

RAKENNUSOIKEUS 23

Pispalan asemakaavoituksen osallisyhmän kahdeskymmeneskolmas kokoontuminen.

Aika: Torstai 10.3.2011 kello 18:00 alkaen

Paikka: Pispalan kirjastotalo

Puheenjohtaja:

Sihteeri:

Asialista

1. Läsnäolijoiden toteaminen

2. Päivän työjärjestyksestä ja tavoitteista sopiminen

3. Edellisen kokouksen pöytäkirja

4. Tapahtumalistaa

- Pispalan kaavoitusperiaatteet Yhdyskuntalautakunnassa 15.3.2011
- Seuraava Rakennusoikeusryhmän kokous _____ (sovitaan kokouksessa)

5. Ajankohtaiset asiat

- Pispala-kirjoitukset Aamulehdessä

6. Konsultin laatimat tontinkäyttösuunnitelmat 10:lle koetontille

Käydään keskustelua tontinkäyttösuunnitelmista (liite).

7. Pispalan kaavoitusperiaatteet, esitys Yhdyskuntalautakunnalle 15.3. kokoukseen

- asemakaavapiirrokset
- asemakaavamääräykset
- kaavoittajan sanalliset kuvaukset periaatteista

Käydään keskustelua kaavoitusperiaatteista (liitteenä).

8. Kokouksessa laadittavat aloitteet

Rakennusoikeusryhmän kannanotto kaavoitusperiaatteista.

9. Muut asiat

10. Kokouksen päättäminen

RAKENNUSOIKEUS 22

Pispalan asemakaavoituksen osallisryhmän kahdeskymmenestoinen kokoontuminen.

Aika: Tiistai 11.1.2011 kello 18:00 alkaen

Paikka: Pispalan kirjastotalo

Puheenjohtaja: Antti Ivanoff

Sihteeri: Aarne Raevaara

Asialista

1. Läsnäolijoiden toteaminen

Läsnä oli 13 henkilöä, tilaisuudessa kiersi osallistujalista.

2. Päivän työjärjestyksestä ja tavoitteista sopiminen

Sovittiin työjärjestys ja tilaisuuden tavoitteet.

3. Edellisen kokouksen pöytäkirja

Hyväksyttiin edellisen kokouksen pöytäkirja.

4. Tapahtumalistaa

- Rantaväylän tunnelin liittymäratkaisut ja tunneliosuus nähtävillä 31.1.2011 asti
- Kaavoituksen ilmoittama aikataulu : 2011 helmikuussa Pispala periaatteet YLA:ssa

Sovittiin seuraavaksi Rakennusoikeusryhmän kokouksen ajankohdaksi 10.3.2011 klo 18.00 Pispalan kirjastolla. Oletuksena on, että kun kaavoitus on viivästynyt viimeisen puolen vuoden aikana puoli vuotta, uutta aineistoa voidaan joutua odottamaan helmikuuta pidempään.

5. Ajankohtaiset asiat

- Hämeenlinnan hallinto-oikeuden ratkaisu 10.11.2010 (liite-ote) : Tampereen kaupungin päätös olla luovuttamatta Pispalan asemakaavoituksen osalliselle asiakirjoja (mm. Rakennusoikeus-ryhmän käyttöön) oli lain vastainen menettely. Kaupunki on edelleen kieltäytynyt toimittamasta pyydettyjä asiakirjoja osallisille.
- Eeva Kepon kaavakritiikki Pispalalainen lehdessä 2010/2 (liite)

Kevyen liikenteen reiteistä oli ryhmän puolesta toimitettu kommentit suoraan palautelomakkeella. Kaavoituksen uuden vaiheen inventoineista oli annettu vain viisi palautetta. Ryhmä oli antanut jo aikaisemmin oman hyvin perusteellisen palautteen.

Mårten ja Aarne kertoivat 14.10.2010 pidetystä JOY - Kulttuuriympäristö kunniaan - koulutustilaisuudesta Vapriikin auditoriossa.

6. Kaavoittajan esittely YLA:lle 14.12.2010, Pispalan suojelu- ja rakennusoikeustarkastelun palaute

Käytiin keskustelua kaavoittajan esityksestä.

Palautteen kooste ja johtopäätökset olivat muuttuneet ensimmäisestä osallisille esitellystä versiosta.

Ilmeisesti palautekoosteen tekemisestä annettu kritiikki oli huomioitu. Ihmeteltiin, eikö kaavoitus voisi hyväksyä ja kirjata osallisten antamaa palautetta sellaisenaan, ilman erillistä pyyntöä.

Havaintoja:

- Selkeytetty, ja suojelumerkintöjä karsitaan. Suojeltavia rakennuksia karsitaan: kaupunkikuva, kunto, hankala sijainti, heikko käyttökelpoisuus -arvioinneilla vähennetään suojeluvaatimuksia.
- Heikko käyttökelpoisuus tarkoittaa esimerkiksi ulkohuusia.
- Sekin on ongelma, mikäli luokkien vähentämisellä yhä suurempi määrä olisi ykkösluokassa. Eli kohdistuisi kohtuuttomia rasitteita yhä useammalle rakennukselle. Olisiko parempi lisätä kakkos- ja kolmosluokan rakennuksia.
- Olennaista ovat luokituksen määritykset. Ne ovat yhä edelleen epäselviä.
- Epäselvyyden poistaisi se, että suunnittelija tekisi muutamille tonteille valmiita kaavoitusratkaisuja. Ongelmana on ammattitaito. Mikäli konsultilla olisi tarvittava kyky, ratkaisu olisi samalla porkkana omistajalle. Tontinkäyttösuunnitelmaa pitäisi kehittää valmiin rakennusluvan suuntaan.
- Taas kaavoituksen papereissa on kauniita sanoja ja termejä. Hämäävät tavallista tallajaa. Miksi käytetään vain kauniita sanoja? Miksi niiden sisältämiä ajatuksia ei toteuteta?
- On hyvä, että suojelutoimikunta näytti poistuneen.
- Ympäristöterveyden merkitys on huomioitu siten, että vanhojen rakennusten kivijalkatilat lasketaan pääsääntöisesti asumisen aputiloiksi. Pitäisi vielä selkeyttää, ettei niitä lasketa kuuluvaksi kerrosalaan.

7. Tontinkäyttösuunnitelmat esimerkkitoneille

Kaavoittaja on tilannut tontinkäyttösuunnitelmat 10:lle esimerkkitoneille. Käytiin läpi tontit kartalta ja keskustelun kautta.

Ulla Tiilikainen kieltäytyi antamasta kohteiden omistajien yhteystietoja. Vaikea ymmärtää eräiden kohteiden mukana oloa konsultin listalla.

Pyydettävä, että konsultti piirtää mitä omistaja haluaa ja tarvitsee, ei suinkaan, mitä konsultti haluaa.

Toivottiin, että konsultti tulisi kohdetontille ja tutustuisi kohteeseen. Ei suunnitelmia tehdä, kuten tähän mennessä on tapahtunut, valokuvien tai matkan päässä.

Rakennuksen tilojen käyttökelpoisuus on ratkaiseva, se käy ilmi vain käymällä rakennuksessa. Moni ohikulkija ihastelee, kuinka alkuperäistä. Kysyttäessä, oletko valmis panostamaan rahaa ja aikaa ja muutamaaan rakennukseen, on havaittu, että ihastelun ja vastuunkannon välissä on iso aukko.

Asuintalojen muuttaminen yleisiksi tiloiksi huolestutti. Museorakennuksien lisäksi erilaiset muut yhteisölliset tavoitteet ovat huolestuttavia. Asuinrakennukset on säilyttävä asumiskäytössä.

Laadittu tonttisuunnitelma

Jo toteutetun suunnitelman eli ensimmäisen ratkaisun piirustukset oli tehty 10 kilometrin päässä kiinteistöstä. Olivat tosin käyneet tontilla ja tutustuneet kohteeseen. Olivat toimineet hiljaisesti ja ottaneet paljon valokuvia. Lattiasieni, seinien hikoilu, perustuksien puutteet oli kuitattu toteamuksella, että korjauskelpoinen.

Esittivät rakentamista omistajalle tärkeän pienen omenapuu- ja marjapensasalueen kohdalle, sekä johonkin toiseenkin nurkkaukseen jokin pienen rakennelman.

On rakennettava tontin ehdoilla, muuten homma hajoaa käsiin.

Asunnot ovat ihmisten koteja, niissä asuu ihmisiä. Yhteiskunta voi tehdä museoita, mutta siitä on maksettava. Oltava vahvat porkkanat, jos ihmisiä laitetaan asumaan vanhentuneisiin puitteisiin.

Luettelossa mainitut kannustavuudet suojeluun ovat ennemminkin vähentyneet kuin lisääntyneet.

8. Kaavoituksen huolenaiheet kiinteistönomistajan kannalta

Käytiin yleis- ja priorisointikeskustelua ja täydennettiin vaihtoehtolistaa esitysten perusteella (keskustelun pääteemoja löytyy alemmaa tekstinä).

Keskustelun päätteeksi kukin läsnäolija suoritti itsenäisesti äänestyksen.

HUOLENAIHEET / PELOT

- 6 ääntä kohta 2. Rakennusoikeuden vähentäminen suojelukaavan nojalla
- 4 ääntä kohta 1. Kaavoituksen kesto ja rakennuskiellon jatkuminen
- 4 ääntä kohta 12. Museaaliviranomaisten suojelusuositusten sanasta-sanaan toteuttaminen
- 3 ääntä kohta 4. Suojeluvelvoitteen kustannus kiinteistöni osalta, mm. korjauskulut
- 3 ääntä kohta 5. Rakennuksen kunto on huono, enkä voi sitä enää purkaa
- 3 ääntä kohta 6. Pelkään kiinteistön arvon laskevan
- 3 ääntä kohta 10. Pispalan rakentamistapaohje rajoittaa liiaksi rakentamista
- 3 ääntä kohta 13. Kaavoittajan vähäinen kiinnostus huomioida kiinteistöomistajien näkökulmat
- 2 ääntä kohta 3. Laajentamismahdollisuuksien menettäminen rakennuksessani
- 2 ääntä kohta 7. Haluaisin estää rakennusoikeuden siirron suojelukohteista puistoihin ja viheralueille
- 1 ääni kohta 8. Haluaisin Santalahden kaavoituksen liitettäväksi Pispalan kaavoitukseen
- 1 ääni kohta 9. Pelkään Santalahden korkeiden kerrostalojen vievän Näsijärvinäkymät
- 1 ääni kohta 11. Kiinteistönomistajien epätasa-arvoinen kohtelu asemakaavassa
- 1 ääni kohta 14. Kaavoitusta ohjaavat kyseenalaisten piilotavoitteet johtavat huonoon tulokseen

Jokainen esitetyistä kohdista sai ääniä. Hajonta oli hyvä. Tuloksien tulkinta oli vaikea, koska monessa on palasia toisesta. Esimerkiksi kohta 13. sisältää kaiken muunkin. Kysymyksen laadinnasta olisi voinut hakea tarkkuutta. Osa ihmetteli, mihin äänestyksen tietoa tarvitaan, puheenjohtaja perusteli äänestystä sillä että on tärkeä tietää osallisten mielipiteet.

Käytiin keskustelua Rakennusoikeusryhmän viestinnän kiteyttämisestä.

— Tiukan suojelun kannattajat ovat onnistuneet kiteyttämään asian. Meille haasteena on se, että mikäli emme ryhmänä kykene kiteyttämään viestiä, se ei mene perille. Äänestyksellä haettiin sisältöä kiteytyville viesteille.

— Pitäisi laatia selkeä kiteytys. Päättäjät eivät kykene lukemaan paksuja pumaskoja.

— Pumaskojen tekstissä ongelmat on tuotu hyvin esille. Niissä ongelmat eivät kuitenkaan tule kiireiselle päättäjälle riittävän selkeällä tavalla esille.

— Päättäjät eivät ole niin hyvin asioihin perehtyviä kuin jotkut kuvittelevat. He saavat monelta suunnalta viestintää. Hajanaisen viestinnän ja heikomman selkeyden takia viesti helposti katoaa matkalla.

— Paikallisten asukkaiden on laadittava selkeimpiä viestejä päättäjille.

Kommentteja väitetyistä ristiriidoista

— Ehkä jotkut niistä, joilla on asunnot kunnossa, ovat nyt pienien mökkien kimpussa. Kärjistäen kokevat, että voisivat hyötyä rakentamattomista tonteista, esimerkiksi autopaikoitukseen.

— Onko puheiden takana jokin oman edun hakeminen, vaikka perusteluna olisi, että on pakko säilyttää alue muuttumattoman. Olisiko perustelun syynä pelko, että linnojen arvo voisi alentua muutoksissa?

— Kaavoituksen / viranomaisten pyrkimys on koko ajan ollut korostaa erilaisia ristiriitoja. Niitä ei ole kaavoituksen tarkoittamassa mielessä Pispalassa olemassa. Asia erikseen on sopijaosapuolen toiminta, he toimivat taloudellisesti riippuvaisina julkisesta rahoituksesta kaavoituksen ehdoilla. Kysymys on heidän elinkeinostaan. Ennemminkin, kaikki kiinteistön omistajat hyötyvät arvokkaasta kulttuuriympäristöstä. Vain kiinteistön omistajat ja asukkaat voivat yhteistoiminnallaan säilyttää alueen erityiset arvot.

— Niiden henkilöiden tavoitteita, joilla ei ole sidosta alueelle, on vaikea tietää. Ne voivat olla hyvinkin erilaisia. Kielteinen mielikuva ”rikkaista pispalalaisista porvareista” saattoi olla joidenkin kaavapalautteen antajien motiivi.

— Ei ole ristiriitaa rakennussuojelun ja rakennusoikeuden välillä. Tältä osin on kysymys suunnittelijan ammattitaidosta.

Kaos projektin arvo

Kaos-projektin lopputulos koettiin huonoksi.

— Kaos vaiheessa oli se hyvä, että osalliset pystyivät verkostoitumaan.

— On kumma, että taas täytyy esittää sama asia uudelleen. Ilmeisesti minunkaltaisia ongelmia ei ole muilla. — Kyllä niitä on

Suojellun rakennuksen myyminen

Yhden ykkössuojeluluokkaan määritellyn rakennuksen myyntiaiheet pysähtyivät siihen, että kiinteistövälittäjä ei ottanut sitä myyntiin:

— Oli yksi kysyjä, joka oli valmis maksamaan jotain ykköskohteesta. Ongelmana ei ollut vain hinta vaan myös se, että tiedän rakennuksen näkyvät ja lähes varmat piilevät viat eli kosteudesta seuranneet home-, lattiasieni- ja tupajumiongelmien. Pelkään, että joudun jälkeensä korvausvastuisiin. Mielelläni myisin rakennuksen purkurakennuksena, silloin voisin välttyä pahimmilta vastuilta. Mutta ei suojeltua rakennusta voi myydä purettavana rakennuksena. Silloinkin joutunen vastuisiin.

— Halvalla ostava voi siirtää kaupan oikeuteen ja aiheuttaa pahoja ongelmia. Minulla ei ole rahaa korvata ongelmia ostajalle. Vaikka ostaja voisi tykätä rahasta tontin vastaanottamisen yhteydessä, myyjän tilanne on kohtuuton.

— Jokin kohde on ollut 15 vuotta tyhjillään, perikunta omistaa. Vaikka tilanteen säilyminen samankaltaisena ei vastaa kenenkään etua, on aika vaikea löytää hyviä ratkaisuja.

— Olisi hyvä tietää, mikä on suojelumerkinnän vaikutus kiinteistön arvoon, kaavoitukselta on pyydetty että yhtenä selvityksenä laaditaan arviointi kaavan vaikutuksesta kiinteistön arvoon, mutta kaavoitus ei ole tätä toteuttanut pyynnöistä huolimatta.

— Ongelmana on, että suojeluun motivoivat summat ovat sata tai pari sataa euroa. Kyse on lillukan varsista. On hölmöläisen hommaa puhua niistä porkkanoina.

Suojelun taloudelliset vaikutukset

— Pispalassa alueella rakennuksen suojelun haitta keskimääräiselle suojelutontille on 100 000 - 150 000 euron luokkaa.

— Kaikissa tapauksissa on kysymys isosta summasta.

— Pispalassa ikänsä asuneelle, mahdollisesti eläkeläiselle, joka on laskenut elävänsä vanhuutensa kiinteistönsä myynnillä, tilanne voi olla henkilökohtainen katastrofi. Nyt heidän eliniän säästetystä, mahdollisesti ainoasta omaisuudesta viedään suurin osa.

— Rakennuksen suojelulle pitää olla houkutus, se ei saa olla sanelua. Kyse on virkamiesten asenteesta.

— Kysymykseen, mikä olisi motivaatio suojeluun, tulisi vastauksena olla arvio porkkanoista. Selkeä porkkana olisi todellisten ja vaikuttavien rahojen saaminen.

— Olisi hyvä saattaa yleiseen tietoisuuteen Pispalan asemakaavoituksen ongelmat. Julkisuuden osalta olemme heikoilla.

9. Nähtävillä: Rantaväylän tunnelin liittymäratkaisut

<http://www.tampere.fi/kaavatjakiinteistot/kaavoitus/kuulutukset/30.12.201031.1.2011.html>

Käytiin keskustelua aiheesta.

Lausuntoaika päättyy 13.1.2011. Yhdyskuntalautakunnassa oli tiukka äänestys 4 vastaan 7, tunnelin asemakaavat esitetään julkisesti. Äänestys olisi ollut tiukempi, mikäli Tarja Jokinen olisi äänestänyt demariryhmän päätöksen mukaisesti.

— Tunnelin rakentamisen perustelut ovat hyvin heikolla pohjalla. Kiertoliittymän vaatima tila vie rakentamismahdollisuuksia.

— Liittymien vähentämisellä tunnelista tulee suhteellisen hyödytön keskusta-asujalle. Miksi Tampereen kaupunki maksaa läpikulkuliikennettä parantavan väylän? Valtion osuus jäisi hyvin alhaiseksi.

— Millä Pispalan valtatie liikennemäärä muka laskisi esitetyllä tavalla? On uskottavampaa, että se nousee esitetystä.

Olisi hyvä, että mahdollisimman moni henkilö antaisi asiassa palautetta.

10. Muut asiat

Kaavoituksen itse valitsema 1a ja 1b jne osallisryhmän toimimattomuus ja osallisten mielipiteiden heikko huomionti

Keskustelussa ihmeteltiin kaavoituksen pyrkimyksiä ja oltiin huolissaan siitä, ettei ole ollut mitään mahdollisuutta kysyä, mitä he haluavat tehdä meidän ympäristöllemme. Kaavoitus on laiminlyönyt saapumisensa Rakennusoikeus-osallisryhmän kokouksiin.

Virallinen osallisryhmä kokoontui edellisen kerran maaliskuussa 2010. Silloin luvattiin, että seuraava kokoontuminen on ennen toukokuuta.

Ulla Tiilikaiselta kysyttiin erikseen, että ennen minkä vuoden toukokuuta. Hän vastasi narkästyneenä: Seuraava osallisryhmän kokoontuminen on ennen vuoden 2010 toukokuuta. Osallisryhmä ei ole vielä kukaan kokoontunut.

Hämeenlinnan hallinto-oikeuden päätös asiakirjan julkisuudesta

Hämeenlinnan hallinto-oikeuden ratkaisu 10.11.2010 : Tampereen kaupungin päätös olla luovuttamatta Pispalan asemakaavoituksen osalliselle asiakirjoja (mm. Rakennusoikeus-ryhmän käyttöön) oli lain vastainen menettely. Kaupunki on edelleen kieltäytynyt toimittamasta pyydettyjä asiakirjoja osallisille.

