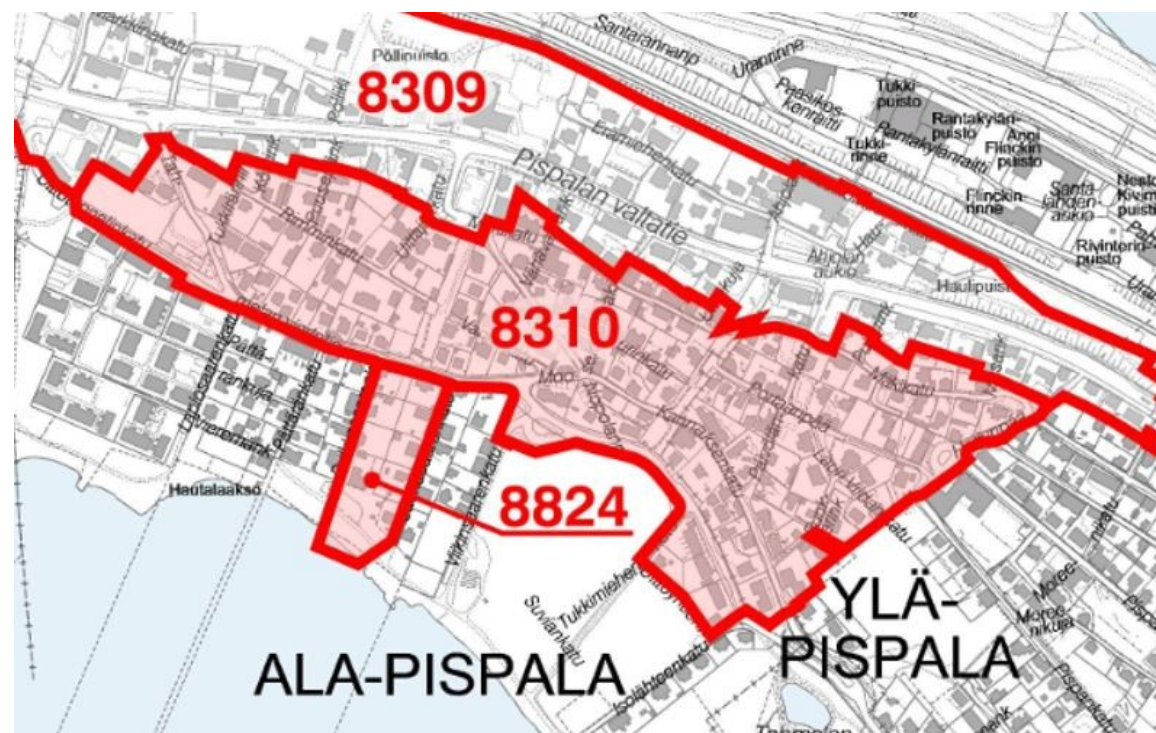
8824 TRE:3601/10.02.01/2020

PALAUTE- JA VASTINERAPORTTI

Ehdotusvaiheesta

nähtävilläoloaikana 22.8. –23.9.2019 saadut
muistutukset
(yhteensä 5 kpl, viranomaislausunnot 3 kpl)

- Yleisvastaukset
 - Tavoitteet
 - Kaavan periaate ja muistutusten huomioiminen
 - Suojelu
- Muistutukset
- Lausunnot



YLEISVASTAUKSET

TAVOITTEET

Asemakaavan tavoitteet ja kaavaratkaisu

Joissakin muistutuksissa on kyseenalaistettu Pispalan asemakaavan uudistamisen tarpeellisuus ja laillisuus, ja esitetty, että asemakaava tulisi laatia vanhan v. 1978 kaavan mukaisesti.

Pispalan asemakaavojen uudistamisen tarve perustuu maankäyttö- ja rakennuslakiin: Kaava on uusittava vastaamaan alueen kulttuurihistoriallista merkitystä, jos sen vanhentuneisuus vaarantaa alueen ominaisuutteen ja erityispiirteiden säilymisen (MRL 60 § 1 mom.). Ympäristöministeriö on todennut, että voimassaoleva asemakaava ei riitä turvaamaan alueen todettuja kulttuurihistoriallisia arvoja (RKY) ja on kehottanut kaupunkia turvaamaan ne uudistamalla alueen asemakaava.

Kaava-alueet sisältyvät valtakunnallisesti merkittävään Pispalanrinteen kulttuuriympäristöön inventoinnissa **Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt**, Museovirasto 2009. Valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen oikeudellinen asema perustuu valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) oikeusvaikutuksiin, joista säädetään maankäyttö- ja rakennuslaissa (MRL).

Asemakaavan tavoitteena on valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen rakenteen, kylä- ja kaupunkikuvan sekä alueilla jo olevien rakennusten ja ympäristön säilymisen turvaaminen sekä mahdollisen täydennysrakentamisen ja muiden muutosten sopeuttaminen kulttuuriympäristön ominaisuuteeseen ja erityispiirteisiin. Säilyttämisen ja muutosten laajuus ja sisältö ratkaistaan kaavoituksen kautta.

