

PISPALAN ASEMAKAAVAN UUDISTAMISEN II VAIHE

ASEMAKAAVA NRO 8309

ASEMAKAAVAMUUTOS SELOSTUS

Ehdotusvaihe 7.1.2019, tark. 14.4.2025, 24.11.2025,
25.5.2026 ja 9.6.2026



TIIVISTELMÄ

Kaava-alueen sijainti ja luonne

Pispala sijaitsee Näsi- ja Pyhäjärven välisellä harjulla noin kolme kilometriä länteen Tampereen keskustasta. Pispala tunnetaan työväestön ilman valvontaa rakentamana puutaloalueena, jonka rakennuskanta on moninaista ja vaihtelevaa. Vaikka viime vuosikymmenten uudisrakentamisen myötä rakennuskanta on huomattavasti muuttunut, alkuperäiset rakennukset ja alueen ominaispiirteet luovat Pispalan kaupunkikuvasta ainutlaatuisen. Pispala on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö eli korkeimman suojelustatuksen RKY-alue.

Pispalan asemakaava uudistetaan kolmessa eri vaiheessa. II-vaiheen kaava-alue 8309 sijaitsee Ylä- ja Ala-Pispalan sekä Santalahden kaupunginosien alueella Pispalan valtatie molemmiin puolin. Kaava-alueeseen kuuluu myös vähäisiä alueita Hyhkyn ja Särkänniemen kaupunginosista. Kaavamuutosalue on itä-länsisuunnassa noin 1,8 km pitkä ulottuen Ratakadulta Pohjanmaantiehen. Pohjoisessa alue rajautuu Porin rataa ja etelässä Mäkitatuun. Kaava-alueen pinta-ala on noin 21 ha.

Kaava-alue on pääosin rakennettua ympäristöä. Osa kiinteistöistä on tontteja, osa maarekisteritiloja. Alueen kiinteistöt ja tontit ovat pääosin yksityisessä omistuksessa. Asumiseen osoitettujen kaavatonttien koko vaihtelee välillä 138 m²–2500 m². Alueen läpi kulkee vilkasliikenteinen Pispalan valtatie, jonka varrella on kerrostaloja, pientaloja ja palveluja. Tehokkaasti rakentuneen Pispalan valtatie varren ohella alueella on myös väljästi rakentuneita pienimittakaavaisia korttelialueita.

Kaava-alueella sijaitsee tunnettuja ja matkailullisesti merkittäviä kohteita kuten Rajaportin sauna, Haulitorni ja Haulitehdas sekä Pispalan pulteri. Viheralueita on niukasti. Luonnontilaisia viheralueita ovat Pöllipuisto, Haulipuisto ja Tikkutehtaan puisto. Alueen kaikki viheralueet altistuvat voimakkaalle liikenteen melulle.

Voimassaolevissa kaavoissa ei ole suojelumerkintöjä kaavaa 8309 koskevalla alueella lukuun ottamatta Haulitehtaan ja Rajaportin saunan kiinteistöjä. Tonttitehokkuus vaihtelee välillä $e=0,3-0,5$.

Valmisteluvaiheessa Ratakadun asuinkiinteistöt päädyttiin rajaamaan kaava-alueen 8309 ulkopuolelle, koska niiden kaupunkikuvallista ja toiminnallista tilannetta kahden melua tuottavan liikenneväylän välissä oli tarkoituksenmukaista tarkastella vasta Santalahden rakentumisen edettyä. Kyseiset kiinteistöt ovat mukana tarkistetussa kaavaehdotuksessa. Asemakaavalla nro 8309 muodostuu 135 kaavatonttia.

Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan laatimisen tavoitteena on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) mukaisesti Pispalan valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön (RKY) kulttuurihistoriallisten arvojen säilyttäminen sekä alueen hallittu kehittyminen. Tavoitteena on turvata vielä jäljellä olevan, historiallisesti merkittävänä arvotetun rakennuskannan ja arvoaluekokonaisuuksien säilyminen sekä ohjata täydennysrakentamisen huolellista sovittamista miljööseen.

Asemakaavan keskeinen sisältö

Suojelumerkinnot, rakentamisen ohjaus, rakennusoikeuden määrä

Asemakaavaehdotus on laadittu Pispalan asemakaavan uudistamisen I-vaiheen kaava-prosessin yhteydessä muodostetun, yhdyskuntalautakunnan 15.3.2011 hyväksymän ja II vaiheen asemakaavan nro 8310 yhteydessä tarkennetun kaavaperiaatteen pohjalta.

Se on luonteeltaan suojelukaavan ja täydennyskaavan yhdistelmä, joka ohjaa miljöön säilyttämiseen ja muutoksen hallintaan.

Kulttuuriympäristön suojelumerkinnot

Kaavassa osoitetaan Pirkanmaan maakuntamuseon tekemän rakennetun kulttuuriympäristön inventoinnin pohjalta suojelumerkinnot arvokkaille rakennuksille, pihapiireille, arvoalueille ja rakenteille. Rajaportin saunan kiinteistöllä nro 1300-6 sijaitsevat rakennukset ja pihapiiri on suojeltu rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain (498/2010) nojalla.

Rakentamisen ohjaus

Jotta Pispalan arvokkaat ominaispiirteet säilyisivät myös tulevaisuudessa, on kaavaan sisällytetty korjaus- ja uudisrakentamisen tapaa sääteleviä määräyksiä sekä laadittu rakentamistapaohje. Uudisrakentamista säädelään kaavassa rakennuslainsäädännön, kerrosluvun ja massoittelumääräyksiin. Mikäli suojeltu rakennus tuhoutuu tai puretaan, vanha rakennus määrittää lähtökohtaisesti korvaavan rakennuksen massoitteluperiaatteen ja julkisivumateriaalin.

Rakennusoikeus

Pispalan kulttuuriympäristön säilyttämisen suurimmat haasteet ja ristiriidat liittyvät rakennusoikeuden määrään, joka on ollut keskeinen teema koko kaavaprosessin ajan. Voimassa olevan v. 1978 asemakaavan pientaloalueelle poikkeuksellisen suuren tonttitehokkuuden $e=0,5$ ja suojelumerkintöjen puuttumisen tarjoama mahdollisuus tonttien kehittämiseen on aiheuttanut alueen rakennuskannan laajaa uudistumista.

Miljöön arvot perustuvat eri osissa Pispalaa erilaisiin ominaispiirteisiin. Osa-alueiden väliset erot ja aluekohtaiset arvot on kuvattu Pirkanmaan maakuntamuseon laatimassa kulttuuriympäristön inventoinnissa. Arvojen säilyttäminen kullakin osa-alueella edellyttää kyseisen alueen ominaispiirteiden tunnistamista ja täydennysrakentamisen sovittamista alueelle niiden ehdoilla.

Pispalan II vaiheen kaava-alueelle on tyypillistä I vaiheen aluetta suurempi vaihtelu tonttien tiiviydessä sekä maastollisesti ja kaupunkikuvallisesti eriluonteiset osa-alueet. II vaiheen kaava-alueen toteutunut tonttitehokkuus on Pispalan valtatiekerrostalotontteja lukuunottamatta huomattavasti matalampi kuin alun perin tiiviimmin rakentuneella I vaiheen kaava-alueella, jossa usealla suojelutontilla on ollut maaston, suojeluarvojen tai kaupunkikuvan näkökulmasta mahdollista rakentaa jopa yli tonttitehokkuuden $e=0,5$.

Valmisteluvaiheessa v. 2018 kaava-alueelle 8309 pyrittiin Pispalan kaavaperiaatteen pohjalta sovittamaan v.1978 asemakaavan ja Pispalan I-vaiheen mukaisesti voimassa olevien asemakaavojen tonttitehokkuuksiin ($e=0,3-0,5$) perustuva rakennusoikeus.

Kaavaehdotuksessa v. 2019 tehtiin valmisteluvaiheen viranomaispalautteen perusteella tonttitehokkuuden suhteen muutamia muutoksia perustuen suojelutavoitteisiin, käyttötarkoitukseen ja kaupunkikuvallisiin syihin.

Tarkistetussa kaavaehdotuksessa v.2025 kaavaratkaisua tarkistettiin perustuen v. 2019 kaavaehdotuksesta saatuun viranomaispalautteeseen ja asemakaavassa 8310 tutkittuihin ratkaisuihin koskien RKY-alueelle sopeutuvan pientalotonttien täydennysrakentamisen määrää ja kokoa. Kaava-alueella 8309 junaradan ja Pispalan valtatiekerrostalotonttien liikenneympäristön aiheuttamat haasteet vaikuttavat osaltaan kaavaratkaisuun. Yleisenä linjana säilytettiin nykyisen voimassa olevan asemakaavan tonttitehokkuus kullakin osa-alueella. Pispalan valtatiekerrostalotonttien pohjoispuolella tonttitehokkuutena säilyy pääosin $e=0,4$ ja Pispalan valtatiekerrostalotonttien eteläpuolella $e=0,5$. Tonttitehokkuutta on laskettu

tonteilla ja kortteleissa, joilla suuremman rakennusoikeuden mahdollistama täydennysrakentaminen aiheuttaisi riskin pihapiirin arvoille sekä suojeltavan rakennuksen ja kaupunkikuvan säilymiselle. Kaavaratkaisu pyrkii tasapuolisuuteen keskenään vastaavissa tilanteissa olevien, kulttuuriympäristön säilymisen kannalta muutoksensietokyvyltään herkimpien tonttien ja osa-alueiden kesken.

Pääosalla Pispalan valtatie pohjoispuolen asuintonteista on jo toteutunut voimassa olevan asemakaavan tonttitehokkuus $e=0,4$. Poikkeuksen muodostaa Erämiehenkadun pohjoispuoli, jolla voimassa olevan asemakaavan tonttitehokkuus $e=0,3$ on toteutunut vain osin. Tonttitehokkuutta on laskettu tasolle $e=0,3$ Pispalan valtatie pohjoispuolen väljemmin rakentuneilla tonteilla, joilla suurempi rakennusoikeus mahdollistaisi RKY-alueen näkökulmasta merkittävän määrän täydennysrakentamista, aiheuttaen riskin pihapiirin arvoille sekä suojeltavan rakennuksen ja kaupunkikuvan säilymiselle.

Pispalan valtatie varren rakennuskanta koostuu kerros- ja pienkerrostaloista, pientaloista ja liikerakennuksista. Pääosalla valtatie eteläpuolen tonteista on voimassa olevan asemakaavan sallima tonttitehokkuus $e=0,5$ jo toteutunut ja kerrostalojen kohdalla ylittynyt. Pienkerrostalo- ja kerrostalotonteille kaavaehdotuksessa osoitettu rakennusoikeus perustuu edelleen tonttitehokkuuteen $e=0,5$. Pispalan valtatiehen rajoittuvilla, suojeltavia pientaloja sisältävillä tonteilla, joilla suurempi rakennusoikeus mahdollistaisi RKY-alueen näkökulmasta merkittävän määrän täydennysrakentamista, tonttitehokkuus on laskettu tasolle $e=0,3 - 0,35$.

Pispalan valtatie ja rautatie välisellä Ratakadun alueella kaava mahdollistaa rakentamattomien tonttien rakentamisen voimassa olevan kaavan tonttitehokkuudella $e=0,4$ pienkerrostalo-tyyppisinä, liike-, kulttuuri-, palvelu- ja työtiloja mahdollistavalla KYYTS-käyttötarkoituserkinnällä.

Kulttuuriympäristöön sopeutuva kaavaratkaisu edellyttää rakennusoikeuden laskemista kaava-alueen 31:llä pientalotontilla. Tonttitehokkuutta on laskettu $e=0,4$:stä $e=0,3$:een 18:llä tontilla ja $0,35$:een kolmella tontilla, $e=0,5$:stä $e=0,3$:een neljällä tontilla ja $e=0,35$:een kuudella tontilla. Pääosalla kaava-aluetta eli n. 85 asuintontilla voimassa olevan asemakaavan tonttitehokkuuden $e=0,4$ tai $0,5$ mahdollistaman täydennysrakentamisen vaikutukset ovat vähäisempiä ja kaavaratkaisun voidaan arvioida riittävällä tavalla turvaavan kulttuuriympäristön arvojen säilyminen RKY-alueella.

Täydennysrakentaminen

Esitetyllä tonttitehokkuusratkaisulla täydennysrakentamisen määrä ja koko on rajattu maltillisiksi koko kaava-alueella. Tontit ovat kohtuullisella tavalla käytettävissä käyttötarkoituksensa mukaisesti. Rakennusoikeuden määrä mahdollistaa jokaiselle tontille vähintään yhden asuinrakennuksen ja piharakennuksen, joka voi koon salliiessa sisältää sivuasunnon.

Kaavaehdotus mahdollistaa suojeltavia asuinrakennuksia sisältäville pientalotonteille ja neljälle tyhjälle pientalotontille 18 uutta asuinrakennusta. Uudisrakennusten lukumäärä kokoluokittain ja suluissa vertailukohtana voimassa olevan kaavan tonttitehokkuuden mahdollistama määrä:

9 (1) uutta asuinrakennusta kokoluokassa 65-95 k-m².

6 (16) uutta asuinrakennusta kokoluokassa 100-160 k-m².

3 (12) uutta asuinrakennusta kokoluokassa 165-220 k-m² tai yli.

Lisäksi Ratakadun varrella sijaitseville tyhjiille kiinteistöille on mahdollista rakentaa neljä n. 300 k-m² pienkerrostalo-tyyppistä rakennusta.

Loput kaavan mahdollistamat uudet rakennukset ovat talousrakennuksia kokoluokassa 20-60 k-m².

Ympäristöhäiriöt ja niiden torjunta

Tavarajunaliikenteen aiheuttamat enimmäisäänitasot, värinä ja runkomelu aiheuttavat haasteita asumisen olosuhteille ja rajoittavat osaltaan uusien asuinrakennusten sijoittamista rata-alueeseen rajoittuville tai sen läheisyydessä sijaitseville tonteille. Täydennysrakentaminen on rata-alueeseen rajoittuvilla tonteilla mahdollista lähinnä talousrakennuksin tai mm. liike- ja työtiloiksi osoitetuin rakennuksin.

Kaavassa on osoitettu ratamelusteet alueen länsiosaan Koukkarinkadun kohdalle sekä alueen keskiosaan Erämiehenkadun ja Haulikadun kohdalle. Pöllimetsän pohjoisosaan on osoitettu meluvallin ja meluaidan yhdistelmä, jolla saadaan muodostettua melulta suojattua viheraluetta. Haulitehtaan eteläpuolelle ja Ratakadun kiinteistöjen molemmin puolin on kaavassa osoitettu katualueelle nykyisiin törmäyskaiteisiin integroitava läpinäkyvä melukaide. Kaavassa osoitettujen meluntorjuntatoimien avulla alueen asuintonttien melutilannetta saadaan parannettua merkittävästi. Kaavan melua koskeva yleismääräys edellyttää rakennushankekohtaista meluntorjuntasuunnitelmaa ja tavarajunista aiheutuvien enimmäismelutasojen huomioimista.

Kaava-aineistoon nähtävillä olon jälkeen tehdyt muutokset

Kaavakartalle on lisätty määräys tontin aitaamisesta viheraluetta vasten sekä kadunnimitoimikunnan esityksestä kadunnimet Ahjolanportti ja Markkinakuja. Mäkikadun varrelle esitetty uusi tontti 1326-1 on poistettu ja osoitettu katualueen osa kokonaan LP-alueeksi. Rakennuslakohtaisia massoittelumerkintöjä on tarkistettu. Suojelumerkintöjen sk-3 ja ark-1 sisältöä on tarkistettu, merkintä sm-4 on korvattu sm-7:llä. Pääkäyttötarkoituksiin AK-36, KYYTS-1 ja KYYTSA-1 on lisätty /s-merkintä. Melua koskevaa yleismääräystä ja melusuojausta koskevia kaavamääräyksiä on tarkistettu.

Muistutusten perusteella uudisrakentamisen tapaa koskevaa kaavamääräystä on tarkistettu siten, että kohta ”Uudisrakennusten perusmuodon on oltava selkeä suorakaidekappale. Uudisrakentaminen on ratkaistava nykyarkkitehtuurin keinoin, historiallista tyyliä jäljittelevät ratkaisut eivät ole sallittuja.” on korvattu seuraavalla: ”Uudisrakennus on sovittava huolellisesti alueen kaupunkikuvaan ja kortteliin. Uudisrakennuksen on noudatettava mittasuhteitaan, jäsentelyltään, materiaaleiltaan ja väritykseltään alueen perinteistä rakennustapaa. Samaa talomallia ja julkisivujäsentelyä ei saa monistaa tontille tai vierekkäisille tonteille.” Rakentamistapaohje on päivitetty vastaamaan uudisrakentamisen tapaa koskevaa muutosta.

Ratakadun varren viidelle rakentamattomalle kiinteistölle on palautettu 2.5.-3.6.2025 nähtävillä olleen kaavaehdotuksen mukainen käyttötarkoitus KYYTSA-1: Liike- ja toimistorakennusten sekä kulttuuritoimintaa ja julkista palvelua palvelevien rakennusten korttelialue, jolle saadaan sijoittaa myös ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia työtiloja sekä asuntoja.

Ajoneuvo- ja junaliikenteestä aiheutuva melutilanne on erityisen haasteellinen pääradan ja Pispalan valtatie välissä sijaitsevan Ratakadun varren kiinteistöillä. Syksyllä 2025 viranomaisneuvottelun yhteydessä ympäristöviranomaisten näkemys oli, ettei asemakaavan tulisi mahdollistaa Ratakadun varrelle uutta asumista. Tämän seurauksena Ratakadun varrella sijaitsevalle viidelle rakentamattomalle kiinteistölle päädyttiin ennen yhdyskuntalautakunnan hyväksymiskäsittelyä osoittamaan käyttötarkoitus KYYTS-1: Liike- ja toimistorakennusten sekä kulttuuritoimintaa ja julkista palvelua palvelevien rakennusten korttelialue, jolle saadaan sijoittaa myös ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia työtiloja.

Käyttötarkoituksen muutoksen katsottiin kuitenkin edellyttävän tässä tapauksessa kaavaehdotuksen asettamista uudelleen nähtäville tai asianomaisten kiinteistönomis-

tajien erillistä kuulemista, joten kaupunginhallitus palautti asian uudelleen valmisteltavaksi.