Päätös oli odotetun kaltainen. Oikeusvaltiossa on olemassa määrätty pelisäännöt. Ei tarvitse jäädä vain seuraamaan jos viranomaiset loukkaavat laillisia menettelytapoja, kuten nyt ovat usean eri ratkaisun osalta tehneet. Ei vain Pispala vaan oikeusvaltion olemassaolo edellyttää määrätyn minimitasen ylittävän viranomaistoiminnan.

Valitettavasti kaavoituksen päätös kiinteistön omistajien hylkäämisestä kaavoituksen osallisryhmästä oli kirjoitettu niin, ettei sitä voinut siirtää hallinto-oikeuden arvioitavaksi. Vaikka siihen ei pelisääntöjen arvioimiseksi olisi tarvetta, kaavoitusasihteeri on kirjallisesti todennut päätöksen olevan lainvastainen. Osallisryhmän toiminta edellyttää lainmukaisia osallisia.

Rakennusoikeusryhmänkin toiminnan kannalta on tärkeää, että pyydettyjen, viranomaisen hallussa olevien asiakirjojen salaamispäätös oli siirretty hallinto-oikeuden arvioitavaksi.

Kaavoitus on hallinto-oikeuden päätöksen mukaan soveltanut virheellisesti julkisuuslakia kieltäytyessään antamasta pyydettyjä asiakirjoja. Hallinto-oikeus kumosi kaavoituksen tekemän päätöksen salata asiakirjat.

Pyyntö, joka kohdistui viranomaisen hallussa oleviin asiakirjoihin, on ainoastaan yksi osa pyynnöistä avoimempaa, julkisempaa ja erityisesti legaliteettiperiaatteen mukaiseen kaavoitukseen. Laissa säädettyjen tiedonsaantioikeuksien tarkoituksena on muun ohella antaa yksilöille ja yhteisöille mahdollisuus valvoa julkisen vallan käyttöä sekä oikeuksiaan ja etujaan.

Julkisuuslain virheelliseen tulkintaan liittyvillä toimenpiteillään kaupunki estää muutoksenhakijan, Rakennusoikeusryhmän, useiden lainmukaisten osallisten ja asiaosaisten mahdollisuuden osallistua kaavoituksen valmisteluvaiheen vuorovaikutukselliseen prosessiin.

Kaupunki pitkittää prosessia valituksellaan

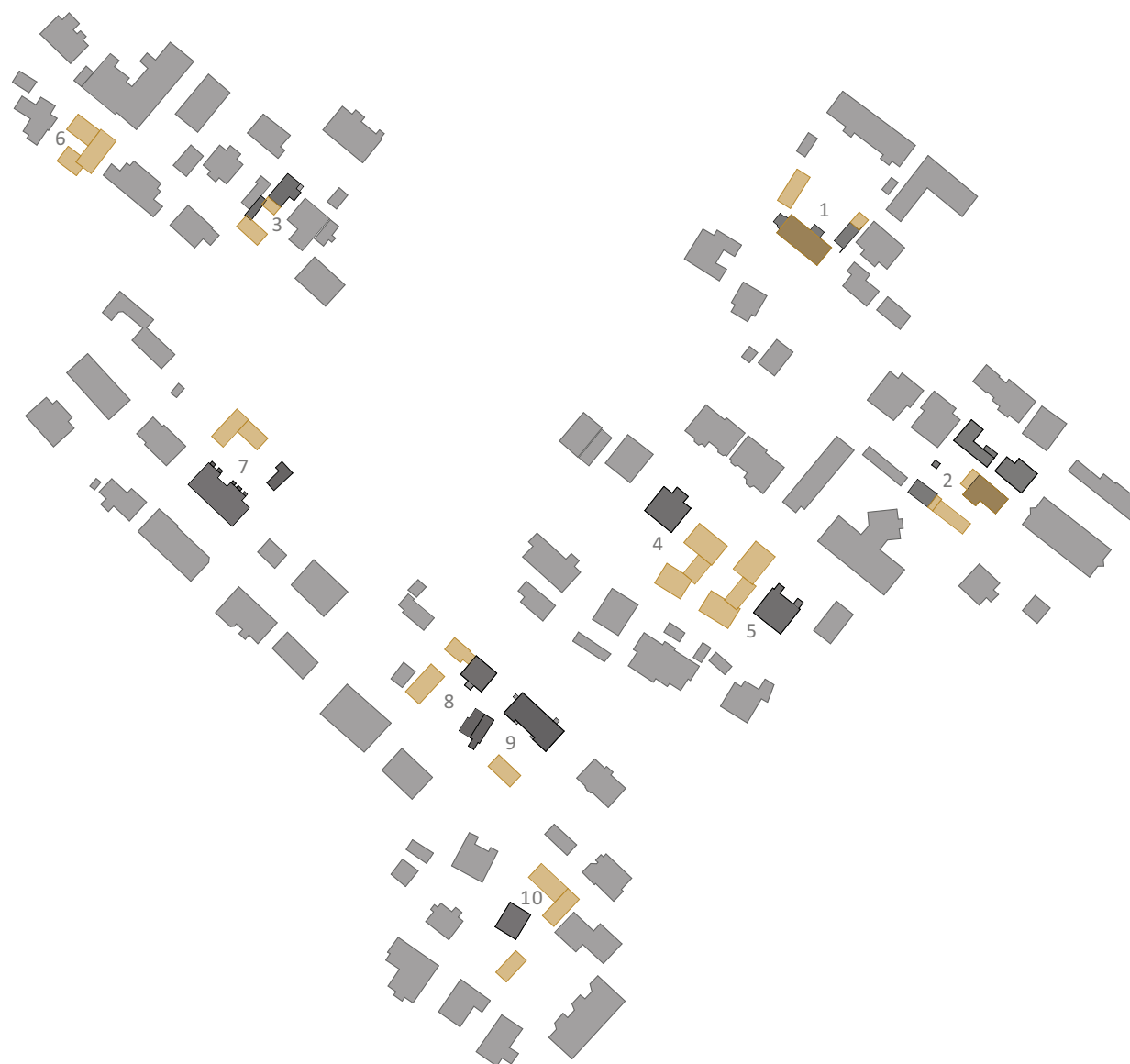
Tampereen kaupunki ei aio toimittaa pyydettyjä asiakirjoja osallisille, vaan oli valittanut korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Kaavoitus voi viivästyttää asemakaavoitusta ja pelata aikaa loputtomasti.

Aikaa kuluu turhaan odottamiseen. Olisi tärkeä nyt käydä kaavoituksen syväluotaus. Kaupungin valituksesta seuraa vuoden viivästyminen.

Jossain vaiheessa kaavoitus joutuu antamaan julkiset asiakirjat osallisten luettavaksi.

11. Kokouksen päättäminen

Kokous päätettiin 20:20.



Tontinkäyttösuunnitelma Pispalaan

Suunnitelman tilaaja

Tampereen kaupunki, Kaupunkiympäristön kehittäminen, Maankäytön suunnittelu

Suunnitelman laatija

Arkkithehtimisto Lasse Kosunen Oy
Mikko Suominen, arkkitehti SAFA
Aleksis Kiven katu 11 B, 33100 Tampere
p. 03-2602900
etunimi.sukunimi@ark-kosunen.com

Tontinkäyttösuunnitelman muoto ja sisältö

Tontinkäyttösuunnitelma on laadittu konsulttityönä suunnittelutarjouspyyntöön sisältyneen tehtäväkuvauksen mukaisesti:

Työn tavoitteena oli selvittää kymmenellä tontilla rakennusten laajentamisen, tontin lisä- tai uudisrakentamisen sekä pysäköinnin mahdollisuudet suojelutavoitteet huomioiden. Tehtävänantoa tarkennettiin työn alkaessa siten, että tarkastelu on tehty erikseen myös vanhan asemakaavan mukaisella tehokkuudella toteutettuna.

Tontinkäyttösuunnitelmassa on esitetty näin kaksi rinnakaista tarkastelua. Tonttien rakentamisedellytyksiä on selvitetty seuraavasti:

N.1 (N = tontin kohdenumero)

- tarkastelu on tehty vanhan asemakaavan mukaisella rakentamistehokkuudella e 0,5 suojelutavoitteet huomioiden. Kerrosalaskelmat on tehty tältä osin vanhan rakennuslain mukaan (RL) sekä Tampereen kaupungin rakennusvalvonnan lupatarkasteluissa käyttämien tulkintojen mukaisesti laskettuna mm. piharakennusten suhteen. Laskelmissa on esitetty tämän rinnalla miten suuri em. tehokkuus on voimassa olevan maankäyttö- ja rakennuslain mukaan laskettuna (MRL).

N.2 (N = tontin kohdenumero)

- tarkastelu on tekijän tontinkäyttöehdotus tontin ja sen rakennetun ympäristön edellytykset ja suojelutavoitteet huomioon ottaen. Laskelmat on esitetty näissä voimassa olevan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti laskettuna.

Jos suunnitelman laatijan tontinkäyttöehdotus on sama kuin vanhan kaavan mukaisen tarkastelun ratkaisu, tämä on esitetty asiakirjoissa N.1 = N.2

Asemapiirustuksissa on esitetty viitteellisesti ruuturasteroinnilla piha-alueet, joita voidaan rakentaa voimakkaamminkin, terassoiden ja esim. kiveyksiin tai laatoituksiin päällystään. Leikkaus- ja mallinnuskuvat osoittavat rakentamisen suhteen maaston ja muiden rakennusten korkeuksiin ja mittasuhteisiin. Vinjettikuvat ja valokuvasovitukset esittävät suhteen tonttia ympäröivään rakennuskantaan. Asemapiirustuksissa ja mallinnuskuvissa lisärakentaminen on osoitettu ruskeankeltaisella värillä ja vanhat rakennukset harmaalla ja vaalealla värillä.

Suunnittelutyön periaate

Suunnittelun pohjatyönä tutustuttiin tontteihin paikan päällä ja haastateltiin kiinteistöjen omistaja tai tämän edustaja. Paikalla käynnin lisäksi on hyödynnetty tilaajalta saatua lähtökohtamateriaalia (kts. luettelo lopussa) sekä julkisessa käytössä olevia internet-näkymäpalveluja ja paikalla otettuja valokuvia. Osa omistajista on myös luovuttanut aineistoa tekijälle.

Paikalla käydessä on tutustuttu erityisesti tontin ominaisuuksiin ja sillä olevien rakennusten luonteeseen ja vaikutukseen tontilla sekä lähiympäristössä. Rakennusten kunnosta ei ole tehty tämän selvityksen yhteydessä kartoitusta. Kaikki rakennukset vaikuttavat silmämääräisesti arvioituna korjauskelpoisilta, mutta tämä voi edellyttää kattavaakin peruskorjausta, mikä tarkoittaa rakenteellisia purku- ja kunnostustöitä, rakenteiden uusimista sekä käyttöikänsä ohittaneiden tai kokonaan puuttuvien teknisten järjestelmien asentamista ja uusimista.

Arvioissa ei ole otettu kantaa minkään vanhan rakennuksen kuntoon, ratkaisut on tehty tontin ja sillä olevien rakennusten edellytysten ja suojelutavoitteiden mukaan. Suojelutavoitteissa on seurattu Pirkanmaan maakuntamuseon Pispalan-Tahmelan alueen rakennetun ympäristön inventointiluokituksen ohjeita.

Suunnitelmissa esitetty rakennusmassoittelu on tehty käsivaraisen tilaluonnostelun pohjalta siten, että rakennusrunkojen muodot, kerroskorkeudet ja asemointikorkeus mahdollistavat toimivan tilasuunnittelun ja kulkuyhteydet. On siis syytä huomioida, että tonteille esitetyt rakennusmassat eivät ole rakennussuunnitelmia vaan nimenomaan tontinkäyttöluonnoksia.

Rakennusten mitoitusperiaatteina on käytetty seuraavia mitoittavia tekijöitä:

- kerroskorkeus pääsääntöisesti 3000 mm, viistokattoisilla osilla huonekorkeus katon ja seinän taitteessa vähintään 2500 mm
- ulkoseinäraakenne 250 mm (= ulkoseinävahvuus, jolla kerrosala lasketaan MRL mukaan)
- yläpohjarakenne kokonaisvahvuus min. 500 mm
- välipohjarakenne kokonaisvahvuus min. 250 mm
- alapohjarakenne kokonaisvahvuus min. 150 mm

Tonttien lisärakentamisen, laajentamisen ja uudisrakentamisen edellytykset

Sekä vanhan kaavan mukaiset tarkastelut että tontinkäyttöehdotukset on tehty samoilla periaatteilla. Tavoitteena on ollut mittakaavallisesti tasapainoinen, rakennettuun ympäristöön ja vaihtelevaan maastoon sekä historialliseen ympäristöön istuva ratkaisu, jossa on pyritty huomioimaan toiminnalliset ja teknistaloudelliset edellytykset sekä omistajien näkemykset niin hyvin kuin se on kokonaisuuden kannalta ollut mahdollista.

Kokonaisuuteen ja sitä kautta suunniteluratkaisuihin on vaikuttanut useita yhtäaikaaisia, joissain tilanteissa myös keskenään ristiriitaisia tekijöitä. Lähtötilanteessa on selvitetty näitä tonttien tapauskohtaisia ominaisuuksia, mm:

Tontin maasto ja topografia

Jos tontti on voimakkaasti viettävä tai pinnanmuodostukseltaan vaihteleva, on rakennusmassoja pyritty porrastamaan siten, että vältetään ylikorkeilta kivijaloilta ja mittasuhteiltaan ympäristöönsä sopimattomilta rakennusmassoilta. Rakentamista on pyritty sijoittamaan myös tasaisemmille osuuksille. Hyvin jyrkkien rinteiden osuudet on jätetty rakentamatta.

Näkymät

Näkymien säilyttäminen olemassa olevista rakennuksista sekä naapureista ja kaduilta vaikuttaa paitsi rakennusmassojen sijoittumiseen myös niiden korkeuteen ja runkosyvyyteen. Kapeamprunkoinen ja matalampi rakennusmassa jättää paremmat mahdollisuudet näkymien säilymiseen kuin laajarunkoinen ja korkea rakennusmassa.

Ilmansuunnat

Rakennusten päänäkömät on suunnattu mahdollisuuksien mukaan lämpimään eli länsi-eteläsuuntaan. Pohjoisrinteen puolella on kuitenkin luontevaa suunnata ne maisemaan eli Näsijärven suuntaan.

Pihat - ulkotila

Rakennusten sijoittuminen tontilla on ratkaistu siten, että ne synnyttävät käyttökelpoista ja mittasuhteiltaan miellyttävää ulkotilaa. Osa massoista myös suojaa pihatilaa - joko kylmää ilmansuuntaa vastaan tai katseilta. Pihojen hyvä käyttöarvo on merkittävä ominaisuus. Pysäköintipaikat on pyritty sijoittamaan niin ettei ne vähennä liiaksi tätä tontin käyttöarvoa. Rakennuksilla on suhde naapurirakennuksiin ja katuun. Jos on ollut mahdollista täydentää ympäristön rakennusten vanhaa ryhmittelyä tai katutilaa rajaavaa osuutta tämä on pyritty toteuttamaan.

Mittakaava

Rakennetun ympäristön tärkeimpiä ominaisuuksia on mittakaava. Kaikki täydennys- tai uudisrakentaminen on esitetty mittasuhteiltaan sellaiseksi että ne sopeutuvat olemassa olevaan rakennuskantaan eivätkä muodosta voimakasta kontrastia ympäristöönsä. Tällä on erityisen suuri merkitys paitsi näkymien säilymiseen myös ympäristön viihtyisyyteen, mikä on lisäarvo myös kiinteistöjen muuta arvoa mitattaessa.

Olemassa olevat rakennukset

Tontilla olevat rakennukset on pääsääntöisesti säilytetty. Ne ovat olennainen ja alkuperäinen osa sitä kokonaisuutta, mistä koko Pispala muodostuu. Rakennusten mittakaava ja sijoittuminen tontilla ovat usein myös sellaisia, että laajentaminen tai lisärakentaminen niiden yhteyteen on luontevaa vaikkakin paikoitellen haastaavaa toteuttaa.

Rakennusmääräykset

Rakennusten ja mm. aukotusten (ikkunat, ovet) sijoitteluun vaikuttavat lakiin perustuvat määräykset (Suomen rakentamismääräyskokoelma RakMk, erityisesti osat E, F, G) on huomioitu suunnitelmissa. Lähelle rakentamisesta syntyvät vaatimukset paloturvallisuuden, päänäkömien, varjostuksen jne. suhteen vaikuttavat rakennusmassojen sijoittumiseen tontille siinä missä naapurin näkymät tai rakennusten saavutettavuuskin. Lähelle rakentamisen tyypillinen vaikutus Pispalassa on naapuritonttien välisten rakennusten palo-osastointivaatimus (etäisyys 4-8 m) tai palomuri (etäisyys alle 4 m). Suunnitelmassa on osia, joissa nämä seikat joudutaan ratkaisemaan, mutta ovat hyvin toteutettavissa.

Suunnittelutyötä varten saatu lähtökohtamateriaali tilaajalta

- *Pispalan rakennustavat, Pispalan ja Tahmelan väliaikainen rakentamistapaohje, 10.6.2009.*

- *Arkkitehtitoimisto Hanna Lyytinen Ky, Tampereen kaupunki*

- *Pispalan-Tahmelan alueen rakennetun ympäristön inventointi, 2009. Väliraportti II sekä kohdetiedot valituilta tonteilta, Pirkanmaan maakuntamuseo, Kulttuuriympäristöyksikkö*

- *Kopiot kohdetonttien rakennuslupapiirustuksista siinä määrin kuin niitä on olemassa*

- *Pispalan suojelu- ja rakennusoikeustarkastelu, Tampereen kaupunki /Maankäytön suunnittelu ja Tampereen Infratuotantoliikelaitos /Suunnittelupalvelut, 24.5.2010, tark. 31.5.2010*

- *Kooste em. raportin vaihtoehtoista saadusta palautteesta*

- *Pispalan rakennustavat. Selvitys Pispalan rakennetusta ympäristöstä. Arkkitehtitoimisto Hanna Lyytinen Ky, 29.4.2005*

- *Pispalan maisema. Tampereen kaupunki, kaavoitusyksikkö ja MA-arkkitehdit. 29.4.2005*

TONTTIKOHTAISET RATKAISUPERUSTEET /Tontinkäyttöehdotukset

KOHDE 1 - Rinnekatu 10

Tontti ja vanhat rakennukset sijaitsevat kadun alapuolella ja tontti laskeutuu loivasti koilliseen. Koillisosa tontista on jyrkkää rinnettä, jossa jonkin verran puustoa. Päärakennus sijoittuu kadun varteen, ikkunat sijaitsevat lähes kokonaan kadun pinnan alapuolella. Rakennuksen päänäköymä on Näsijärven suuntaan koilliseen.

- tontin maastosta ja päärakennuksen päänäköymästä johtuen lisärakentamista on luontevaa osoittaa tontin luoteisreunaan sekä kaakkoisreunan piharakennusta jatkamalla

- päärakennuksen pitkänomainen massa kestää harkitun korottamisen ilman että rakennuksen ominaispiirteet katoavat, ullakolle on mahdollista tehdä suunnitelmassa arviona esitetyn verran yli 1600 mm korkeata kerrosalaan laskettavaa pääkäyttötarkoituksen mukaista tilaa, päätyikkunoita ja esim. kattokaaveleita hyödyntäen.

- lisärakennuksen päätyyn on luontevaa tehdä 2-kerroksinen osuus rinteeseen jyrkkyydestä johtuen, jyrkin osa rinteestä kannattaa kuitenkin jättää rakentamatta. Lisärakennuksen mittasuhteet ovat alisteisia vanhalle rakennukselle.