Kaavan ensisijainen tavoite on alueen valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön (RKY) kulttuurihistoriallisten arvojen säilyttäminen ja alueen hallittu kehittyminen. RKY on yksi maakäyttö- ja rakennuslain tarkoittamista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista (VAT). Kaava-alueen arvot on tarkemmin selvitetty Pirkanmaan maakuntamuseon kaavaa varten tekemissä inventoinneissa ja ne ovat kaavan selvitysaineistossa. Näiden arvojen huomioimatta jättäminen tarkoittaisi sitä, että asemakaava ei täyttäisi lain asemakaavalle asettamia sisältövaatimuksia. Kaavaprosessi ja

esitetty kaavaratkaisu täyttävät **sekä asemakaavalle maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:ssä ja valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa asetetut sisältövaatimukset rakennetun ympäristön vaalimisesta.**

Yhdyskuntalautakunnan 15.3.2011 hyväksymän periaatelinjauksen mukaan asemakaavan kulttuuriympäristöä koskevien tarkennettujen tavoitteiden mukaan Pispalan valtakunnallisesta kulttuuriympäristöstä tulee säilyä:

- alkuperäisiä rakennuksia, pihapiirejä ja rakennuskokonaisuuksia
- vanhojen rakennusten ominaispiirteitä
- kaupunkikuvaa, näkymiä sekä kaukomaisemaa
- muinaismuistoja
- miljöössä merkittäviä rakenteita: portaita ja pulterimuureja
- alueelle tyypillistä kulttuurikasvillisuutta ja luontotyyppejä
- virkistysmahdollisuuksia
- sosiaalista ja kulttuurista monimuotoisuutta

On huomattava, että II-vaiheen kaava-alue on maisemallisesti ja kaupunkikuvallisesti erilainen kuin I-vaiheen kaava-alue, eikä I-vaiheen kaavaratkaisua ole ollut täten mahdollista suoraan kopioida II-vaiheen kaavan alueelle, kuten joissakin muistutuksissa esitetään. Tarkistetun kaavaratkaisun valmistelun perustana ovat selvitykset, viranomaisyhteistyö ja -palaute koko prosessin ajalta sekä kaavoituksen tarkemmat tonttitutkielmat ja vaikutusten arviointi koko prosessin ajalta.

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

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

KAAVAN PERIAATE JA MUISTUTUSTEN HUOMIOIMINEN

Joissakin muistutuksissa pidetään kaavavalmisteluaineistoa epätasapuolisena tai kiinteistönomistajille kohtuuttomana.

Tasapuolisuus ja kohtuullisuus

Kaavan tavoitteena on ollut, että saman tyyppisissä tilanteissa olevia tontteja kohdellaan samalla tavalla. Pispalassa jokainen tonttikokonaisuus on erilainen, joten kaavan periaatteita on välttämätöntä soveltaa myös tonttikohtaisesti tarkastellen. Poikkeamat yleisperiaatteesta suojelumerkintöjen ja rakennusoikeuden osalta on perusteltu pohjautuen kaavan tavoitteisiin, selvityksiin ja tonttien ja rakennuskannan ominaisuuksiin.

Ottaen huomioon kaavaratkaisun lähtökohtana olleen pientaloalueelle poikkeuksellisen suuren rakennusoikeuden ja maltilliset suojelumääräykset, asemakaavaratkaisu on kiinteistön omistajille kohtuullinen, kaavan tarkoitus huomioiden. Kaavaehdotusta tarkistettaessa on tehty muutoksia rakennusoikeuden määrään ja ne on kirjattu selostukseen. Tontit ovat kohtuullisella tavalla käytettävissä käyttötarkoituksensa mukaisesti asuinkäyttöön. Rakennusoikeus mahdollistaa jokaiselle tontille asuinrakennuksen ja piharakennuksen, johon voi rakennusoikeuden salliessa sijoittaa sivuasunnon.

Mielipiteiden ja muistutusten huomioiminen

Joissakin muistutuksissa esitetään, että kaavaratkaisussa ei ole huomioitu riittävästi osallisten antamaa palautetta.

Kysymyksessä on laaja ja erilaisia intressejä koskeva kaavahanke, jossa on jouduttu sovittamaan yhteen erilaisia, vastakkaisiakin tavoitteita. Kaavaa laadittaessa ei ole mahdollista huomioida lain eikä asemakaavalle asetettujen tavoitteiden vastaisia palautteita.

SUOJELU

Suojelumerkinntät ja niiden osoittaminen

Joissakin muistutuksissa on kyseenalaistettu omalla tontilla rakennukselle osoitettu suojelumerkintä.

Pispalan asemakaavojen uudistamista varten Pirkanmaan maakuntamuseon tekemät rakennetun ympäristön inventoinnit ovat RKY 2009-selvityksen tarkoittamaa tarkempaa tietoa, johon suojelua koskevien kaavaratkaisujen harkinta perustuu. Kaavassa osoitetaan suojelumerkinntät rakennuksille, jotka kaavan pohjaksi tehdyssä rakennetun ympäristön inventoinnissa on todettu arvokkaiksi. Jos inventoinnissa arvokkaiksi todetuille rakennuksille ei osoitettaisi suojelumerkintöjä, ei asemakaava täyttäisi maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimuksia rakennetun ympäristön vaalimisesta.

Kaavaehdotuksen suojelumerkintöjen järjestelmä laadittiin Pispalan asemakaavojen uudistamisen I-vaiheessa rakennusinventoinnin perusteella huomioiden kaavaprosessin aikana saatua palautetta. Tavanomaisille asuinrakennuksille suojelumerkintöjä on kolmea eri tasoa huomioiden rakennuksen arvoluokitus rakennusinventoinnissa ja rakennuksen muutoksensietokyky. Piharakennuksista on suojelumerkinntällä osoitettu lähtökohtaisesti vain arvokkaimmat.