Kaavaprosessin menettelyjen tarkistamisen ohessa alueen meluolosuhteista keskusteltiin vielä uudelleen kaupungin ympäristöasiantuntijoiden kanssa ja päädyttiin lopputulokseen, että asumisen salliva KYYTSA-1 voidaan katsoa mahdolliseksi käyttötarkoituksmerkinnäksi myös Ratakadun rakentamattomille kiinteistöille. Kaavassa osoitetut melunhallintaa koskevat kaavamääräykset huomioiden uudisrakentamisessa rakennusten ja niiden ulko-oleskelualueen meluntorjunta on järjestettävissä olevia rakennuksia paremmin. Asianomaisia kiinteistönomistajia kuultiin erillisellä kuulemisella, ja samalla ilmoitettiin nähtävillä olleen kaavaehdotuksen mukaisen käyttötarkoituksen KYYTSA-1 palauttamisesta kaavakartalle. Kiinteistönomistajat vastasivat kokevansa ratkaisun tasapuoliseksi ja kohtuulliseksi.

Asemakaavan seurantalomake ja muu liiteaineisto on päivitetty edellä mainittujen tarkistusten mukaisesti. Kaava-aineistoon tehty tarkistukset ovat teknisluonteisia eivätkä edellytä nähtäville asettamista.

V. 2025 tarkistetusta kaavaehdotuksesta saatujen muistutusten ja lausuntojen tiivistelmä sekä kaupungin vastine ovat kaavan liitteinä.

Yhdyskuntalautakunnan päätös 9.6.2026:

Lautakunta hyväksyy asemakaavan siten muutettuna, että asemakaavakartan kappaleen Julkisivut, kohta: "Julkisivujen on oltava yksiväriset, yhtä materiaalia ja jäsentelyltään selkeät. Sokkeli- ja kivijalkarakenteissa sallitaan puhtaaksivalettu tai maalattu betoni, rappaus tai punatiilimuuraus." muutetaan muotoon:

"Julkisivujen on oltava yhtä materiaalia ja jäsentelyltään selkeät. Sokkeli- ja kivijalkarakenteissa sallitaan puhtaaksi valettu tai maalattu betoni, rappaus, punatiilimuuraus tai luonnonkivi."

Rakentamistapaohjeen sivun 14, otsikon J1 Julkisivun jäsentely, kappaleen Yleismääräykset, lause: "Julkisivujen tulee olla yksiväriset, yhtä materiaalia ja jäsentelyltään selkeät." muutetaan muotoon: "Julkisivujen tulee olla yhtä materiaalia ja jäsentelyltään selkeät."

Rakentamistapaohjeen sivun 14, otsikon J1 Julkisivun jäsentely, kappaleen Julkisivun yleisilme, lause: "Julkisivut toteutetaan yhdestä materiaalista ja yksivärisinä." muutetaan muotoon: "Julkisivut toteutetaan yhdestä materiaalista."

Rakentamistapaohjeen sivun 15, otsikon J2 Materiaalit, kappaleen Yleismääräykset, lause: "Sokkeli- ja kivijalkarakenteissa sallitaan puhtaaksi valettu tai maalattu betoni, rappaus tai punatiilimuuraus." muutetaan muotoon: "Sokkeli- ja kivijalkarakenteissa sallitaan puhtaaksi valettu tai maalattu betoni, rappaus, punatiilimuuraus tai luonnonkivi."

Asemakaavakartan kappaleen Ikkunat ja ovet, lause: "Ikkunajaotus on toteutettava välikarmeilla tai aidoilla jakopuitteilla." muutetaan muotoon: "Ikkunoiden tulee soveltua rakennuksen arkkitehtuuriin sekä alueen rakennusperinteeseen. Julkisivujen pääikkunat on toteutettava välikarmeilla tai aidoilla jakopuitteilla. Rakennuksen toiminnan kannalta tarpeelliset pienet tai alisteiset ikkunat voivat olla jakamattomia. Kivijalkaliiketoissa voidaan käyttää myös suurempia yhtenäisiä lasipintoja."

Asemakaavaprosessin vaiheet

Aloituvaihe

14.4.- 5.5.2009 II-vaiheen asemakaavojen 8309 ja 8310 osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä selvitysaineistoa oli nähtävillä.

15.2.2016 kaupunginvaltuusto hyväksyi I-vaiheen kaavat 8256 ja 8257.

4.-25.2.2016 tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä.

Valmisteluvaihe

15.3.2017 I-vaiheen asemakaavat 8256 ja 8257 saivat lainvoiman.

11.1.- 8.2.2018 valmisteluaineisto ja tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma olivat nähtävillä.

Ehdotusvaihe

22.8.-23.9.2019 kaavaehdotus oli nähtävillä.

12.12.2019 järjestettiin viranomaisneuvottelu.

2.5.-3.6.2025 tarkistettu kaavaehdotus oli nähtävillä.

11.9.2025 järjestettiin viranomaisneuvottelu.

Asemakaavan toteuttaminen

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

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutosehdotuksen selostus, joka koskee 8. päivänä tammikuuta 2018 päivättyä, 7. päivänä tammikuuta 2019, 14. päivänä huhtikuuta 2025, 24. päivänä marraskuuta 2025 ja 25. päivänä toukokuuta 2026 tarkistettua asemakaavakarttaa nro 8309, Pispalan asemakaavan uudistamisen II vaihe. Asian hyväksyminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

Diaarinumero kaava 8309:

TRE: 819/10.02.01/2009, TRE:819/10.02.01/2016, TRE:404/10.02.01/2018 ja 14.4.2025 alkaen TRE:2314/10.02.01/2025

Lisätiedot:

[Pispala \[Tampereen kaupunki - Kaupunkisuunnittelu - Kaupunkiympäristö uudistuu\]](#)

Kaavan laatija: Tampereen kaupunki, Kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus; projektiarkkitehti Minna Kiviluoto, tekninen suunnittelija Ulla Torniainen. Suunnitteluryhmään on lisäksi kuulunut kaavoitusarkkitehti Sari Pietilä, erikoissuunnittelija Mira Siren sekä suunnittelijat Jeerathaya Palkonen ja Jessi Vatanen.

1.2 Selvitys suunnittelualueen oloista

Pispalan asemakaavan uudistamisen II-vaiheen kaava-alue nro 8309

Kaava-alueeseen sisältyy osia Ala-Pispalan, Santalahden, Ylä-Pispalan, Hyhkyn sekä Särkänniemen kaupunginosista. Kaava-alueita rajaavat pohjoisessa ja koillisessa Tampere–Seinäjoki-rata, kaakossa Rajaportinkadun ja Pispalan valtatie risteys sekä luoteessa Pohjanmaantie. Lounaassa ja etelässä kaava-alueeseen sisältyvät Pispalan valtatie varren eteläpuoliset tontit. Kaava-alueeseen sisältyvät korttelit 1010, 1011, 1012, 1013 / tontit 16, 17, 18, 21, 22, 30 ja 35, 1014 / tontit 7, 8, 11 ja 24, 1016, 1018 / tontti 5, 1070, 1071, 1073, 1074, 1075, 1077, 1078 / tontit 8, 12 ja 13, 1083 / tontit 13 ja 14, 1183, 1184, 1185, 1226-1, -2, -3 ja -4, 1227-2, -3 ja -4, 1228-1, -2, -3, -6 ja -7, 1299, 1300, 1301 / tontit 1 ja 2, 1302, 1303 / tontti 1, 1350, 1351 / tontit 1, 2 ja 3, 1358, 1359 / 1, 3, 9 ja 10, 1360 / 1, 2, ja 5, 1363 / tontti 2, 1368 / tontti 1 sekä virkistys-, katu-, puisto- ja erityisaluetta.

Kaava-alueen sijainti

Pispala sijaitsee noin 3 kilometriä länteen Tampereen keskustasta 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 15.3.2017. II vaiheen asemakaava 8310 on saanut lainvoiman 9.10.2024. Nyt laadittavan II vaiheen asemakaavan nro 8309 kaava-alue sijaitsee Santalahden, Ylä- ja Ala-Pispalan kaupunginosien alueella Pispalan valtatie molemmin puolin, kaava-alueeseen kuuluu myös vähäisiä alueita Hyhkyn ja Särkänniemen kaupunginosista. Kaavamuutosalue on noin 1,8 km pitkä ja kaakkois-luoteissuuntainen ulottuen Ratakadulta Pohjanmaantiehen. Pohjoisessa aluetta rajaa Tampere–Seinäjoki-rata ja etelässä Mäkikatu.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Ala- ja Ylä-Pispala, Santalahti, Hyhky ja VIII (Särkänniemi), Pispalan asemakaavan uudistamisen II vaihe, asemakaava nro 8309. Tarkoituksena on asemakaavan uudistaminen siten, että se turvaa Pispalan valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön arvojen säilymisen ja luo edellytykset alueen hallitulle kehittämiselle elinvoimaisena ja vireänä alueena.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1.1	Tunnistetiedot.....	8
1.2	Kaavan nimi ja tarkoitus.....	8
1.3	Selostuksen sisällysluettelo	9
1.4	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	11
1.4.1	Kaavan suunnitelma-asiakirjat.....	11
1.4.2	Kaavaa varten laaditut selvitykset	11
1.4.3	Palauteaineisto.....	12
1.4.4	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	12

2 LÄHTÖKOHDAT 12

2.1	Selvitys suunnittelualan oloista	12
2.1.1	Alueen yleiskuvaus.....	12
2.1.2	Väestö ja sosiaalinen ympäristö	13
2.1.3	Yhdyskuntarakenne.....	13
2.1.4	Rakennuskanta ja asuminen	13
2.1.5	Kaupunkikuva ja maisema.....	13
2.1.6	Rakennettu kulttuuriympäristö	14
2.1.7	Muinaismuistot	19
2.1.8	Luonnonympäristö.....	20
2.1.9	Palvelut ja elinkeinotoiminta	22
2.1.10	Virkistys.....	23
2.1.11	Liikenne ja pysäköinti	24
2.1.12	Tekninen huolto.....	25
2.1.13	Ympäristöhäiriöt	25
2.1.14	Maanomistus.....	28
2.2	Suunnittelutilanne	28
2.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	28

3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET 32

3.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	32
3.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	33
3.2.1	Vireilletulo	33
3.3	Osallistuminen ja yhteistyö	33
3.3.1	Osalliset	33
3.3.2	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	34
3.4	Asemakaavan tavoitteet	36
3.4.1	Kaavoituksen tavoite	36
3.4.2	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	36

3.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	37
3.5.1	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	37
4	ASEMAKAAVAN KUVAUS	38
4.1	Asemakaavan valmisteluaineistoon tehdyt muutokset	3
4.1.1	Kulttuuriympäristön suojelu	39
4.1.2	Suojelumerkinnän pois jättäminen	41
4.1.3	Rakennusoikeudet ja mitoitus	42
4.1.4	Rakentamisen ohjaus	44
4.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	51
4.3	Aluevaraukset	52
4.3.1	Korttelialueet	52
4.3.2	Muut alueet	52
4.3.3	Tonttijako	53
4.4	Kaavan vaikutukset	54
4.4.1	Vaikutukset maisemaan ja kulttuuriperintöön	54
4.4.2	Vaikutukset luonnonympäristöön ja virkistykseen	58
4.4.3	Sosiaaliset vaikutukset	59
4.4.4	Vaikutukset elinkeinoihin ja talouteen	63
4.4.5	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen	64
4.4.6	Vaikutukset liikenteeseen, tekniseen huoltoon ja erityistoimintoihin	65
4.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset	66
4.7	Nimistö	66
5	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	66
5.1	Toteutusta havainnollistavat suunnitelmat	66
5.1.1	Rakentamistapaohjeet	66
5.2	Toteuttaminen ja ajoitus	66
5.3	Toteutuksen seuranta	66

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1.5.1 Kaavan suunnitelma-asiakirjat

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, 9.4.2009, tark. 1.2.2016, 8.1.2018, 7.5.2018, 14.4.2025 ja 24.11.2025
- Kaavakartta nro 8309, 8.1.2018, tark. 7.1.2019, 14.4.2025, 24.11.2025 ja 25.5.2026
- Asemakaavan seurantalomake 8309, 25.5.2026
- Rakentamistapaohje 8309 ja 8310, 8.1.2018, tark. 7.1.2019 ja 22.6.2020, 19.2.2024, 20.5.2024, 14.4.2025, 24.11.2025 ja 25.5.2026
- Kaupungin vastine muistutuksiin ja lausuntoihin, 24.11.2025

Oheismateriaali:

- Poistettava asemakaava kaavamuutosalueelta 8309, 25.5.2026
- Viranomaisneuvottelun muistio 11.9.2025
- Havainneaineisto (liite 1), päivitetty 24.11.2025
- Kaavan vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön (liite 2), tark. 24.11.2025
- Kulttuurihistoriallisesti arvokkaat alueet, pihapiirit, rakennukset ja rakenteet sekä suojelumerkintöjen osoittaminen (liite 3), tark. 24.11.2025
- Voimassaolevien kaavojen tonttitehokkuudet (liite 4), 14.4.2025
- Kaavatonttien tonttitehokkuudet (liite 5), tark. 24.11.2025
- Tilastot (liite 6), tark. 25.5.2026

1.5.2 Kaavaa varten laaditut selvitykset

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

Nähtävissä Tampereen kaupungin Pispalaa koskevalla internetsivustolla

[Pispala \[Tampereen kaupunki - Kaupunkisuunnittelu - Kaupunkiympäristö uudistuu\]](#)

- Meluselvitys 2016, 2017, 2018, 2024, A-Insinöörit Oy
- Tärinä- ja runkomeluselvitys, 2024, A-Insinöörit Oy
- Paineellisen pohjaveden selvitys, Ramboll Oy
- Pispalan eteläpuolisen alueen rakennettavuusselvitys, 2016, Ramboll, A-Insinöörit Oy ja HRK Konsultointi
- Punaisen tukkitien eteläosa, arkeologinen selvitys
- Viherverkkotarkastelu, 2018 Tampereen kaupunki, Viheralueet ja hulevedet
- Pispalan–Tahmelan alueen rakennetun ympäristön inventointi 2009, Väliraportti II, Pirkanmaan maakuntamuseo, Miia Hinnerichsen
- Ylä- ja Ala-Pispalan sekä Tahmelan arkeologinen inventointi 2008, Pirkanmaan maakuntamuseo, Vadim Adel
- Santalahden arkeologinen inventointi 2009, Pirkanmaan maakuntamuseo, Kalle Luoto
- Pispalan viherverkkotarkastelu, Tampereen kaupunki, 2011
- Pispalan asemakaavavaiheiden 1–3 eliöstö- ja biotooppiselvitys, Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön kehittäminen, 2011
- Pispalan kevätlähteiden kartoitus, Esa Ränkman, FCG Finnish Consulting Group Oy, 2011
- Loppuraportti Pispalan – Tahmelan alueen hyönteisselvityksestä 2009–2010, Tampereen Hyönteistutkijain Seura ry, 2010

- Pispalan lepakkokartoitus, Wermundsen Consulting Oy, 2008 Alue 1: Hautalaakso, Luokka: III Lajit: pohjanlepakko
- Liikenteellinen esiselvitys, Tampereen kaupunki 2008
- Kunnallisteknisten verkostojen kartoitus, Tampereen kaupunki, 2008
- Pispala-Santalahti meluselvitys, Taratest Oy, 2009
- Pispala-Santalahti värinä- ja runkomeluselvitys, Taratest Oy, 2009
- Pispalan asemakaavojen uudistamisen I-III vaiheiden kaava-alueiden hulevesi-, pohjavesi- ja rakennettavuusselvitys, Loppuraportti, FCG 2012
- Pispalan ja Santalahden ilmanlaatuselvitys. Typpioksidin raja-arvot sekä hiukkasten raja- ja ohjearvot. Asemakaavat no 8256, 8309, 8310 ja 8048, Ramboll, 2010
- Pispalan ja Santalahden ilmanlaatuselvitys. Typpioksidin ohjearvot. Asemakaavat no 8256, 8309, 8310 ja 8048, Ramboll, 2010

1.5.3 Palauteaineisto

Ehdotusvaiheen v. 2019 muistutuksiin ja lausuntoihin laadittu kaupungin vastine on kaava-aineiston liitteenä.

1.5.4 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

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

[Pispala \[Tampereen kaupunki - Kaupunkisuunnittelu - Kaupunkiympäristö uudistuu\]](#)

2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaava-alue nro 8309 sijaitsee Pispalan harjun pohjoispuolella Pispalan ahteella sekä harjun länsirinteellä. Rakennuskanta koostuu pääasiassa pientaloista ja pienkerrostaloista, Pispalan valtatievarressa on lisäksi 4-6 kerroksisia kerrostaloja. Alue on asuinalueena erittäin arvostettu.

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

Kaava-alueen 8309 pinta-ala on noin 21 ha. Alueen maarekisterikiinteistöt ja tontit ovat pääosin yksityisessä omistuksessa. Kaavatontteja muodostuu yhteensä 136 kpl. Asumiseen osoitettujen kaavatonttien koko vaihtelee välillä 138–2500 m².

Alue on pääosin rakennettua ympäristöä, viheralueita on niukasti. Luonnontilaisia ovat Pöllipuisto, Haulipuisto ja Tikkutehtaan puisto. Loput viheralueet ovat pienialaisia. Kaavan 8309 alueella kaikki viheralueet altistuvat voimakkaalle liikenteen melulle.

Kaavamuutosalue on maastollisesti hyvin vaihtelevaa - se muodostuu eriluonteisista osa-alueista; osin Pispalalle tyypillisistä hyvin jyrkistä harjun rinteiden osista, mutta mukana on myös hyvin tasaisia alueita. Alueen katujen leveys vaihtelee. Tonttikadut

ovat pääosin kapeita, lukuun ottamatta Pispalan valtatieä, joka on alueellinen kokooja- ja pääkatu. Pohjois-eteläsuuntaiset Harmaa ja Punainen tukkitie jakavat alueen kolmeen osaan.

2.1.2 Väestö ja sosiaalinen ympäristö

Pispalaa on perinteisesti pidetty yhteisöllisenä asuinalueena. Tämä näkyy myös alueen erilaisten yhdistysten määrässä. Alueen asukasrakenteen ja sosioekonomisen luonteen muutos työväen alueesta keskiluokkaisempaan suuntaan on vaikuttanut myös alueen sosiaaliseen ympäristöön, mutta edelleen voidaan Pispalaa pitää sosiaalisesti monimuotoisena alueena, jossa on mm. monia yhteisöllisesti tuotettuja palveluja ja paikallisia kulttuuritapahtumia.

2.1.3 Yhdyskuntarakenne

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

2.1.4 Rakennuskanta ja asuminen

Kaava-alue on asuntotyypeiltään monipuolinen, alueella on yhden perheen taloja, paritaloja, usean asunnon taloja sekä rivi- ja kerrostaloja. Samalla tontilla voi olla useita rakennuksia, pienkerrostalosta yhdenperheen taloon ja pihasaunaan. Aluetta arvostetaan asuinpaikkana mm. alueen omaleimaisuuden ja maisemien takia. Pispalan rakennuskanta on uusiutunut huomattavasti viime vuosikymmeninä, vanhoiksi rakennuksiksi tunnistettavia ja maakuntamuseon inventoimia on kaava-alueiden asuinrakennuksista enää n.50%.