- autopaikkojen sijoittaminen luontevasti tontille on vaativaa, suunnitelmassa esitetty autopaikka rakennuksen päädyssä vaikuttaa päätyikkunaan, mutta on toteutettavissa. Muut autopaikat joudutaan osoittamaan yleiseltä paikoitusalueelta.

KOHDE 2 - Rinnekatu 3 /Pispalanharju 6

Tontin koillisosan rinne on hyvin tiiviisti rakentunut ja rajautuu voimakkaasti Rinnekatuun. Tontin lounaispuolella oleva yläosa on maastoltaan tasaisempaa, piha kuitenkin porrastuu keskivaiheilla tonttia vanhan rakennuksen kohdalla. Yläosan piharakennusta lukuunottamatta kaikki rakennukset ovat rinteessä.

- koillisosan tiiveydestä johtuen lisärakentaminen on luontevaa sijoittaa yläpihalle ja eteläisintä rakennusta laajentamalla. Jo aiemmin muutoksia kokeneen rakennuksen ominaispiirteet kestävät esim. rungon rinteensuuntaisen jatkamisen harkitusti ja/tai ullakon vähäisen korottamisen. Tärkeää on kuitenkin säilyttää myös pihatilaa rakennuksen luoteispuolella.

- lisärakentamista on luontevinta sijoittaa piharakennuksen jatkeeksi, kuitenkin esim. katoksella tms. tavalla nivelen avulla liittäen niin, että piharakennuksen ominaispiirteet säilyvät. Rakennuksen mittakaava noudattaa piharakentamisen mittakaavaa ja on alisteinen vanhoille asuinrakennuksille.

- autopaikkojen sijoittaminen tontille noudattaa pääosin nykytilannetta, yksittäistä autopaikkaa rakennuksen päädyssä on kuitenkin siirretty kauemmaksi rakennuksen päätyikkunasta.

KOHDE 3 - Pispalanharju 23b

Tontti on kapea voimakkaasti lounaaseen laskeutuva rinnetontti, jonka yläosassa on tasainen katuun rajautuva osuus. Tontilla oleva rakennus ja rinteessä oleva piharakennus ovat pienimittakaavaisia. Tontin yläosa on rakentamaton.

- vanhan rakennuksen sijoittuminen tontilla mahdollistaa sen rungon pituussuuntaisen jatkamisen rinteeseen puolelle ilman että mittakaava muuttuu radikaalisti tai näkymät Pispalanharjulta peittyvät.

- lisärakentamista on luontevinta sijoittaa tontin alaosaan lounaisreunalle, ratkaisu mahdollistaa haluttaessa esim. sisäyhteyden rakentamisen piharakennuksen kautta vanhaan päärakennukseen, lisäksi tällä ratkaisulla täydennetään katutilaa rajaavaa rakennusrivistöä ja rajataan pienimittakaavaista ulkotilaa ilman voimakasta varjostusta.

- autopaikkojen sijoittaminen on luontevinta tontin tasaiseen yläosaan

KOhteet 4 JA 5 - Pispalanharju 9 ja Pispalanharju 7

Molemmat tontit ovat yläosastaan tasaisia tai loivasti laskevaa rinnettä. Tonttien lounaispuoli laskee voimakkaasti Provastinkadulle ja niillä on vanhaa puustoa. Päärakennukset ovat osa harjun päällä olevien ominaispiirteiltään samankaltaisten noppamaisten rakennusten sarjaa. Kohteen 5 tontilla on päärakennuksen lisäksi vanha piharakennus.

- tonttien lisärakentaminen jatkaa vanhojen rakennusten muodostamaa sarjaa Pispalanharju -kadun varrella samaa mittakaavaa noudattaen. Lisärakentaminen ulottuu rinteeseen Provastinkadulle asti siten, että viereisten tonttien rakennusmassat täydentävät alapuolen rakennusten rajaamaa katutilaa

- kohteen 5 tontin lisärakentaminen johtaa piharakennuksen purkamiseen tai vaihtoehtoisesti pienemmän kerrosalamäärän rakentamiseen.

- autopaikkojen sijoittaminen on luontevinta tontin tasaiseen yläosaan, jolloin vältetään myös Provastinkadun tukimuurin puhkaisu kapeilla katuosuuksilla

KOHDE 6 - Provastinkatu 25

Tontti on hyvin jyrkkä rinnetontti. Yläosassa noin kerroksen verran katutasen alapuolella on tasainen osuus, johon rajautuu rinteeseen porrastuva vanha pienimittakaavainen päärakennus ja tontin koilliskulmassa oleva piharakennus. Tontin katulinjaan on tehty betonirakenteinen levike autopaikaksi, lisäksi tontin reunassa on pieni autokatos. Tontti on ylimmän kolmanneksen jälkeen jyrkkää aina tontin alareunaan lounaisrajalle asti. Rinne jatkuu tästä alaspäin vielä naapurin puolella.

- vanha pääarakennus sijaitsee keskellä tontin yläosaa ja estää käytännössä luontevan lisärakentamisen ilman että rakennus menettää asemansa tontilla kokonaan

- vanha rakennus säilytten tontin voimakas rinne johtaa monikerroksisiin tai mittasuhteiltaan ylikorkeisiin ratkaisuihin tai vaihtoehtoisesti hyvin vähäiseen määrään lisärakentamista

- ainoa tapa käyttää luontevasti tontin rakentamiskelpoista osaa on purkaa vanha päärakennus ja piharakennus, tontin lounaisrinne on saavutettavuudeltaan niin heikko ettei sinne ole osoitettu rakentamista lainkaan

- uudisrakennus sijoittuu Provastikadun reunaan ja täydentää samalla katutilaa peittämättä kokonaan katunäkymiä tontin ylitse, mittakaava kadun puolella toteuttaa samalla puolella Provastinkatua olevien naapurirakennusten mittakaavaa. Rinteen puolella rakennusmassat rajaavat sekä suojattua pihatilaa että avautuvat näkymän suuntaan.

KOHDE 7 - Pispankatu 22

Tontti on pääosin loivasti Pispankadulta nousevaa rinnettä, koillisreuna tontista on jyrkempää ylärinnettä. Vanha päärakennus on osa katua rajaavaa rakennusrivistöä, jonka sisäpihalla on pieni piharakennus.

- lisärakentaminen on sijoitettu sisäpihan luoteisnurkkaan, jolloin myös siitä saadaan järven suuntaa näkymiä. Lisärakennus täydentää pihatilaa rajaten sitä naapurin pihan suuntaan.

- autopaikat on mahdollista sijoittaa sisäpihalle, vaikka ne vähentävät jossain määrin pihan käyttöarvoa

KOHTEET 8 JA 9 - Pispankatu 16 ja Pispankatu 14

Tontit ovat Pispankadulta nousevia yläosastaan jyrkkeneviä rinnetontteja. Kummankin tontin vanhat päärakennukset sijaitsevat tontin yläreunassa irti kadusta ja piharakennukset tontin alareunassa kiinni toisissaan.

- molempien kohteiden lisärakentaminen on luontevaa sijoittaa pääasiassa tontin kadun puoleiseen reunaan ympäristön rakennuskanta huomioon ottaen, mistä syystä myös kohteen 8 lisärakennus on sijoitettu pääty kadun suuntaan

- kohteen 8 päärakennuksen laajentaminen on toteutettu pienellä lisärakennuksella, joka liittyy nivelosalla vanhaan rakennukseen. Ratkaisulla on pyritty säilyttämään noppamaisen päärakennuksen ominaispiirteet.

- autopaikat on mahdollista sijoittaa osin tontin alareunaan, mutta osa täytyy osoittaa yleisille paikoitusalueille. Ylöspäin viettävän tontin yläosiin ei ole järkevää sijoittaa autopaikkoja saavutettavuuden ja pihatilan tästä kärsimättä. Lisärakentamisesta aiheutuvat yhteysvaatimukset voivat johtaa myös tonttien alapuolella olevien yleisten pysäköintialueiden uudelleen ryhmittelyyn.

KOHDE 10 - Pispankatu 11

Tontti on pääosin loivahkoa rinnettä, jonka koillisreuna nousee voimakkaasti Pispankadulle. Lounaisreunassa naapurirakennuksen pääty on lähes kiinni tontin rajassa. Vanha päärakennus sijaitsee Horpunkadun varrella tontin keskellä.

- vanhan päärakennuksen laajentaminen luontevasti ei ole mahdollista ilman että sen rakennusmassan noppamainen ominaispiirre katoaa. Rakennuksen jatkaminen toisaalta kaventaisi muun lisärakentamisen mahdollisuuksia tontilla.

- Pispankadun varteen on osoitettu 2-kerroksinen rakennusmassa, johon liittyy matalampi siipi. Matalalla siivellä saadaan aikaan myös viihtyisämpää pienempimittakaavaista pihatilaa, sillä vähennetään näin naapurirakennuksen vaikutusta tontin ulkotilan mittakaavaan. Kadun varren korkeammalla massalla suojataan pihan yksityisyyttä Pispankadun suuntaan ja samalla täydennetään katutilan rakennetta kuitenkin niin, että näkymiä kadulta ja kadun varren naapureilta ei kokonaan peitetä.

- tontin lounaisreunalle on sijoitettu myös pihaa rajaava lisärakennus, joka yhdessä vanhan päärakennuksen kanssa muodostaa oman pihakokonaisuuden. Lisärakentamisen mittakaava noudattaa lounais- ja luoteispuolella olevaa rakennettua ympäristöä ja täydentää tätä rakennetta.

1.1

KOHDE 1 /RINNEKATU 10

Inventointiluokitus:

Rakennus I
Pihapiiri II

Tontin pinta-ala 622

RAKENNUSOIKEUS RL mukaan

NYKYINEN SALLITTU RO 311 m²
NYKYINEN KÄYTETTY RO 140 m²
NYKYINEN RO JÄLJELLÄ 171 m²
tehokkuus e 0,5

VANHAT RAKENNUKSET

Rakennus 1 120 m²
Piharakennukset
- 1 kpl lasketaan kerrosalaan 20 m²
- 1 kpl ei lasketa kerrosalaan 25 m²
(katoksineen 40 m²)

RAKENNUSOIKEUS MRL mukaan

VANHAT RAKENNUKSET

Rakennus 1 120 m²
Rakennus 2 35 m²
(katos 5 m² vähennetty)

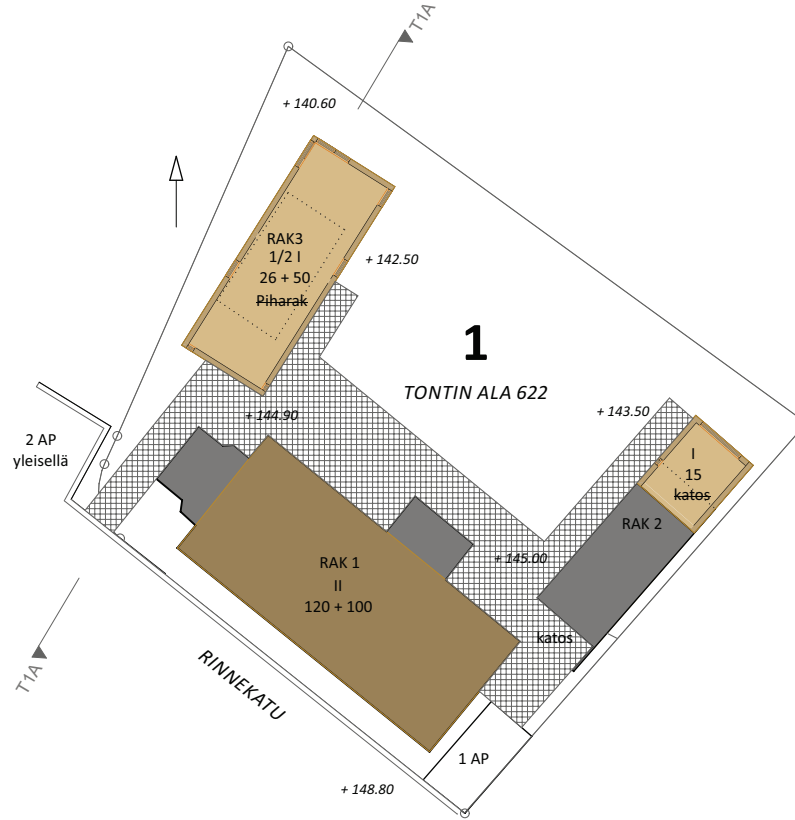
LISÄRAKENNUKSET JA LAAJENNUKSET

Rakennus 1 ullakon korotus 100 m²
Rakennus 2 laajennus 15 m²
Rakennus 3 76 m²

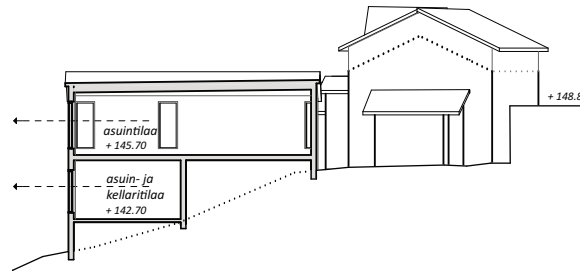
KAIKKI RO YHTEENSÄ 346 m²
tehokkuus e 0,56

AUTOPAIKKAVAATIMUS TÄYDELLÄ TEHOKKUUDELLA 1/150

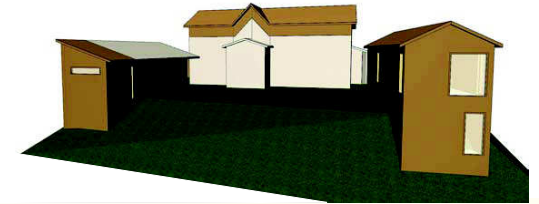
= 3 AP, joista 1 tontilla 2 vier. p-alueella



Asemapiirros 1:250



Leikkaus T1A 1:250



KOHDE 1

1.1 VANHAN ASEMAKAAVAN MUKAISELLA TÄYDELLÄ RAKENNUSOIKEUDELLA

TONTINKÄYTTÖSUUNNITELMA 21.2.2011

Arkkittehtitoimisto
Lasse Kosunen Oy
Aleksis Kiven katu 11B
33100 Tampere
puh 03-260 2900
fax 03-260 2999
ark-kosunen.com

1.2

KOHDE 1 / RINNEKATU 10

Inventointiluokitus:

Rakennus I
Pihapiiri II

Tontin pinta-ala 622 m²

RAKENNUSOIKEUS MRL mukaan

VANHAT RAKENNUKSET

Rakennus 1 120 m²
Rakennus 2 35 m²
(katos 5 m² vähennetty)

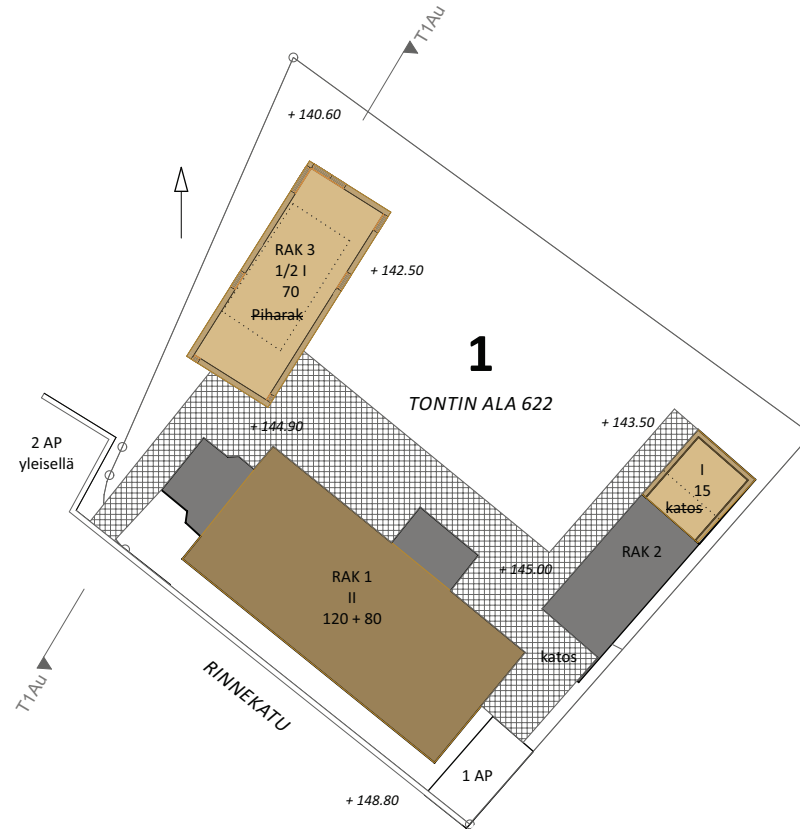
LISÄRAKENNUKSET JA LAAJENNUKSET

Rakennus 1 ullakon korotus 80 m²
Rakennus 2 laajennus 15 m²
Rakennus 3 70 m²

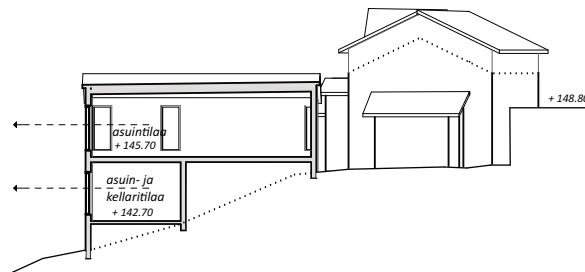
KAIKKI RO YHTEENSÄ 320 m²
tehokkuus e 0,51

AUTOPAIKAT

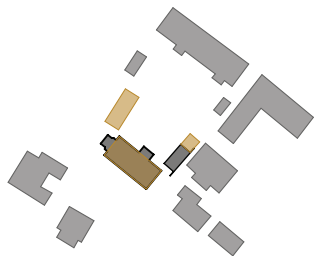
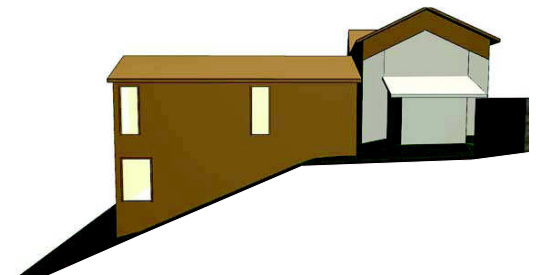
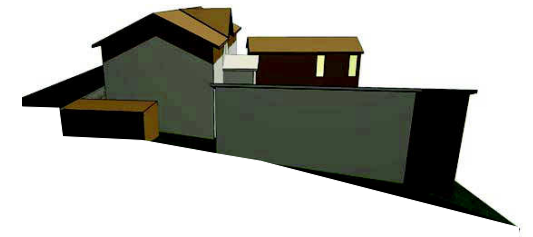
1 ap tontilla
2 ap yleisellä pysäköintialueella



Asemapiirros 1:250



Leikkaus T1Au 1:250



KOHDE 1

1.2 TONTINKÄYTTÖEHDOTUS

TONTINKÄYTTÖSUUNNITELMA 21.2.2011



KOHDE 1

1.2 Sijoittuminen ympäröivään rakennuskantaan

TONTINKÄYTTÖSUUNNITELMA 21.2.2011

Arkkittehtitoimisto
Lasse Kosunen Oy
Aleksis Kiven katu 11B
33100 Tampere
puh 03-260 2900
fax 03-260 2999
ark-kosunen.com

2.1 = 2.2

KOHDE 2 /RINNEKATU 3 - PISPALANHARJU 6

Inventointiluokitus:

