



PISPALAN KAAVAPERIAATE

ESITYS YHDYSKUNTALAUTAKUNNALLE 1.3.2011





KAAVAN KESKEISET TAVOITTEET

Pispalan valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön säilyminen

Mitä pitäisi säilyä?

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



KAAVAN KESKEISET TAVOITTEET

Pispalan valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön kehittäminen

- 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
- matkailua kehitetään alueelle sopivalla tavalla
- ympäristöhaittoja hallitaan ja ehkäistään, mm. radon ja melu
- pysäköintijärjestelyt soveltuvat miljööseen
- julkinen ja kevyt liikenne kehittyvät
- virkistysmahdollisuudet kehittyvät



KAAVOITUKSEN VAIHE

- SUOJELU- JA RAKENNUSOIKEUSTARKASTELU NÄHTÄVILLÄ
27.5.-16.8.2010
- palautteen perusteella vaihtoehtojen arviointia täydennetty
- johtopäätösten perusteella kaavaperiaateratkaisu
- esitys yhdyskuntalautakunnalle hyväksyttäväksi I-vaiheen kaavaluonnoksen jatkosuunnittelun pohjaksi
- vaikutusten arviointi kaavaluonnoksesta
- mielipiteet ja lausunnot kaavaluonnoksesta



SUOJELU- JA RAKENNUSOIKEUSTARKASTELU

Johtopäätökset saadusta palautteesta

SUOJELUMERKINNÄT

- suojelumerkintöjä tarvitaan suojelutavoitteiden saavuttamiseksi
- valtakunnallinen arvo tulee huomioida yleismääräyksessä
- kaavan tulee mahdollistaa suojeltujenkin rakennusten hallitut muutokset ja laajennukset Pispalan perinteen mukaisesti
- korjauskelvottomiksi todetut rakennukset saa purkaa (kuntoselvitys, katselmukset)
- suojelumerkintöjä yksinkertaistetaan
- suojelun tasapuolisuus ja kohtuullisuus: tiukempi suojelu arvoalueilla, lievempi muualla



SUOJELU- JA RAKENNUSOIKEUSTARKASTELU

Johtopäätökset saadusta palautteesta

RAKENNUSOIKEUS

- suojelutavoitteiden ja lisärakentamisen määrän suhdetta tutkitaan tonttikohtaisella tarkastelulla
- konsultilta tontinkäyttösuunnitelma 10:lle haastavalle tontille
- suojelutavoitteiden toteutuminen ei edellytä rakennusoikeuden vähentämistä kautta linjan
- oleellista rakentamisen mittakaava ja rakeisuus



SUOJELU- JA RAKENNUSOIKEUSTARKASTELU

Johtopäätökset saadusta palautteesta

RAKENTAMISEN OHJAUS

- rakentamistapaohjeiden ja rakennuslupavaiheen ohjaamisen merkitys
- rakennustapaa sääteleviä merkintöjä myös kaavaan alue- ja tonttikohtaisen harkinnan perusteella
- suojelutoimikuntaa ei kaavan yhteydessä ehdoteta siihen liittyvien epävarmuustekijöiden takia (päättäntävalta, koostumus, mahdollinen byrokratian lisääntyminen)



SUOJELU- JA RAKENNUSOIKEUSTARKASTELU

Johtopäätökset saadusta palautteesta

TERVEYSVAIKUTUKSET

- suojelurakennuksille annettu kannustinmahdollisuus muuttaa tiloja pääasialliseen käyttötarkoitukseen rakennusmassan sisällä rakennusoikeudesta huolimatta saattaa edistää terveystaitan riskiä (radon, kosteusongelmat) muutettaessa kivijalkatiloja asuin- tai aputiloiksi, mikäli kosteusteknisten ratkaisujen ja radontorjunnan suunnittelussa ja/tai toteutuksessa epäonnistutaan.
- kaavasta poistetaan määräys, joka edellyttää rinteeseen sijoittuvan kerroksen rakentamista, mikäli kerrosluku sen sallii. Massoittelua ohjataan muilla keinoilla.
- kosteus- ja radonongelmat myös uudisrakentamisessa – tarvitaan ohjeistusta suunnitteluun ja toteuttamiseen; huomioidaan kaavassa
- kaavaratkaisussa huomioidaan terveysnäkökohdat pohdittaessa vanhan rakennuksen mielekästä laajennustapaa tai erillistä lisärakennusta ja näiden pohjalta rakennusoikeuden osoittamista rakennusaloille