2.1.5 Kaupunkikuva ja maisema

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

Pohjoisrinteen alaosa, Pispalan valtatie itäosan varsi ja radan varsi:

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

Pispalan ahde eli Pispalan valtatie länsiosa kadunvarresta rautatiehen

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

Harjun laelta ja tasanteelta maisemat suuntaavat sekä Näsijärvelle että Pyhäjärvelle. Rakennukset ja kadut ovat pääsääntöisesti korkeuskäyrien ja kadun suuntaisesti.

Rakennusten mittakaava ja rakentamistiheys vaihtelee tiheästä väljään. Maaston tasaisuudesta johtuen pihat ovat yleensä suuret ja käyttökelpoiset.

Länsirinne

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

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:

Rakennusinventointi

Pirkanmaan maakuntamuseo laati 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 kaava-alueella 8309

Kulttuurihistoriallisesti arvokkaat aluekokonaisuudet

Rakennusinventoinnissa kaava-alueilta on hahmotettu seuraavat arvoalueet:

2009/A1 Pohjanmaantien varsi

2009/A2 Koukkarinkadun varsi

2009/A4 Mäkikadun ja Kannaksenkadun risteys

2009/A5 Mäkikadun varsi

2009/A6 Erämiehenkadun varsi

2009/A7 Haulitornin ympäristö

2009/A9 Pispalan valtatievarren alku

Sekä lisäksi alueellisina kokonaisuuksina
2009/113 Punainen tukkitie
2009/12 Harmaa tukkitie

2009/A1 Pohjanmaantien varsi
Arvoluokka III

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

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

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

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

2009/A2 Koukkarinkadun varsi
Arvoluokka III

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

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

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

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

2009/A4 Mäkikadun ja Kannaksenkadun risteys
Arvoluokka II

Alueen monimuotoinen rakennuskanta on peräisin 1800-luvun lopun ja 1930-luvun väliseltä ajalta. Alueella ei ole uudisrakennuksia. Rakennuskanta on peruskorjauksista huolimatta säilyttänyt pääosin hyvin 1900-luvun alun piirteensä. Erikokoiset rakennukset edustavat eri rakennustyyppejä usean asunnon vuokrakerrostaloista huviloihin ja yksittäispientaloihin. Mäkikadun ja kannaksenkadun risteys erityyppiset rakennukset

muodostavat kapeiden katujen varsille vaihtelevan ja monimuotoisen maisemakokonaisuuden.

2009/A5 Mäkikadun varsi

Arvoluokka I

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

2009/A6 Erämiehenkadun varsi

Arvoluokka II

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

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

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

Pispalan posti on toiminut neljässä alueen rakennuksista.

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

2009/A7 Haulitornin ympäristö

Arvoluokka I

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

Teollisuusrakennukset, haulitehdas ja haulitorni, ovat vuodelta 1908.

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

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

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

2009/A9 Pispalan valtatie alku

Arvoluokka I

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

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

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

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

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

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

2009/113 Punainen tukkitie

Arvoluokka I

Pispalan punainen tukkitie rakennettiin vuonna 1863 tukkien siirtämiseksi Näsijärveltä Pyhäjärvelle Pispalan harjun yli. Tukkitien uoma on merkittävä muistuma Tampereen ja koko Suomen teollisuus- ja kauppahistoriasta. Rosenlewin omistaman Porin Höyrysaahan rakennuttama Punainen tukkitie ylitti Pispalan valtatie siltaa pitkin suunnilleen nykyisen Pispalan kirkon kohdalla, ja tukkien siirto tapahtui hevosten avulla. Tukkitie sai nimensä siksi, että se oli maalattu punaiseksi ja tukkitien rakenteisiin oli kiinnitetty myös mainoksia. Puinen rännirakennelma oli yli 70 vuotta hyvin näkyvä ja kuuluva osa Pispalaa. Uittotunnelin valmistuttua maan pinnalla kulkeva rakennelma purettiin ja Pyhäjärven puolelle jäi maisemaan jäi n. 20 metriä leveä uoma. Pirkanmaan maakuntamuseon Pispalan asemakaavaa varten laatimassa rakennetun ympäristön inventoinnissa Punainen tukkitie on määritelty arvokkaimman 1. luokan

kohteeksi. Inventoinnissa esitetään toimenpidesuosituksena Punaisen tukkitien uoman säilyttämistä rakentamattomana, jotta historiallinen väylä säilyy havaittavana. Tukkitien Pyhäjärven puoleinen uoma sijaitsee pohjoisessa seurakunnan omistamalla maalla ja kaupungin omistamalla puisto- tai katualueella. Korttelissa 1088 uoman ala on tukkitien käytöstä poistamisen jälkeen liitetty asuintontteihin.

2009/12 Harmaa tukkitie

Arvoluokka I

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

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

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

Lähde:

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

Arvokas rakennuskanta

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

- maaseudun rakennusperinnettä edustavat rakennukset, kuten esimerkiksi paritupatyyppiset 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
- vuokrakasarnit, jotka voivat olla joko puolitoista- kaksi- tai kolmekerroksisia
- yhdistetyt asuin- ja liikerakennukset, joissa kivijalkakerros on rakennettu yleensä alun perin liiketoimintaa varten
- modernit 1940–60-luvun omakotitalot
- modernit 1940–60-luvun kerros- ja luhtitalot

Ennen toista maailmansotaa rakentunut rakennuskanta edustaa sitä Pispalaa, josta alue tunnetaan. Pispalan vanhalle rakennuskannalle on luonteenomaista, että rakennuksia on saatettu laajentaa, korottaa, vaihtaa ikkunoita, ovia ja laudoituksen suuntaa.

Alkuperäisessä asussa olevia rakennuksia on siten vähän. Merkittävä muutosten kausi oli 1970-luvun lopun ja 1980-luvun alun peruskorjauskokeilu, joka edesauttoi rakennusten säilymistä, mutta samalla menetettiin rakennusten luonteenomaisia ominaispiirteitä. Korjaamisen pispalalainen perinne on 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 järvinäkymineen 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 uudemmilla ja perinteestä poikkeavilla muureilla on suuri kaupunkikuvallinen merkitys erittäin näkyvinä elementteinä, toteutuksen onnistuneisuuden tasosta huolimatta.

2.1.7 Arkeologinen kulttuuriperintö

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

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

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

Seuraavassa kohteen kuvauksessa kohdenumerolla viitataan arkeologisen inventoinnin numerointiin.

Kaava-alueen 8309 arkeologiset kohteet:

Kiinteä muinaisjäännös

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

Kiinteä muinaisjäännös

Pispalan pulteriatia

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

Muu arkeologinen kulttuuriperintökohde

Pöllipuisto historiallinen tienjäännös

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

Muu arkeologinen kulttuuriperintökohde

Pispalan tukkitie 1

Teollisuushistoriallinen rakenne

Ennen vuotta 2018 tunnetun, Pispalan valtatie eteläpuolisen kohteen/rakenteen suojelustatus on muuttunut sen jälkeen muuksi kulttuuriperintökohteeksi, koska Museoviraston ohje teollisuushistoriallisten muinaisjäännösten suojelusta on muuttunut (kohteiden ikäraja siirtyi taaksepäin ajassa). Kohteen sm-4 -merkintä on korvattu Ark-merkinnällä (Muu arkeologinen kohde).

Itäisemmästä, harmaasta tukkitiestä ei ole inventoinneissa löydetty varmoja jäännöksiä.

Kiinteä muinaisjäännös

Kivikautinen asuinpaikka Pispala (837010001)

Kivikautinen asuinpaikka sijaitsee 200 m pohjoiseen Pyhäjärven rannasta, Uittotunnelin länsipuolella olevalla etelään viettävällä, hiekkapohjaisella entisellä peltoalueella. Kohde on rakentamisen ympäröimää ja osittain tuhoamaa.

Muu arkeologinen kulttuuriperintökohde

Pättiniemenpuisto (1000018714)

Kivirakenteet, työ- ja valmistuspaikat

Pättiniemenpuiston pohjoisosassa metsikössä sijaitsevat rakennuksen jäänteet, perustuskiviä ja kaksi kiuasrakennelmaa. Kyseinen rakennus on ollut Pispalan talon riihi, joka on rakennettu aikaisintaan 1700-luvun lopussa. Sijaitsee Pispalan kivikautisen asuinpaikan alueella.

2.1.8 Luonnonympäristö

Pispalan luonnonympäristöä on selvitetty seuraavissa selvityksissä:

- Asemakaavan nro 8985 lepakkoselvitys, FCG Oy 2024
- Asemakaavan nro 8985 liito-oravaselvitys, Tampereen kaupunki 2024
- 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 kevtlähteiden 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 ydinosaa 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 paahderinteen, rantavyöhykkeen ja sen lähteikköalueen viheralueilla ja pihoidilla. Tämä vyöhyke muodostaa ekologisen yhteyden Pyynikiltä Pyhäjärven rantavyöhykkeelle.

Kulttuurikasvillisuus sijoittuu pääosin yksityisille pihoidille. Kulttuurikasvillisuus on vähentynyt viime vuosikymmeninä alueen tiivistymisen, katujen kunnostusten ja pihakulttuurin muutoksen takia. Nykyisin arvostetaan enemmän viimeisteltäviä ja rakennettuja kuin hallitusti hoitamattomia pihvoja. Korvaavia elinympäristöjä kasvillisuudelle on katujen varsilla. Pispalan pihoidilla ei ole sellaista kasvillisuutta, joka lain mukaan edellyttäisi suojelua, vaikkakin jonkinlaisen luonnonsuojellisuuden statuksen omaavia lajeja löytyy, esim. silmälläpidettävä ketoneilikka.

Pispalan lepakkokartoituksessa 2008 ja sen tarkennuksessa 2009 alueelta ei ole varmuudella löydetty lepakkokolonioita, jotka edellyttäisivät suojelua. Asemakaavan nro 8985 yhteydessä laaditun lepakkokartoituksen mukaan suojaviheralue on mahdollista lepakoiden käyttämää aluetta, jonka valaistukseen tulee kiinnittää huomiota. Uittotunnelin suun ympäristö on mahdollista lepakkojen talvehtimisaluetta.

Kantakaupungin liito-oravaselvityksen (v.2016) mukaan Pispanpellon suojaviheralueen eteläosa on liito-oravalle erittäin soveltuvaa elinympäristöä, jossa on muutama tyhjä kolopuu. Alueelta kohti pohjoista on mahdollinen kulkureitti, mutta selvityksen mukaan alueella ei kuitenkaan ole liito-oravan todettuja elinympäristöjä tai papanahavaintoja. Asemakaavan nro 8985 yhteydessä v.2024 laaditun liito-oravaselvityksen mukaan Pispanpellon pohjoisosan suojaviheralue on liito-oravalle soveltuva biotooppi ja Pispalan valtatie yli pohjoiseen on mahdollinen soveltuva kulkuyhteys.



Kuva: Pispalan ekologinen verkosto.

2.1.9 Palvelut ja elinkeinotoiminta

Julkiset palvelut

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

Pispalan kirkko sijaitsee osoitteessa Pispalan valtatie 16.
Yhdistysten tuottamat palvelut/yhteisölliset palvelut

Yhdistysten ylläpitämiä palveluja ovat kaava-alueella 8309 sijaitsevat Rajaportin yleinen sauna ja saunakahvila (Pispalan valtatie 9), Pispalan kirjasto, Pispalan Nykytaiteen keskus. Juhla- ja kokoustilakäytössä olevaa Pispalan Haulitehdasta harjun pohjoisrinteessä ylläpitää Pispalan Moreeni ry. Ahjolan kannatusyhdistys ry järjestää kansalaisopisto- ja kerhotoimintaa Ahjolan kiinteistössä osoitteessa Ahjolankatu 3.

Kulttuuripalvelut

Ammattinukketeatteri Mukamas sijaitsee osoitteessa Pispalan valtatie 30.

Kaupalliset palvelut

Pääosa Pispalan alueen kaupallisista palveluista sijaitsee Pispalan valtatievarrella (ravintoloita, päivittäistavarakauppa, grillikioski ja muutama erikoisliike mm. ompelutarvike- ja lemmikkieläintarvikeliike).

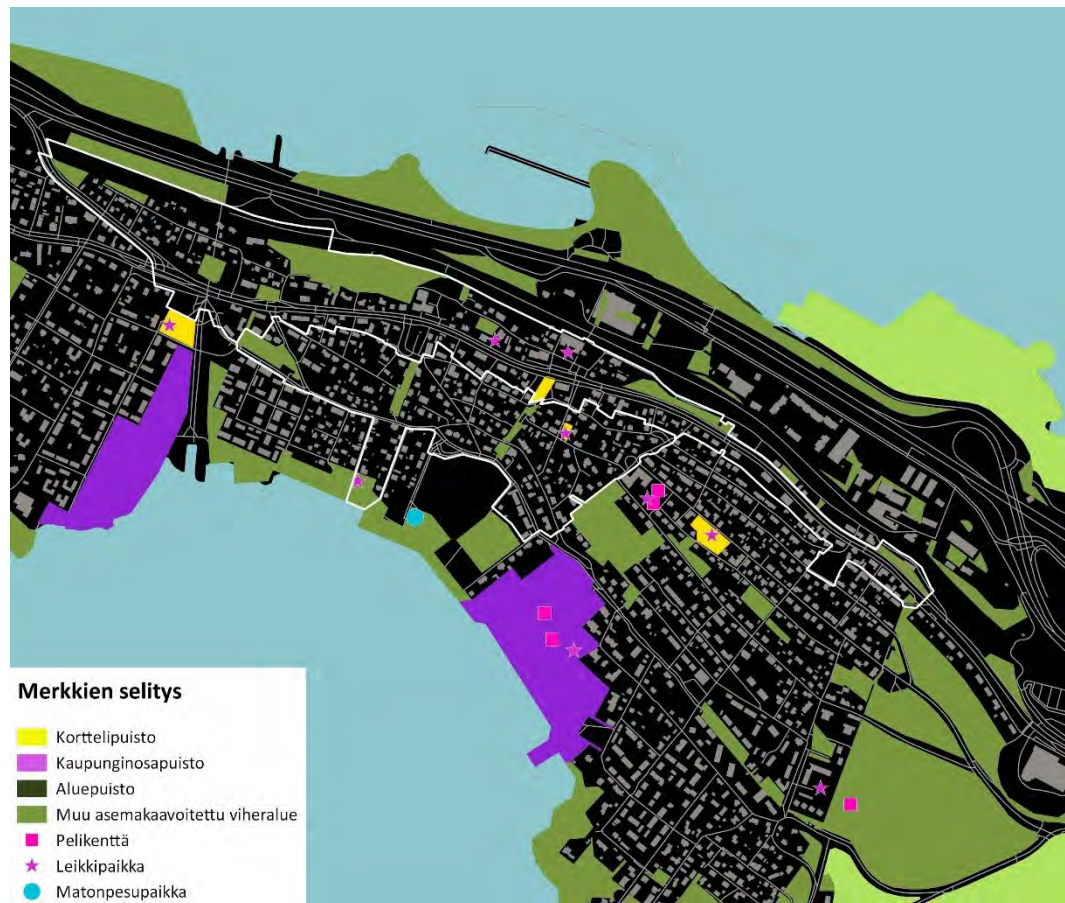
Työpaikat

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

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.



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

2.1.11 Liikenne ja pysäköinti

Kaava-alueen 8309 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.

Asemakaava-alueelta liikennemääriä on mitattu Pispalan valtatiellä. Kaava-alueen halki kulkeva Pispalan valtatie on alueellinen kokoojakatu ja keskustasta länteen mentäessä Paasikiventien varaväylä. Pispalan valtatieen liikennemäärä on noin 13 000–16 000 ajoneuvoa vuorokaudessa, josta lähes 90 % on läpiajoliikennettä. Raskaan liikenteen osuus kokonaismäärästä on 7%. Pyöräliikenteen liikennemäärä valtatiellä on noin 1500 polkupyörää/vrk.

Pispalassa on aluenopeusrajoituksena 30 km/h. Ajonopeudet asemakaava-alueella ovat maltillisia lukuun ottamatta Pispalan valtatieä, mikä johtunee tien luonteesta läpikulkuväylänä. Aluenopeusrajoitusmuutosten yhteydessä v. 2021 ajonopeus laskettiin Pispalan valtatiellä 50 km/h:stä 40 km/h:een Pispalan valtatie 12:n ja Pispalan kirkon välisellä osuudella

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

Joukkoliikenteen palvelutaso on korkea. Pispalan valtatieä pitkin liikennöi useita eri bussilinjoja, tiheimmillään kymmeniä busseja tunnissa. Lisäksi alueella liikkuu jonkin verran turistibusseja.

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-luvulla 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 tonteilla olevat johtolinjat varauksina kaavakartalle silloin kun ne ovat tiedossa ja ne mahtuvat. Osalle tonteista johtovaroja ei ole voitu osoittaa tonttien ahtauden tai olevien rakennusten vuoksi. Rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee selvittää ja tarvittaessa siirtää rakennusalueella tai sen välittömässä läheisyydessä sijaitsevat maanalaiset johdot omalla kustannuksellaan.

Eryistoiminnat

Kaava-alueella on muuntamot Pohjanmaantienkulmassa, Palaneenkirkonpuiston eteläreunassa, Pispalan valtatie ja Kannaksenkadun liittymän läheisyydessä, Harmaan tukkitien puiston koilliskulmassa ja Ratakadun länsipäässä.

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-alueella 8309 valtioneuvoston asettamat melun ohjearvot ylittyvät monin paikoin. Melumallinnuskartoista nähdään, että ennustetuilla liikennemäärillä ja nykyisillä rakennuksilla, piha-alueiden keskiäänitasot ylittävät päivällä 55 dB ja yöllä 50 dB lähes koko kaava-alueella. Pispalan valtatie varrella ja paikoitellen tonteilla keskiäänitasot

ovat jopa 60–75 dB. Lisäksi tavarajunan ohituksesta aiheutuvat enimmäisäänitasot aiheuttavat hetkellisesti voimakasta, yli 80 dB melua. Raideliikenteestä aiheutuu myös tärinää ja runkomelua.

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 ja 2018. Kaava-aluetta 8309 koskeva meluselvitys päivitettiin v. 2024 huomioiden tie- ja rataliikenteen melu nykytilanteessa ja ennustetilanteessa v. 2040 (A-Insinöörit Oy).