Rakennus 1 II
Rakennus 2 I
Rakennus 3 III
Piharakennus I
Pihapiiri I

Tontin pinta-ala 855 m²

RAKENNUSOIKEUS RL mukaan

NYKYINEN SALLITTU RO 428 m²
NYKYINEN KÄYTTETTY RO 329 m²
NYKYINEN RO JÄLJELLÄ 99 m²
tehokkuus e 0,5

VANHAT RAKENNUKSET

Rakennukset 1 ja 2 165 m²
Rakennus 3 129 m²
Rakennus 4
(kivirakenteiset piharakennukset
lasketaan kerrosalaan) 35 m²
Kaivuhuone
(n. 3 m² ei lasketa kerrosalaan)

RAKENNUSOIKEUS MRL mukaan

VANHAT RAKENNUKSET

Rakennus 1 100 m²
Rakennus 2 65 m²
Rakennus 3 129 m²
Rakennus 4 35 m²

LISÄRAKENNUKSET JA LAAJENNUKSET

Rakennus 1 laajennus 49 m²
Rakennus 5 50 m²

KAIKKI RO YHTEENSÄ 428 m²
tehokkuus e 0,5

AUTOPAIIKKAVAATIMUS TÄYDELLÄ
TEHOKKUUDELLA 1/150
= 3 AP



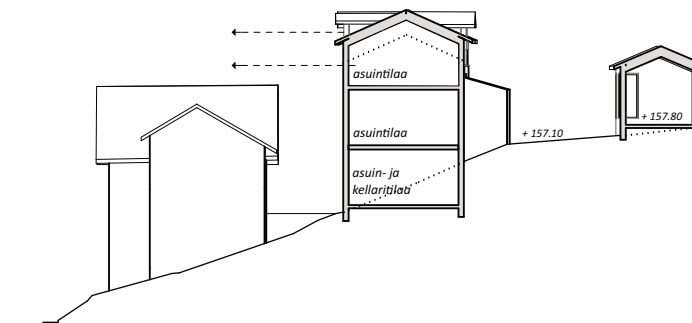
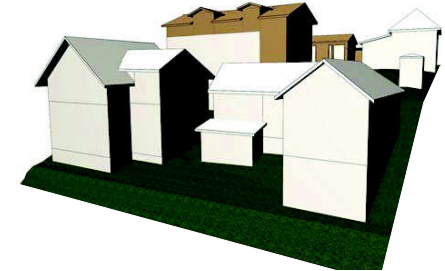
KOHDE 2

2.1 VANHAN ASEMAKAAVAN MUKAISELLA TÄYDELLÄ RAKENNUSOIKEUDELLA
= 2.2 TONTINKÄYTTÖEHDOTUS

TONTINKÄYTTÖSUUNNITELMA 21.2.2011



Asemapiirros 1:250



Leikkaus T2Au 1:250



Arkkittehtitoimisto
Lasse Kosunen Oy
Aleksis Kiven katu 11B
33100 Tampere
puh 03-260 2900
fax 03-260 2999
ark-kosunen.com



KOHDE 2

SUJOITTUMINEN YMPÄRÖIVÄÄN RAKENNUSKANTAAN

TONTINKÄYTTÖSUUNNITELMA 21.2.2011

Arkkitehtitoimisto
Lasse Kosunen Oy
Aleksis Kiven katu 11B
33100 Tampere
puh 03-260 2900
fax 03-260 2999
ark-kosunen.com

3.1

KOHDE 3 /PISPALANHARJU 23b

Inventointiluokitus:

Rakennus II
Piharakennus II
Pihapiiri II

Tontin pinta-ala 287 m²

RAKENNUSOIKEUS RL mukaan

NYKYINEN SALLITTU RO 144 m²
NYKYINEN KÄYTETTY RO 116 m²
NYKYINEN RO JÄLJELLÄ 28 m²
tehokkuus e 0,5

VANHAT RAKENNUKSET

Rakennus 1 116 m²
Rakennus 2 17 m²
- ei lasketa kerrosalaan

RAKENNUSOIKEUS MRL mukaan

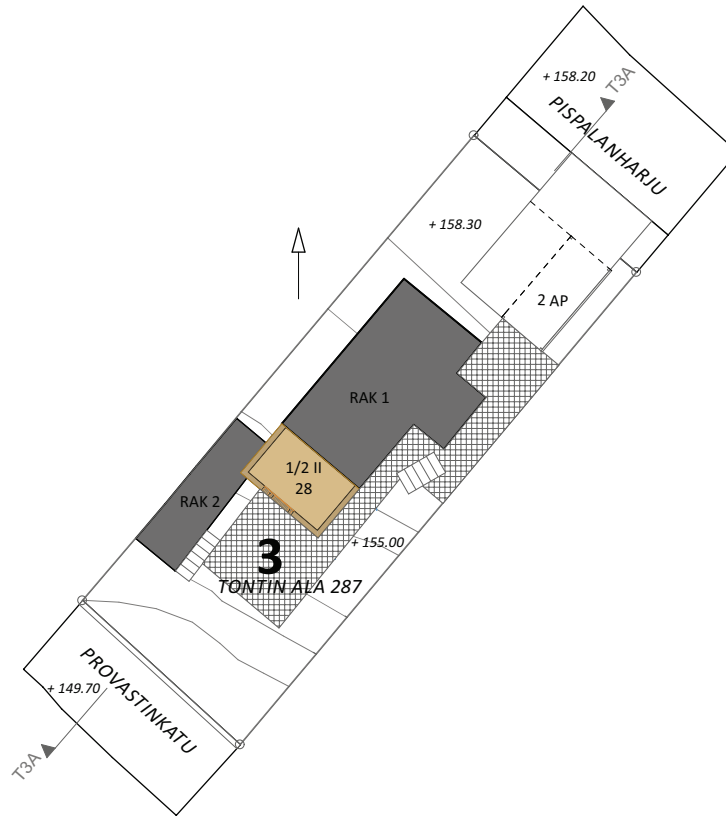
VANHAT RAKENNUKSET
Rakennus 1 116 m²
Rakennus 2 17 m²

LISÄRAKENNUKSET JA LAAJENNUKSET

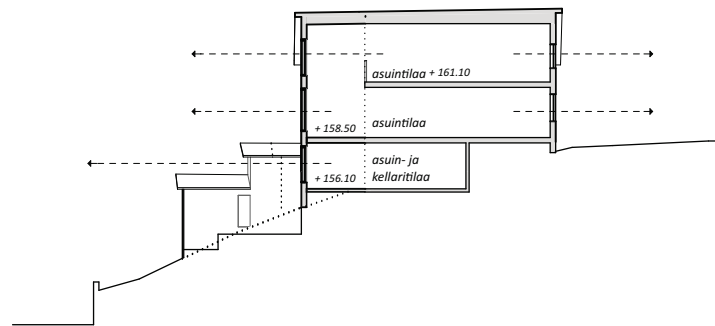
Rakennus 1 laajennus 28 m²

KAIKKI RO YHTEENSÄ 161 m²
tehokkuus e 0,56

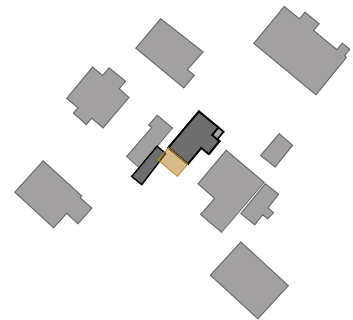
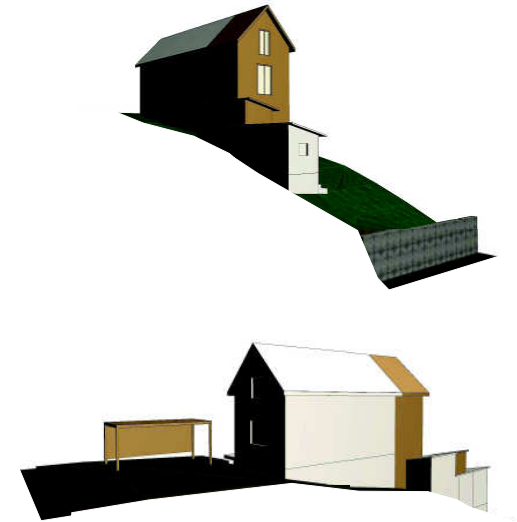
AUTOPAIKKAVAATIMUS TÄYDELLÄ
TEHOKKUUDELLA 1/150
= 2 AP



Asemapiirros 1:250



Leikkaus T3A 1:250



KOHDE 3

3.1 VANHAN ASEMAKAAVAN MUKAISELLA TÄYDELLÄ RAKENNUSOIKEUDELLA

TONTINKÄYTTÖSUUNNITELMA 21.2.2011

3.2

KOHDE 3 /PISPALANHARJU 23b

Inventointiluokitus:

Rakennus II
Piharakennus II
Pihapiiri II

Tontin pinta-ala 287 m²

RAKENNUSOIKEUS MRL mukaan

VANHAT RAKENNUKSET

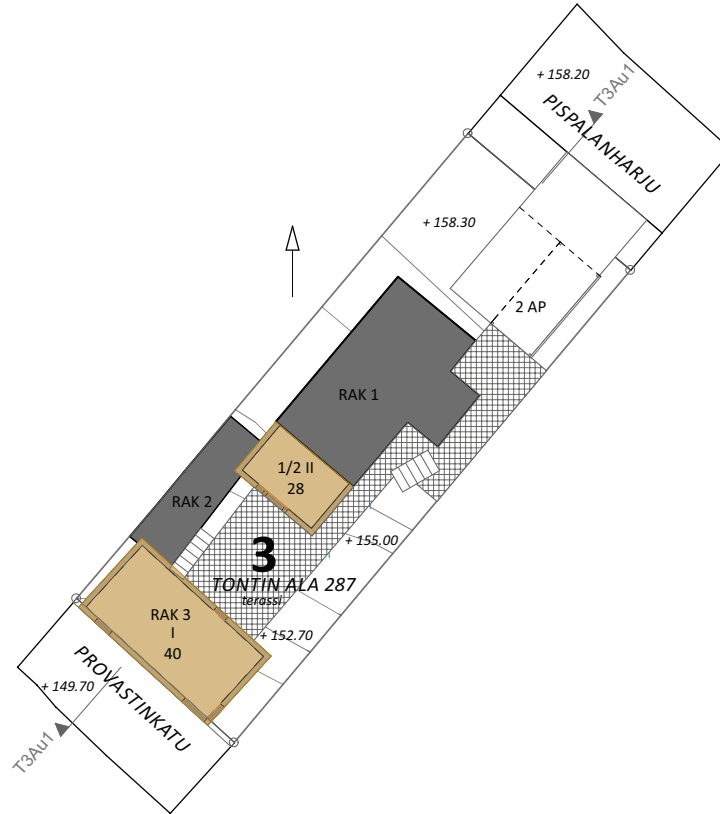
Rakennus 1 116 m²
Rakennus 2 17 m²

LISÄRAKENNUKSET JA LAAJENNUKSET

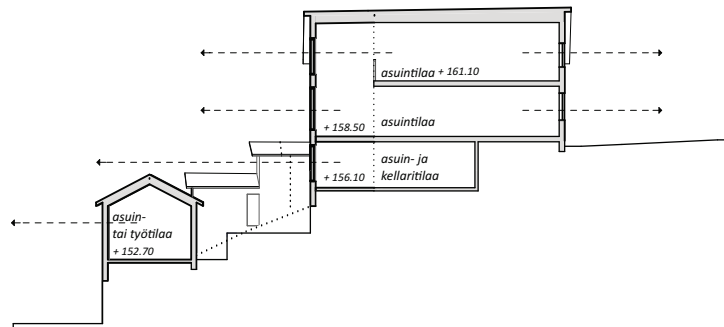
Rakennus 1 laajennus 28 m²
Rakennus 3 40 m²

KAIKKI RO YHTEENSÄ 201 m²
tehokkuus e 0,7

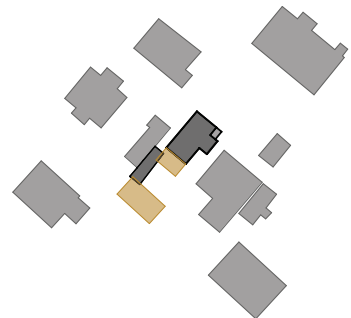
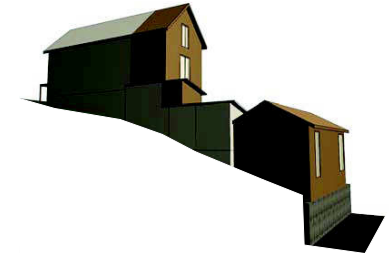
AUTOPAikat
2 ap tontilla



Asemapiirros 1:250



Leikkaus T3Au 1:250



KOHDE 3

3.2 TONTINKÄYTTÖEHDOTUS

TONTINKÄYTTÖSUUNNITELMA 21.2.2011

Arkkitehtitoimisto
Lasse Kosunen Oy
Aleksis Kiven katu 11B
33100 Tampere
puh 03-260 2900
fax 03-260 2999
ark-kosunen.com



KOHDE 3

3.2 SIIJOITTUMINEN YMPÄRÖIVÄÄN RAKENNUSKANTAAN

TONTINKÄYTTÖSUUNNITELMA 21.2.2011

Arkkitehtitoimisto
Lasse Kosunen Oy
Aleksis Kiven katu 11B
33100 Tampere
puh 03-260 2900
fax 03-260 2999
ark-kosunen.com

4.1

KOHDE 4 /PISPALANHARJU 9

Inventointiluokitus:

Rakennus II
Pihapiiri III

Tontin pinta-ala 951 m²

RAKENNUSOIKEUS RL mukaan

NYKYINEN SALLITTU RO 476 m²
NYKYINEN KÄYTTETTY RO 120 m²
NYKYINEN RO JÄLJELLÄ 356 m²
tehokkuus e 0,5

VANHAT RAKENNUKSET

Rakennus 1 120 m²

RAKENNUSOIKEUS MRL mukaan

VANHAT RAKENNUKSET

Rakennus 1 120 m²

LISÄRAKENNUKSET JA LAAJENNUKSET

Rakennus 2 150 m²
Rakennus 3 86 m²
Rakennus 4 120 m²

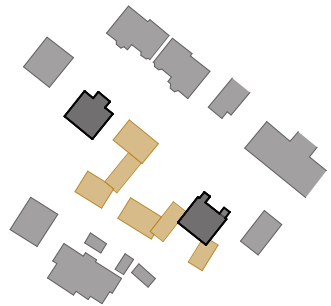
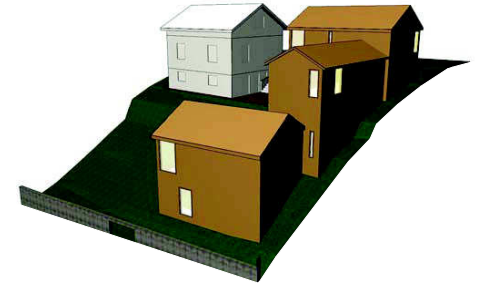
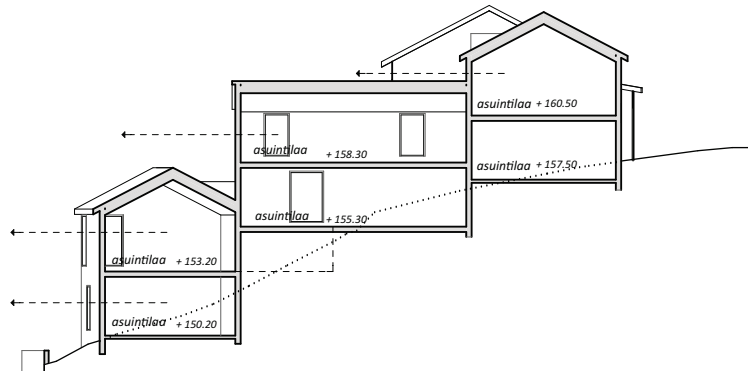
KAIKKI RO YHTEENSÄ 476 m²
tehokkuus e 0,5

AUTOPAIKKAVAATIMUS TÄYDELLÄ
TEHOKKUUDELLA 1/150
= 4 AP



Asemapiirros 1:250

Leikkaus T4A 1:250



KOHDE 4

4.1 VANHAN ASEMAKAAVAN MUKAISELLA TÄYDELLÄ RAKENNUSOIKEUDELLA

TONTINKÄYTTÖSUUNNITELMA 21.2.2011

Arkkitehtitoimisto
Lasse Kosunen Oy
Aleksis Kiven katu 11B
33100 Tampere
puh 03-260 2900
fax 03-260 2999
ark-kosunen.com

4.2

KOHDE 4 /PISPALANHARJU 9

Inventointiluokitus:
Rakennus II
Pihapiiri III

Tontin pinta-ala 951 m²

RAKENNUSOIKEUS MRL mukaan

VANHAT RAKENNUKSET
Rakennus 1 120 m²

LISÄRAKENNUKSET JA LAAJENNUKSET
Rakennus 2 150 m²
Rakennus 3 50 m²
Rakennus 4 120 m²

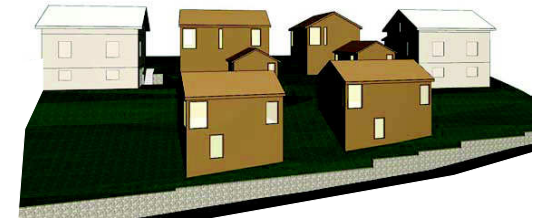
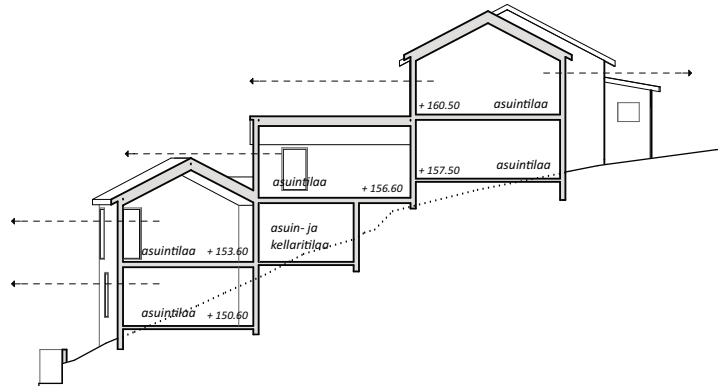
KAIKKI RO YHTEENSÄ 440 m²
tehokkuus e 0,46

AUTOPAIKAT
3 ap tontilla



Asemapiirros 1:250

Leikkaus T4Au 1:250



Kohteet 4 ja 5 yhdessä



KOHDE 4

4.2 TONTINKÄYTTÖEHDOTUS

TONTINKÄYTTÖSUUNNITELMA 21.2.2011

Arkkittehtitoimisto
Lasse Kosunen Oy
Aleksis Kiven katu 11B
33100 Tampere
puh 03-260 2900
fax 03-260 2999
ark-kosunen.com

5.1

KOHDE 5 /PISPALANHARJU 7

Inventointiluokitus:

Rakennus II
Piharakennus II
Pihapiiri II

Tontin pinta-ala 877 m²

RAKENNUSOIKEUS RL mukaan

NYKYINEN SALLITTU RO 438 m²
NYKYINEN KÄYTETTY RO 171 m²
NYKYINEN RO JÄLJELLÄ 267 m²
tehokkuus e 0,5

VANHAT RAKENNUKSET

Rakennus 1 120 m²
Rakennus 2 51 m²
(yli 40/25 m2 umpirakennelma
lasketaan kerrosalaan)