SUOJELU- JA RAKENNUSOIKEUSTARKASTELU

Johtopäätökset saadusta palautteesta

OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUS

- osallisryhmätoiminnan ongelmat – osallistumismahdollisuudet järjestetään muilla tavoin (yleisötilaisuudet, henkilökohtaiset tapaamiset, ryhmätapaamiset)
- tiedottaminen suojelun merkityksestä ja vaikutuksista suojeltavaksi esitettävien kiinteistöjen omistajille, mm. ryhmätapaaminen ennen kaavaluonnoksen valmistumista



KAAVAN PERIAATERATKAISU

Suojelumääräykset

- Koko aluetta koskeva **yleismääräys** huomioi valtakunnallisen arvon
- Arvokkaille osa-alueille **arvoaluemerkintä sk-2**
- **Merkintä arvokkaille pihapiireille sk/5:**

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

Museoviranomaiselle tulee antaa lausuntomahdollisuus pihapiiriä koskevissa laajennus- ja uudisrakennushankkeissa.

I-lk pihapiirit



KAAVAN PERIAATERATKAISU

Suojelumääräykset

2 eritasoista suojelumääräystä rakennuksille:

srp-1

Suojeltava rakennus. Rakennus edustaa erityisen hyvin pispalalaista rakentamisen ja asumisen tapaa ja sillä on rakennushistoriallista, historiallista tai kaupunkikuvallista merkitystä. Rakennusta ei saa purkaa ja sen ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää.

Laajennukset tulisi tehdä ensisijaisesti vaipan sisällä tai pihan puolella välttämättä katon korottamista ja aukottamista.

Julkisivu- ja kattomateriaaleja, kattomuotoa, rakennuksen korkeutta ja ikkunoiden materiaalia ja puitejakoa ei tule muuttaa kuin erittäin perustellusta syystä, palauttavat korjaukset ovat suositeltavia

I-II-luokan asuinrakennukset, III-lk asuinrakennukset I-luokan pihapiirissä tai kaupunkikuvallisesti merkittävällä paikalla, erityisen arvokkaat piharakennukset

Purkaminen ELY:n poikkeamisluvalla



KAAVAN PERIAATERATKAISU

Suojelumääräykset

2 eritasoista suojelumääräystä rakennuksille:

srp-2

Suojeltava rakennus/uusi rakennus. Rakennus edustaa hyvin pispalalaista rakentamisen ja asumisen tapaa ja sillä on rakennushistoriallista, historiallista tai kaupunkikuvallista merkitystä. Rakennus tulisi säilyttää.

Rakennuksen ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Julkisivu- ja kattomateriaaleja, kattomuotoa, rakennuksen korkeutta ja ikkunoiden materiaalia ja puitejakoa ei tule muuttaa kuin erittäin perustellusta syystä, palauttavat korjaukset ovat suositeltavia

III-luokan asuinrakennukset, kaupunkikuvan kannalta merkittävät inventoimattomat vanhat asuinrakennukset, pihapiirin rakeisuuden kannalta tärkeät piharakennukset

Purkaminen rakennusvalvonnan päätöksellä



KAAVAN PERIAATERATKAISU

Rakennusoikeus

- osoitetaan kerrosneliöinä rakennusaloille
- yleislinjana tonttien nykyinen tehokkuus MRL:n mukaan laskettuna. Pispalan valtatie eteläpuolella $e = 0,5$ ja pohjoispuolella $e = 0,3 - 0,5$
- rakennusoikeutta voidaan maltillisesti nostaa ja laskea tontti/korttelikohtaisesti, perusteena mm. suojelutavoitteet, käyttötarkoitus, maasto, liikennöitävyys, ympäristöhäiriöiden torjunta ja kaupunkikuvalliset syyt
- suojelutonteille pyritään saamaan kannustimia rakennusoikeuden osoittamisen keinoin
- MRL ei tunne maanpäällistä kellarikerrosta. Aputilat on järkevää sijoittaa kivijalkaan, joka on rinnemaastossa yleensä toteutettavissa rakennusoikeuteen lukemattomana. Maanpäällisten kerrosten sallimiseen varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi asuinrakennuksissa ei siten ole tarvetta
- talousrakennuksen ja autopaikan alle saa rinteessä rakentaa varasto- yms tiloja rakennusoikeuden lisäksi