Ilmanlaatu

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

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

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

Pilaantunut maaperä

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

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

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

Alueelle jäi pilaantuneita maita useisiin kohtiin. Pääosa alueelle jääneestä pilaantuneesta maaperästä sijaitsee olemassa olevien rakenteiden alla tai perustusten

alapinnan vieressä sekä muutamassa kohdassa niin syvällä, että kaivua ei ollut kaivuteknisesti tai kunnostustavoitteen mukaisesti järkevää jatkaa syvemmälle. Yli alemman ohjearvon olevia pitoisuuksia jäi noin 500 m² alueelle, yli ylemmän ohjearvon olevia pitoisuuksia noin 350 m² alueelle sekä vaarallisen jätteen rajan yli olevia pitoisuuksia noin 180 m² alueelle. Haitta-ainepitoisuudeltaan vaarallisen jätteen rajan ylittävät alueet on suojattu eristysratkaisuilla kunnostussuunnitelman mukaisesti ja kaikki muut alueet on peitetty puhtailla mailla.

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

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

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

Mikäli kaivettuja maa-aineksia poistetaan alueelta, kynnysarvopitoisuudet ylittävät maa-ainekset tulee toimittaa luvanvaraiseen vastaanottoaikkaan 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 vastaanottoaikkaan, 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) on nähtävillä kaava-aineiston selvityksissä.

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

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

Pöllikuja 5, Maaperän haitta-ainetutkimus (Ramboll 2017) on nähtävillä kaava-aineiston selvityksissä.

2.1.14 Maanomistus

Kaava-alueiden asumiseen osoitetut tontit ja maarekisteritilat ovat pääasiassa yksityisessä omistuksessa lukuun ottamatta seuraavia asemakaavan mukaisia asuintontteja, jotka ovat kaupungin omistuksessa: 1010-11, 1011-5, 1184-3, 1300-1, 1363-2 ja 3, 1226-2 ja -3.

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

2.2 Suunnittelutilanne

2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Pispalan asemakaavan uudistamisen II vaiheen alueella valtakunnallisesti merkittäviä huomioitava seikkoja ovat Pispalanrinteen valtakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö sekä Väyläviraston (aiemmin Liikenneviraston) toimikenttään kuuluvat Paasikiventie ja päärata. Nämä väylät ovat suunnittelualueen ulkopuolella mutta vaikuttavat sen olosuhteisiin.

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

Pispala, Tahmela ja Santalahti luokiteltiin valtakunnallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi selvityksessä "Rakennettu kulttuuriympäristö, Valtakunnallisesti merkittävät kulttuurihistorialliset ympäristöt" (Museoviraston rakennushistorian osaston julkaisuja 16, 1993). Valtakunnallisen inventoinnin päivityksessä rajausta on tarkistettu poistamalla siitä Tahmela ja Santalahti (RKY 2009, [Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY](#)).

Ympäristöministeriö, Museovirasto ja Suomen Kuntaliitto ovat laatineet vuoden 2009 muistion korvaavan, 2.4.2020 päivätyn muistion, jonka tarkoituksena on selkeyttää valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden merkitystä ja oikeusvaikutuksia käytännössä 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.). Valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita koskeva valtioneuvoston 1.4.2018 voimaan tullut päätös edellyttää, että valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta huolehditaan.

Maakuntakaava

Pirkanmaan maakuntakaavassa 2040 suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Merkinnällä osoitetaan asumisen, kaupan ja muiden palvelujen, työpaikkojen sekä muiden taajamatoimintojen rakentamisalueet. Merkintä sisältää niihin liittyvät pääväyliä pienemmät liikennealueet, yhdyskuntateknisen huollon alueet, paikallisesti merkittävät ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomat teollisuusalueet sekä paikallisesti merkittävät virkistys- ja suojelun alueet ja ulkoilureitit.

Suunnittelumääräys:

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

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on edistettävä julkisten ja kaupallisten palveluiden saavutettavuutta joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn avulla. Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sovitettava ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa alueen omaleimaisuutta. Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota kulttuuriympäristön, maiseman ja luontoarvojen säilymiseen. Alueen kytkeytyvyys seudullisille virkistysalueille ja ulkoilureiteille tulee ottaa huomioon.”

Alue kuuluu Valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun ympäristöön (RKY 2009).

Suunnittelumääräys: ”Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen arvot säilyvät. Uusi rakentaminen on sopeutettava alueen kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin ja ajalliseen kerroksellisuuteen.”

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

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

Kaavan 8309 itäosa kuuluu osin Valtakunnallisesti arvokkaaksi esitettyyn ja maakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen. Merkinnällä osoitetaan valtakunnallisiksi esitetyt, maakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet (Ma).

Suunnittelumääräys: ”Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot säilyvät. Avointen maisematilojen säilymiseen ja uusien rakennuspaikkojen sijaintiin on kiinnitettävä erityistä huomiota.”

Eteläosaa lukuun ottamatta alue kuuluu Tiiviille joukkoliikennevyöhykkeelle. Merkinnällä osoitetaan yhdyskuntarakenteeltaan tiiviit, tiivistettävät tai tiiviinä toteutettavat alueet, jotka tukeutuvat tehokkaaseen joukkoliikennejärjestelmään. Suunnittelumääräys:

”Alueen tulee tukeutua tehokkaaseen joukkoliikennejärjestelmään sekä laadukkaisiin kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiin. Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa on pyrittävä tiiviiseen rakenteeseen, joka mahdollistaa tehokkaan joukkoliikenteen järjestämisen. Erityistä huomiota tulee kiinnittää pysäkkijärjestelyjen toimivuuteen ja saavutettavuuteen, liikenneturvallisuuteen sekä liityntäpysäköinnin tarpeisiin. Alueen suunnittelussa tulee liikenneväylien läheisyydessä kiinnittää erityistä huomiota liikenteen melun, värinän ja ilman laadun haittojen hallintaan.”

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

Alue on tärkeää vedenhankintaan soveltuvaa pohjavesialuetta. Merkinnällä osoitetaan vedenhankintaa varten tärkeät ja vedenhankintaan soveltuviksi luokitellut pohjavesialueet. Suunnittelumääräys: ”Aluetta koskevat toimenpiteet on suunniteltava siten, etteivät ne vaaranna pohjaveden laatua, määrää tai vedenhankintakäyttöä. Vesienhoidon riskialueiksi todettujen pohjavesialueiden maankäytön suunnittelussa tulee ottaa huomioon vesienhoitosuunnitelma sekä pyrkiä pohjaveden laatua ja antoisuutta uhkaavien riskien vähentämiseen.”

Yleiskaava

Alueen yleiskaavatilanne muodostuu lainvoimaisista Kantakaupungin yleiskaavasta 2040 ja Kantakaupungin vaiheyleiskaavasta – valtuustokausi 2017–2021. Yleiskaavassa kyseinen alue on osoitettu asumisen alueeksi, joka varataan pääosin asumiselle sekä sitä palveleville toiminnoille, mm. virkistys- ja suojaviheralueille, lähipalveluille sekä nykyiselle ja uudelle ympäristöhaiiriötä aiheuttamattomalle elinkeinotoiminnalle. Alue sijaitsee vedenhankinnan kannalta merkittävällä 1-luokan (Epilänharju-Villilän) pohjavesialueella.

Alue kuuluu Pispalanrinteen valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön. Alueen suunnittelussa tulee kiinnittää huomioita kulttuuriympäristön arvoihin. Kaava-alueelle on osoitettu kaksi muinaisjäännekohtetta ja kaksi muuta arkeologista kulttuuriperintökohtetta. Pispalan valtatie molemmien puolin on osoitettu alue, jolla asemakaavan laadinnan yhteydessä on harkittava melu - ja ilmanlaatuselvityksen tarve.

Pyöräilyn pääreitistön tavoiteverkko

Tavoiteverkkoa kehitetään sujuvan, nopean ja tasavauhtisen arkipyöräilyn mahdollistamiseksi. Reittien täsmälliset sijainnit ratkaistaan tarkemmassa suunnittelussa ja reitit toteutetaan siten, että pyöräilyväylän pituus- ja poikkileikkaus, sijoittuminen maastoon sekä risteämisratkaisut muun liikenteen kanssa tukevat pyöräilyn nopeutta, sujuvuutta ja turvallisuutta.

Ohjeellinen virkistysyhteys

Keskuspuistoverkostoa yhdistävä virkistysyhteys tai lähivirkistysalueiden sarja. Tarkemman suunnittelun yhteydessä tulee ottaa huomioon lähivirkistysalueiden riittävyys, luontoarvot, kulttuurihistorialliset ja maisemalliset arvot sekä varmistaa virkistysyhteyksien ja ekologisten yhteyksien jatkuvuus. Yhteyden luonne voi vaihdella rakennetusta luonnonmukaiseen.

Pohjavesialue

Aluetta koskevat toimenpiteet on suunniteltava ja toteutettava niin, etteivät ne heikennä pohjaveden laatua tai vähennä pohjaveden antoisuutta. Alueelle ei saa sijoittaa

toimintoja, joista voi aiheutua pohjaveden pilaantumisvaaraa. Pohjaveden muodostumisen turvaamiseksi puhtaat hulevedet on imeytettävä maaperään ja suosittava läpäiseviä pintoja. Hulevedet on johdettava pois pohjavesialueille sijoittuvilta liikennealueilta.

Voimassaolevat asemakaavat

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

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

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

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 m² kokoisen rakennelman, josta sai enintään 25 m² olla umpinaista tilaa.

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

Rakennusjärjestys

Tampereen kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.10.2014.

Tonttijako ja -rekisteri

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

Pohjakartta

Pohjakartta on Tampereen kaupungin paikkatietoyksikön laatima ja se on tarkistettu v. 2025.

3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

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

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

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

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

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

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

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

Pispalan II vaiheen asemakaava nro 8309 on jatkumoa Pispalan kaavoituksen I vaiheessa aloitetulle rakennetun kulttuuriympäristön arvojen turvaamiseen tähtäävälle kaavatyölle.

3.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

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

Yhdyskuntalautakunta päätti 5.6.2007 (203 §) rakennuskiellon määrittämisestä asemakaavan muuttamista varten. Yhdyskuntalautakunta on jatkanut rakennuskieltoja kaavaprosessin kestäessä, ja tällä hetkellä rakennuskielto on voimassa 15.2.2026 asti. Rakennuskiellon aikana poikkeamislupaharkintaa ohjaa 3.10.2024 voimaan tulleen asemakaavan 8310 periaatteet sekä sen yhteydessä laadittu rakentamistapaohje.

Pispalan asemakaavan uudistamisen II vaihe on Tampereen kaupungin asemakaavoitusohjelman kohde.

3.2.1 Vireilletulo

Asemakaavamuutos on kuulutettu vireille 9.4.2009

Diaarinumero: TRE: 841/10.02.01/2009, TRE:819/10.02.01/2016,
TRE:404/10.02.01/2018 ja 14.4.2025 alkaen TRE:2314/10.02.01/2025

3.3 Osallistuminen ja yhteistyö

3.3.1 Osalliset

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

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

Elisa Oyj, Telia Sonera Finland Oyj
Pirkanmaan ELY-keskus
Pirkanmaan liitto
Pirkanmaan maakuntamuseo
Väylävirasto (aiemmin Liikennevirasto)
Ahjolan Kannatusyhdistys ry/ Ahjolan setlementti
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 Rakennuskulttuuriyhdistys 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
 Pispalan koulun vanhempainyhdistys ry
 Rakennusperinteen Ystävät ry
 SPR Tampere-Harjun Osasto
 Tahmelan Työväenyhdistys ry
 Tampereen A-kilta ry/ Tahmelan monitoimitalo
 Tampereen Rakennussuojeluseura ry
 Tampereen Ympäristönsuojeluyhdistys ry
 Varalan Urheiluopisto
 Voimistelu- ja urheiluseura Pispalan Tarmo ry

Muut ilmoituksensa mukaan

3.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Nähtävilläolot ja yleisötilaisuudet

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

Aloituvaihe	
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	II-vaiheen tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä sekä lähetettiin kaava-alueiden ja niiden lähivaikutusalueen osallisille

Valmisteluvaihe	
2/2016	Sähköpostikysely ja keskustelutilaisuus II-alueen yrittäjille

Valmisteluvaihe	
15.3.2017	I-vaiheen kaavat 8256 ja 8257 saivat lainvoiman
16.3.2016	Työpajatilaisuus kaikille osallisille Haulitehtaalla - tiedotettiin II-vaiheen kaavoituksen etenemisestä, kerrattiin kaavan tavoitteet ja periaatteet - kerättiin työpajatyöskentelyllä näkemyksiä alueen erityisistä suunnittelukysymyksistä, teemoina esim. aukiot, puistot, liikenne, radan varsi
4-5/2016	Päivystystilaisuudet II-alueen tonttien omistajille
11.1.- 8.2.2018	Valmisteluaineisto ja tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä Yleisötilaisuus, valmisteluaineiston esittely Haulitehtaalla

Ehdotusvaihe	
22.8.-23.9.2019	Kaavaehdotus nähtävillä Kaavaehdotuksen esittely ja päivystystilaisuus Piirun tiloissa Uittoyhdistyksen tiloissa
2.5.-3.6.2025	Tarkistettu kaavaehdotus oli nähtävillä.

Pirkanmaan maakuntamuseon edustajat ovat osallistuneet useisiin kaavoituksen aikana järjestettyihin yleisötilaisuuksiin.

Muu vuorovaikutus

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

Kiinteistöjen omistajille on järjestetty kaavoittajien päivystystilaisuuksia kaavaprosessin valmistelu- ja ehdotusvaiheissa. Tilaisuuksista on tiedotettu kuulutuksilla sekä kirjeitse ko. kiinteistöjen omistajille. 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.

Ohjausryhmä

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

Viranomaisyhteistyö

Kaavaprosessin aikana on pidetty työpalavereja eri viranomaistahojen kanssa. Viranomaisilta on pyydetty lausunnot suunnitteluaineistoista niiden nähtävilläoloaikoina.

Viranomaisneuvottelut 12.12.2019 ja 11.9.2025

ELY-keskus RKY-alueiden kaavoitusta valvovana valtion viranomaisena totesi v. 2019 kaavaehdotuksesta antamassaan lausunnossa sekä viranomaisneuvottelussa, että

RKY-alueiden suojeluasemakaavoissa valtakunnallisten kulttuuriympäristöarvojen turvaaminen on ensisijaista, täydennysrakentaminen lähtökohtaisesti alisteista ja täydennysrakentamisen mahdollisuudet rajattuja. Kaavaratkaisu, jossa alkuperäiset rakennukset muodostaisivat enää vähemmistön alueen asuinrakennuksista ja mahdollistetaan kymmeniä uusia asuinrakennuksia ei täytä maankäyttö- rakennuslain kulttuuriympäristön arvojen turvaamisvelvoitetta. RKY-alueilla voidaan sallia ainoastaan yksittäisiä uusia asuinrakennuksia, mikä edellyttää rakennusoikeuden määrän tarkistamista koko kaava-alueella.

Viranomaisneuvottelujen muistiot ovat kaava-aineiston liitteenä.

Käsittelyt luottamuselimissä

Suunnittelutilannetta ja –aineistoja on esitelty Tampereen kaupungin yhdyskuntalautakunnalle kaavaprosessi eri vaiheissa.

3.4 Asemakaavan tavoitteet

3.4.1 Kaavoituksen tavoite

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 arvoitetun rakennuskannan ja arvoaluekokonaisuuksien säilyminen sekä varmistaa täydennysrakentamisen huolellinen sovittaminen miljööseen.

3.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Osallisten tavoitteet

Osallisten tavoitteet on tiivistetty koko Pispalan kaavaprosessin alussa järjestetyn KaOs (Kaupunginosa) -projektin tuottamasta aineistosta, saaduista mielipiteistä, yleisötilaisuuksissa ja 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 luontotyypppejä
- 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.

Tavoitteet RKY-alueen suojelukaavalle sallittavien täydennysrakentamisen mahdollisuuksien osalta ovat tarkentuneet kaavaprosessin aikana. Viranomaispalautteessa on edellytetty täydennysrakentamisen mahdollisuuksien rajoittamista siten, että alkuperäiset rakennukset eivät jää vähemmistöön RKY-alueella. Tämä on edellyttänyt kaavan mahdollistaman rakennusoikeuden vähentämistä tonteilla, joilla on toteutunut vain osin voimassa olevan kaavan mahdollistama tonttitehokkuus. Rakennusoikeuksien määrittelyssä on noudatettu tavoitetta mahdollisimman tasapuolisesta rakennusoikeudesta vastaavissa tilanteissa olevien tonttien suhteen, rinnastaen asemakaavassa nro 8310 tutkittuihin ratkaisuihin koskien RKY-alueelle sopeutuvan pientalotonttien täydennysrakentamisen määrää ja kokoa. Kaava-alueella 8309 junaradan ja Pispalan valtatie liikenneympäristön aiheuttamat haasteet vaikuttavat osaltaan kaavaratkaisuun.

Tarkistettu kaavaratkaisu noudattaa Pispalan kaavaperiaatetta, joka mahdollistaa rakennusoikeuden maltillisen laskemisen ja nostamisen, perusteina mm. suojelu ja kaupunkikuva. Ennalta asetettu rakennusoikeuslinja ei voi ohjata kaavaratkaisua, mikäli sen vaikutukset arvioidaan kaavaprosessissa ristiriitaisiksi suhteessa kaavan päätavoitteeseen. Tarkistetussa kaavaehdotuksessa rakennusoikeuden määrittely perustuu arvokkaille tonteille tutkitun, enemmän kulttuuriympäristöön sopeutuvaksi arvioidun rakennusoikeuden määrään.

3.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

3.5.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Yhdyskuntalautakunnan hyväksymä periaatelinjaus

Yhdyskuntalautakunta on 15.3.2011 (88 §) hyväksynyt Pispalan asemakaavojen uudistamisen periaatteet, joiden mukaisesti asemakaavat 8256 ja 8527 laadittiin. Asemakaavat saivat lainvoiman 15.3.2017. II kaavavaiheen asemakaavaehdotus nro 8309 on laadittu I vaiheen kaava-prosessin yhteydessä muodostetun ja II vaiheen asemakaavan nro 8310 yhteydessä tarkennetun kaavaperiaatteen pohjalta.

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
- rakennusoikeuden maltillinen nostaminen ja laskeminen on mahdollista mm. suojelutavoitteiden, maaston ja kaupunkuvallisten syiden perusteella

Suojelu

- koko aluetta koskeva yleismääräys huomioi valtakunnallisen arvon

- arvokkaille osa-alueille osoitetaan arvoaluemerkintä
- arvokkaille pihapiireille osoitetaan suojelumerkintä
- arvokkaille rakennuksille osoitetaan suojelumerkintä, merkintöjä on kolmea eri tasoa

Kulttuuriympäristön suojelu:

Koko aluetta koskeva yleismääräys huomioi valtakunnallisen arvon. Lisäksi kaavaehdotus sisältää suojelumerkintöjä rakenteille, rakennuksille, pihapiireille ja arvoalueille rakennusinventoinnin pohjalta. Suojelumerkintöjen kohdistamisessa on käytetty kaavoittajan harkintaa. Poikkeamat inventoinnin luokituksista on perusteltu kaavaselostuksessa.