RAKENNUSOIKEUS MRL mukaan

VANHAT RAKENNUKSET

Rakennus 1 120 m²
Rakennus 2 51 m²

LISÄRAKENNUKSET JA LAAJENNUKSET

Rakennus 3 150 m²
Rakennus 4 80 m²
Rakennus 5 37 m²

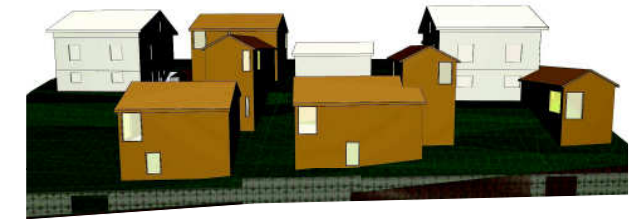
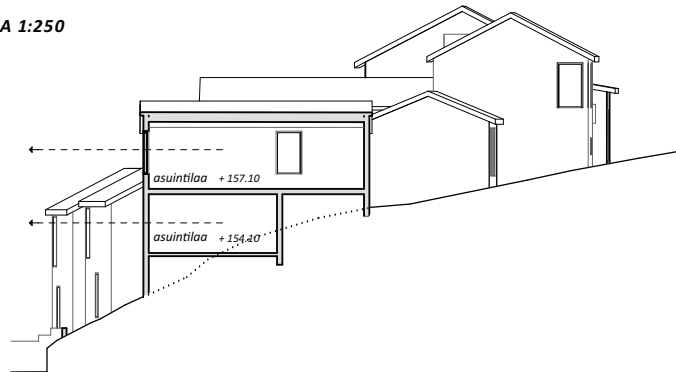
KAIKKI RO YHTEENSÄ 438 m²
tehokkuus e 0,5

AUTOPAIIKKAVAATIMUS TÄYDELLÄ
TEHOKKUUDELLA 1/150
= 3 AP



Asemapiirros 1:250

Leikkaus T5A 1:250



Kohdetontit 4 ja 5 yhdessä

KOHDE 5

5.1 VANHAN ASEMAKAAVAN MUKAISELLA TÄYDELLÄ RAKENNUSOIKEUDELLA

TONTINKÄYTTÖSUUNNITELMA 21.2.2011

Arkkitetoimisto
Lasse Kosunen Oy
Aleksis Kiven katu 11B
33100 Tampere
puh 03-260 2900
fax 03-260 2999
ark-kosunen.com

5.2

KOHDE 5 /PISPALANHARJU 7

Inventointiluokitus:

Rakennus II
Piharakennus II
Pihapiiri II

Tontin pinta-ala 877 m²

RAKENNUSOIKEUS MRL mukaan

VANHAT RAKENNUKSET

Rakennus 1 120 m²

LISÄRAKENNUKSET JA LAAJENNUKSET

Rakennus 2 120 m²

Rakennus 3 50 m²

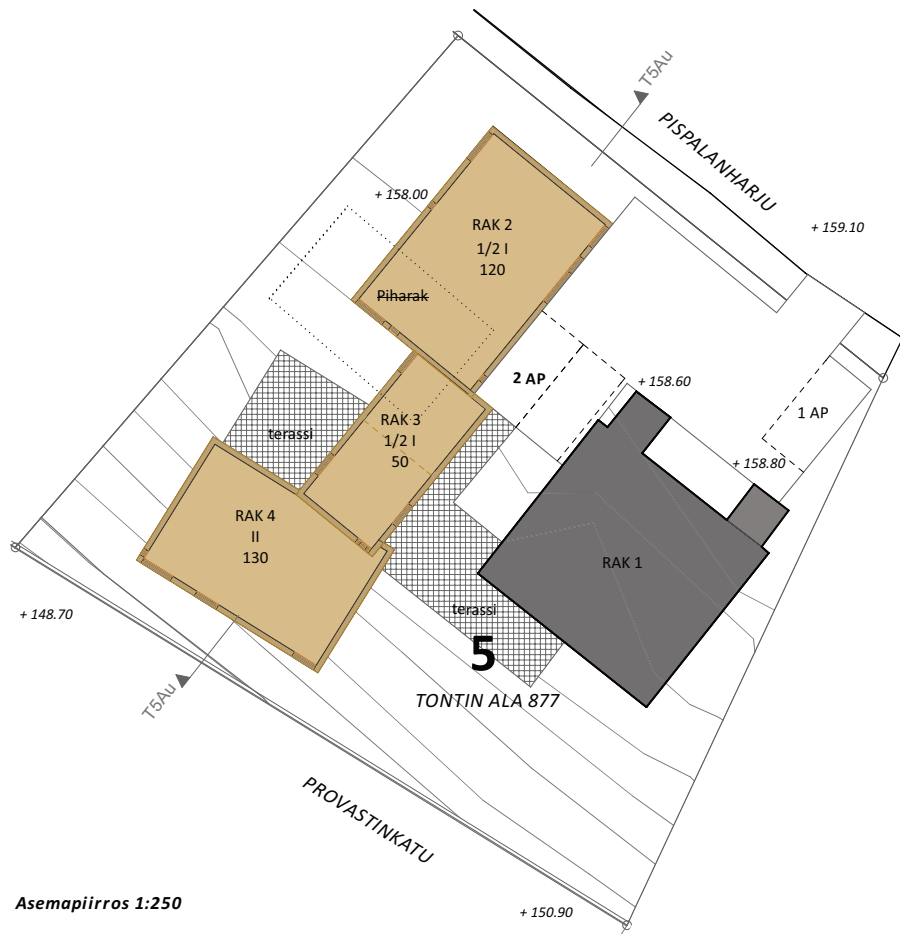
Rakennus 4 130 m²

KAIKKI RO YHTEENSÄ 420 m²

tehokkuusluku e 0,48

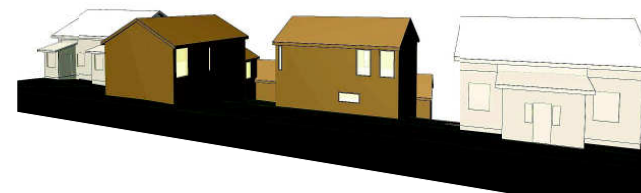
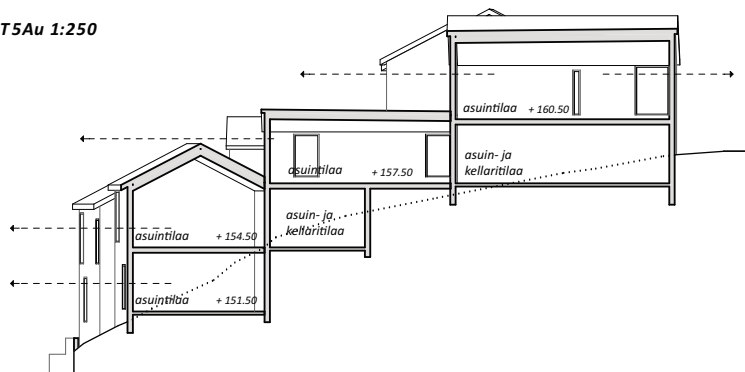
AUTOPAIKAT

3 ap tontilla



Asemapiirros 1:250

Leikkaus T5Au 1:250



Kohteet 4 ja 5 yhdessä



KOHDE 5

5.2 TONTINKÄYTTÖEHDOTUS

TONTINKÄYTTÖSUUNNITELMA 21.2.2011



KOhteet 4 ja 5

4.2 JA 5.2 Sijoittuminen ympäröivään rakennuskantaan

TONTINKÄYTTÖSUUNNITELMA 21.2.2011

6.1

KOHDE 6 /PROVASTINKATU 25

Inventointiluokitus:

Rakennus II
Piharakennus II
Pihapiiri II

Tontin pinta-ala 602 m²

RAKENNUSOIKEUS RL mukaan

NYKYINEN SALLITTU RO 301 m²
NYKYINEN KÄYTTETTY RO 73 m²
NYKYINEN RO JÄLJELLÄ 228 m²
tehokkuus e 0,5

VANHAT RAKENNUKSET
Rakennus 1 73 m²
(lupapiirustuksista laskettuna)

Piharakennus ja katos
- ei lasketa kerrosalaan

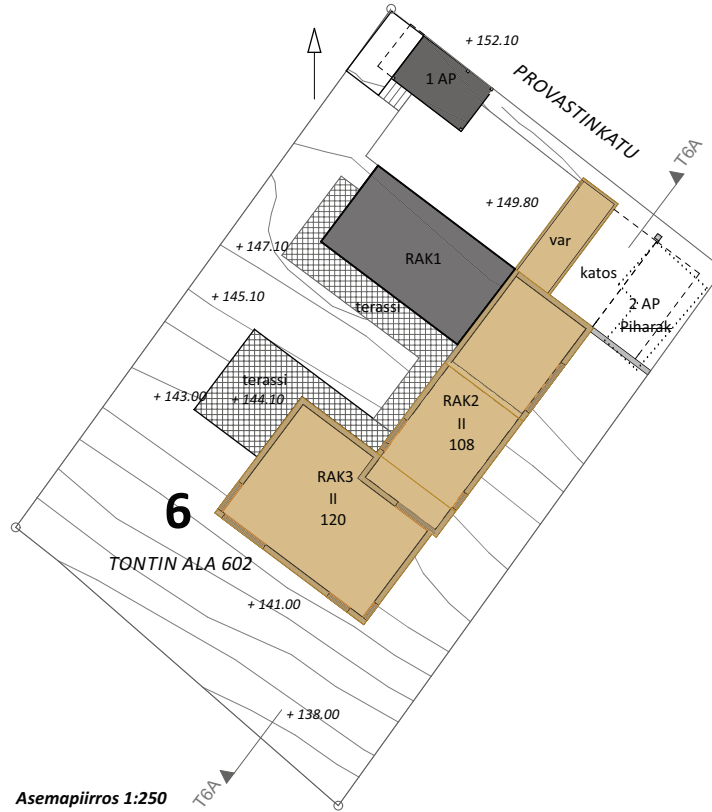
RAKENNUSOIKEUS MRL mukaan

VANHAT RAKENNUKSET
Rakennus 1 73 m²

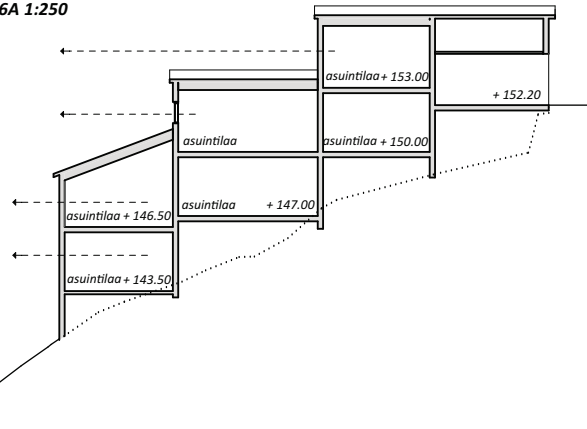
LISÄRAKENNUKSET JA LAAJENNUKSET
Rakennus 2 108 m²
Rakennus 3 120 m²

KAIKKI RO YHTEENSÄ 301 m²
tehokkuus e 0,5

AUTOAIIKKAVAATIMUS TÄYDELLÄ
TEHOKKUUDELLA 1/150
= 3 AP



Leikkaus T6A 1:250



KOHDE 6

6.1 VANHAN ASEMAKAAVAN MUKAISELLA TÄYDELLÄ RAKENNUSOIKEUDELLA

TONTINKÄYTTÖSUUNNITELMA 21.2.2011

Arkkittehtitoimisto
Lasse Kosunen Oy
Aleksis Kiven katu 11B
33100 Tampere
puh 03-260 2900
fax 03-260 2999
ark-kosunen.com

6.2

KOHDE 6 /PROVASTINKATU 25

Inventointiluokitus

Rakennus II

Piharakennus II

Pihapiiri II

Tontin pinta-ala 602 m²

RAKENNUSOIKEUS MRL mukaan

UUDET RAKENNUKSET

Rakennus 1 70 m²

Rakennus 2 160 m²

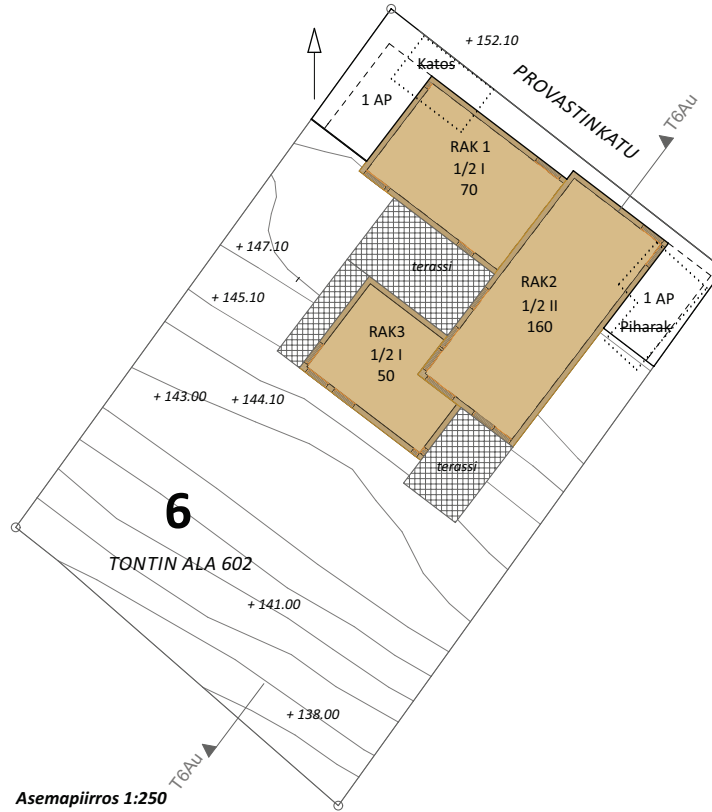
Rakennus 3 50 m²

KAIKKI RO YHTEENSÄ 280 m²

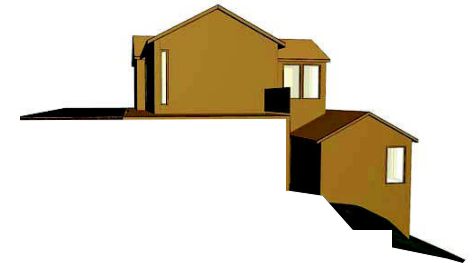
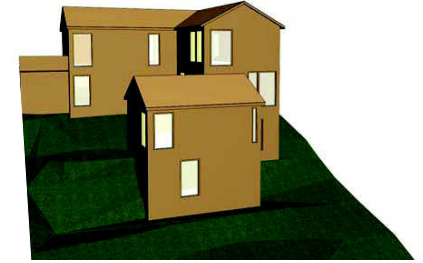
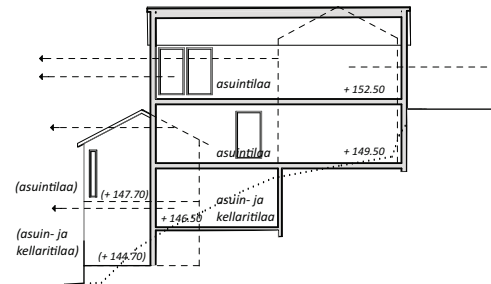
tehokkuus e 0,47

AUTOPAİKAT

2 ap tontilla



Leikkaus T6Au 1:250



KOHDE 6

6.2 TONTINKÄYTTÖEHDOTUS

TONTINKÄYTTÖSUUNNITELMA 21.2.2011

Arkkittehtitoimisto
Lasse Kosunen Oy
Aleksis Kiven katu 11B
33100 Tampere
puh 03-260 2900
fax 03-260 2999
ark-kosunen.com



KOHDE 6

6.2 SUIJOITTUMINEN YMPÄRÖIVÄÄN RAKENNUSKANTAAN

TONTINKÄYTTÖSUUNNITELMA 21.2.2011

Arkkitehtitoimisto
Lasse Kosunen Oy
Aleksis Kiven katu 11B
33100 Tampere
puh 03-260 2900
fax 03-260 2999
ark-kosunen.com

7.1 = 7.2

KOHDE 7 / PISPANKATU 22

Inventointiluokitus:

Rakennus II
Piharakennus II
Pihapiiri I

Tontin pinta-ala 825 m²

RAKENNUSOIKEUS RL mukaan

NYKYINEN SALLITTU RO 413 m²
NYKYINEN KÄYTTETTY RO 310 m²
NYKYINEN RO JÄLJELLÄ 103 m²
tehokkuus e 0,5

VANHAT RAKENNUKSET

Rakennus 1 310 m²
Rakennus 2 27 m²
- ei lasketa kerrosalaan

RAKENNUSOIKEUS MRL mukaan

VANHAT RAKENNUKSET

Rakennus 1 310 m²
Rakennus 2 27 m²

LISÄRAKENNUKSET

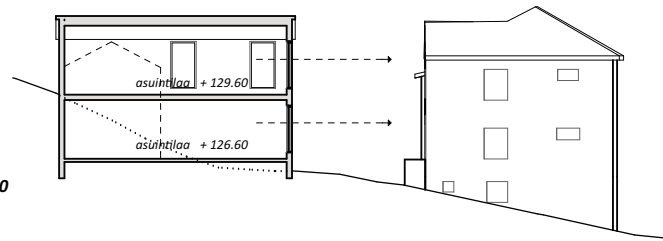
Rakennus 3 73 m²
Rakennus 4 30 m²

KAIKKI RO YHTEENSÄ 440 m²
tehokkuus e 0,53

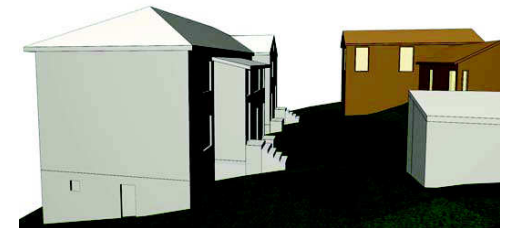
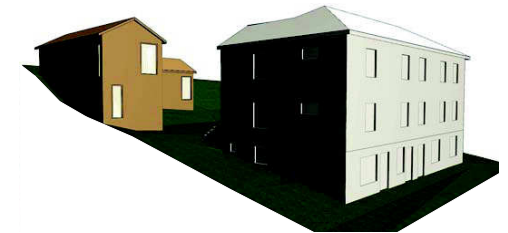
AUTOPAIKKAVAATIMUS TÄYDELLÄ
TEHOKKUUDELLA 1/150
= 3 AP



Asemapiirros 1:250



Leikkaus T7A 1:250



KOHDE 7

7.1 VANHAN ASEMAKAAVAN MUKAISELLA TÄYDELLÄ RAKENNUSOIKEUDELLA
= 7.2 TONTINKÄYTTÖEHDOTUS

TONTINKÄYTTÖSUUNNITELMA 21.2.2011

Arkkitehtitoimisto
Lasse Kosunen Oy
Aleksis Kiven katu 11B
33100 Tampere
puh 03-260 2900
fax 03-260 2999
ark-kosunen.com



KOHDE 7

SIIJOITTUMINEN YMPÄRÖIVÄÄN RAKENNUSKANTAAN

TONTINKÄYTTÖSUUNNITELMA 21.2.2011

Arkkitehtitoimisto
Lasse Kosunen Oy
Aleksis Kiven katu 11B
33100 Tampere
puh 03-260 2900
fax 03-260 2999
ark-kosunen.com

8.1 = 8.2

KOHDE 8 / PISPANKATU 16

Inventointiluokitus:

Rakennus II
Piharakennus I
Pihapiiri I

Tontin pinta-ala 628 m²

RAKENNUSOIKEUS RL mukaan

NYKYINEN SALLITTU RO 314 m²
NYKYINEN KÄYTETTY RO 158 m²
NYKYINEN RO JÄLJELLÄ 156 m²
tehokkuus e 0,5

VANHAT RAKENNUKSET

Rakennus 1 158 m²
(vanhojen lupapiirustusten mukaan)
Rakennus 2 28 m²
- ei lasketa kerrosalaan
Autotalli
- ei lasketa kerrosalaan