Katso myös edellinen yleisvastaus Tavoitteet sekä kaavaselostus suojelumerkintöjen periaatteen osalta.

Suojelumerkintöjen ja suojelutonttien ratkaisujen kohtuullisuus

Osassa muistutuksista pidetään suojelumerkintöjä kohtuuttomina tai kohtuutonta haittaa aiheuttavina tai suojeltua rakennusta haluttaisiin muokata enemmän kuin kaavaehdotus sallii.

Suojeluasemakaavassa on tarpeen säädellä suojeltavien rakennusten laajentamista. Asemakaavan periaate huomioi alueen perinteen; laajentaminen ja rakennusten muokkaaminen on edelleen mahdollista suojelumääräysten ja rakentamistapaohjeiden puitteissa. Suojelumerkinntät ovat mahdollistavia. Suojelumerkinntät eivät edellytä entistämistä tai rakennuksen palauttamista aikaisempaan asuun. Suojelumerkinntät eivät myöskään velvoita toimenpiteisiin tai rajoita muutoksia rakennusten sisätilojen suhteen. Rakennuksen lakisääteinen kunnossapitovelvollisuus koskee sekä suojeltuja että ei-suojeltuja rakennuksia. Suojeltujen rakennusten tonteille on asemakaavassa määritelty rakennusalat lisärakentamiseen huomioiden suojelutavoitteet, tontin koko, muoto sekä olevien rakennusten sijoitus ja jäljellä oleva rakennusoikeus.

Asemakaavamuutosalueen tontit ovat kohtuullisella tavalla käytettävissä käyttötarkoituksensa mukaisesti asumiseen. Asemakaavaehdotus tarjoaa pääosin kohtuulliset täydennysrakennusmahdollisuudet, myös suojelutonteille, osalla kuitenkin vain vaipan sisäisen laajentamisen tai kevyen rakennelman tontin mahdollistamissa rajoissa.

Suojeluun kannustaminen

Joissakin muistutuksissa vaaditaan suojelutonteille muita suurempaa rakennusoikeutta / lisää kannustimia / korjausavustuksia / suojelun kompensointia.

Asemakaavoissa 8310 ja 8824 osoitetun rakennusoikeuden määrä on perusteltu kaavaselostuksen kohdassa *Rakennusoikeudet ja mitoitus*.

Rakennussuojeluun kaavaehdotus kannustaa pääasiassa mahdollistamalla suojelluissa rakennuksissa vaipan sisäisen laajentamisen rakennusoikeuden estämättä. Tämä on yleinen käytäntö suomalaisissa suojelukaavoissa. Suojelun kannustaminen valittua periaatetta laajemmin rakennusoikeuden keinoin ei ole Pispalassa mahdollista kaavalle asetettuja suojelutavoitteita syrjäyttämättä.

Suojelumerkinnyt estävät rakennuksen purkamisen ja muuttamisen suojelumerkinnyt tason mukaisesti, mutta eivät ole kohtuuttomia. MRL (166§) edellyttää, että kiinteistönomistajan tulee pitää omistamansa rakennus kunnossa. Suojellun rakennuksen korjauskustannuksiin vaikuttaa ensisijaisesti se, miten hyvin rakennus on pidetty kunnossa ja millaisia korjaustapoja käytetään ja lisäksi mihin laatutasoon tähdätään. Avustuksia on mahdollisuus hakea rakennusperinnön hoitoon ELY-keskukselta ja rakennusten ja kulttuuriympäristökohteiden entistämisavustusta Museovirastolta. Myös Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) myöntää joissain tapauksissa perusparannuslainoja ja korjausavustuksia. Lisäksi suojellun rakennuksen muutostyölle myönnetyn luvan rakennusvalvontamaksua alennetaan 50 %.

Suojellun rakennuksen purkaminen

Joissakin muistutuksissa vaaditaan suojelumerkintöjä poistettaviksi rakennuksen huonoon kuntoon vedoten tai halutaan purkaa suojeltavaksi esitettävä rakennus.

MRL (166§) edellyttää, että kiinteistönomistajan tulee pitää omistamansa rakennus kunnossa. Suojellun rakennuksen korjauskustannuksiin vaikuttaa ensisijaisesti se, miten hyvin rakennus on pidetty kunnossa ja millaisia korjaustapoja käytetään ja lisäksi mihin laatuun tähdätään.

Asemakaavaehdotuksen suojelumerkinnät srp-1, srp-2 ja srp-4 sisältävät purkamiskiellon. Näillä merkinnöillä osoitettujen rakennusten purkaminen edellyttää aina poikkeamislupaa. Tampereen kaupungin yhdyskuntalautakunnan toimivaltaan kuuluu siten poikkeaminen rakennussuojelua koskevista määräyksistä. ELY-keskukselta on kuitenkin pyydettävä aina lausunto, kun poikkeaminen koskee valtakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä tai rakennussuojelun kannalta merkittävää kohdetta tai aluetta. Poikkeaminen Pispalan suojelumerkinnöistä kuuluu tämän lausuntopyyntömenettelyn piiriin.