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

4 ASEMAKAAVAN KUVAUS

Kaavaratkaisun yleiskuvaus

Kaavaluonnos laadittiin siten, että se oli suojelukaavan ja täydennyskaavan yhdistelmä. Lähtökohtaisesti tonteilla säilytettiin voimassa olevan asemakaavan rakennusoikeuden määrä lähiympäristössä pyöristettynä lähimpään viiteen kerrosalaneliömetriin. Kaavaluonnoksen ratkaisu ei pysäyttänyt miljööön muutosta, mutta pyrki muutoksen hallintaan. Suurella osalla aluetta rakennusoikeuden yleislinjan eli tehokkuusluvun $e=0,5$ mukaisen rakennusoikeuden sijoittelu tontille oli ristiriidassa suojelutavoitteiden kanssa siitä huolimatta, että toteutus olisi paras mahdollinen.

Ehdotusvaiheen kaavaratkaisuissa on pyritty valmisteluvaihetta tarkemmin huomioimaan kaava-alueen eriluonteiset osa-alueet ja muutoksensietokyvyn suhteen erityisen herkäät tontit sekä alkuperäisten rakennusten osuus aluekokonaisuudessa.

Miljööön arvot perustuvat eri osissa Pispalaa erilaisiin ominaispiirteisiin. Osa-alueiden väliset erot ja aluekohtaiset arvot on kuvattu kulttuuriympäristön inventoinnissa. Arvojen säilyttäminen kullakin osa-alueella edellyttää kyseisen alueen ominaispiirteiden tunnistamista ja täydennysrakentamisen sovittamista alueelle niiden ehdoilla.

Pispalan II vaiheen kaava-alueelle on tyypillistä I vaiheen aluetta suurempi vaihtelu tonttien tiiviydessä sekä maastollisesti ja kaupunkikuvallisesti eriluonteiset osa-alueet. Tehokkaasti rakentuneiden rinnetonttien ohella alueen länsi- ja eteläosassa on puutarhamaisia, väljästi rakentuneita korttelialueita. II vaiheen kaava-alueen toteutunut tonttitehokkuus on Pispalan valtatievarren kerrostalotontteja lukuunottamatta huomattavasti matalampi kuin alun perin tiiviimmin rakentuneella I-vaiheen kaava-alueella, jossa usealla suojelutontilla on ollut maaston, suojeluarvojen tai kaupunkikuvan näkökulmasta mahdollista rakentaa jopa yli tonttitehokkuuden $e=0,5$.

Kaavan rakennusoikeuslinja perustuu kaavaa varten tehtyihin selvityksiin ja prosessin aikana tutkittujen kaavaratkaisujen vaikutusten arviointiin sekä viranomaisyhteistyöhön. Rakennusoikeuden vähentämiseen on päädytty viranomaispalutteen ja harkinnan perusteella, mikäli tontille ei ole voitu sijoittaa suurempaa rakennusoikeutta kaavan kulttuuriympäristön suojelun tavoitteita vaarantamatta eli suojeltuja rakennuksia purkamatta tai täyttämättä suojeltua pihapiiriä uudisrakennuksin. Rakennusoikeuden

määrittely perustuu tonteille tutkitun, kulttuuriympäristön kannalta enimmänsä kestäväksi arvioitun rakennusoikeuden määrään.

Tarkistetussa kaavaehdotuksessa esitetty rakennusoikeuden määrä rajaa täydennysrakentamisen mahdollisuudet RKY-alueella maltillisiksi ja siten riittävällä tavalla turvaa kulttuuriympäristön arvojen säilymisen.

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

Tonttien kokoa on paikoin tarkistettu. Esimerkiksi mikäli suojeltu rakennus on sijainnut yli 10 cm pituudelta katualueella, tontin rajaa on muutettu vastaamaan toteutunutta tilannetta.

4.1.1 Kulttuuriympäristön suojelu

Kaavaluonnos sisältää suojelumerkintöjä rakennuksille, pihapiireille, arvoalueille ja rakenteille. Suojelumerkinnät on kohdistettu maakuntamuseon inventoinnin mukaisesti. 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 merkittävissä 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.

Lisäksi tarkistettuun kaavaehdotukseen on lisätty korttelikohtainen käyttötarkoituksimerkintä A-30/s, joka korostaa rakennetun ympäristön säilyttämistä. Pispalan valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö ja kiinteät muinaisjäänteet osoitetaan kaavakartalla myös erillisissä sijaintikartoissa. Kohteet on nostettu esiin kaavakartalla erillisessä karttapienennöksessä Kaavojen 8309 ja 8310 suojelumääräykset sm-4, sk-2 ja s-tie korostettuina.

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

sm-7

Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolaila rauhoitettu kiinteä muinaisjäänös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevasta tai siihen liittyvistä suunnitelmista on pyydettävä alueellisen vastuumuseon (Pirkanmaan maakuntamuseo) lausunto.

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

sk-piha

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

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

sk-2

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

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

srp-1

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

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

srp-2

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

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

srp-4

Kulttuurihistoriallisen aluekokonaisuuden säilymisen kannalta tärkeä rakennus. Rakennuksen ominaispiirteet tulee ottaa korjaus- ja muutostöissä huomioon. Rakennusta ei saa purkaa.

Merkintä on osoitettu rakennusinventoinnin arvoluokitusten pohjalta lähtökohtaisesti III luokkaan arvotetuille asuinrakennuksille ja korvaa tarkistetussa kaavaehdotuksessa aiemman merkinnän srp-3, joka salli purkamisen pakottavasta syystä.

ark-1

Muu arkeologinen kohde. Alueella olevat historialliset rakenteet on säilytettävä. Suuremmista kohdetta koskevista suunnitelmista tulee neuvotella alueellisen vastuumuseon (Pirkanmaan maakuntamuseo) kanssa.

4.1.2 Suojelumerkinnän pois jättäminen

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

Tontilla 1075-15 sijainneen, inventoinnissa arvoluokkaan 1 osoitetun asuinrakennuksen suojelumerkintä poistettiin hoidon laiminlyönnistä ja ilkeivallasta johtuneiden vaurioiden takia. Sitten rakennus on palanut.

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

Osoitteissa Ratakatu 5 ja Haulikatu 6 (kaavassa muodostuva tontti 1010-13) sijaitsevista kaupungin omistamista rakennuksista on teetetty kuntoselvitykset. Selvitykset osoittavat, että rakennukset ovat kunnostettavissa ja suojelumerkinnät säilyvät inventoinnin mukaisina.

Suojelumerkinnät katso liite 3.

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

Hissin saa rakentaa rakennusoikeudesta huolimatta ellei se aiheuta kohtuutonta haittaa naapureille. Hissikannuste on haluttu ottaa Pispalan kaavoituksen I-vaiheen mallin mukaan kaavaan siitä huolimatta että hissien rakentaminen on realistista vain harvoissa tapauksissa.

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

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

Muut kaavalliset kannustimet: Pysäköimispaikan ja enintään 45 k-m² piharakennuksen alle saa rinteessä rakentaa varasto-, sauna-, autosuoja- ja työtilaa varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi. Tällä pyritään kannustamaan pienten piharakennusten sovittamista perinteisen jylhästi maastoon. Kannustin mahdollistaa myös lisätilaa pienasunnolle. Tätä mahdollisuutta voidaan hyödyntää rakennusaloista ja maastosta riippuen kaikilla tonteilla.

4.1.3 Rakennusoikeudet ja mitoitus

Rakennusoikeudet on osoitettu tonteille kerrosalaneliömetreinä viiden neliön tarkkuudella.

Rakennusoikeus on jaoteltu rakennusaloille sekä suojeltujen rakennusten että inventoimattomien rakennusten tonteilla huomioiden kaupunkikuvaa ja tontin mahdollisuuksia rakennusoikeuden sijoitteluun. Rakennusoikeutensa jo käyttäneillä tai ylittäneillä tonteilla rakennusosalalle merkitty rakennusoikeus saattaa olla tästä merkintätavasta johtuen alle toteutuneen. Muissa tapauksissa suojeltujen rakennusten osalle on pyritty merkitsemään käytetty rakennusoikeus käytettävissä olevan tiedon pohjalta. Joidenkin suojeltujen rakennusten osalla on rakennusoikeudessa huomioitu myös mahdollista korotusta/laajennusta.

Suojeltujen rakennusten rakennusaloilla rakennusoikeusmerkintä koskee tilannetta, jossa suojeltu rakennus tuhoutuu esim. tulipalossa ja rakennetaan uudelleen yleismääräyksen ohjeistuksen mukaisesti.

Muut muutokset rakennusoikeuden määrässä ovat tarkistuksia tontin koon muutosten tai mittavirheiden takia. Mikäli suojeltu rakennus on sijainnut yli 10 cm pituudelta katualueella, on tontin rajaa muutettu vastaamaan toteutunutta tilannetta.

Valmisteluvaiheessa v. 2018 kaava-alueelle 8309 pyrittiin Pispalan kaavaperiaatteen pohjalta sovittamaan v.1978 asemakaavan ja Pispalan I-vaiheen mukaisesti voimassa olevien asemakaavojen tonttitehokkuuksiin ($e=0,3-0,5$) perustuva rakennusoikeus.

Kaavaehdotuksessa v. 2019 tehtiin valmisteluvaiheen viranomaispalautteen perusteella tonttitehokkuuden suhteen muutamia muutoksia perustuen suojelutavoitteisiin, käyttötarkoitukseen ja kaupunkikuvallisiin syihin.

Tarkistetussa kaavaehdotuksessa v.2025 on kaavaratkaisua tarkistettu laajemmin perustuen kaavaehdotuksesta saatuun viranomaispalautteeseen ja kaavassa 8310 tutkittuihin ratkaisuihin koskien RKY-alueelle sopeutuvan täydennysrakentamisen määrää ja kokoa. Yleisenä linjana on säilytetty nykyisen voimassa olevan asemakaavan tonttitehokkuus kullakin osa-alueella. Tonttitehokkuutta on laskettu tonteilla ja kortteleissa, joilla suuremman rakennusoikeuden mahdollistama täydennysrakentaminen aiheuttaisi riskin pihapiirin arvoille sekä suojeltavan rakennuksen ja kaupunkikuvan säilymiselle. Rakennusoikeudet vastaavat tonttitehokkuuksia $e = 0,3-0,5$.

Kaava-alueen länsiosassa Koukkarinkadun alueella on voimassa olevan asemakaavan tonttitehokkuus $e=0,4$. Pääosalla alueen tonteista on jo toteutunut kaavan sallima tonttitehokkuus. Tonttitehokkuutta on laskettu tasolle $e=0,3$ tonteilla, joille tonttitehokkuus $e=0,4$ mahdollistaisi vielä yhden tai useampia uusia asuinrakennuksia ja RKY-alueen näkökulmasta merkittävän määrän täydennysrakentamista. Tavarajunaliikenteen aiheuttamat hetkelliset enimmäisäänitasot sekä tärinä ja runkomelu rajoittavat osaltaan uusien asuinrakennusten sijoittamista rataan rajoittuville tai sen välittömässä läheisyydessä oleville tonteille. Täydennysrakentaminen on rata-alueeseen rajoittuvilla tonteilla mahdollista lähinnä talousrakennuksin.

Kaava-alueen keskiosassa, Erämiehenkadun alueella on voimassa olevan asemakaavan tonttitehokkuus $e=0,3 - 0,4$. Pääosalla alueen tonteista on jo toteutunut kaavan sallima tonttitehokkuus. Tonttitehokkuutta on laskettu $e=0,4$:sta tasolle $e=0,3$ tonteilla, joilla suuremman rakennusoikeuden mahdollistama täydennysrakentaminen aiheuttaisi riskin pihapiirin arvoille sekä suojeltavan rakennuksen ja kaupunkikuvan säilymiselle. Tavarajunaliikenteen aiheuttamat hetkelliset enimmäisäänitasot sekä tärinä ja runkomelu rajoittavat uusien asuinrakennusten sijoittamista rataan rajoittuville tai sen välittömässä läheisyydessä oleville tonteille. Täydennysrakentaminen on rata-alueeseen rajoittuvilla tonteilla mahdollista lähinnä talousrakennuksin.

Pispalan valtatie varren rakennuskanta koostuu kerrostaloista, pienkerrostaloista, pientaloista ja liikerakennuksista. Voimassa olevissa asemakaavoissa tonttitehokkuus on $e=0,4-0,5$.

Pispalan valtatie ja radan välisellä alueella raideliikenteen melu tonttien pohjoispuolella ja Pispalan valtatie ajoneuvoliikenteen melu aiheuttavat haasteita asumisen olosuhteille. Pienkerrostalo- ja kerrostalotonteilla rakennusoikeus perustuu tonttitehokkuuslinjaan $e=0,5$. Pispalan valtatiehen rajoittuvien suojeltavien pientalojen osalta tonttitehokkuus on laskettu tasolle $e=0,3 - 0,35$.

Tarkistettu kaavaehdotus on laadittu aiempien selvitysten, prosessin aikana tutkittujen kaavaratkaisujen vaikutusarvioinnin ja viranomaisyhteistyön pohjalta. Tarkistetussa kaavaehdotuksessa v. 2025 on tarkennettu tasapuolisuutta keskenään vastaavissa tilanteissa olevien, kulttuuriympäristön säilymisen suhteen muutoksensietokyvyltään herkimpien tonttien kesken.

Kulttuuriympäristöön sopeutuva kaavaratkaisu edellyttää rakennusoikeuden laskemista kaava-alueen 31:llä pientalotontilla.

Tonttitehokkuutta on laskettu $e=0,4$:stä $e=0,3$:een 18:lla tontilla ja $0,35$:een 3:lla tontilla, ja $e=0,5$:stä $e=0,3$:een 4:llä tontilla ja $e=0,35$:een 6:lla tontilla. Pääosalla kaava-aluetta eli n. 90 tontilla tonttitehokkuuden $e=0,4$ tai $0,5$ mahdollistaman täydennysrakentamisen vaikutukset ovat vähäisempiä ja kaavaratkaisun voidaan arvioida riittävällä tavalla turvaavan kulttuuriympäristön arvojen säilyminen RKY-alueella.

Esitetyllä tonttitehokkuusratkaisulla täydennysrakentamisen määrä ja koko on rajattu maltilliseksi koko kaava-alueella. Tontit ovat kohtuullisella tavalla käytettävissä käyttötarkoituksensa mukaisesti. Rakennusoikeuden määrä mahdollistaa jokaiselle tontille vähintään yhden asuinrakennuksen ja piharakennuksen, joka voi koon salliiessa sisältää sivuasunnon.

Kaavaehdotus mahdollistaa suojeltavia asuinrakennuksia sisältäville pientalotonteille ja neljälle rakentumattomalle tontille yhteensä 18 uutta asuinrakennusta. Suluissa on ilmoitettu voimassa olevan kaavan mahdollistama määrä.

9 (1) uutta asuinrakennusta kokoluokassa 65-95 k-m².

5 (16) uutta asuinrakennusta kokoluokassa 100-160 k-m².

4 (12) uutta asuinrakennusta kokoluokassa 165-220 k-m² tai yli.

Lisäksi kaavaehdotus mahdollistaa Ratakadun varren neljälle rakentumattomalle tontille kullekin yhden n. 300 k-m² pienkerrostalo-tyyppisen rakennuksen.

Loput kaavan mahdollistamat uudet rakennukset ovat talousrakennuksia kokoluokassa 20-60 k-m².

Kaava-alueelle 8309 muodostuu yhteensä 136 kaavatonttia (A-30/s, AK-36, KYYTSA-1, KYYTS-1, KA, KL, YKAL, YL).

Suojelumerkintöjen jakautuminen kaava-alueilla:

Kaavaehdotuksessa 8309 on osoitettu suojelumerkintöjä seuraavasti:

	srp-1 kpl	srp-2 kpl	srp-4	sk-piha
Asuin- tai piharakennus	30	42	20	25

Tontteja, joilla ei ole suojelumääräyksiä 47 kpl.

Kiinteitä muinaisjäänäköksiä merkinnällä sm-7 on kaava-alueella 8309 kahdella tontilla, suojaviher- ja katualueella.

4.1.4 Rakentamisen ohjaus

Rakentamista ohjataan kaavassa kerrosluvuin, rakennusaloin, massoittelumääräyksiin 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

Rakennusalaakohtaiset massoittelumääräykset määrittävät uudisrakennuksen kerrosluvun ja julkisivun enimmäiskorkeuden. 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 turvallisuuskohdat huomioiden. Kivijalan ikkunoiden kokoa ei rajoiteta. Lisäksi kaikilla tonteilla on rinnemaastossa mahdollista rakentaa enintään 45 k-m² suuruisen piharakennuksen kivijalkakerrokseen varasto-, sauna-, autosuoja- ja työtilaa varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi. Rakennusvalvonta määrittelee rinnetulkinnan. Rakentamistapaohjeen keskeinen sisältö on tuotu määräyksiä kaavakartalle:

Rakennusalaakohtaiset massoittelumääräykset ovat kaavakartalla ja eri massoittelutyypit on kokonaisuudessaan kuvattu rakentamistapaohjeessa.

YLEISMÄÄRÄYKSET:

Harmaalla oleva teksti on selventävää ja täydentävää, ei määräystä.

VALTAKUNNALLISESTI MERKITTÄVÄ RAKENNETTU KULTTUURIYMPÄRISTÖ



Alue sisältyy valtakunnallisesti merkittävään Pispalanrinteen rakennettuun kulttuuriympäristöön valtakunnallisessa inventoinnissa Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt, Museovirasto 2009. Kaava-alueen rakennettua kulttuuriympäristöä koskevien suojelumääräysten pohjana on aluetta koskeva rakennusinventointi; Pispala - Tahmelan alueen rakennetun ympäristön inventointi 2008, 2009 ja 2012, Loppuraportti 2013. Miia Hinnerichsen, Pirkanmaan maakuntamuseo, 2013. Rakennusten, pihapiirien ja arvoalueiden arvokkaat ominaispiirteet on kuvattu kaavaselostuksen liitteenä olevassa aineistossa, Pispala II, Asemakaavoituksen II-vaiheessa kaavoitettavien alueiden rakennetun kulttuuriympäristön inventointi 2009. Täydentävä liiteaineisto, 2012.

SUOJELU

Kaikki suunnittelu ja rakentaminen on tehtävä niin, että alueen valtakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö ja arvokas rakennuskanta säilyvät. Museoviranomaiselle on annettava lausuntomahdollisuus valtakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä, suojelukohteita ja -alueita koskevissa merkittävässä hankkeissa. Suojelumääräykset edellyttävät, että rakennuksen ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Se, onko korotus mahdollinen tai kuinka suuri, edellyttää rakennusvalvontaviranomaisen harkintaa. Valtakunnallisen kulttuuriympäristöarvon kannalta merkittävien hankkeiden osalta kaava edellyttää lausunnon pyytämistä museoviranomaiselta.