RAKENNUSOIKEUS MRL mukaan

VANHAT RAKENNUKSET

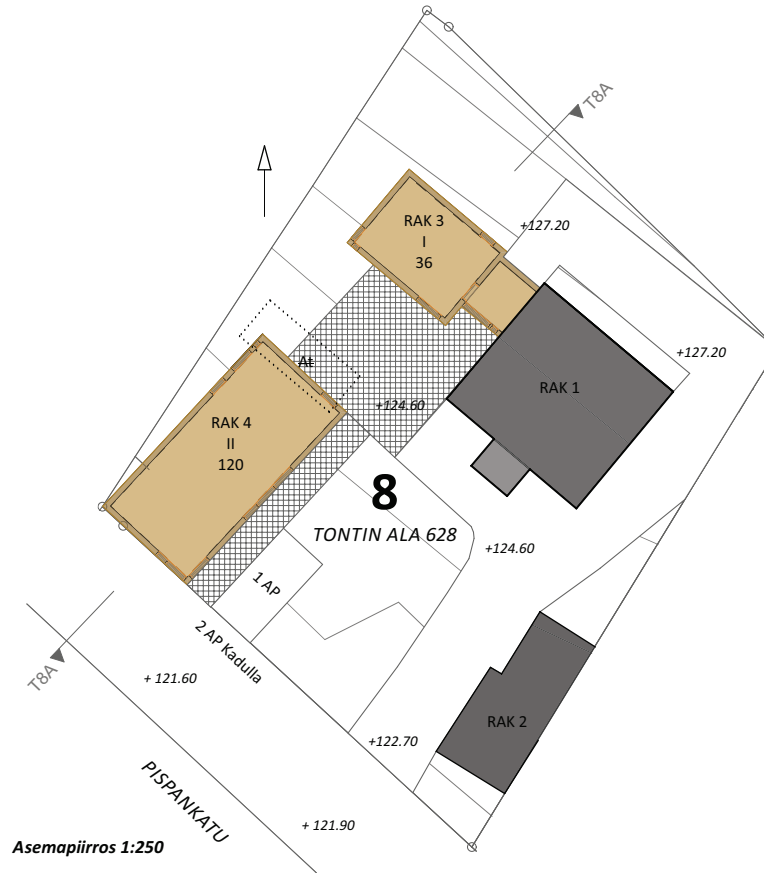
Rakennus 1 158 m²
Rakennus 2 28 m²

LISÄRAKENNUKSET JA LAAJENNUKSET

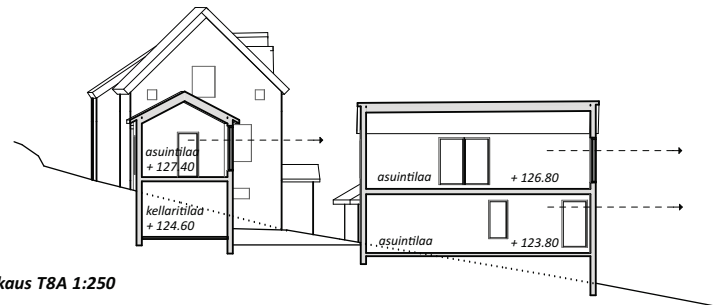
Rakennus 3 36 m²
Rakennus 4 120 m²

KAIKKI RO YHTEENSÄ 342 m²
tehokkuus e 0,54

AUTOPAIKKAVAATIMUS TÄYDELLÄ
TEHOKKUUDELLA 1/150
= 3 AP



Asemapiirros 1:250



Leikkaus T8A 1:250



KOHDE 8

8.1 VANHAN ASEMAKAAVAN MUKAISELLA TÄYDELLÄ RAKENNUSOIKEUDELLA
= 8.2 TONTINKÄYTTÖEHDOTUS

TONTINKÄYTTÖSUUNNITELMA 21.2.2011

Arkkittehtitoimisto
Lasse Kosunen Oy
Aleksis Kiven katu 11B
33100 Tampere
puh 03-260 2900
fax 03-260 2999
ark-kosunen.com

9.1

KOHDE 9 / PISPANKATU 14

Inventointiluokitus:

Rakennus I
Piharakennus I
Pihapiiri I

Tontin pinta-ala 712 m²

RAKENNUSOIKEUS RL mukaan

NYKYINEN SALLITTU RO 356 m²
NYKYINEN KÄYTETTY RO 301 m²
NYKYINEN RO JÄLJELLÄ 55 m²
tehokkuus e 0,5

VANHAT RAKENNUKSET

Rakennus 1 301 m²
(vanhojen lupapiirustusten mukaan)
Rakennus 2 31 m²
- ei lasketa kerrosalaan

RAKENNUSOIKEUS MRL mukaan

VANHAT RAKENNUKSET

Rakennus 1 301 m²
Rakennus 2 31 m²

LISÄRAKENNUKSET JA LAAJENNUKSET

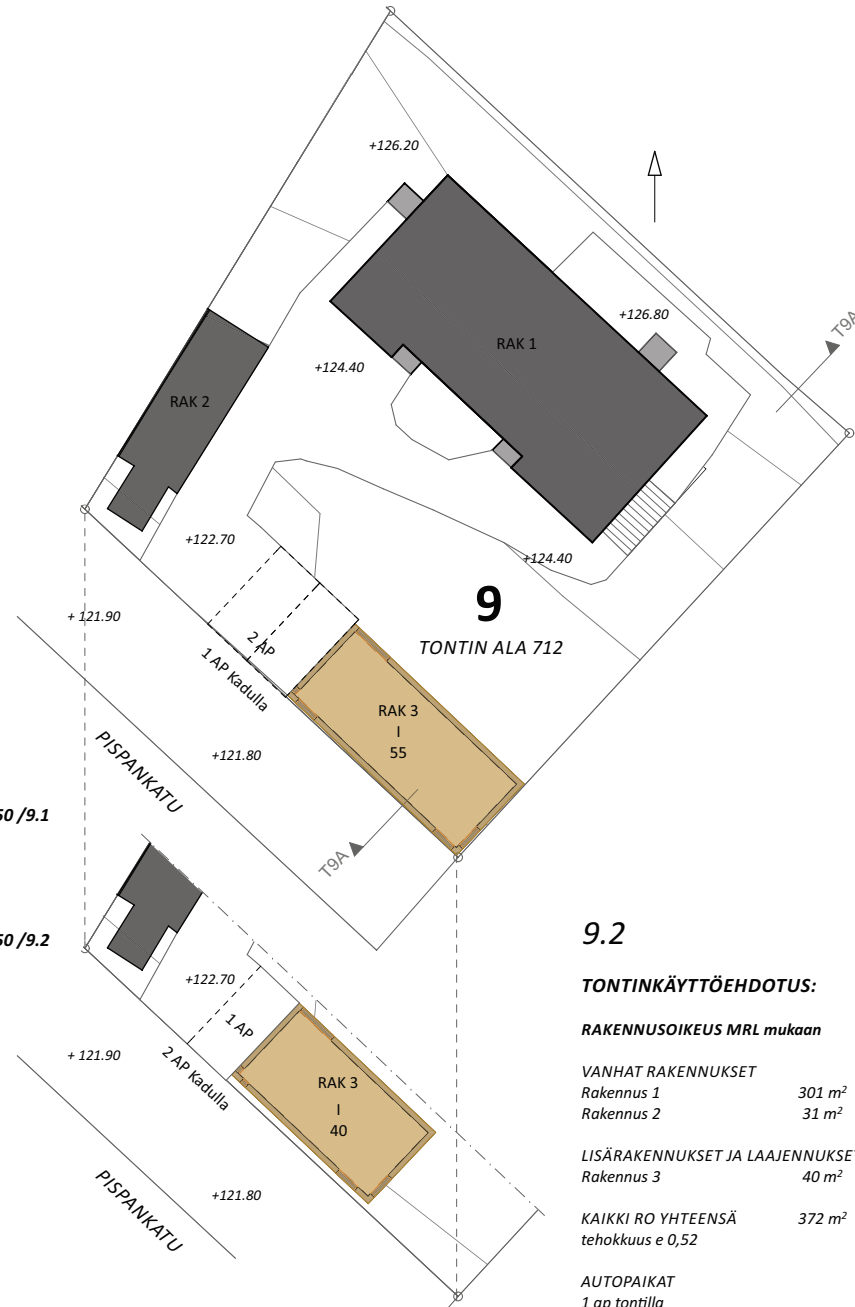
Rakennus 3 55 m²

KAIKKI RO YHTEENSÄ 387 m²
tehokkuus e 0,54

AUTOPAIKKAVAATIMUS TÄYDELLÄ
TEHOKKUUDELLA 1/150
= 3 AP

Asemapiirros 1:250 /9.1

Asemapiirros 1:250 /9.2



9.2

TONTINKÄYTTÖEHDOTUS:

RAKENNUSOIKEUS MRL mukaan

VANHAT RAKENNUKSET

Rakennus 1 301 m²
Rakennus 2 31 m²

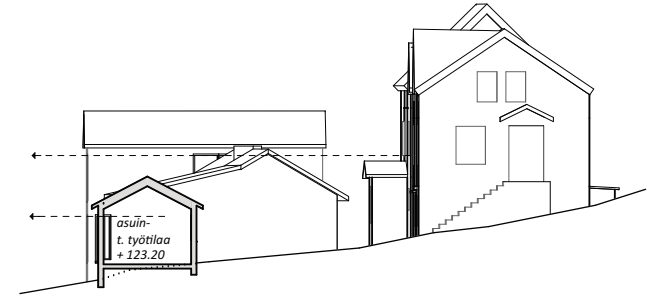
LISÄRAKENNUKSET JA LAAJENNUKSET

Rakennus 3 40 m²

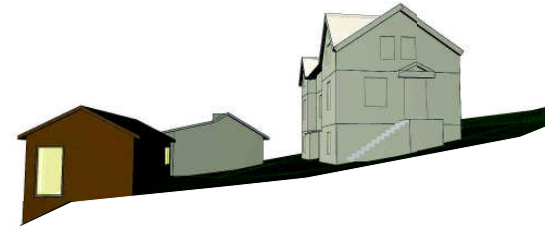
KAIKKI RO YHTEENSÄ 372 m²
tehokkuus e 0,52

AUTOPAIKAT

1 ap tontilla
2 ap kadunvarsipaikkoja



Leikkaus T9A 1:250



Kohteet 8 ja 9 yhdessä

KOHDE 9

9.1 VANHAN ASEMAKAAVAN MUKAISELLA TÄYDELLÄ RAKENNUSOIKEUDELLA

9.2 TONTINKÄYTTÖEHDOTUS

TONTINKÄYTTÖSUUNNITELMA 21.2.2011



KOhteet 8 ja 9

8.2 JA 9.2 Sijoittuminen rakennettuun ympäristöön

TONtinkäyttösuunnitelma 21.2.2011

Arkkittehtitoimisto
Lasse Kosunen Oy
Aleksis Kiven katu 11B
33100 Tampere
puh 03-260 2900
fax 03-260 2999
ark-kosunen.com

10.1

KOHDE 10 /PISPANKATU 11

Inventointiluokitus:

Rakennus II
Pihapiiri II

Tontin pinta-ala 580 m²

RAKENNUSOIKEUS RL mukaan

NYKYINEN SALLITTU RO 290 m²
NYKYINEN KÄYTETTY RO 94 m²
NYKYINEN RO JÄLJELLÄ 196 m²
tehokkuus e 0,5

VANHAT RAKENNUKSET

Rakennus 1 94 m²
Autotalli 15 m²
- ei lasketa kerrosalaan

RAKENNUSOIKEUS MRL mukaan

VANHAT RAKENNUKSET

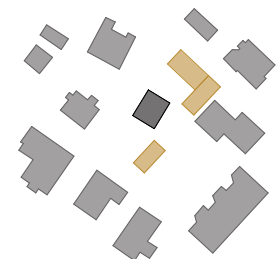
Rakennus 1 94 m²

LISÄRAKENNUKSET JA LAAJENNUKSET

Rakennus 2 120 m²
Rakennus 3 50 m²
Rakennus 4 26 m²

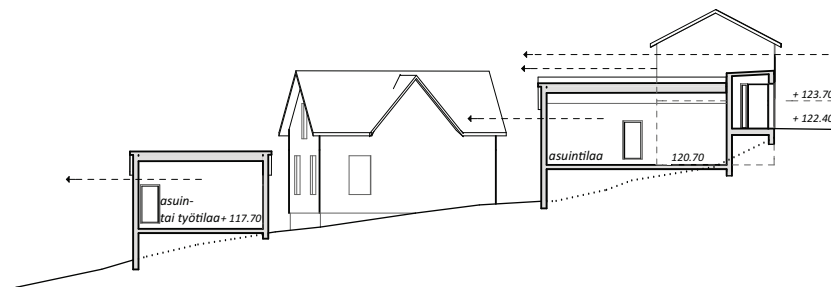
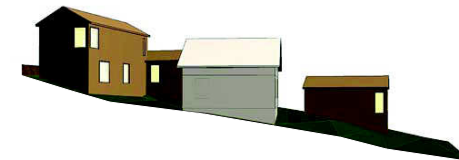
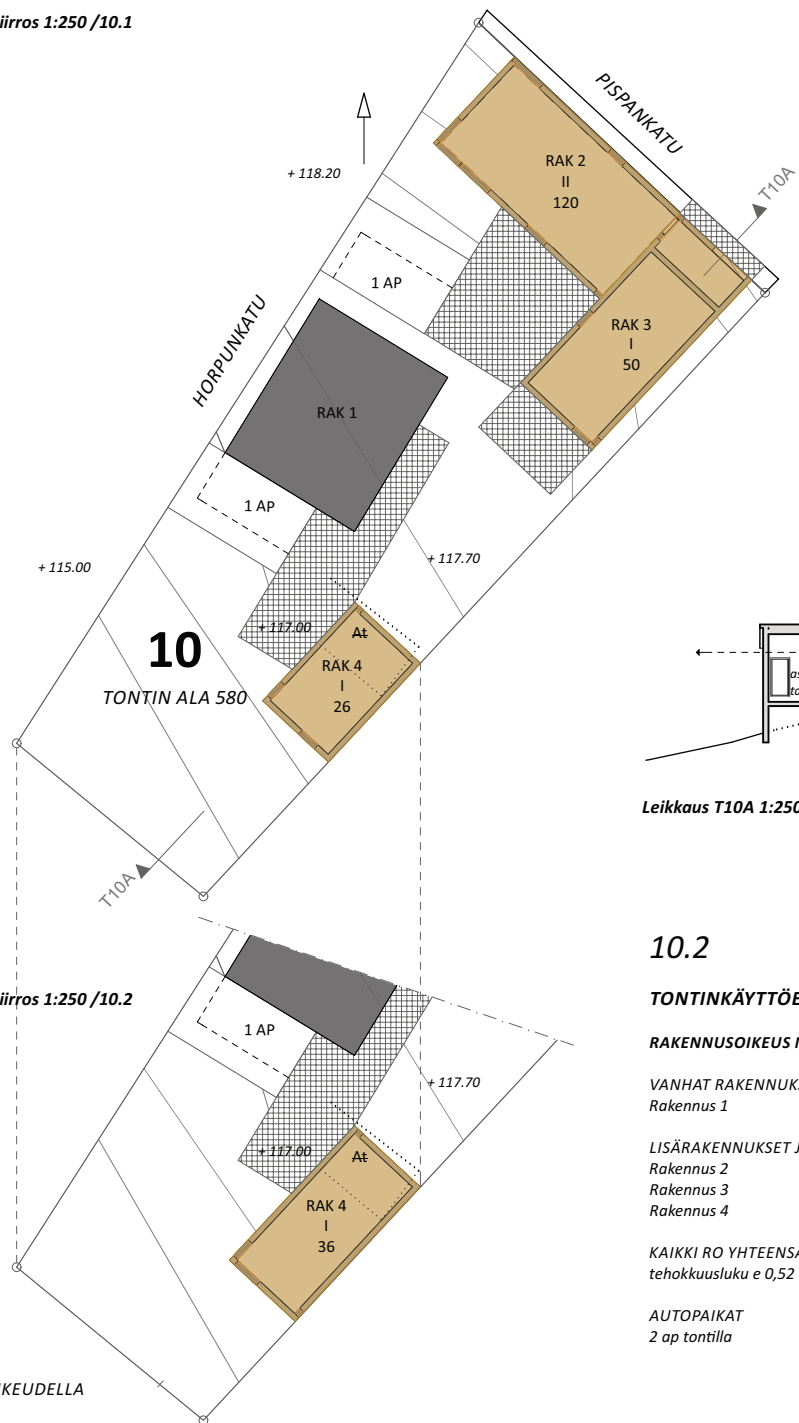
KAIKKI RO YHTEENSÄ 290 m²
tehokkuusluku e 0,5

AUTOPAIKKAVAATIMUS TÄYDELLÄ
TEHOKKUUDELLA 1/150
= 2 AP



Asemapiirros 1:250 /10.1

Asemapiirros 1:250 /10.2



Leikkaus T10A 1:250

10.2

TONTINKÄYTTÖEHDOTUS

RAKENNUSOIKEUS MRL mukaan

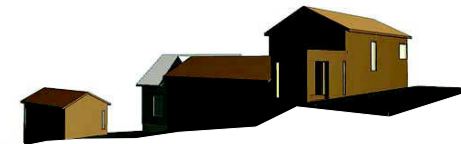
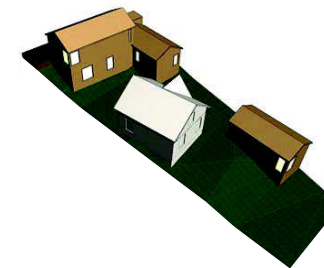
VANHAT RAKENNUKSET
Rakennus 1 94 m²