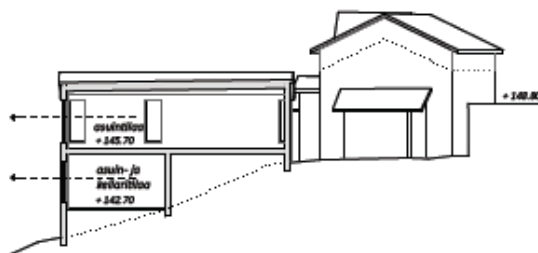
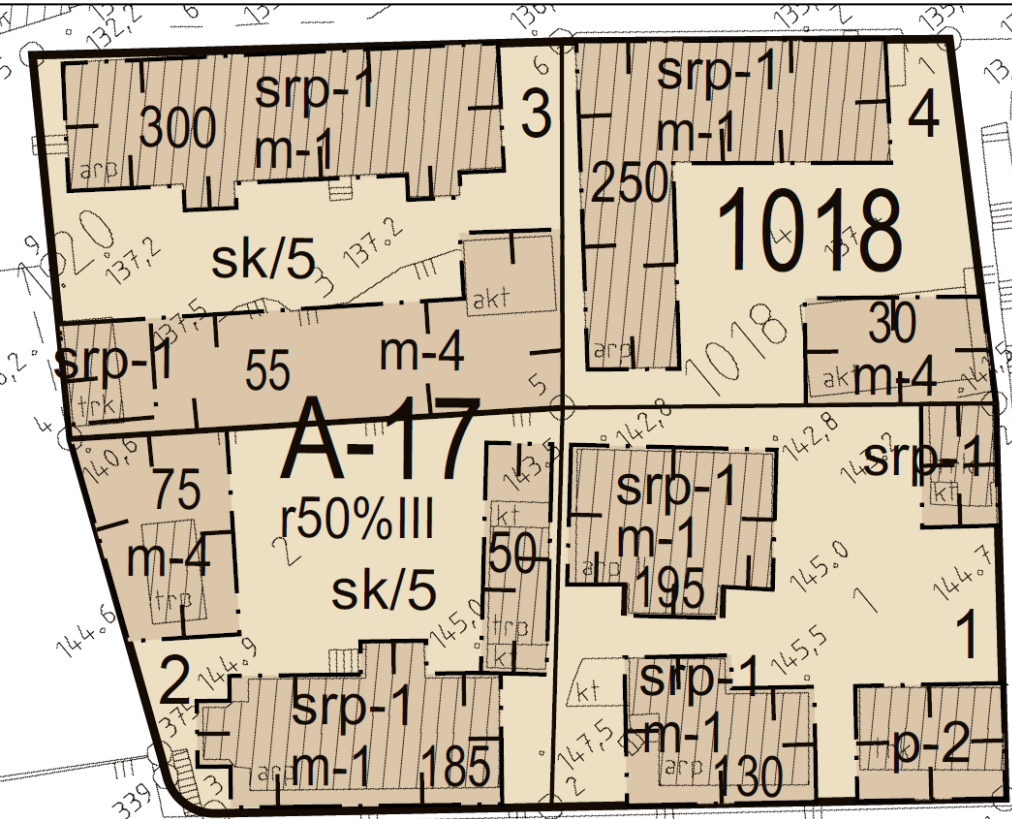
KAAVAN PERIAATERATKAISU

Rakentamisen ohjaus

- massoittelumääräykset (mm. määrittävät vanhan rakennuksen korottamista ja uudisrakentamisen mittasuhteita)
- rakennusalat määritellään siten, että tontille syntyy useampia rakennuksia ja näkymät säilyvät, merkittävällä paikalla tarkempaa, tonttien takaosissa väljempää
- arvoalueiden/arvokkaimpien kokonaisuuksien tarkentaminen ja ohjeistuksen kohdentaminen
- rakentamistapaohjeet laaditaan, tarvittaessa tonttikohtaisesti, sisältöä kaavakartalle
- virtuaalimalli rakennusvalvonnan työkaluna
- suojelutoimikuntaa ei esitetä perustettavaksi, hyödynnetään kaupunkikuvatoimikuntaa