KANNUSTAMINEN RAKENNUSSUOJELUUN

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

Rakentamistapaohjeen kortti R3

SUOJELTUIJEN RAKENNUSTEN KUNNOSSAPITO JA KORJAUS

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

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

Suojellun rakennuksen ulkoseinien ulkopuolinen lisälämmöneristys ei ole sallittu.

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

Rakentamistapaohjeen kortti R2

SUOJELTUIJEN RAKENNUSTEN LAAJENTAMINEN

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

Rakentamistapaohjeen kortti R3

UUDISRAKENTAMISEN SOVITTAMINEN YMPÄRISTÖÖN

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

Uudisrakennukset, laajennukset ja julkisivumuutokset on sovittava huolellisesti osaksi kulttuuriympäristöä. Rakennukset ja niiden laajennukset ja korotukset on suunniteltava siten, että kadulta ja yläpuolisilta tonteilta säilyy näkymiä. Rakennuslupaa haettaessa on

osoitettava uudisrakennuksen sopeutuminen kulttuuriympäristöön esittämällä kadun puoleisessa julkisivupiirustuksessa vähintään viereisten naapuritonttien rakennukset.

Rakennuksen sovitustapa maastoon ja vaikutukset näkymiin naapuritonteilta ja kadulta on osoitettava leikkauspiirustuksella ja tarvittaessa muulla havainnollistavalla materiaalilla.
Rakentamistapaohjeen kortti T1

UUDISRAKENTAMINEN

Uudisrakennus on sovitettava huolellisesti alueen kaupunkikuvaan ja kortteliin.

Uudisrakennuksen on noudatettava mittasuhteitaan, jäsentelyltään, materiaaleiltaan ja väriykseltään alueen perinteistä rakennustapaa.

Samaa talomallia ja julkisivujäsentelyä ei saa monistaa tontille tai vierekkäisille tonteille. Suojeltu rakennus määrittää lähtökohtaisesti korvaavan rakennuksen massoitteluperiaatteen, kattomuodon ja julkisivumateriaalin.

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

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

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

Rakentamistapaohjeen kortti R1

Katot:

Katemateriaalina sallittuja ovat sileä pystysaumapelti ja bitumihuopakatteista kolmiorimakate ja sileä tiivissaumakate. Tiili- ja betonitiilikate sallitaan vain kyseistä materiaalia olevan katteen korjaukseen ja laajennukseen. Satulakaton on oltava symmetrinen ja harjan massan pidemmän sivun suuntainen. Kattokulma saa olla satulakaton asuinrakennuksessa 1:2,5 - 1:1,5 ja piharakennuksessa 1:3 - 1:1,5, aumakaton 1:2,5 - 1:2 ja pulpettikaton 1:10 - 1:4. Kattokulma on sovitettava rakennuksen korkeuteen ja leveyteen sekä ympäristön rakennuskantaan. Rakennuksen massoilla on oltava erillinen selkeämuotoinen katto.

Rakentamistapaohjeen kortti R4

Julkisivut

Julkisivujen on oltava yhtä materiaalia ja jäsentelyltään selkeät.

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

Rakentamistapaohjeen kortit J1, J2 ja J4

Ikkunat ja ovet:

Suojeltujen rakennusten laajennuksissa sekä sk-2 -arvoalueilla uudisrakennuksissa ikkunoiden materiaalin on oltava peittomaalattu puu. Muualla ikkunoiden on oltava maalattuja. Ikkunoiden tulee soveltua rakennuksen arkkitehtuuriin sekä alueen rakennusperinteeseen. Julkisivujen pääikkunat on toteutettava välikarmeilla tai aidoilla

jakopuitteilla. Rakennuksen toiminnan kannalta tarpeelliset pienet tai alisteiset ikkunat voivat olla jakamattomia. Kivijalkaliiketoimistoissa voidaan käyttää myös suurempia yhtenäisiä lasipintoja. Ulko-ovien on oltava puupintaisia. Autotallin ovina sallitaan myös pysty- tai vaakajaotetut metalliovet, kasettipintaa ei sallita.

Rakentamistapaohjeen kortti J3

Parvekkeet, kuistit ja ulko-oleskelu:

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

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

Rakentamistapaohjeen kortti R5

A-30/s ja KYYTSA-1 korttelialueet:

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

Julkisivut ja materiaalit:

Päärakennuksissa julkisivumateriaalin on oltava peittomaalattu lauta. Lasia saa käyttää vain ikkunoissa ja parvekelasituksissa maltillisen kokoisina pintoina.

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

Mittasuhteet, mikäli rakennusosalalle osoitetuista määräyksistä ei muuta johdu:

- Asuinrakennuksessa, jossa on vähintään puolitoista kerrosta kivijalan päällä, on runkosyvyyden oltava pienempi kuin rakennuksen korkeus mitattuna vesikaton ylimmästä kohdasta julkisivuverhouksen alareunaan.
- Rakennuksen runkosyvyys saa olla enintään 8 m.
- Rakennuksen kokonaispituus saa olla enintään 20 m.
- Rakennuksen korkeus saa olla alarinteessä enintään 10 m.
- Kivijalkaa saa tasamaalla ja ylärinteen puolella olla näkyvissä enintään 0,5 m. Alarinteiden puolella kivijalkaa saa olla näkyvissä tasamaalla enintään 0,8 m, loivassa rinteessä enintään 1,8 m, keskijyrkässä ja tätä jyrkemmässä rinteessä korkeintaan 3 m.
- Pinta-alaltaan yli 7 m² suuruiset kaksikerroksiset huonetilat eivät ole sallittuja.

AIDAT JA MUURIT

Viheralueeseen rajautuvat tontin sivut on aidattava. Tontit on rajattava katua vasten pensasaidanteella tai pensasaidanteen ja rakenteellisen aidan yhdistelmällä tonttiliittymiä lukuun ottamatta. Rakenteellisena aitana Pispalassa sallitaan kapeasäleinen peittomaalattu pystysäleita.

Elementtirakenteiset, maaston muotojen mukaisesti pykältävät aidat eivät ole sallittuja. Tonttien katurajoilla tai kokonaan katualueilla sijaitsevat korkeuseroja välittävät muurirakenteet on rakennettava joko pulterimuureina tai betonimuureina.

kaupunkikuvaan, maastoon tai pihamiljööseen huolellisesti sovittaen. Olevat muuriosuudet on säilytettävä. Muureja korjattaessa ja uudelleen rakennettaessa on käytettävä samoja materiaaleja kuin alkuperäisessä muurissa.

PIHA

Tontin puuston ja kasvillisuuden hoidossa ja uudistamisessa on otettava huomioon alueen kulttuurihistorialliset ja maisemalliset arvot. Pihapuustoa tulee hoitaa ja harventaa siten, että järvinäkymiä säilyy kadulta ja yläpuolisilta tonteilta. Pihan kasvillisuudessa tulee suosia vanhan ajan perennoja sekä perinteisiä puu- ja pensaslajeja.

Tasamaatontilla maanpintaa ei saa korottaa eikä syventää yli 0,5 m.

Loivalla rinnetontilla, jonka keskikaltevuus on alle $\sim 10^\circ$, pengerrys tai tukimuuri saa olla katurajalla ja tontilla enintään 0,5 m.

Keskijyrkällä rinnetontilla, jonka keskikaltevuus on enintään $\sim 26^\circ$, pengerrys tai tukimuuri on katurajalla enintään 2 m, tontilla enintään 1,0 m.

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

Tontin sisällä tukimuurien etäisyys toisistaan on suurempi kuin tukimuurin korkeus.

Rakentamistapaohjeen kortit T1 ja P3

AUTOSÄILYTYS JA LIITTYMÄKIELLOT

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

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

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

A-30/s-korttelialueet:

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

Pysäköimispaikoiksi osoitetuilla alueilla aluevarauksen laajuus määrittää autopaikkojen sijoitusmahdollisuudet.

- Asuinrakennuksen kivijalkaan saa sijoittaa enintään kaksi autotallin ovea, kuitenkin enintään puolet julkisivun pituudesta.
- Asuinrakennuksen julkisivuverhottuun osaan saa sijoittaa enintään yhden auton suojan.
- Kadun varren muuriin sijoitettavan autosuojan on oltava talli, jossa saa olla enintään yksi oviaukko.
- Autotallinovi saa olla enintään 2,75 m leveä.

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

MELU

Rakentamislupaa haettaessa on osoitettava meluntorjuntasuunnitelmalla, että asuintiloille asetetut melun ohjearvot alittuvat.

Rakentamislupaa asumiselle haettaessa on meluntorjuntasuunnitelmalla osoitettava tontilta melun ohjearvot päiväaikaan alittava oleskelualue.

Meluesteenä toimiva aita tulee toteuttaa rakentamistapaohjeen

mukaan ja sovittaa huolellisesti kulttuuriympäristöön.

Rata-alueeseen rajoittuvilla sekä Haulitorninraitin, Haulikadun ja Ratakadun tonteilla: Asuinrakennusten ulkovaipan ääneneristykseen mitoittamisessa on huomioitava junan ohiajosta aiheutuvat yöaikaiset enimmäistasot (LA, max).

Rakentamistapaohjeen kortti M5 ja Meluselvityksen kartta: Enimmäisäänitasoista lasketut ulkovaipan ääneneristysvaatimukset

RADON

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

Rakentamistapaohjeen kortti M1

POHJAVESI JA HULEVEDET

Kaava-alue kokonaisuudessaan on vedenhankinnalle tärkeää pohjavesialuetta. Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa on otettava huomioon pohjaveden suojelu.

Aluetta koskevat toimenpiteet on suunniteltava ja toteutettava niin, etteivät ne heikennä pohjaveden laatua tai vähennä pohjaveden antoisuutta.

Kiinteistön vettä läpäisemättömillä pinnoilla syntyvät hulevedet on ensisijaisesti imeytettävä tontilla. Mikäli imeyttäminen ei ole mahdollista, on vettä läpäisemättömillä pinnoilta tulevia hulevesiä viivytettävä tontilla siten, että viivytysrakenteiden mitoituslavuus on 1,5 kuutiometriä jokaista sataa vettä läpäisemättömiä pintaneliometriä kohden. Viivytysrakenteiden on tyhjennytävä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä on oltava suunniteltu ylivuoto.

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

Alle 20 ajoneuvon pysäköintialueilla hulevedet käsitellään laadullisesti ensisijaisesti luonnonmukaisin menetelmin esimerkiksi biosuodatuksen, hiekkasuodatuksen, viherpainanteiden tai suojaviherkaistojen avulla (noudatetaan parasta käyttökelpoista tekniikkaa). Ennen imeyttämistä pysäköintialueiden hulevesistä tulee erottaa mahdollinen kiintoaines. Suodatin- ja imeytysrakenteiden toimintavarmuuteen ja kunnossapitoon tulee kiinnittää erityistä huomiota pohjaveden laadun turvaamiseksi.

Rakentamislupa-asiakirjoihin on liitettävä rakennushankkeen pohjalta laadittu sade- ja pintavesien johtamissuunnitelma, selvitys hulevesimenetelmistä sekä pohjavedenhallinta- ja suojelusuunnitelma. Haitta-aineita sisältävien maa-ainesten läpi ei saa johtaa hulevesiä.

Rakentamisessa tulee huomioida mahdolliset haitalliset vaikutukset pohjavesialueelle ja esittää ratkaisut, joilla mahdolliset haitat voidaan estää, myös rakentamisen aikaiset haitat. Rakentamiseen käytettävien uusien täyttömateriaalien ainekset tulee olla tutkittu niin, että ne soveltuvat pohjavesialueella käytettäväksi. Meluesteenä toimiva maavalli on toteuttava pohjavesialueelle soveltuvien maamassoin.

Rakentamisen aikaisesta hulevesien hallinnan toteuttamisesta tulee tehdä suunnitelma ennen rakentamiseen ryhtymistä. Huomioitava erityisesti rakennustyömaiden eroosio- ja sortumariskit jyrkässä rinnemaastossa pintamaan ja kasvillisuuden poistamisen jälkeen.

Rakentamistapaohjeen kortit M2 ja P1

MAANALAISET JOHDOT

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on selvitettävä ja tarvittaessa siirrettävä rakennuslupa-alueella tai sen välittömässä läheisyydessä sijaitsevat maanalaiset johdot omalla kustannuksellaan. *Rakentamistapaohjeen kortti M3*

YLEISET ALUEET

Puisto- ja katualueiden kasvillisuuden uudistamista ja hoitoa sekä pinnoitteiden, rakenteiden sekä valaistuksen peruskorjauksia suunniteltaessa on otettava huomioon näiden alueiden kulttuurihistorialliset, maisemalliset ja luonnonympäristön arvot. Katualueille tehtävät kunnostus- ja uudistustyöt eivät saa heikentää katualueisiin rajautuvien rakennusten ja muurien säilymisedellytyksiä.

Alueen olemassa olevat porrasyhteydet on säilytettävä.

Rakentamistapaohjeen kortti M4

Rakentamistapaohje:

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

Melua koskevan yleismääräyksen lisäksi kaavassa on osoitettu kaksi ratameluestettä, meluvalli ja kolme katualueelle sijoitettavaa melukaidetta. Ratameluesteet sijoittuvat alueen länsipäähän Koukkarinkadun kohdalle sekä alueen keskiosaan Erämiehenkadun ja Haulikadun kohdalle. Pöllimetsän pohjoisreunaan on osoitettu meluvallin ja meluseinän yhdistelmä. Katualueen meluesteet sijoittuvat Pispalan valtatielle Haulikadun korttelin kohdalle, Pispalan valtatielle Ratakadun osuudella sekä Ratakadun pohjoispuolelle.

Pispalan asemakaavan laajuudesta ja monimuotoisuudesta johtuen kaavamääräysten esittäminen julkisivujen äänitasoerovaatimuksena johtaisi helposti ylimitoitukseen. Rakennusten kerroskorkeus ja tarkka sijainti rakennusalan sisällä voi muuttaa vaatimusta jopa 5 dB. Tästä johtuen kaavakartalla esitetään koko kaavan 8309 alueelle yleismääräyksenä, että rakennuslupaa haettaessa on esitettävä meluntorjuntasuunnitelma, jolla osoitetaan, että ulkovaipan ääneneristys täyttää äänitasoerovaatimukset (ΔLA_{eq}).

Kaava-alueelta 8309 on todettu pilaantunutta maaperää Pöllimetsän alueella, kirkon kiinteistöllä sekä Haulitehtaan korttelissa nro 1010 sekä sen naapurikorttelissa nro 1011. Korttelien nro 1010 ja 1011 maaperä on puhdistettu. Kaavaan on osoitettu maankäyttörajoitamerkintä mkr-6.

Pöllimetsän ja kirkon osalle kaavaan on osoitettu maaperän pilaantuneisuutta koskeva merkintä pima-6.

4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavamuutoksen keskeisenä tavoitteena on ollut alueen rakennetun kulttuuriympäristön säilyttäminen ja uudisrakentamisen sovittaminen lisäarvoa tuottavalla tavalla alueen miljööseen. Asemakaavamuutos tarjoaa 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](#). Internet-sivujen lisäksi neuvontaa on saatavissa sähköpostitse ja puhelimitse. Ohjeita on saatavilla myös esim. [Rakennuskulttuurikeskus Piirusta](#).

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/s

Asuinrakennusten korttelialue, jolla rakennettu ympäristö säilytetään. Rakennettu ympäristö muodostaa kulttuurihistoriallisesti, rakennushistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaan kokonaisuuden. Korttelialueelle 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.*

AK-36/s

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

KYYTSA-1/s

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

KYYTS-1/s

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

Muiden käyttötarkoituksimerkintöjen selitykset kaavakartoilla.

4.3.2 Muut alueet

Viheralueet

Kaava-alueilla 8309 on nykyisellään seuraavat viheralueet: Ot vapuistikko, Pöllipuisto, Haulipuisto, Harmaan tukkitien puisto ja Tikkutehtaan puisto.

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

Useimmat viheralueista merkitään liikenteen melun takia suojaviheralueiksi EV. Ainoastaan melusteella suojattava Pöllimetsä saa merkinnän VL.

Kaava-alueen virkistysalueita koskee yleismääräys:

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

Katualueet

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

Erityisalueet

Kaava-alueella on muuntamot Pohjanmaantien kulmassa, Palaneenkirkonpuiston eteläreunassa, Pispalan valtatie ja Kannaksenkadun liittymän läheisyydessä, Harmaan tukkitien puiston koilliskulmassa ja Ratakadun länsipäässä.

Kaavaehdotukseen on osoitettu varaukset kahdelle uudelle muuntamolle Haulitehtaan itäpuolelle ja Pöllimetsän eteläpuolelle.

4.3.3 Tonttijako

Tonttijako laaditaan sitovana ja erillisenä.