LISÄRAKENNUKSET JA LAAJENNUKSET

Rakennus 2 120 m²
Rakennus 3 50 m²
Rakennus 4 36 m²

KAIKKI RO YHTEENSÄ 300 m²
tehokkuusluku e 0,52

AUTOPAIKAT
2 ap tontilla



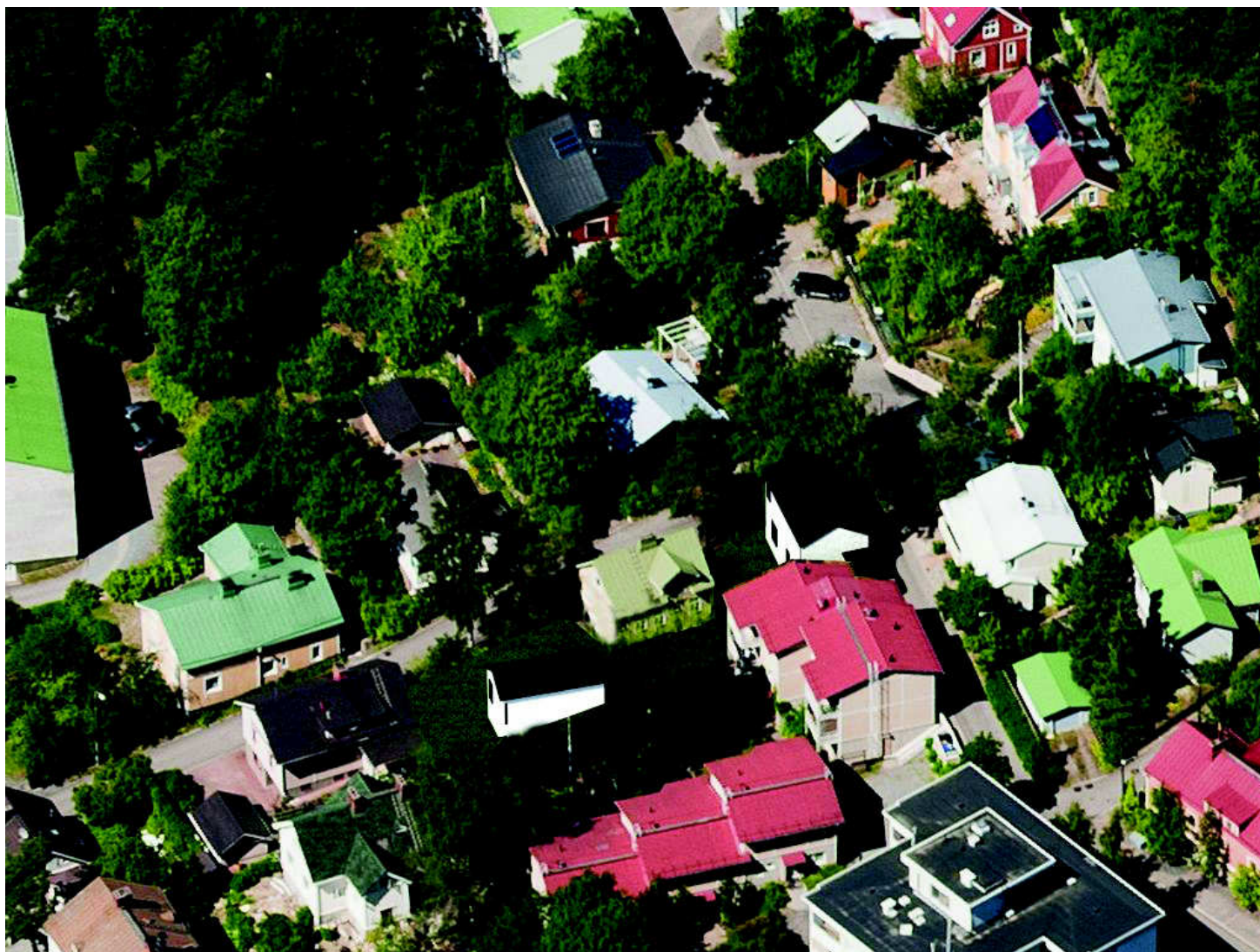
KOHDE 10

10.1 VANHAN ASEMAKAAVAN MUKAISELLA TÄYDELLÄ RAKENNUSOIKEUDELLA

10.2 TONTINKÄYTTÖEHDOTUS

TONTINKÄYTTÖSUUNNITELMA 21.2.2011

Arkkittehtitoimisto
Lasse Kosunen Oy
Aleksis Kiven katu 11B
33100 Tampere
puh 03-260 2900
fax 03-260 2999
ark-kosunen.com



KOHDE 10

10.2 SIOITTUMINEN RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN

TONINKÄYTTÖSUUNNITELMA 21.2.2011

Arkkitehtitoimisto
Lasse Kosunen Oy
Aleksis Kiven katu 11B
33100 Tampere
puh 03-260 2900
fax 03-260 2999
ark-kosunen.com

PISPALAN ASEMAKAAVOJEN UUDISTAMISEN PERIAATTEEN HYVÄKSYMINEN

Yla 1.3.2011

Projektiarkkitehti Riikka Rahkonen 23.2.2011:

"Kaupunginhallituksen suunnittelujaosto teki 28.5.2007 (50 §) päätöksen Ylä- ja Ala-Pispalan sekä Tahmelan asemakaavojen uudistamisen aloittamisesta. Uuden asemakaavan tavoitteena on Pispalan kulttuuriympäristön säilyttäminen ja kehittäminen.

Pispalan asemakaavan uudistaminen on jaksotettu kolmeen eri vaiheeseen, joista ovat vireillä I-vaiheen asemakaavat 8256 ja 8257 sekä II-vaiheen asemakaavat 8309 ja 8310.

Kaavoituksen vaiheet

Yhdyskuntalautakunta määräsi rakennuskiellot Ylä-Pispalaan, Ala-Pispalaan ja Tahmelaan 5.6.2007 (203 §). Rakennuskielloja on jatkettu 26.2.2008 (63 §) ja 23.2.2010 (63 §). Asemakaavamuutoksen I-vaiheen kaavojen no 8256 ja 8257 osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 25.1.–15.2.2008. I-vaiheen selvitysaineisto, EU:n osarahoittaman KaOs-projektin tuottamaa aineistoa, luonnos väliaikaiseksi rakentamistapaohjeksi sekä tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma olivat nähtävillä 24.10.–21.11.2008. Asemakaavamuutoksen II-vaiheen kaavojen no 8309 ja 8310 osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 14.4.–14.5.2009. Nähtävillä olleista aineistoista on pyydetty lausunnot asianosaisilta viranomaistahoilta ja saatu runsaasti mielipiteitä. Lisäksi nähtävillä on ollut II-vaiheen kaava-alueiden rakennetun ympäristön inventointi 9.9.–28.10.2010. Väliaikainen rakentamistapaohje hyväksyttiin yhdyskuntalautakunnassa 30.6.2009 (252 §). Yhdyskuntalautakunnalle on tiedotettu kaavoituksen tilanteesta eri vaiheissa.

Suunnittelupalveluiden ja Maankäytön suunnittelun laatima Suojelu- ja rakennusoikeusperiaatetarkastelu ja sen sisältämät kolme vaihtoehtoa olivat nähtävillä 27.5.–16.8.2010. Aineistosta pyydettiin lausunnot asianosaisilta viranomaistahoilta. Mielipiteitä saatiin yli 60 kpl. Mielipiteet ja lausunnot ovat listan liitteenä. Yhteenveto saadusta palautteesta on luettavissa kaavoituksen internet-sivuilla http://www.tampere.fi/material/attachments/p/5t3i9zkcm/suojelujarakennusoikeustarkastelu_270910.pdf

Maankäytön suunnittelussa on katsottu tarpeelliseksi tuoda palautteen pohjalta laadittu kaavaperiaate-esitys yhdyskuntalautakunnan hyväksyttäväksi. Kaavaperiaatteen muodostamisen avuksi tilattiin konsultilta tontinkäyttösuunnitelmat kymmenelle haastavalle pispalaiselle tontille. Työn yhteydessä tutkittiin samalla nykyisen kaavan mahdollistaman tehokkuuden sijoittamismahdollisuudet näille tonteille. Konsulttityö on osa kaavan valmisteluaineistoa ja se on listan liitteenä.

Periaateratkaisun tavoite ja sisältö

Periaateratkaisussa esitetään suojelumääräykset ja niiden kohdentaminen, rakennusoikeuslinja sekä rakentamisen ohjauksen keinot. Alustavat asemakaavamääräykset ovat listan liitteenä. Määräyksiä tarkennetaan kaavaluonnoksen laatimisen yhteydessä kunkin kaava-alueen erityispiirteet huomioiden.

Suojelu

Suojeluperiaate lähtee siitä, että Pispalan kulttuuriympäristön täytyy tulevaisuudessakin olla tunnistettava; siellä täytyy pystyä säilyttämään riittävästi kokonaisuuksia, jossa vanha rakennuskanta muodostaa katukuvan leimallisen ilmeen. Samalla tulee mahdollistaa alueen vanhan rakennuskannan laajentamis- ja muokkausmahdollisuudet Pispalan perinteen mukaisesti. Tiukkaa suojelua on tarpeellonta ulottaa alueille, missä kulttuuriympäristöä ei enää käytännössä ole jäljellä.

Kaavaan esitetään eritasoisia suojelumerkintöjä; koko aluetta koskeva yleismääräys huomioi valtakunnallisen arvon, arvokkaille osialueille osoitetaan arvoaluemerkintä, arvokkaille pihapiireille kohde-merkintä ja lisäksi rakennuksille kaksi suojelumerkintätyyppiä, joista tiukempi kieltää purkamisen ja lievempi mahdollistaa rakennuksen korvaamisen uudella. Tiukemmalla merkinnällä osoitetun rakennuksen purkamisluvan myöntää ELY-keskus, lievemmillä merkinnällä osoitetun rakennuksen purkamisluvan myöntää rakennusvalvonta.

Rakennuksiin kohdistuvat suojelumerkinnät osoitetaan rakennusinventoinnin pohjalta käyttäen kaavoittajan harkintaa; huomioitavia seikkoja ovat rakennuksen kunto, mahdollinen sijainti arvokkaassa pihapiirissä, sijainti tontilla rakennusoikeuden kohtuullisen käyttämisen kannalta sekä kaupunkikuvalliset tekijät. Arvoalueiden määrittelyssä käytetään harkintaa tavoitteena kulttuuriympäristökokonaisuuksien säilyminen; kriteereinä ovat inventoinnissa todettujen arvojen lisäksi myös kaupunkikuva ja matkailulliset tekijät.

Tiukempi suojelumerkintä osoitetaan I-II-luokan asuinrakennuksille ja erityisen arvokkaille piharakennuksille. Sijainti arvokkaassa pihapiirissä tai matkailullisesti tärkeällä paikalla saattaa nostaa III-luokan rakennuksen suojeluperustetta. Tältä pohjalta voidaan myös osoittaa lievempi suojelumerkintä inventoimattomalle, mutta kaupunkikuvallisesti merkittävälle vanhalle rakennukselle. Vähemmän arvokkaille piharakennuksille osoitetaan lievempi suojelumerkintä vain, mikäli niiden asema on pihakokonaisuudessa merkittävä. Arvokkaan I-II-luokan rakennuksen suojelumerkinnän poistamisen tai purkamisen sallivaksi merkinnäksi alentamisen perusteena edellytetään katselmuksia ja/tai kiinteistönomistajan teettämää kuntoselvitystä.

Rakennusoikeuslinja

Pispalan kaavoitusprosessin aikana saadun runsaan palautteen, kaavoittajien tekemien tarkastelujen ja konsultin tontinkäyttösuunnitelmien pohjalta voidaan tehdä se johtopäätös, että nykyisen kaavan rakentamisen tehokkuus ei yleensä estä suojelutavoitteiden toteuttamista, mikäli täydennysrakentaminen toteutetaan kulttuuriympäristön mittakaavaa noudattaen ja suojelurakennusten muutokset ja laajennukset niiden ominaispiirteitä kunnioittaen.

Nykyisen kaavan rakentamisen tehokkuus Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisin laskutavoin on soveltuva uuden kaavan peruslinjaksi. Pispalan valtatie eteläpuolella se on $e = 0,5$ ja pohjoispuolella $e = 0,3-0,5$. Peruslinjasta voidaan poiketa maltillisesti ylös- tai alaspäin mikäli suojelutavoitteet, maasto, liikennöitävyys, käyttötarkoitus, kaupunkikuva tai ympäristöhäiriöiden torjunta erityisesti antavat aihetta.

Rakennusoikeus osoitetaan kerrosneliöinä rakennusaloille tai lukusarjana. Mikäli suuri rakennusoikeuden ylittävä suojeltu rakennus tuhoutuu, uuden rakennuksen sijoitus ja rakennusoikeus harkitaan poikkeamisluvassa.

Maankäyttö- ja rakennuslaki ei tunne käsitettä maanpäällinen kellari-kerros. Kaavan periaate-esitys mahdollistaa talousrakennusten, terrassien ja pysäköintipaikkojen alle rinteessä aputiloja varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi. Määräyksellä tähdätään piharakentamisen tarkoituksenmukaiseen maastoon sovittamiseen kiinteälle jalustalle, jonka tilat olisivat hyödynnettävissä. Nyt osa autosuoja- ja terassiratkaisuista on rakennettu pilarien varaan, mikä ei ole kaupunkikuvallisesti tavoiteltavaa eikä alueen perinteen mukaista.

Maanpäällisten kellarikerrosten sallimiseen Pispalassa asuinrakennuksille varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi ei ole perusteita. Aputilat on edelleenkin järkevää sijoittaa kivijalkaan, joka on rinnemaastossa yleensä toteutettavissa rakennusoikeuteen lukemattomana, ollen uudenkin kaavan aikana vallitseva käytäntö. Maanpäällisten kellarikerrosten sallimiseen varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi asuinrakennuksissa ei siten ole tarvetta. Se johtaisi tasamaalla liian korkeaan rakentamiseen ja hyödyttäisi pääasiassa uudisrakentajia. Vanhoissa rakennuksissa kivijalkatilojen käyttöönotto on mataluuden ja radonin takia hankalaa. On tarkoituksenmukaista että uudisrakennukset sovitetaan huolellisesti maastoon noudattaen Maankäyttö- ja rakennuslakia samoin kuin muuallakin Suomessa.

Suojelun kannustimet

Kaavassa suojellun talon säilymistä voidaan edistää eri tavoin, joita voidaan soveltaa rakennuksen laajuuden, tontin käyttömahdollisuuksien ja rakennuksen kulttuurihistoriallisen arvon perusteella:

- suojeltua rakennusta saa laajentaa vaipan sisällä huolimatta rakennusoikeudesta

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

Rakentamisen ohjaus

Jotta kulttuuriympäristön luonne voidaan säilyttää, tulee rakentamisen ohjauksen tehostua nykyisestä.

Kaavaan tuodaan rakentamisen tapaa säätelevää sisältöä yleismääräykseen sekä erityisiin massoittelumääräyksiin, jotka määrittävät mm. suojeltujen rakennusten korottamista ja uudisrakennusten mittasuhteita. Näitä määräyksiä kohdistetaan ensisijassa arvoalueille ja kaupunkikuvallisesti merkittäville uudisrakennuspaikoille. Lisäksi laaditaan rakentamistapaohjeet tarkentaen nykyisin käytössä olevaa väliaikaista rakentamistapaohjetta. Rakentamistapaohjeita laaditaan tarvittaessa myös tonttikohtaisesti.

Kaavaluonnoksen laatimisen yhteydessä ratkaisut tarkennetaan virtuaalimallilla, josta samalla tulee kaavan havainnemateriaali ja rakennusvalvonnan työkalu rakentamisen ohjaukseen.

Osallistuminen ja tiedotus

Osallisryhmätoiminta on ollut ongelmallista sekä asukkaiden että kaavoittajien kannalta. Osallistumismahdollisuudet järjestetään muilla tavoin; yleisötilaisuuksina, henkilökohtaisina tapaamisina ja ryhmätapaamisina. Suojeltaviksi esitettävien kiinteistöjen omistajille järjestetään ryhmätapaaminen ennen kaavaluonnoksen valmistumista.

Poikkeamiset

Esitetään, että inventoinnissa suojeltaviksi esitetyissä rakennuksissa saisi rakennuskiellon aikana poikkeamisluvalla ylittää nykyisen kaavan rakennusoikeuden otettaessa nykyisen vaipan sisällä tiloja pää-

käyttötarkoituksen mukaiseen käyttöön. Tämä edistäisi vanhan rakennuskannan säilymistä.

Aikataulu

I-vaiheen kaavaluonnos on tarkoituksenmukaista laatia siten, että koko kaupungista laadittava virtuaalimallipohja on käytettävissä. Tämä ohjaa luonnoksen valmistumisen aikataulun syksyyn 2011. Kaavaluonnoksen vaikutusten arvioinnissa ja rakentamistapaohjeiden laadinnassa hyödynnetään ulkopuolisia konsultteja.

II- ja III-vaiheen asemakaavamuutokset laaditaan pääosin konsultti-töinä kaavoitusohjelman mukaisesti. II-vaiheen kaava-alueella tulee huomioitavaksi katuraitiotiestä tehtävät ratkaisut.”

Päätösehdotus. Asemakaava-arkkitehti Leinonen:

Yhdyskuntalautakunta päättää

hyväksyä liitteissä esitetyn suojelumääräyksiä ja niiden kohdentamis-ta, rakennusoikeuslinjaa sekä rakentamisen ohjauksen keinoja kos-kevan periaatteen Pispalan ja Tahmelan asemakaavojen uudistami-sen pohjaksi.

Lisätietoja

hallintokoordinaattori Ilpo Pyymäki, puh. 040 538 6395
etunimi.sukunimi@tampere.fi

Liitteet

Suojelu- ja rakennusoikeustarkastelusta saadut lausunnot ja mielipi-teet
Konsultin tontinkäyttösuunnitelmat
Periaateratkaisun kuvaus
Alustavat asemakaavamääräykset



PISPALAN KAAVAPERIAATE

ESITYS YHDYSKUNTALAUTAKUNNALLE 1.3.2011



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



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



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 suojeltujen 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****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 (päättävä valta, koostumus, mahdollinen byrokratian lisääntyminen)

**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****TERVEYSVAIKUTUKSET**

- suojelurakennuksille annettu kannustinmahdollisuus muuttaa tiloja pääasialliseen käyttötarkoitukseen rakennusmassan sisällä rakennusoikeudesta huolimatta saattaa edistää terveyshaitan 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

- osallisyhmätoiminnan 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

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 välttäen 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

- 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-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