Poikkeamisluvan edellytykset (MRL 172 §) ja purkamisluvan edellytykset (MRL 139 §) ratkaistaan yksittäistapauksellisesti kunkin kohteen osalta. Pispalan asemakaavoja uudistettaessa Pirkanmaan maakuntamuseon I-, II- ja III-luokkaan inventoimille asuinrakennuksille ja lähtökohtaisesti I luokkaan inventoiduille piharakennuksille osoitetaan asemakaavan tavoitteiden mukaisesti suojelumerkintä, ellei kiinteistönomistaja esitä kuntotutkimusta, jossa todennetaan rakennuksen korjauskelvottomuus. Piharakennusten osalta harkitaan, riittääkö kuntoarvion tasoinen selvitys.

Maankäytön suunnittelun ja rakennusvalvonnan yhteistyönä laadittiin kaavan ehdotusvaiheessa ohje kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennuksen kunnan selvittämisestä. Maankäytön suunnittelussa ohjetta käytetään poikkeamislupaharkinnassa sekä asemakaavojen laadinnassa, rakennusvalvonnassa purkamislupia harkittaessa. Ohje edellyttää vaurioiden laajuuden esittämistä.

Kaavaprosessin aikana on annettu kiinteistönomistajille mahdollisuus esittää asianmukainen kuntoselvitys huonokuntoisena pitämästään rakennuksesta suojelumerkinnän muuttamisen tai poistamisen harkinnan pohjaksi. Mikäli yhdyskuntalautakunnan hyväksymän ohjeen mukaisesti laaditulla kuntoselvityksellä on todettu rakennus korjauskelvottomaksi ja Pirkanmaan maakuntamuseo lausunnossaan puoltaa selvitystä, on suojelumerkintä voitu jättää pois. Myös kaavan saatua lainvoiman voi purkulupaa anoa kuntotutkimuksen perusteella.

Maankäyttö- ja rakennuslaki edellyttää purkamislupaa kaikilla asemakaava-alueilla (MRL 127 §, 139 § ja 135 § 3 momentti). Purkamisluvan käsittelee aina kaupungin rakennusvalvontaviranomainen. Kohteen arvot ja hankkeen sisältö sekä asemakaavojen suojelumääräykset vaikuttavat keskeisesti lupamenettelyihin ja luvan myöntämisen edellytyksiin. Poikkeamisluvan (MRL 172 §) ja purkamisluvan edellytykset (MRL 139 §) ratkaistaan yksittäistapauksellisesti kunkin kohteen osalta. Purkaminen ei saa merkitä perinne-, kauneus- tai muiden arvojen hävittämistä eikä haitata kaavoituksen toteuttamista (MRL 139 §).

TIIVISTELMÄ PALAUTTEESTA	VASTINE	TOIMENPITEET
<p>7 kiinteistönomistajaa / kortteli 1088: (Kahdesti sama muistutus)</p> <p>Halutaan säilyttää ja suojella Punaisen tukkitien ja sitä ympäröivän alueen kokonaisuus puutarhamaisena, rakentamisesta ja korkeista puista vapaana.</p> <p>Halutaan rajata rakentaminen korttelin 1088 kaikilla tonteilla yhteen asuinrakennukseen ja alentaa tehokkuusluku koko korttelissa tasolle $e=0,3$ tasapuolisuuden vuoksi.</p>	<p>Esitetty muistutus on kaavalle asetettujen tavoitteiden, selvitysten ja saatujen lausuntojen mukainen.</p> <p>Ehdotettu kaavaratkaisu turvaa korttelin arvot.</p>	<p>Kortteliin osoitettu kaavaratkaisu vastaa pääosin mustutuksessa esitettyä.</p>
TIIVISTELMÄ PALAUTTEESTA	VASTINE	TOIMENPITEET
<p>1 kiinteistönomistaja / kortteli 1088:</p> <p>a) Rakennusoikeutta ei saa vähentää yksityisessä omistuksessa olevilla tonteilla, rakennusoikeus $e=0,5$ on turvattava jatkossakin.</p> <p>b) Rakennusoikeuden vähentäminen ja tukkitien uoman suojelu tekevät tontista rakentamisen näkökulmasta hyödyttömän ja arvottoman ja johtavat kohtuuttomaan tilanteeseen tontin</p>	<p>a) Kaava on asetettu vireille, jotta voitaisiin turvata todetut rakennetun kulttuuriympäristön arvot (RKY). Nämä arvot ovat maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita, joita ei voida ohittaa asemakaavoituksessa. Laadittujen selvitysten, saatujen lausuntojen ja kaavoittajan harkinnan perusteella 1970-luvulla laaditun asemakaavan suuri tehokkuusluvun $e=0,5$ mukainen rakennusoikeus ei turvaisi näitä arvoja. Katso yleisvastaus TAVOITTEET.</p> <p>b) Tontti on pientaloalueella maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti kohtuullisella tavalla hyödynnettävissä, kun siinä on mahdollisuus yhteen asuinrakennukseen.</p>	<p>a) - e) Ei muutoksia kaavaan.</p>