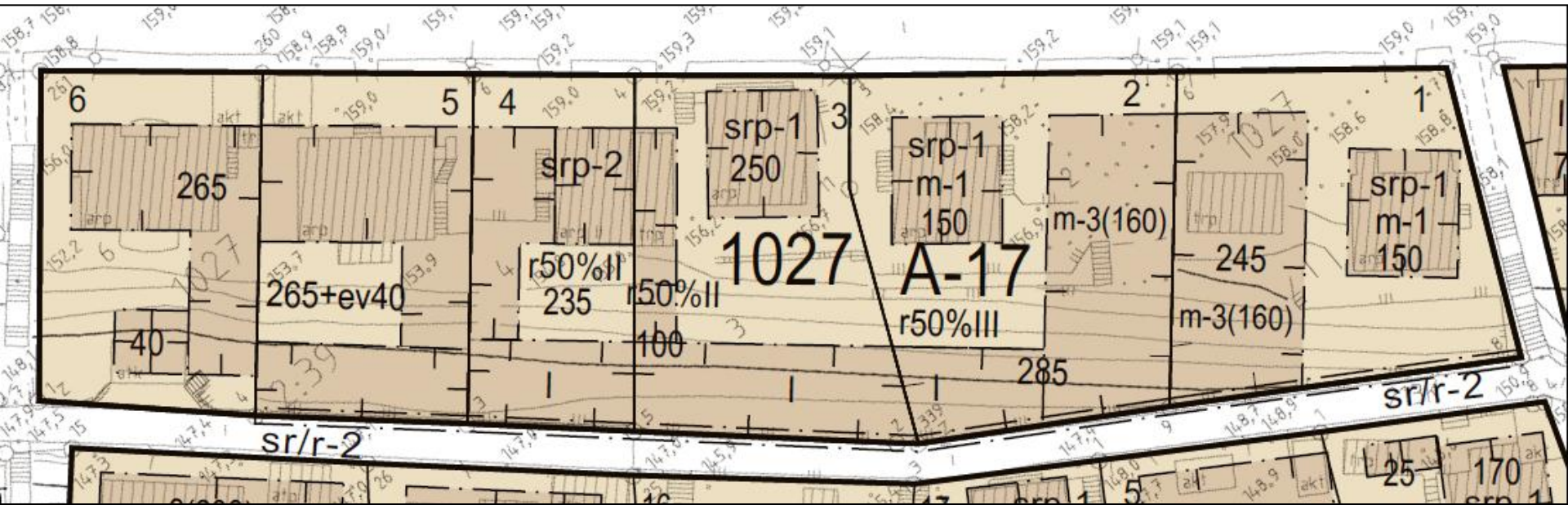


Kaavaperiaate: Rinnekatu 10



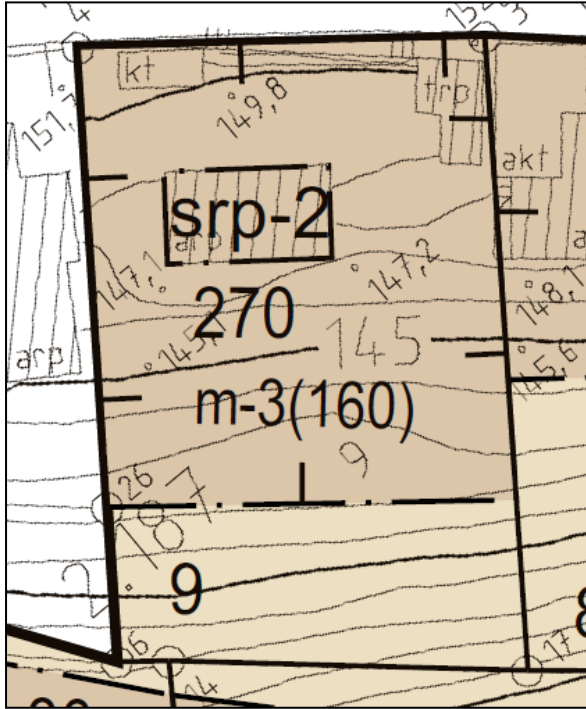


Kaavaperiaate: Pispalanharju 7-9



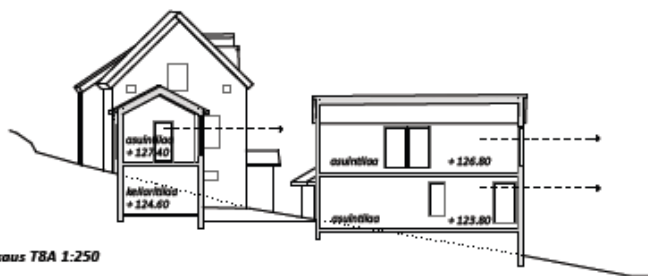
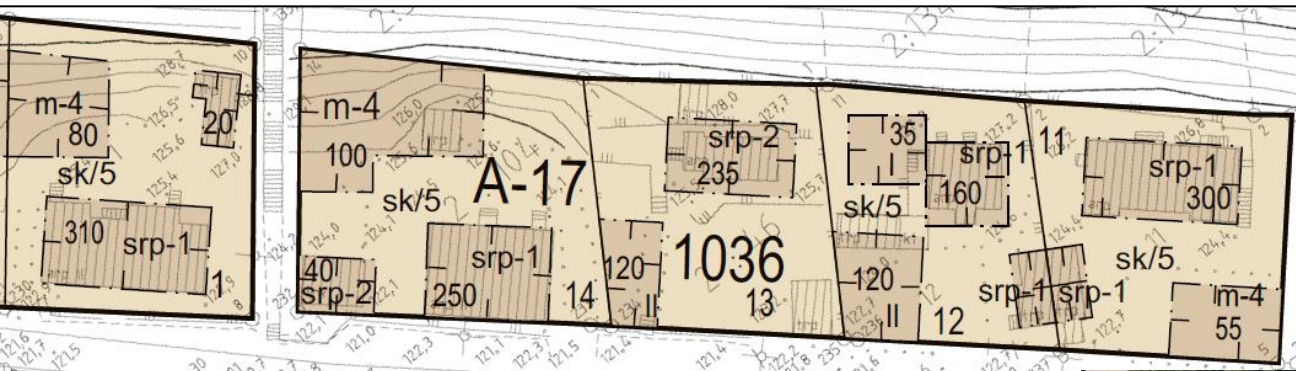


Kaavaperiaate: Provastinkatu 25





Kaavaperiaate: Pispankatu 14, 16 ja 22



Leikkaus T8A 1:250



KAAVAN PERIAATERATKAISU

Yhteenveto

SUOJELUMERKINNÄT, RAKENNUSOIKEUS, RAKENTAMISEN OHJAUS

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



Kehittämishankkeet, muut kuin kaavalliset keinot suojelun kannustamiseen ja tukemiseen

- Rakennuskulttuurin neuvonta- ja koulutuskeskus -selvitys (ECO2)
- Selvitys- ja kehittämishankeidea:
Kansallisten ja kansainvälisten hyvien käytäntöjen kokoaminen – konkreettisia ehdotuksia.
Hankesuunnitelma tekeillä rahoitushakemusta varten.