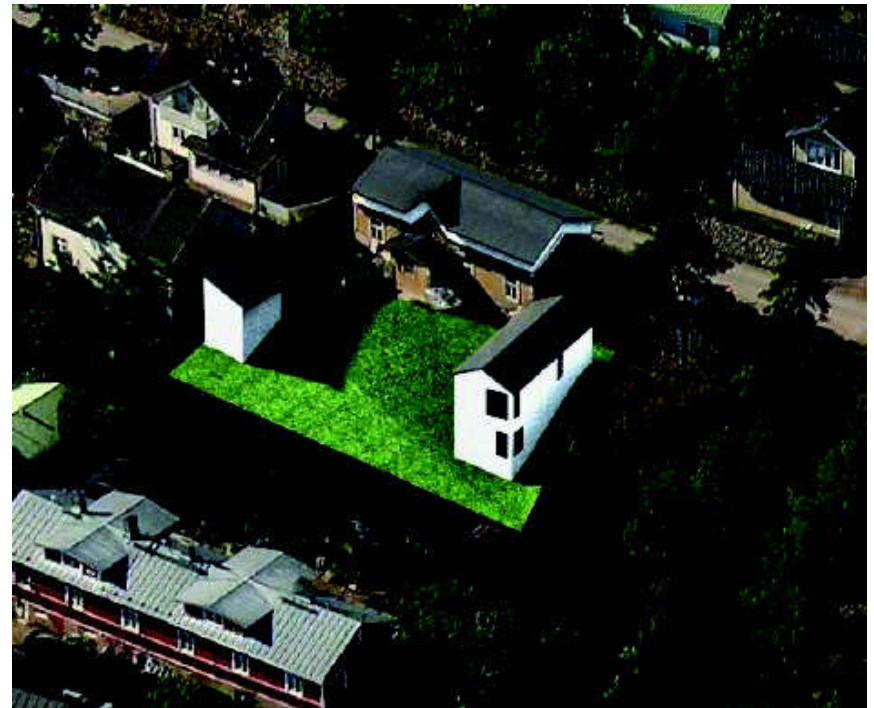
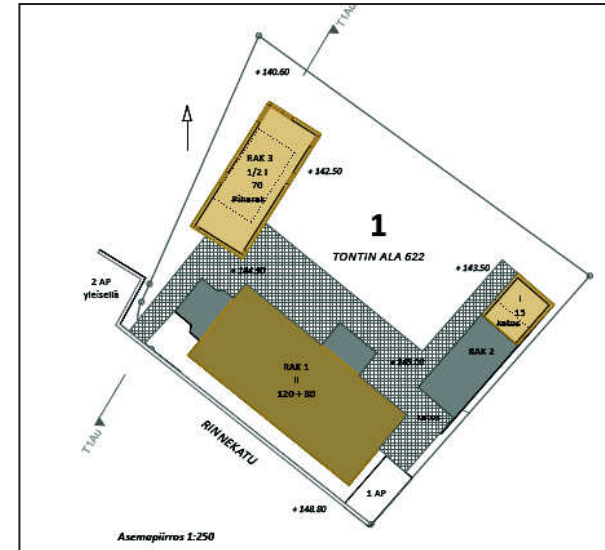
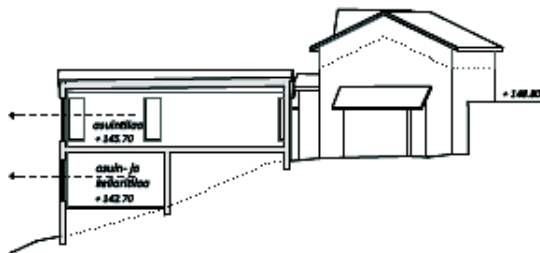
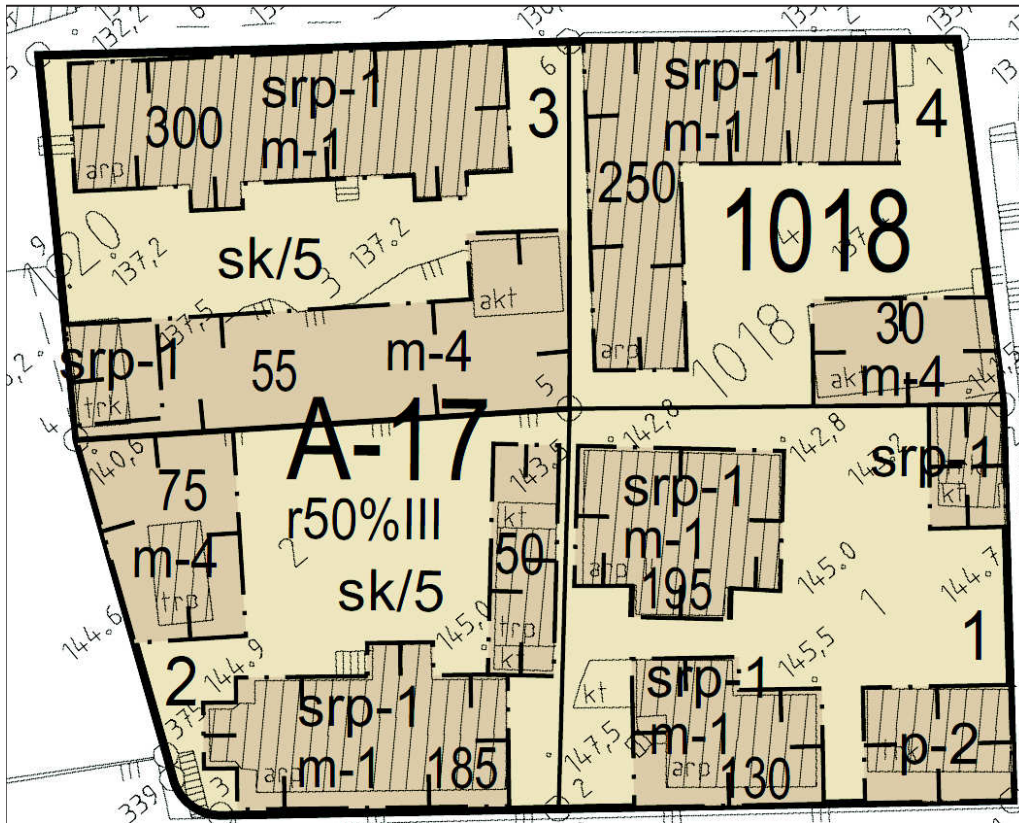


KAAVAN PERIAATERATKAISU

Rakentamisen ohjaus

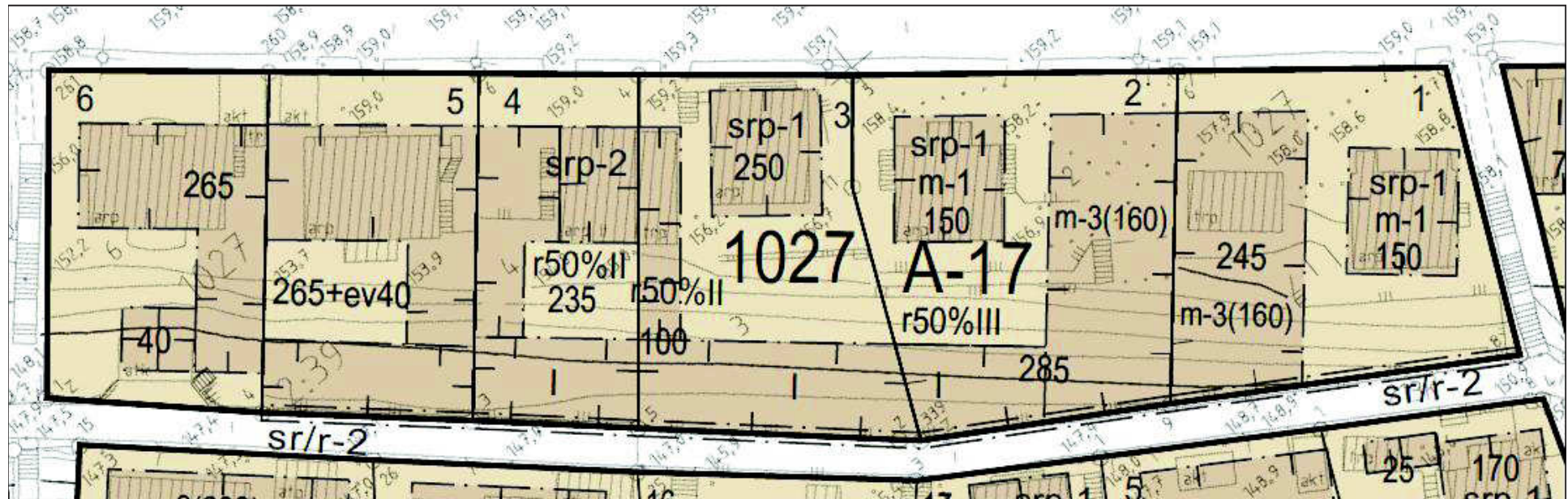
- massoitelumääräykset (mm. määrittävät vanhan rakennuksen korottamista ja uudisrakentamisen mittasuhteita)
- rakennusalat määritellään siten, että tontille syntyy useampia rakennuksia ja näkymät säilyvät, merkittävällä paikalla tarkempaa, tonttien takaosissa väljempää
- arvoalueiden/arvokkaimpien kokonaisuuksien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

Kaavaperiaate: Rinnekatu 10

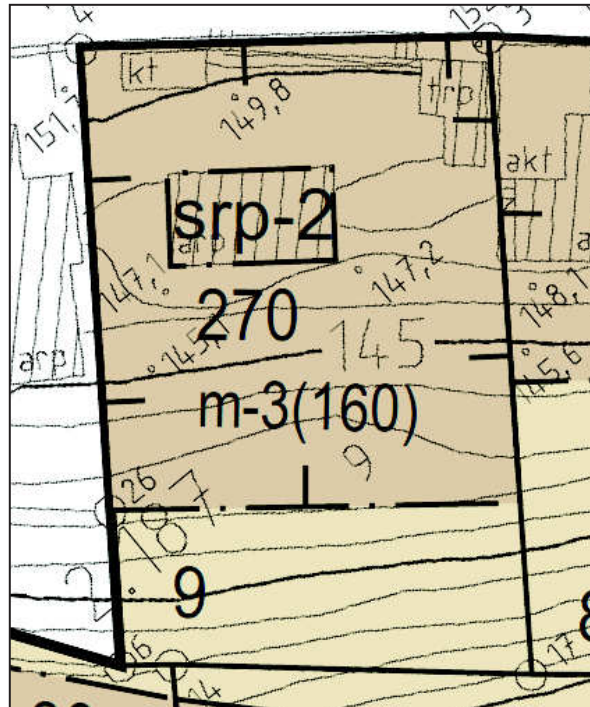




Kaavaperiaate: Pispalanharju 7-9

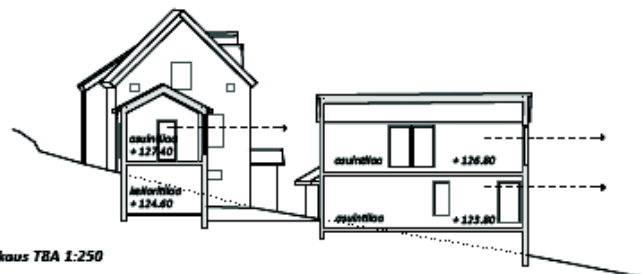
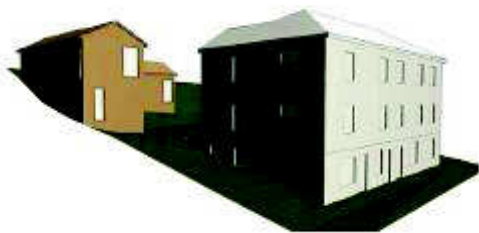
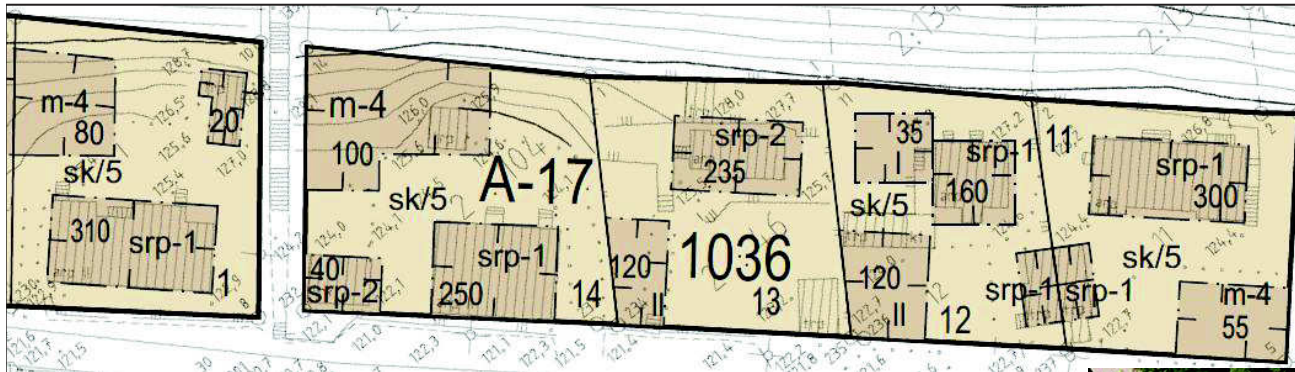


Kaavaperiaate: Provastinkatu 25





Kaavaperiaate: Pispankatu 14, 16 ja 22





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



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

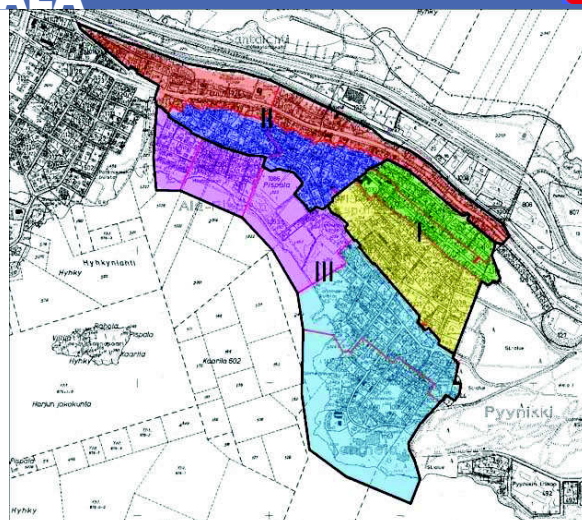
OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUS

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



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.





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 (pihapilrit, kilnteistöt, 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 (pihapilrit, kilnteistöt, 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

PISPALAN ASEMAKAAVOJEN UUDISTAMINEN

Alustavat kaavamääräykset kaava-alueille 8256 ja 8257

23.2.2011

A-17

Asuinrakennusten korttelialue, jolle saadaan sijoittaa myös liike-, toimisto- ja palvelutiloja. Tontille on varattava autopaikkoja merkinnän osoittama määrä.

250 + 35ev

Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa sallitun asuntokerrosalan neliömetrimäärän ja toinen luku ainoastaan erillisiksi autosuoja- ja varastotiloiksi sallitun kerrosneliömetrimäärän.

sr/r

Historiallisesti ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakenne, jota ei saa purkaa.

sr/r-2

Historiallisesti tai kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakenne. Korjaus- ja muutostyöt sekä uudelleen rakentaminen tulee tehdä siten, että rakenteen kaupunkikuvallinen luonne säilyy.

p-2

Pysäköimispaikka, joka saadaan sijoittaa rakennuksen katolle.

sm-4

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

sk-2

Kulttuurihistoriallisesti arvokas säilytettävä aluekokonaisuus. Alueen suojeltavat rakennukset, pihapiirit ja rakenteet on osoitettu kaavassa. Uudisrakennuksia, alueen olemassa olevia rakennuksia ja katu- ja puistoalueita koskevat suunnitelmat ja toimenpiteet on tehtävä niin, että alueen kulttuurihistorialliset arvot säilyvät. Uudet asuin- ja piharakennukset on rakennettava siten, että ne sijainnin, muodon, värityksen ja julkisivujen jäsentelyn osalta noudattavat alueella olevien rakennusten ominaispiirteitä. Rakentamistapaohjeet sisältävät aluetta koskevia erityisohjeita.

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 välttämällä 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.

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.

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.

Massoitteluperiaatemääräykset:

m-1

Kattomuotona sallitaan satula-, auma- ja mansardikatto ja kattokulmana 18-45 astetta, mikäli suojelumääräyksestä ei muuta johdu.

Rakennuksen runkosyvyys saa olla enintään 8 m.

Uudisrakennuksessa vesikaton ylimmän kohdan ja julkisivuverhouksen alareunan välisen mitan tulee olla vähintään runkosyvyys.

Julkisivun korkeus mitattuna vesikaton ja julkisivun leikkauskohdasta sokkelin yläreunaan saa olla enintään 5,5 m.

Uudisrakennuksessa ei saa olla ullakkoa ylimmän kerroksen yläpuolella. Ylimmän kerroksen ikkunat tulee sijoittaa pääasiassa päätyihin, poikkipätyihin ja kattolyhtyihin.

m-2

Kattomuotona sallitaan satula- ja aumakatto ja kattokulmana 18-27 astetta, mikäli suojelumääräyksestä ei muuta johdu.

Rakennuksen julkisivuverhottu osa tulee olla kaksikerroksinen.

Rakennuksen runkosyvyys saa olla enintään 8 m.

Uudisrakennuksen pituus saa olla enintään 20 m.

m-3 (160)

Kattomuotona sallitaan satulakatto ja kattokulmana 18-34 astetta, mikäli suojelumääräyksestä ei muuta johdu.

Rakennuksen runkosyvyys saa olla enintään 8 m.

Rakennusoikeus tulee jakaa useampaan toisiinsa liitettyyn tai erilliseen massaan, suluissa on osoitettu samaan rakennusmassaan enintään sallittava kerrosneliömetrimäärä. Ylimmän kerroksen päälle ei saa sijoittaa ullakkoa.

m-4

Kattomuotona sallitaan satula- ja pulpettikatto. Kattokulman tulee olla satulakatolla 18-27 astetta ja pulpettikatolla 5-15 astetta.

Rakennuksen runkosyvyys saa olla enintään 6 m.

Rakennuksen korkeus saa alarinteen puolella olla enintään 7 m.

Yleismääräys Pispala-1

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

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

Kaava-alueen rakennettua kulttuuriympäristöä koskevat suojelumääräysten pohjana on Pirkanmaan maakuntamuseon laatima rakennusinventointi; Pispalan - Tahmelan alueen

rakennetun ympäristön inventointi 2009. Rakennusten, pihapiirien ja arvoalueiden arvokkaat ominaispiirteet on kuvattu kaavaselostuksen liitteenä olevassa kohdeluettelossa.

Uudisrakennukset, laajennukset ja julkisivumuutokset tulee sovittaa huolellisesti osaksi aluekokonaisuutta ja katukuvaa; rakennuslupaa haettaessa on kadunpuoleisessa julkisivussa esitettävä myös naapurirakennukset. Rakennukset ja niiden laajennukset ja korotukset on suunniteltava siten, että kadulta ja naapuritonteilta säilyy näkymiä maisemaan. Havainnollistavalla materiaalilla on osoitettava rakennuksen soveltuvuus katukuvaan sekä vaikutukset näkymiin naapuritonteilta ja kadulta.

Alueen olemassa olevat porrasyhteydet tulee säilyttää.

Suojeltuihin muureihin ei saa sijoittaa ajoneuvoliittymää.

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

Piharakennukseen saa sijoittaa asunnon, varasto- ja autosuojatilaa sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia työtiloja. Rinteessä sijaitsevassa piharakennuksessa saa olla tiloja kahdessa kerroksessa.

Kuistit, portaat ja erkkerit saavat ulottua rakennusalan yli pihan puolella.

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

Kadun puolella sokkelia saa olla näkyvässä enintään 3 m, pihan puolella 4 m. Kadun puolelle sijoittuvat yli 1,5 m korkeat kivijalat tulee suunnitella kaupunkikuvallisesti eläväksi riittävin aukotuksin. Uudisrakennuksen korkeus saa olla alarinteen puolella enintään 10 m.

Olemassa olevalle, suojellulle rakennukselle voidaan myöntää muutos-, korjaus- ja laajennustöiden rakennuslupa sen estämättä, mitä asemakaavassa on määrätty

- tontin enimmäiskerrosalasta, silloin kun olevan rakennuksen kerrosala ylittää tontille rakennettavaksi sallitun kerrosalan
- tontin ja rakennusalan enimmäiskerrosalasta silloin kun rakennusta laajennetaan sille osoitetun rakennusalan ja muiden määräysten puitteissa
- kerrosluvusta, silloin kun olemassa olevassa rakennuksessa käytetty kerrosluku on suurempi kuin kaavassa rakennusosalalle sallittu kerrosluku
- rakennuksen mittasuhteita koskevista määräyksistä, silloin kun rakennus sellaisenaan ylittää sallitun runkoleveyden ja -pituuden.

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

1 ap/ alkavaa asuintilojen 150 k-m² kohti, kuitenkin ei edellytetä enempää kuin 1 ap/asunto. Autopaikat saa osoittaa tontin ulkopuolelta enintään 300 etäisyydeltä yleiseltä pysäköimispaikalta tai pysäköintilaitoksesta.

Asuinrakennukseen saa rakentaa autotalleja vain kivijalkaan ja erilliseen kytkettyyn massaan. Autotallin ovi saa olla enintään 3 m leveä. Maanalainen autosuoja saa ulottua pihan puolella rakennusalan ulkopuolelle, mutta sisäänajon tulee olla rakennusosalalla.

Muuriin sijoitettavan autosuojan tulee olla talli ja sen päälle tulee rakentaa rakennus. Autosuojaan saa olla vain yksi ovi.

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

A-17-korttelialueet:

Terassin, pysäköimispaikan ja talousrakennuksen alle saa rinteessä rakentaa varasto-, sauna-, autosuoja- ja työtilaa varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi.

Erillisen tai asuinrakennukseen kytketyn massan muodostavia katettuja autosuojia saa olla tontin katurajalla enintään yhdelle autolle. Maanpäällisiä autopaikkoja ei saa sijoittaa tontille pysäköintinormia enempää.

Pääjulkisivumateriaalin tulee olla asuinrakennuksissa peittomaalattu lauta, mikäli kaavassa ei toisin määrätä. Piharakennuksissa sallitaan myös rappaus.