<p>hyödyntämisen ja käyttömahdollisuuksien osalta.</p> <p>c) Rakennusoikeuden vähentäminen ja tukkitien uoman suojelu ovat yhdenvertaisuuden vastaisia suhteessa alueen muihin tontin omistajiin.</p> <p>d) Tontti on ostettu ilman tukkitien suojelun rasitteita ja toisetkin ovat rakentaneet isoja rakennuksia uoman päälle.</p> <p>e) Tukkitien uomaa ei tule suojella yksityisten tonttien osalta vaan suojelemalla nykyinen Hautalaakson puiston alue ja nimeämällä se Tukkitien puistoksi. Mahdolliset tukkitien jäännökset korostetaan esim muistolaatalla ja infotaululla.</p> <p>f) Rannan korkea puusto tulee poistaa Hautalaakson puistosta kokonaan vastaamaan tukkitien aikaista esteetöntä ja puutonta näkymää Pyhäjärvelle.</p>	<p>c) Punaisen tukkitien korttelissa on todettu olevan teollisuushistoriaan liittyviä arvoja, jotka tulee turvata. Punaisen tukkitien korttelin tontteja kohdellaan keskenään yhdenvertaisesti.</p> <p>d) Kaavaa laadittaessa ratkaisu perustetaan laadittuihin riittäviin selvityksiin ja saatuihin lausuntoihin. Tontin ostohetken kaavallinen tilanne ei ohjaa myöhempää kaavoitusta. Aiempina vuosikymmeninä ei ole ollut samanlaista ymmärrystä kulttuurihistoriallisista arvoista kuin mitä nykypäivänä on. Näihin arvoihin Suomi on sitoutunut kansainvälisten sopimusten kautta ja kirjaamalla asian maankäyttö- ja rakennuslakiin.</p> <p>e) Hautalaakson puistossa sijaitsee vain pieni osa Punaisesta tukkitiestä, eikä esitetty laajuus tai tapa ole riittävä suojeluun. Katso myös vastaus c edellä.</p> <p>f) Tukkitien uoman tulisi näkyä myös rannassa, Hautalaakson puistossa. Alue on kuitenkin arvokas lepakkoalue, mikä vaikuttaa mahdollisuuksiin muokata puustoa. Välitämme viestin kaupungin Viheralueet ja hulevedet -yksikköön.</p>	<p>f) Hautalaaksonpuiston suhteen selvitetään millä tavoin tukkitien uoma saataisiin näkyväksi Pyhäjärven rantaan asti.</p>
---	--	---

TIIVISTELMÄ PALAUTTEESTA	VASTINE	TOIMENPITEET
<p>Pispalan rakennusoikeus-osallisryhmä</p> <p>a) Asemakaavaehdotuksessa on luonnosvaiheeseen nähden väärin perustein laskettu useiden tonttien tonttitehokkuuksia ja vähennetty täten rakennusoikeuden määrää.</p> <p>b) Rakentamismahdollisuuksia on vähennetty merkittävästi.</p> <p>c) Tonttikohtaisia perusteita vähentämiseksi ei ole esitetty. Yhtenäiset rakentamismahdollisuudet turvattava tonteilla.</p> <p>d) Kiinteistönomistajien kohtelu on epätasa-arvoista sekä kaava-alueella että Pispalan eri kaava-alueiden kesken.</p> <p>e) Kulttuuriympäristön erityispiirteisiin kuuluu tiivis rakentamistapa ja se tulee turvata myös tällä kaava-alueella.</p>	<p>a) Kaava perustuu selvityksiin ja saatuihin lausuntoihin. Katso yleisvastaus TAVOITTEET.</p> <p>b) Rakennusoikeuden määrää kerroalaneliömetreinä on selvitysten ja lausuntojen perusteella vähennetty, jotta kaava täyttäisi rakennetun kulttuuriympäristön suojelun näkökulmasta maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimukset. Katso yleisvastaus SUOJELU / Suojelumerkintöjen ja suojelutonttien ratkaisujen kohtuullisuus.</p> <p>c) Kaavaselostuksessa on riittävällä tarkkuudella esitetty perustelut rakennusoikeuden vähentämiseksi. Kaava perustuu selvityksiin ja saatuihin lausuntoihin. Katso yleisvastaus TAVOITTEET.</p> <p>d) Katso yleisvastaukset TAVOITTEET sekä KAAVAN PERIAATE JA MUISTUTUSTEN HUOMIOIMINEN.</p> <p>e) Tiivis rakentamisen tapa on tyypillistä Pispalan kaavoituksen I-vaiheen alueella. Selvityksen perusteella II-vaiheen kaava-alueen erityispiirteisiin (historia ja maaston ominaispiirteet) ei ole kuulunut vastaavanlainen tiivis rakentamisen tapa. Katso yleisvastaus TAVOITTEET.</p>	<p>a) - k) Ei muutoksia kaavaan.</p>