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

(1075-14)	1075-17
(1074-27)	1074-32
(1074-22)	1074-33
(1074-13)	1074-34
(1073-6)	1073-16
(1073-10)	1073-15
(1073-11)	1073-14
(1073-8)	1073-13
(1360-5)	1360-6
(1083-14)	1083-17
(1071-16)	1071-20
(1071-14)	1071-21
(1071-12)	1071-22
(1071-18)	1071-23
(1071-11)	1071-24
(1071-2)	1071-25
(1071-1)	1071-26
(1070-4)	1070-9
(1070-6)	1070-10
(1358-1)	1358-2
(1016-3)	1016-5
(1016-3)	1016-6
(1011-1)	1011-6
(1011-4)	1011-7
(1011-5)	1011-8
(1299-1)	1299-2
(1010-7)	1010-12
(1010-7)	1010-13
(1302-4)	1302-5
(1013-35)	1013-38

(1300-1)	1300-6
(1012-2)	1012-8
(1012-1)	1012-7

4.4 Kaavan vaikutukset

Asemakaavan keskeiset vaikutukset

Vaikutukset kulttuuriympäristöön ja maisemaan

- rakennusten suojelumääräykset turvaavat vielä jäljellä olevan, merkittäväksi arvotetun rakennuskannan, kaupunkikuvan ja miljöön säilymistä
- arvoaluekokonaisuuksien säilymistä turvaa suojelumerkintä sk-2, joka edellyttää uudisrakentamisen sopeuttamista aluekokonaisuuden kulttuurihistoriallista ja kaupunkikuvallista arvoa tukien
- kaavassa osoitettu rakennusoikeus on kohtuullisesti sovitettavissa tonteille rakentamistapamääräysten ja -ohjeen avulla niin, että alueen ominaispiirteet ja miljöö säilyvät
- vaikutukset kaukomaisemaan jäävät vähäisiksi, koska rakentamistehokkuus pääpiirteissään säilyy tai pienenee ja täydennysrakentaminen ohjataan kaavassa pienipiirteiseen suuntaan
- vaikutukset lähimaisemaan ja katunäkymiin ovat vähäisiä, mikäli vanhojen rakennusten laajentaminen, korottaminen sekä uudisrakentaminen tehdään kaavan ja rakentamistapaohjeiden suositusten mukaisesti. Haitallisia vaikutuksia voidaan vähentää hyvällä suunnittelulla, suunnitelmien havainnollistamisella sekä rakennusvalvonnan tarkalla, rakennustapaohjetta noudattavalla ohjaamisella.
- Pispalalle ominaiseen rakennetun ja vihreän vuorotteluun voi täydennysrakentamisella olla haitallisia vaikutuksia (täysikasvuisen puuston kaataminen, pihakasvillisuuden häviäminen), toisaalta puuston kaataminen saattaa avata näkymiä naapurustolle
- kaavan suojelumerkinnot turvaavat muinaisjäännösten säilymisen yleisillä alueilla, mutta ongelmana niiden osalta on rakenteiden kulumisen ja umpeenkasvu. Yksityisten kiinteistöjen alueella muinaisjäännökset suoja-alueineen on huomioitu asemakaavamerkinnoilla sekä uudisrakentamisen rakennusalojen sijoittelulla.
- asemakaavan yritysvaikutukset perustuvat Pispalan kulttuurihistoriallisen arvoalueen merkitykseen kaupungin imagolle ja matkailumarkkinoinnille
- kaavan liikenteelliset vaikutukset ovat vähäiset
- tavanomaista pientaloaluetta suurempi rakennusoikeuden määrä mahdollistaa osalla tonteista täydennysrakentamisen myötä uusia asuinrakennuksia, mikä lisää autopaikkatarvetta. Mikäli tontilla on useampia asuinrakennuksia, autopaikkojen mahdollistaminen saattaa olla hyvinkin haasteellista ahtailla tonteilla ja rinnemaastossa. Tämä saattaa johtaa katuvarsipysäköinnin lisääntymiseen. Rakennusoikeuden vähentäminen rajoittaa uusien asuinrakennusten määrää ja sen myötä vähentää uusien autojen tilantarvetta tonteilla ja kadunvarsilla.

4.4.1 Vaikutukset maisemaan ja kulttuuriperintöön

Maisema

Koska tarkistetussa kaavaehdotuksessa esitetty rakentamisen tehokkuus on maltillinen ja täydennysrakentamista on ohjattu pienipiirteiseen suuntaan, jäävät kaavan aiheuttamat vaikutukset kaukomaisemaan vähäisiksi. Kaavan vaikutuksia kaukomaisemaan on arvioitu kaupunkimallin avulla. Mallissa uudisrakennukset erottuvat olemassa olevasta rakennuskannasta todellisuutta selvemmin, vaikutukset eivät siis

välttämättä ole todellisuudessa yhtä merkittäviä kuin mallista katsoen voisi arvioida. Tämä on huomioitu arvioinnissa.

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

Asemakaavaehdotukset ovat hengeltään säilyttäviä. Maisemanäkymien säilymiseen on kiinnitetty huomiota rakennusalojen rajoja määritettäessä ja massoittelemääräyksiä laadittaessa rajoittamalla rakennusaloilta herkimmillä kohdilla rakennusten runkosyvyyttä tai korkeutta (kerrosluku tai massoittelemerkinnät rt-1, -2, -3, -4 ja -5). Kaavamääräyksissä on edellytetty havainnollistavien suunnitelmien esittämistä rakennuslupavaiheessa näkymien säilymistä arvioimiseksi. Maisema- ja katunäkymien säilymistä turvaa lisäksi kaavassa annettu yleismääräys, jonka mukaan suunnitelmissa on esitettävä kadunpuoleisessa julkisivupiirustuksessa myös viereiset rakennukset. Rakennusten ja laajennusten tai korotusten suunnittelussa on turvattava yläpuolisten tonttien näkymiä. 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 tontteja täydennysrakennetaan ja toisaalta myös pihapintoja rakennetaan voimallisemmin kuin menneinä vuosikymmeninä. Tonttien vehreyden säilymistä pyritään turvaamaan pihan pinnoitteita ja kasvillisuutta koskevin kaavamääräyksin.

Kaavassa Pispalan valtatie varteen Haulikadun ja Ratakadun kohdalle osoitettujen melukaiteiden tulee olla kulttuuriympäristöön sopeutuvia ja läpinäkyviä, käsiteltynä siten, etteivät ne aiheuta törmäysvaaraa linnoille.

Rakennettu ympäristö

Kaavaluonnos laadittiin siten, että se oli suojelukaavan ja täydennyskaavan yhdistelmä. Lähtökohtaisesti tonteilla säilytettiin voimassa olevan asemakaavan rakennusoikeuden määrä lähiympäristössä pyöristettynä lähimpään viiteen kerrosalaneliömetriin. Kaavaluonnoksen ratkaisu ei pysäyttänyt miljöön muutosta, mutta pyrki muutoksen hallintaan. Suurella osalla aluetta rakennusoikeuden yleislinjan eli tehokkuusluvun $e=0,5$ mukaisen rakennusoikeuden sijoittelu tontille oli ristiriidassa suojelutavoitteiden kanssa siitä huolimatta, että toteutus olisi paras mahdollinen.

V. 2019 ehdotusvaiheen kaavaratkaisuissa pyrittiin valmisteluvaihetta tarkemmin huomioimaan kaava-alueen eriluonteiset osa-alueet ja muutoksensietokyvyn suhteen erityisen herkäät tontit sekä alkuperäisten rakennusten osuus aluekokonaisuudessa mutta kaava mahdollisti edelleen merkittävän määrän täydennysrakentamista.

Tarkistetussa kaavaehdotuksessa on pyritty huomioimaan huolellisesti kaava-alueen erilaiset ominaispiirteet; Pispalan valtatie varren tehokkaammasta rakentamisesta pienipiirteisempiin suojelutontteihin sekä väljemmin rakentuneisiin korttelialueisiin. Täydennysrakentamisen määrää ja kokoa on rajoitettu muutoksensietokyvyltään herkimmillä tonteilla ja osa-alueilla, ja siten tuettu alueen ominaispiirteiden säilymistä.

Tarkistettu rakennusoikeuslinja rajaa täydennysrakentamisen mahdollisuudet RKY-alueella maltillisiksi ja turvaa siten riittävällä tavalla kulttuuriympäristön arvojen säilymisen.

Suojelumerkinnot turvaavat vielä jäljellä olevan, merkittäväksi arvetun rakennuskannan säilymistä. Lisäksi merkittäväksi inventoitujen aluekokonaisuuksien suojelumerkintä sk-2 edellyttää uudisrakentamisen sopeuttamista aluekokonaisuuden kulttuurihistoriallista ja kaupunkikuvallista arvoa tukien. Kaupunkikuvalla tyypillisiä merkittäviä portaita tai pulterimuureja ei ole kaavaluonnoksissa suoraan suojelumerkinnoin suojeltu, vaan näiden säilymistä turvataan paikoin liittymäkielloin ja yleismääräyksin (pihat ja aitaaminen, pysäköinti). Pitkät poikkittaiset porrasyhteydet on osoitettu kevyen liikenteen kaduiksi, eikä niiden säilyminen ole uhattuna.

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

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

Voimassa olevien asemakaavojen mahdollistama täydennysrakentaminen muuttaisi alueen kaupunkuvaa, tonttien rakennetta ja rakennuskannan ikäjakaumaa paikoin merkittävästi, vaikka rakentamista pyrittäisiin ohjaamaan pienipiirteiseen, alueen rakeisuuteen sopeutuvaan suuntaan. Pispalan lähtökohtaiseksi rakennusoikeuslinjaksi I vaiheessa valittu tonttitehokkuus $e=0,5$ on pientalovaltaiselle alueelle poikkeuksellisen suuri. Kaavan mahdollistama tonttien täydennysrakentaminen sijoittuu merkittävimmin alueille, joilla rakentamisen tehokkuus on ennestään alhainen. Nämä ovat pääosin Pispalan parhaiten alkuperäisessä asussaan säilyneitä osa-alueita ja siksi arvoalueiksi luokiteltuja. Täydennysrakentamisen aiheuttamat muutokset muutoshenkilö korttelialueilla tai tonteilla olisivat paikoin niin merkittäviä, että miljöön arvot menetettäisiin. Alueilla, joilla harjun tiiviimmin rakennetusta Pispalasta poiketen on tontilla sijainnut ainoastaan yksi pienehkö asuinrakennus, tulisi täysimääräisen täydennysrakentamisen myötä 1-2 uutta asuinrakennusta. Uuden asuinrakennuksen mahdollistava täydennysrakentaminen suojelutontilla muodostaa riskin suojeltavan rakennuksen säilymiselle, varsinkin mikäli suojelurakennuksen sijainti tontilla hankaloittaa uudisrakennuksen sijoittelua. Huolella tontille sovitettunakin uudisrakennukset muuttavat arvokkaiden pihapiirien luonnetta ja rakennusten välistä hierarkiaa. Täysimääräisellä voimassa olevan asemakaavan sallimalla täydennysrakentamisella pihatilat jäisivät hyvin vähäisiksi, autosäilytys muodostuisi entistä suuremmaksi haasteeksi ja alueen vehreys katoaisi.

Kaikessa uudisrakentamisessa korostuu uudisrakentamisen, laajentamisen ja korjausrakentamisen toteuttaminen tarkkaan lähiympäristön vanhaa rakennustapaa ja mittakaavaa noudattaen.

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

Koukkarinkadun ja Markkinakadun alueella mahdollinen täydennysrakentaminen sijoittuu pääosin arvoalueelle. Uudisrakentamisella olisi paikoin merkittävä vaikutus alueen pienipiirteiseen katumaisemaan, jossa vuorottelevat rakennukset, puuaidat sekä pihakasvillisuus. Uudisrakentaminen sijoittuisi usealla tontilla arvokkaiden rakennusten muodostamaan pihapiiriin. Laajaan maisemanäkymään vaikutuksia ei niinkään olisi alueen sijaitessa melko tasaisessa maastossa radan tuntumassa.

Erämiehenkadun arvoalueella osalla tonteista on jäljellä melko runsaasti käyttämätöntä rakennusoikeutta, joka voidaan rata-alueen melun vuoksi hyödyntää lähinnä talousrakennuksina. Uudisrakennukset tulevat näkymään pohjosirinteessä Näsijärven suuntaan.

Tarkistetussa kaavaehdotuksessa on viranomaislausuntojen ja kaavoituksen harkinnan pohjalta tarkistettu rakennusoikeuden määrää kaava-alueen sellaisilla tonteilla tai korttelialueilla, joilla täydennysrakentamista on erityisen haastava sovittaa tonteille ilman kulttuurihistoriallisten arvojen heikentymistä.

Laskemalla rakennusoikeuden määrä tonttitehokkuustasolle $e=0,3 - 0,35$ on saatu täydennysrakentamisen ratkaisut paremmin sopeutettua arvokkaille tonteille tai korttelialueille.

Rakennusoikeuden maltillinen laskeminen tehokkuuslukua laskemalla vähentää muutospainetta ja tukee siten alueen miljöön ja arvojen säilymistä, mahdollistaen silti kohtuullisella tavalla maanomistajille tonttien asuinkäytön ja kehittämisen.

Vähentämällä rakennusoikeutta muutosherkimmillä tonteilla tonttitehokkuustasolle $e=0,3 - 0,35$, mahdollistetaan alueelle vain muutamia uusia asuinrakennuksia, joiden koko on maltillisempi ja täydentävä rakentaminen koostuu enimmäkseen piharakennuksista.

Piharakennuksiin on mahdollista sijoittaa työtiloja ja melutilanteen salliessa sivuasunto. Kulttuuriympäristön muutosta saadaan hillittyä ja olevaa kaupunkikuvaa säilytettyä koko kaava-alueella, ja erityisesti niillä arvokkaimmilla osa-alueilla ja tonteilla, joilla toteutunutta rakennusoikeutta on vähän ja suurempi rakennusoikeus mahdollistaisi alueelle useita suuriakin uudisrakennuksia.

Miljöön vehreyden säilymistä tuetaan uusilla kaavamääräyksillä koskien puustoisuutta ja tonttien rajaamista pensasaidantein.

Arkeologiset kohteet on esitelty kohdassa 2.1.7.

Kaavamuutosalueella 8309 on kaksi kiinteää muinaismuistoa ja kaksi muuta arkeologisen kulttuuriperinnön kohdetta, jotka sijaitsevat pääosin yleisillä alueilla. Kaikki tunnetut muinaisjäännökset ovat kaavamerkinnoissä ja -määräyksissä huomioitu, mutta

kaavamääräyksissä ei voida yksiselitteisesti turvata muinaisjäännösten entuudestaan tunnistamattomien osien säilymistä.

Kaavan vaikutukset muinaismuistoihin ovat pääosin mahdollisia. Yleisten puistoalueiden ja muinaisjäännösarvojen turvaaminen kaavallisin keinoin on helpompaa kuin yksityisten kiinteistöjen, mutta ongelmana ja uhkana niiden osalta on rakenteiden kulumisen sekä suojaisempien rakenteiden umpeenkasvu.

4.4.2 Vaikutukset luonnonympäristöön ja virkistykseen

Suunnittelualueen luonnonsuojelliset arvot liittyvät läheisimmin alueen luonnon monipuolisuuteen sekä luontotyyppi- että lajistotasoilla eli perinnebiotooppien lajistoon ja arvokkaaseen kulttuurikasvilajistoon.

Kaavan keskeisenä tavoitteena on säilyttää Pispalan alueelle tyypillistä kulttuurikasvillisuutta ja luontotyypejä. 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.

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 suunnittelualueen 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 jatkumota, 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.

Kaava toteuttaa tavoitteitaan nykyisten virkistysmahdollisuuksien säilyttämisessä.

Luontoon kohdistuvia haitallisia vaikutuksia lieventävinä toimenpiteinä suositellaan puisto- ja viheralueiden hoitosuunnitelmien ja maisemanhoitosuunnitelmien laatimista.

Pohjavesi ja hulevedet

Pispalan kaavoituksen I vaiheessa on laadittu koko Pispalaa koskeva hulevesi- ja pohjavesiselvitys, jonka perusteella on annettu määräyksiä kaavoihin nro 8256 ja 8257. II vaiheen kaavoissa noudatetaan samoja hulevesien tonttikohtaisen hallinnan periaatteita, ja kaavamääräyksiä on täydennetty pohjavesialueen huomioimiseksi. Kaava-alue kokonaisuudessaan on vedenhankinnalle tärkeää pohjavesialuetta. Kaavalla ei lähtökohtaisesti ole vaikutuksia pohjaveteen käyttötarkoitusten ollessa asumista tai siihen rinnastettavaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta toimintaa. Pohjaveden määrän ja laadun turvaamiseksi on kaavaan lisätty aiempaa tarkempia yleismääräyksiä koskien mm. hulevesien hallintaa ja rakentamisen aikaisia varotoimia.

4.4.3 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Kaava-alue kytkeytyy tehokkaasti olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja infrastruktuuriin. Kaavaratkaisu mahdollistaa olemassa olevan kaupunkirakenteen maltillisen täydentymisen. Ensisijaisena tavoitteena on säilyttää ja korjata olemassa olevia rakennuksia, kaavaratkaisun mahdollistaman uudisrakentamisen määrä on vähäinen ja mittakaava pienimuotoinen; erillispientaloja sekä muutamia pienkerrostaloja sekä liiketiloja. Kaavassa määrätty vanhojen rakennusten säilyttäminen ja suositeltu vähittäinen korjaaminen on päästövaikutuksiltaan vähäisempää kuin uuden rakentaminen. Kaava määrää rakennuksille puuverhoilun, mikä osaltaan tukee puurakentamista.

Kaava-alueelta on lyhyt etäisyys kaupungin keskusta. Joukkoliikenteen yhteydet ovat hyvät. Pienet tontit ja jyrkät ahtaat tonttikadut osaltaan hillitsevät yksityisautojen määrää. Pyöräilyn pääreittiä valtatiellä kehitetään. Kaava-alueen viherrakenne säilyy ja sitä kehitetään melusuojuuksin. Alue kytkeytyy Pyhäjärven rannan viherverkostoon. Alueen puustoisuus pyritään säilyttämään ja latvuspeitteisyyttä pyritään vahvistamaan puuston istuttamista koskevilla kaavamerkinnoilla.

Vaikka kyseessä on kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuksia sisältävä suojelukaava, aurinkopaneelit sallitaan alueella. Lämpökaivoja sen sijaan ei sallita koska Pispalanharju on pohjavesialuetta.

Hulevesimääräyksiä on tarkistettu ja täydennetty katualueiden yhteydessä olevien pysäköintialueiden suhteen sekä huomioiden rinnemaaston aiheuttamat haasteet. Imeyttävän pinnan maksimointi pientalotonteilla, perinteisen kasvillisuuden suosiminen, asfaltoitujen pintojen kieltäminen, latvuspeitteisyyden vahvistaminen. Kaava kieltää laajat yhtenäiset ikkunapinnat, jotka lisäävät asuintilojen kuumenemistä ja siten jäähdytystarvetta.

4.4.3 Sosiaaliset vaikutukset

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

Vaikutukset sosiaaliseen rakenteeseen

Kaava tukee osaltaan Pispalalle perinteistä sosiaalista monimuotoisuutta tukemalla vanhojen kiinteistöjen säilyttämistä. Verrattuna vanhaan kaavaan, kaava osin rajoittaa rakennusten kokoa ja suojelee yksittäisiä kiinteistöjä ja rakennuksia. Pispala kiinnostaa perinnerakentamisesta ja yksilöllisestä asumisesta kiinnostuneita ihmisiä. 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 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 kiinteistönomistajan kannalta. Uusi rakentamistapaohje selkeine esimerkkikuvineen selventäneen kaavan sisältöä rakentamis- ja muuntelumahdollisuuksien osalta epätietoisille.

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

Osallistumisen vaikuttavuus ratkaisuihin

Osallistujien mielipiteet ovat vaikuttaneet mm. siihen, että rakennussuojelun kannustamiseksi kaavaluonnoksessa myönnetään mm. tonttikohtaisia mahdollisuuksia ylittää kaavassa määrätty rakennusoikeus tietyin ehdoin.

Laajalla osallistumis- ja neuvottelumenettelyllä prosessissa on onnistuttu kohtuullisesti sovittamaan yhteen ristiriitaisia tavoitteita. Osallisten omien tavoitteiden toteutuminen ja kaavamääräysten vaikutus yksittäisiin tontteihin on kuitenkin yhä monille osallisille epäselvä.