Tavoiteaikataulu

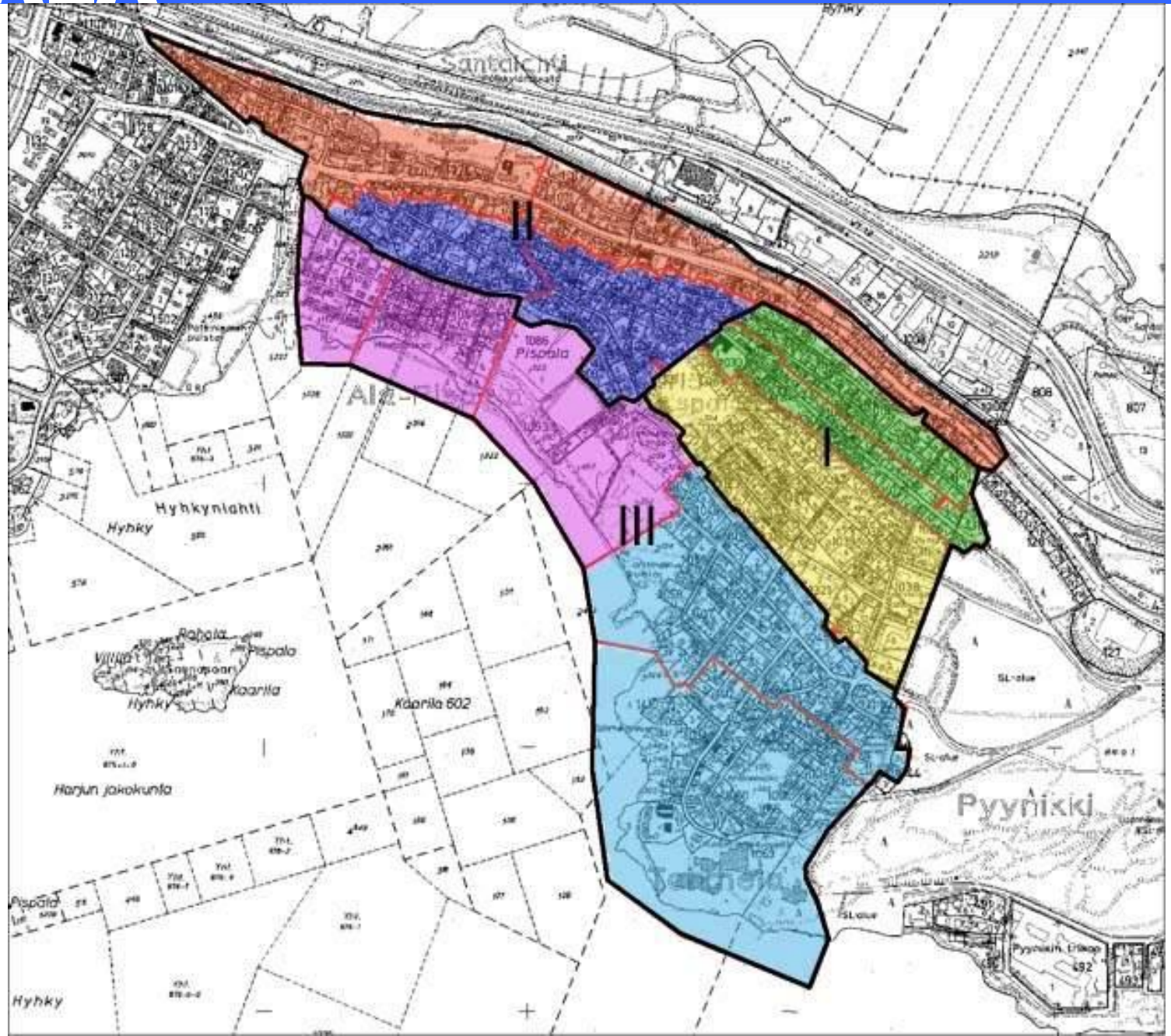
- I-vaihe luonnos 09/2011+ virtuaalimalli
- I-vaihe ehdotus vuodenvaihte 2011/2012
- II-vaihe 2012
- III-vaihe 2013

Seuraava virallinen palautemahdollisuus
kaavaluonnoksen nähtävillä oloaikana

OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUS

- osallisryhmien sijasta järjestetään jatkossa yleisötilaisuuksia, henkilökohtaisia tapaamisia, ryhmätapaamisia
- tiedottaminen suojelun merkityksestä ja vaikutuksista suojeltavaksi esitettävien kiinteistöjen omistajille, mm. ryhmätapaamisia ennen kaavaluonnoksen valmistumista

PISPALA





TAULUKKO : Pispalan I alueen inventoitujen alueiden, kohteiden ja rakennusten lukumäärät ja jakautuminen arvoluokkiin (korjatut lukumäärät 2009)

Arvoalueet

	kpl
Luokka I	1
Luokka II	2
Luokka III	2
Yht.	5

Kohteet (pihapiirit, kiinteistöt, tontit)

	kpl
Luokka I	47
Luokka II	68
Luokka III	38
Yht.	153

Rakennukset

	asuinrakennus tms.	piharakennus	kpl
Luokka I	31	33	64
Luokka II	95	29	124
Luokka III	41	6	47
Yht.	167	68	235



TAULUKKO : Pispalan II alueen inventoitujen alueiden, kohteiden ja rakennusten lukumäärät ja jakautuminen arvoluokkiin (arvoluokitusta ehkä tarkastettava 1950-luvun rakennusten osalta)

Arvoalueet

	kpl
Luokka I	3
Luokka II	3
Luokka III	3
Yht.	9

Kohteet (pihapiirit, kiinteistöt, tontit)

	kpl
Luokka I	54
Luokka II	76
Luokka III	21
Yht.	151

Rakennukset

	päärakennus	piharakennus	kpl
Luokka I	62	22	84
Luokka II	75	38	113
Luokka III	39	8	47
Yht.	176	68	244