<p>f) Edellyttää yhtenäistä tehokkuuslukua $e=0,5$.</p> <p>g) Kiinteistönomistajia tulee kohdella tasa-arvoisesti.</p> <p>h) Rakennusoikeus tulee säilyttää olemassa olevilla yksityisessä omistuksessa olevilla tonteilla.</p> <p>i) Tulisi tilata ulkopuolinen selvitystyö siitä, miten tonttien aiempi rakennusoikeus voidaan hyödyntää tonteilla.</p> <p>j) Rakennusoikeuden vähentäminen muodostaa kohtuuttoman haitan.</p> <p>k) Kaavoittajan tulee huomioida myös aiemmin asemakaavaprosessin aikana rakennusoikeustyöryhmän jättämät mielipiteet.</p>	<p>f) Kaavaselostuksessa on esitetty perusteet, miksi rakennusoikeuden määrä vaihtelee. Katso yleisvastaus TAVOITTEET.</p> <p>g) Katso yleisvastaus KAAVAN PERIAATE JA MUISTUTUSTEN HUOMIOIMINEN / Tasapuolisuus ja kohtuullisuus.</p> <p>h) Katso yleisvastaus Katso yleisvastaus TAVOITTEET.</p> <p>i) Asemakaavaa uudistettaessa tonteille määritellään rakennusoikeuden määrä kaavalle asetettujen tavoitteiden puitteissa. Tällöin ei ole olemassa "aiempaa rakennusoikeutta". Katso yleisvastaus TAVOITTEET.</p> <p>j) Asemakaavaehdotus on kiinteistön omistajalle kohtuullinen, kaavan tarkoitus huomioiden. Pientaloalueen tontti on maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti kohtuullisella tavalla hyödynnettävissä, kun siinä on mahdollisuus yhteen asuinrakennukseen.</p> <p>k) Saadut mielipiteet on huomioitu kaavalle asetettujen tavoitteiden ja MRL:n sallimissa puitteissa. Kaavan lakisäätöisten tavoitteiden vastaisia mielipiteissä esitettyjä tavoitteita ei voida huomioida.</p>	
--	---	--

TIIVISTELMÄ PALAUTTEESTA	VASTINE	TOIMENPITEET
<p>Pispalan-Epilän Kiinteistöyhdistys r.y.</p> <p>a) Rakentamismahdollisuuksia tulee osoittaa kaikille asemakaava-alueen tonteille tasa-arvoisesti, pohjana vanhan asemakaavan määräykset. Pispalalle tyypillinen tiivis rakentamistapa edellyttää vähintään tonttitehokkuutta $e=0,5$.</p> <p>b) Rakennusoikeutta ei tule vähentää.</p> <p>c) Punaisen tukkitien eteläosalle tulee osoittaa vastaava rakentamistehokkuus muun asemakaava-alueen kanssa. Punaisen tukkitien eteläosa kuuluu käsitellä Pispalan asemakaavoituksen III-vaiheessa.</p> <p>d) Asemakaavan selostuksessa väitetään virheellisesti, että asemakaavassa luodaan uusien rakennusten rakentamismahdollisuuksia. Todellisuudessa tiukentuvat rakennusalat ja tonteilta poistettu rakennusoikeus vähentää rakennuspaikkoja aiemmasta. Pyritään valheellisesti osoittamaan toiminnan tuottavuutta.</p>	<p>a) Katso yleisvastaukset TAVOITTEET sekä KAAVAN PERIAATE JA MUISTUTUSTEN HUOMIOIMINEN / Tasapuolisuus ja kohtuullisuus.</p> <p>b) Kaavaselostuksessa on riittävällä tarkkuudella esitetty perustelut rakennusoikeuden laskulle. Kaava perustuu selvityksiin ja saatuihin lausuntoihin. Katso yleisvastaus TAVOITTEET</p> <p>c) Punaisen tukkitien korttelin 1088 tonteilla rakentamiseen käytettävissä olevaa alaa rajoittaa keskiosan tukkitien uoma, joka tulee selvitysten perusteella jättää rakentamattomaksi. Punaisen tukkitien eteläosan kortteli nro 1088 on päätetty käsitellä Pispalan asemakaavojen uudistamisen II-vaiheessa, osana Punaisen tukkitien kokonaisuutta.</p> <p>d) Asemakaavassa osoitetaan edelleen rakennusaloja täydennysrakentamiselle, mutta vähemmän kuin aiemmassa kaavavaiheessa. Laadittavan asemakaavan tavoitteena on suojella valtakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön arvoja. Saatujen viranomaislausuntojen mukaan lähtökohtana on, että RKY-alueelle voidaan sallia vain yksittäisiä uusia asuin-</p>	<p>a) - h) Ei muutoksia kaavaan.</p>

<p>e) Asemakaavan selostuksen taloudellisten vaikutusten arviota tulee täydentää vaikutusten arvioinnilla kiinteistön omistajien talouteen. Vaikutukset ovat haitallisia; haittaa syntyy tarpeettoman rajoittavilla suojelumääräyksillä sekä vähenevien rakentamismahdollisuuksien myötä.</p> <p>f) Asemakaavan suojelumääräyksiä tulisi lieventää. Tarpeettoman tiukat rajoitukset estävät rakennuksen elinkaaren kannalta välttämättömien korjaustoimenpiteiden toteuttamista.</p> <p>g) Rakennuksia ei tule suojella vastoin omistajien tahtoa. Huonokuntoisille rakennuksille ei tule osoittaa suojelumerkintöjä vastoin niiden omistajien tahtoa.</p> <p>h) Suojelumerkintöjen aiheuttamat haitat tulee kompensoida rakennusten omistajille. Suojeluun tulisi kannustaa ja tarjota porkkanoita.</p>	<p>rakennuksia. Rakennusoikeuden vähentäminen kaavan suojelutavoitteen saavuttamiseksi on mahdollistettu myös Pispalan kaava-periaatteessa (yhdyskuntalautakunnan 15.3.2011 hyväksymä periaatelinjaus).</p> <p>e) MRL ei edellytä tonttikohdaisia taloudellisten vaikutusten arviointeja asemakaavassa. Taloudellisten vaikutusten arviointi asemakaavassa yhdyskuntataloudellisten vaikutusten osalta määritellään MRL 9§:ssa ja MRA 1§:ssa, koska kunnalla on vastuu kaavan toteuttamisesta. Asemakaavamuutoksia koskeva vaikutusarviointi on esitetty kaavaselostuksen kohdassa 4.5.5 Vaikutukset elinkeinoihin ja talouteen. Vaikutukset kiinteistöjen arvoon ja yksityistalouteen on arvioitu yleisellä tasolla.</p> <p>f) Suojelumerkinnät eivät estä korjaustoimenpiteitä eivätkä ole kohtuuttomia. Kokonaisuutena suojelumerkinnät ovat mahdollistavia. Suojelumerkinnät eivät edellytä entistämistä tai rakennuksen palauttamista aikaisempaan asuun. Suojelumerkinnät eivät myöskään velvoita toimenpiteisiin rakennusten sisätilojen suhteen.</p> <p>g) Katso yleisvastaus TAVOITTEET.</p> <p>h) Katso yleisvastaus SUOJELU / Suojeluun kannustaminen.</p>	
--	---	--