Vaikutukset asumiseen

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

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

Kuitenkin itse tavoitteella, kulttuurihistoriallisten erityispiirteiden säilyttämisellä, on varsin yleinen hyväksyntä pispalalaisten keskuudessa. Kaava turvaa kulttuuriympäristön säilyneitä piirteitä ja ehkäisee asuinympäristön suuria muutoksia. Tontit sopivat perinnerakentamista ja yksilöllistä, paikan ominaisuudet huomioivaa rakentamista arvostaville.

Kaavan kannustimet tukevat pienehköjen lisärakennusten tai lisäsiipien rakentamista tonteille. Niitä on kuitenkin vain osalla tonteista, eivätkä ne aina vastaa omistajan tarvetta. Erityisesti laajennus- ja korotusmahdollisuuksia kaivataan; niitä joudutaan tarkentamaan tonttikohtaisesti rakennuslupaprosesseissa. Kaava sallii eniten muutoksia niillä kiinteistöillä, joilla rakentaminen on tähänkin asti eniten uudistunut, sillä uudistuneet osat kestävät muutoksia hyvin säilyneitä osia paremmin. Tämä saattaa

osallisista tuntua siltä, että palkitaan niitä, jotka ovat jo ehtineet purkaa vanhan rakennuksen uudisrakentamisen tieltä.

Soveltuvuus eri ikäryhmien tarpeisiin

Pispala on ja pysyy lapsiperheiden suosiossa. Toisaalta kaavaratkaisu, jossa tontille on osoitettu yksi tai useampi pieni lisärakennus, ei välttämättä sovi lapsiperheiden tarpeisiin.

Srp-1 -merkinnän alaisilla suojeltavilla rakennuksilla sallitaan rakennuksen laajentaminen merkityn rakennusalan puitteissa, mutta yleensä rakennusalan raja on merkitty seuraamaan rakennuksen ulkoseiniä, joten käytännössä laajentamismahdollisuudet koskevat vain harvoja suojeltavia rakennuksia. Näillä tonteilla asumisen tasoa voidaan myös suojeltavissa rakennuksissa nostaa laajentamalla asuinpinta-alaa esimerkiksi lapsiperheiden tilan tarpeen mukaan. Koska useilla kiinteistöillä on jäljellä käyttämätöntä rakennusoikeutta, voidaan monilla tonteilla parantaa asumismahdollisuuksia ja toteuttaa myös sivuasuntoja.

Rakennusten ja pihan ylläpito rinnemaastossa 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 kaavamääräyksiin. Osalle tonteista voidaan rakentaa laajennus, toinen talo tai sivuasunto. Nämä ratkaisut voidaan sovittaa ikääntyvien vanhempien asumistarpeisiin, jolloin syntyy elämänkaariasumista, jossa apu on lähellä. Sovittaminen asumistarpeisiin edellyttää paitsi hyvää suunnittelua kiinteistönomistajan puolelta, myös joustavuutta rakennuslupaviranomaiselta.

Vaikutukset ympäristön terveellisyyteen ja turvallisuuteen

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

Yksittäisiin vanhoihin rakennuksiin kohdistuvien suojelumääräysten osalta olisi tärkeää, etteivät ne johda ”pakkoasumiseen” epäterveellisissä rakennuksissa. Osalliset ovat ilmaisseet huolensa, että joidenkin vanhojen rakennusten terveelliseksi ja turvallisiksi kunnostaminen ei kohtuukustannuksin onnistuisi. Rakennusten terveellisyyttä ei tehtyjen katselmusten yhteydessä ole arvioitu, vaan varsinaiset kuntotutkimukset jäävät kiinteistönomistajien vastuulle. Omistajan on prosessin aikana ollut mahdollista esittää rakennuksen suojelumerkinnän poistamista kuntotutkimuksen perusteella. Kaavan saatua lainvoiman voi purkulupaa anoa kuntotutkimuksen perusteella.

Melu

Meluntorjuntatoimenpiteillä pyritään saavuttamaan päiväajan 55 dB keskiäänitason ohjearvo mahdollisimman monella tontilla kaava-alueella. Vaikka ohjearvoa ei saavuteta kaikilla tonteilla, saavutetaan meluntorjuntatoimenpiteillä kuitenkin huomattavia parannuksia alueen melutilanteeseen. Meluesteen korkeutta tulisi nostaa huomattavasti, jotta päiväajan ohjearvotasot saataisiin alittumaan laajemmalla alueella. Erityisesti tavarajunien yöaikaisesta liikenteestä johtuen, yöajan 50 dB ohjearvon saavuttaminen vaatisi tiiviisti ryhmitettyjä rakennusmassoja ja suljettuja kortteleita.

Pispalan alueen poikkeuksellisen kulttuurihistoriallisen luonteen vuoksi massiivisten umpinaisten korttelien tai järvinäköalan estävien korkeiden melusteiden rakentaminen ei ole mahdollista.

Koukkarinkadun alueella radan eteläpuolelle sijoitettu meluste kasvattaa merkittävästi päivääikaan valtioneuvoston päätöksen mukaiset ohjearvot täyttävää aluetta. Pöllimetsän alueelle sijoitettava meluvallin ja aidan vaikutuksesta Pöllikujan länsipuolelle saadaan laajennettua päiväajan ohjearvot alittavia alueita.

Ahjolan kohdalla sijaitseva ratameluste suurentaa Erämiehenkadun pohjoispuolella olevaa ohjearvot täyttävää aluetta. Lisäksi melusteella saavutetaan päiväajan ohjearvot täyttävä alue Ahjolan itäpuolella sijaitsevilla tonteilla 1011-8 ja 1011-9. Erämiehenkadun eteläpuolella Pispalan valtatie melu on hallitseva, jolloin melusteella ei ole näille tonteille suurta vaikutusta.

Haulitornin korttelissa Pispalan valtatie melukaiteen ja ratamelusteen yhdistelmä parantaa melutasoja piha-alueilla, vaikka kaikilla tonteilla ei saavuteta päiväajan ohjearvoja täyttävää aluetta.

Ratakadun alueella Ratakadun etäpuolelle ja Pispalan valtatie pohjoispuolella sijoitetut melukaiteet pienentävät merkittävästi melutasoja siten, että lähes kaikille tonteille on mahdollista saavuttaa ohjearvot täyttävä piha-alue.

Julkisivuille kohdistuvat, raideliikenteen ohituksesta aiheutuvat yöaikaiset enimmäisäänitasot ovat merkitseviä ainoastaan kaavan pohjoispuolella radan puoleisilla julkisivuilla. Äänitasoero vaatimuksen ΔLA_{vaad} ollessa yli 40 dB, ei rakennukseen suositella sijoitettavan asuintiloja, jotka avautuvat vaatimuksen omaavan julkisivun suuntaan. Tämä on vaikuttanut kaavassa osoitettaviin käyttötarkoituksmerkintöihin siten, että radan läheisyyteen on lähtökohtaisesti sallittu uudisrakentamista ainoastaan talousrakennuksina tai työpaikka-, liike- ja palvelutiloina.

Haulitornin kohdalle esitetty Pispalan valtavyhlän uusi melukaide pudottaa tontin 1010-9 eteläisimmän rakennuksen julkisivun vaatimusta 3 dB. Ratakadun kohdalle melusteella on merkittävämpi vaikutus. Äänitasoero vaatimukset putoavat melukaiteen ansiosta Ratakadun kohdalla valtavyhlän puoleisilla julkisivuilla jopa 7 dB.

Uusilla esitetyillä melukaiteilla on pieni < 1 dB heijastusvaikutus Pispalan valtavyhlän eteläpuolisille rakennuksille. Käytännössä näin pieni muutos ei ole erotettavissa. Melusteen tien puoleinen pinta voidaan toteuttaa rikottuna / sirottavana, jotta melusteen heijastava vaikutus pienenee entisestään, mutta tämä voi aiheuttaa ongelmia puhtaanapidon suhteen. Radan eteläpuolella olevilla melusteilla ei käytännössä ole vaikutusta Santalahden korttelien melutasoihin.

Radon

Pispala on maaperältään radonalue. 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.

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.

Maaperän haitta-aineet

Maaperän pilaantumista aiheuttavaa toimintaa ei alueella enää ole.

Haulitehtaan ympäristön maaperä on pääosin kunnostettu.

Kunnostustarpeen aiheuttanut pilaantunut pintamaa on poistettu koko alueelta, jolloin on poistettu pintamaa-altistuksesta aiheutuva terveysriski ja ekologinen riski.

Alueelle on jäänyt pilaantuneita maita useisiin kohtiin, pääosin olemassa olevien rakenteiden alle tai niin syvällä, että kaivua ei ollut kaivuteknisesti tai kunnostustavoitteen mukaisesti järkevää jatkaa syvemmälle.

Eristetyn rakenteen alle, katualueen asfaltoinnin alle, rakennusten perustusten läheisyyteen ja rakennusten alle tai syvemmälle maaperään jääneet haitta-ainepitoisuudet eivät aiheuta riskiä terveydelle tai ympäristölle.

Alueelle ei suositella istutettavaksi syväjuurisia (>30 cm) ravintokasveja 0,5 m etäisyydelle rakennusten vierustoista, sillä juuret voivat ulottua pilaantuneeseen maa-aineskerrokseen, jolloin haitta-aineiden kulkeutuminen kasvinosiin voi olla mahdollista. Kaikille kiinteistöille jäi kaivettujen maa-ainesten käyttörajoitus. Jos maa-aineksia kaivetaan myöhemmin kiinteistöjen alueella, ne on tutkittava ympäristöteknisen asiantuntijan toimesta. 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.

Pöllimetsän alueella ja Pispalan kirkon kiinteistöllä maaperää ei ole kunnostettu. Näillä alueilla kaavamääräys pima-6 edellyttää, että haitta-aineet on selvitettävä maankäytön muutosten suunnittelun yhteydessä ja mahdollisesti kunnostettava.

Vaikutukset palveluihin

Pispala ei kaavan mukaan ole pelkkä asuinalue vaan monitoimintainen asuin- ja liikerakentamisen alue. Kaava turvaa Pispalan valtatievarren nykyisten palvelujen säilymistä, lisäksi kaavassa osoitetaan jotakin uusia rakennusaloja liike- ja palvelutoimintaan. Sivurakennuksissa ja asuinrakennusten siivissä sallitaan jatkossakin työpaikkoja, joista osa voi palvella lähipalveluina.

4.4.4 Vaikutukset elinkeinoihin ja talouteen

Vaikutukset kiinteistöjen arvoihin ja yksityistalouksiin

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

Omistajat haluaisivat säilyttää ja mahdollistaa kiinteistöistään ja rakennuksistaan maisemia Näsi- ja Pyhäjärvelle. Tämän nähdään olevan kiinteistön arvoa säilyttävä tai jopa korottava asia, mutta samaan aikaan toivotaan, että naapuritontilla ei sallittaisi rakentamista etenkin omien näkymien eteen. Näkymien menettämistä ei kuitenkaan

hallinto-oikeuksien ennakkotapauksissa ole nähty valitusperusteena. Kaavoituksella ja siihen liittyvillä rakentamistapaohjeilla on pyritty löytämään ratkaisuja, joilla maisemien ja näkymien muutokset pysyisivät hallinnassa.

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

Vaikutukset yhdyskuntatalouteen

Kaavan toteuttaminen ei edellytä merkittäviä uusia yhdyskuntataloudellisia kustannuksia aiheuttavia investointeja.

Vaikutukset yritystoimintaan ja työpaikkoihin

Maasto ja liikenneolot (kapeat ja jyrkät kadut) aiheuttavat omia rajoituksiaan, joiden takia muu alue ei houkuttele merkittävässä määrin kauppaa tai yrityselämää. Kaava tukee Pispalan katukuvan säilymistä omaleimaisena ja sitä kautta alueen kehittämistä matkailukohteena. Asemakaavan yritysvaikutukset perustuvat Pispalan kulttuurihistoriallisen arvoalueen merkitykseen kaupungin imagolle ja matkailumarkkinoinnille.

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

Pispalan suojelukaavan päätavoitteen ollessa kulttuuriympäristön säilyttäminen, uusi kaava ei juuri tarjoa asumisen tehostamismahdollisuuksia. Alueen lähtötilanne on toisaalta kaupungin muita pientaloalueita tehokkaampi. Tampereen seudun asumisen tehostamispaineeet kohdistuvat kuitenkin muualle.

Vaikutukset eri toimintojen sijoittumiseen

Saattaa edistää matkailutoimintojen kehittämistä alueelle, ero ei tosin ole merkittävä verrattuna voimassaolevaan kaavaan. Vahvistaa palvelujen elinvoimaisuuden

edellytyksiä. Muutoin sallii asuin-, liike-, toimisto-, palvelu- ja työtilojen sijoittamisen paljolti entiseen tapaan.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteen eheyteen

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

4.4.6 Vaikutukset liikenteeseen, tekniseen huoltoon ja erityistoimintoihin

Kadut ja liikennemäärät

Katuyhteyksien muutokset ovat hyvin vähäisiä.

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

Jalankulku ja pyöräily

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

Joukkoliikenne

Kaavassa esitetyt muutokset nykytilanteeseen eivät vaikuta joukkoliikenteeseen.

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.

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 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset ovat kokonaisuudessaan kaavakartalla.

4.6 Nimistö

Tampereen kaupungin kadunnimitoimikunta on nimennyt seuraavat puistot tai puistomaiset suojaviheralueet seuraavasti: Otvapuistikko on Otvarinne, Harmaan tukkitien puiston Pispalan valtatie ja Mäkikadun välinen osuus on uudelta nimeltään Harmaantukkitienrinne ja Haulipuisto on Haulirinne. Tikkutehtaan puiston nimitys on poistettu koska kyseisestä alueesta muodostetaan tontti. Sen molemmin puolin sijaitsevat suojaviheralueet on nimetty Rajaportinpieli ja Rajaportin sillanpieli. Lisäksi kaksi katuosuutta on nimetty uudelleen: Ahjolanportti ja Markkinakuja.

5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

5.1 Toteutusta havainnollistavat suunnitelmat

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

5.1.1 Rakentamistapaohjeet

Kaava-alueen 8309 koskien on laadittu rakentamistapaohje. Ohjeen tiivistelmä on yleismääräyksiä kaavakartoilla. Rakentamistapaohje hyväksytään yhdessä asemakaavan 8309 kanssa ja on sen jälkeen ladattavissa Tampereen kaupungin verkkosivuilta.

5.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman. Suunnittelualue on pääosin rakennettua aluetta. Asemakaavan mahdollistama lisärakentaminen tulee toteutumaan vähittäin. Asemakaavan toteutuminen on jo osin alkanut poikkeamislupamenettelyllä, jossa hankkeita on pyritty ohjaamaan kaavan tavoitteiden ja kaavaratkaisun mukaiseksi sen hetkisen kaavan laadinnassa käytettävissä olleen tiedon pohjalta.

5.3 Toteutuksen seuranta

Alueella seurattavia asioita ovat:

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

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Tampere	Täyttämispvm	25.8.2026
Kaavan nimi	Asemakaavan muutos nro 8309, Ala-Pispala, Ylä-Pispala, Santalahti, Hyhky, VIII-kaup.osa; suojelu		
Hyväksymispvm	24.8.2026	Ehdotuspvm	15.1.2019
Hyväksyjä	V - kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	9.4.2009
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	837-8309
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	22,5554	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,4343	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	22,5554

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	22,5554	100,00	42125	0,19	0,0000	-3581
A yhteensä	7,7492	34,4	30725	0,40	-1,0103	-8580
P yhteensä						
Y yhteensä	0,8737	3,9	1975	0,23	-0,3609	-3382
C yhteensä						
K yhteensä	1,8243	8,1	9305	0,51	1,6947	8787
T yhteensä						
V yhteensä	0,9626	4,3	20	0,00	-2,0821	20
R yhteensä						
L yhteensä	8,7727	38,9			-0,6047	-486
E yhteensä	2,3729	10,5	100	0,00	2,3633	60
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	0,4343	1,93	0	0,3820	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm ±]	[k-m² ±]
Yhteensä	100	20162	99	19912

Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	22,5554	100,00	42125	0,19	0,0000	-3581
A yhteensä	7,7492	34,4	30725	0,40	-1,0103	-8580
A-7					-0,2893	-1267
A-6					-3,1031	-11817
A-9					-0,0353	-177
AL-1					-0,0986	-394
AL-11					-1,2046	-5446
AP-17					-0,0766	-310
AK-36	0,7077	9,1	3465	0,49	0,7077	3465
AL					-0,2122	-1350
A					-3,1855	-15931
A-16					-0,5543	-2613
A-30/s	7,0415	90,9	27260	0,39	7,0415	27260
P yhteensä						
Y yhteensä	0,8737	3,9	1975	0,23	-0,3609	-3382
Y-5					-0,2742	-2880
Y-1					-0,2445	-977
YK					-0,6343	-1500
YL	0,1577	18,0	475	0,30	0,1577	475
Y					-0,0816	
YKL	0,7160	82,0	1500	0,21	0,7160	1500
C yhteensä						
K yhteensä	1,8243	8,1	9305	0,51	1,6947	8787
KYYTS-1	0,5956	32,6	4205	0,71	0,5956	4205
KYYTSA-1	0,8295	45,5	3285	0,40	0,8295	3285
KA	0,1726	9,5	820	0,48	0,1726	820
KL	0,2266	12,4	995	0,44	0,2266	995
KL-1					-0,1296	-518
T yhteensä						
V yhteensä	0,9626	4,3	20	0,00	-2,0821	20
VL-7	0,0048	0,5			0,0048	
VU					-0,1600	
VK					-0,1557	

VL	0,9578	99,5	20	0,00	0,7036	20
VP					-2,4230	
PI					-0,0518	
R yhteensä						
L yhteensä	8,7727	38,9			-0,6047	-486
LPA-1	0,0741	0,8			0,0741	
LPA-4					-0,0615	-60
pp	0,0424	0,5			0,0424	
pp/t	0,1457	1,7			0,1348	
pp/h	0,0546	0,6			-0,0958	
Katuauk./torit	0,0453	0,5			-0,0182	
Kadut	5,5679	63,5			-0,5801	
LPA	0,0165	0,2			-0,0261	-426
LP	0,3085	3,5			0,2203	
LR	2,4455	27,9			-0,0076	
(jk)t	0,0150	0,2			0,0150	
(jk)	0,0572	0,7			-0,0651	
Yap					-0,2369	
E yhteensä	2,3729	10,5	100	0,00	2,3633	60
ET-2	0,0416	1,8	100	0,24	0,0320	60
EV	2,3313	98,2	0	0,00	2,3313	0
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	0,4343	1,93	0	0,3820	0
ma/tu				-0,0523	
ma/tu-2	0,4343	100,0		0,4343	

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm ±]	[k-m ² ±]
Yhteensä	100	20162	99	19912
Asemakaava	100	20162	99	19912