Kiinteistönomistaja / kaava-alue 8310 Tonttikohtainen kommentti koskien ehdotettuja kaavamerkintöjä ja - määräyksiä.	Kyseisen kiinteistön kaavaratkaisu on linjassa koko kaava-alueen ratkaisun kanssa.	Ei muutoksia kaavaan.
--	--	-----------------------

LAUSUNNOT

Pirkanmaan maakuntamuseo

Rakennetun ympäristön osalta kaava-aineistoa on muokattu aiempien kommenttien perusteella pyydetysti. Kaavaehdotus huomioi hyvin alueen rakennetun ympäristön kulttuurihistorialliset ja maisemalliset arvot.

Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta kaava-aineistoa on täydennetty maakuntamuseon lausuntojen perusteella kiinteää muinaisjäännöstä Mäkikatu 35 ja Punaista tukkitietä koskevilla tutkimuksilla. Tontilla 1015-13 osoitteessa Mäkikatu 35 sm-osa-alueajasta tulisi laajentaa n 1 m itään, tontinrajan toiselle puolelle. Pispän koulun kiinteän muinaisjäännöksen osalta arvioitava tontin 1031-8 mahdollisen lisärakentamisen vaikutukset, tontilla tulee säädellä rakentamisen korkeutta. Luonnosvaiheen massoittelumääräys rt-3 on poistettu eikä rakentamisen vaikutusta ole arvioitu. Muinaisjäännöksen huomioonottaminen ko. kohteessa ei ole mahdollista ilman rakentamisen ohjausta kyseisessä kohteessa.

Pirkanmaan maakuntamuseon **tarkennus** annettuun lausuntoon 2.10.2019:

Rakennusoikeuden laskeminen e=0,3:een asemakaavoituksen laatiman kaavaehdotuksen mukaisesti koko Punaisen tukkitien alueella olisi alueen kulttuurihistoriallisten arvojen ja kiinteistön omistajien tasapuolisen kohtelun kannalta parempi ratkaisu, kuin yhdyskuntalautakunnan ko. kortteliin tekemä asemakaavoituksen esityksestä poikkeava ratkaisuesitys, jossa tonttitehokkuus määritellään korttelin länsipuolella suuremmaksi kuin itäpuolen tonteilla..

Kaavoittajan vastaus:

Mäkikatu 35 sm-osa-alueajasta laajennetaan noin 1 m itään, tontinrajan toiselle puolelle.

Pispän koulun kiinteän muinaisjäännöksen osalta ko. tontin kaavaratkaisu mahdollistaa tarkistetussa kaavaehdotuksessa pienehkön piharakennuksen, jonka sijainti ja koko ei uhkaa muinaismuiston havaittavuutta tai näkymiä.

Pirkanmaan liitto

Asemakaavaehdotus on päälinjoiltaan Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 mukainen. Kaava-aineistoa on valmisteluvaiheen palautteen perusteella täydennetty ja valmistelussa on otettu huomioon valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön merkitys sekä muut maakuntakaavassa todetut arvot.

Valmistelutyössä on tuotu esiin Punaisen tukkitien uoman kulttuurihistoriallinen ja maisemallinen arvo ja kannettu huolta inventoinnissa todettujen miljöö arvojen säilymisestä. Nähtävillä asetetussa kaavaehdotuksessa Tukkitien korttelin 1088 länsipuolella tonttitehokkuus $e=0,4$ ei tukeudu valmistelutyön aikana esille nostettuihin suojelutavoitteisiin. Alempi tonttitehokkuustavoite on ilmeinen. Rakennusoikeuden määrää ja jakautumista korttelialueella olisi tarkoituksenmukaista tarkistaa. Mikäli rakennusoikeuden määrässä pitäydytään, tulee asemakaava-aineistoa korjata ja täydentää asemakaavan kuvauksen, vaikutusten arvioinnin ja havainnekuvien osalta.

Pirkanmaan liitto korostaa kaavamääräysten tarkkaa noudattamista kaavaa toteutettaessa, erityisesti rakennetun ympäristön arvokohteiden täydennysrakentamisessa, hulevesien suhteen ja pohjavesialueella toimittaessa.

Kaavoittajan vastaus:

Rakennusoikeuden määrää ja jakautumista sekä korttelialueella 1088 että koko kaava-alueella on tarkistettu. täydentää Asemakaavan kuvausta, vaikutusten arviointia ja havainnemateriaalia on täydennetty.

Pirkanmaan ELY-keskus

Pispalan status valtakunnallisesti merkittävänä rakennettuna kulttuuriympäristönä (RKY) on otettu olennaiseksi lähtökohdaksi asemakaavamuutosta laadittaessa. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) edellyttävät valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen arvojen turvaamista kaavoituksessa. Vertailukohteina Nekalan ja Käpylän RKY-alueiden suojelukaavat.

ELY-keskus pitää perusteltuna ja oikeana ratkaisua, jossa alueen arvojen turvaamiseksi on arvokkaalle rakennuskannalle on merkitty arvoluokituksen mukaiset suojelumerkinnot ja osalla asemakaavamuutosta tontti- / korttelikohtaisia rakennusoikeuksia laskettu. Suurempi rakennustehokkuus olisi tuottanut alueelle merkittävässä määrin uudisrakentamista niin, että alueen RKY -arvot olisivat vaarantuneet. Nyt valittu menettely on ELY -keskuksen näkemyksen mukaan perusteltu ja oikea ratkaisu.

Korttelin 1088 länsipuolen tonttien osalta on poikettu tästä linjasta. Korttelin kautta on kulkenut kulttuurihistoriallisesti merkittävä punainen tukkitie, joka edelleen jäsentää Pispalan aluerakennetta rakennettujen ja rakentamattomien alojen suhteen. Korttelin itäpuolen tonttien osalta on perustellusti käytetty rakennustehokkuutta 0,3, jolloin Punaisen tukkitien osa tonteista on saatu säilytettyä rakentamattomana. Länsipuolella, muuten vastaavissa olosuhteissa, on kuitenkin käytetty tonttitehokkuutta 0,4 ja rakennusaloja on viety entisen tukkitien alueelle.

Menettely on ELY -keskuksen näkemyksen mukaan ristiriidassa kaavan keskeisen lähtökohdan kanssa, joka oli RKY -alueen arvojen turvaaminen, mikä perustuu valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin. Muut tavoitteet, kuten täydennysrakentaminen, ovat siten lähtökohtaisesti alisteisia arvojen turvaamiselle.

Rakennusalamerkinnät, jotka sallivat uudisrakentamista Punaisen tukkitien alueella, tulee poistaa kaavasta. Koko korttelissa tulee siten olla sama tonttitehokkuus ja rakennusoikeus tulee erotella asuinrakennukseen ja muihin rakennuksiin siten, että kullakin tontilla on varaus vain yhdelle asuinrakennukselle.

ELY-keskus katsoo, että sen asemakaavasta 8309 8.3.2019 antamassa lausunnossa esitetyt periaatteet mm. rakennusoikeuden määrästä, rakentamistavasta ja ympäristön arvojen säilyttämisestä tulee huomioida myös kaavan 8310 osalta. Rakennusten suojelumääräysten tulisi olla johdonmukaisia ja alueen valtakunnallinen merkitys huomioiden kattavia. RKY-alueella arvokkaiksi inventoitujen rakennusten purkaminen tulee aina käsitellä poikkeamislupamenettelyssä, jolloin voidaan varmistaa, ettei purkamisella vaikeuteta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

ELY-keskus katsoo, että srp-3-merkinnällä osoitettujen rakennusten kaavamääräyksen tulee siten olla muiden srp-merkintöjen tapaan sisällöltään yksiselitteinen "rakennusta ei saa purkaa". Näin ei synny epäselvyyttä voidaanko mahdollinen purkaminen käsitellä suoraan

purkamisluvalla tai purkamista edellyttävällä rakennusluvalla. Rakennuksen arvoluokitus voidaan ottaa myöhemmin huomioon mahdollisen purkamista koskevan poikkeamisluvan käsittelyn yhteydessä.

Kaavassa ei ole myöskään määritelty erikseen asuinrakennuksen ja talousrakennusten rakennusaloja. Asuinrakennusten rakennusala ja muiden rakennusten rakennusalat tulee Nekalan ja Käpylän RKY-alueiden asemakaavojen tapaan erottaa kaavamerkinnoilla selkeästi toisistaan. Talousrakennukset voivat sisältää talousrakennus- ja varastotoimintojen lisäksi työtiloja ja tontin kokonaisrakennusoikeuden niin salliessa näiden yhteydessä pienen sivuasunnon.

RKY-alueen arvojen turvaamisen varmistamiseksi ELY-keskus katsoo, että uusia täydentäviä asuinrakennuksia voi alueella olla vain yksittäisiä. Tontti- ja korttelikohtainen rakennusoikeuden laskeminen on perusteltu ratkaisu, jotta ei syntyisi merkittävässä määrin uudisrakentamista. Tonttien rakennusoikeudesta tulisi asuinrakentamiseen osoittaa tonttitehokkuutta noin $e=0,25-0,30$ vastaava määrä. Muu rakennusoikeus tulisi osoittaa piharakennuksiin.

ELY-keskus katsoo, että kaavasta on tarpeen järjestää 2. viranomaisneuvottelu.

Kaavoittajan vastaus:

Tarkistetussa kaavaehdotuksessa on pääosin huomioitu lausunnossa mainitut seikat.

Rakennusoikeuden määrää, rakennusalojen sijaintia ja suojelumerkintöjä on tarkistettu.