

**Pispalan asemakaavan muutosta pohjustavan Rakennusoikeus-  
työryhmän julkaisu 2008:**

# PISPALA VISIO

Näsijärveltä



Ilmasta



Pyhäjärveltä



Julkaisun kokoajat: Antti Ivanoff, Aarne Raevaara, Mårten Sjöblom, Juho Kuusinen

Valokuvat: Antti Ivanoff, Juho Kuusinen, Aarne Raevaara

Ilmakuvat: Lentokuva Vallas 2008, <http://suomi.ilmasta.fi>

Kustantaja: Tampere Pispala - Rakennusoikeus -ryhmä

ISBN 978-952-67061-1-5

## SISÄLLYS

|          |                                                                                                                                                                   |           |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>PISPALA VISIO .....</b>                                                                                                                                        | <b>4</b>  |
| <b>2</b> | <b>PISPALALAINEN RAKENTAMISKULTTUURI .....</b>                                                                                                                    | <b>5</b>  |
| 2.1      | PISPALAA RAKENNETAAN VIELÄ .....                                                                                                                                  | 5         |
| 2.2      | KEINOJA RAKENNETUN KULTTUURIYMPÄRISTÖN SÄILYTTÄMISEEN .....                                                                                                       | 6         |
| 2.3      | JULKISIVUMUUTOKSILLA ON MAHDOLLISUUS KEHITTÄÄ SEKÄ ASUMISMUKAVUUTTA ETTÄ PISPALAN ILMETTÄ .....                                                                   | 8         |
| 2.4      | RAKENNUSTEN LAAJENTAMINEN ON OSA PISPALAN KULTTUURIHISTORIAALLISTA ERITYISPIIRRETTÄ .....                                                                         | 11        |
| 2.5      | UUDISRAKENTAMINEN SOPII PISPALAAN, MYÖS VANHAT RAKENNUKSET OVAT AIKANAAN OLLEET UUSIA .....                                                                       | 13        |
| 2.6      | PISPALA ON MYÖS PIENKERROSTALOALUE .....                                                                                                                          | 15        |
| <b>3</b> | <b>YMPÄRISTÖARVOT JA HISTORIA.....</b>                                                                                                                            | <b>18</b> |
| 3.1      | ASUTUKSEN ALKU .....                                                                                                                                              | 18        |
| 3.2      | MAISEMAT JA MAISEMAPAIKAT .....                                                                                                                                   | 18        |
| 3.3      | PISPALAN PIHAT JA PUUTARHAT .....                                                                                                                                 | 22        |
| <b>4</b> | <b>LIIKENNE JA AUTOT.....</b>                                                                                                                                     | <b>23</b> |
| 4.1      | JALANKULKIJAT JA KEVYT LIIKENNE.....                                                                                                                              | 23        |
| 4.2      | AUTOLIIKENNE .....                                                                                                                                                | 24        |
| 4.3      | AUTOJEN PAIKOITTAMINEN.....                                                                                                                                       | 25        |
| <b>5</b> | <b>PISPALAN KESKEISET ALUEET .....</b>                                                                                                                            | <b>27</b> |
| 5.1      | PISPALAN PIENVILJELYSMAAT / TAHMELAN RYYTIMAAT .....                                                                                                              | 27        |
| 5.2      | TAHMELAN LÄHDE, UIMARANTA JA VENEPAIKAT.....                                                                                                                      | 27        |
| 5.3      | KAUPAT JA JULKISET PALVELUT.....                                                                                                                                  | 28        |
| 5.4      | LIIKUNTAPAIKAT JA ULKOILUMAHDOLLISUUDET .....                                                                                                                     | 30        |
| 5.5      | SANTALAHTI JA NÄSIJÄRVEN RANTA .....                                                                                                                              | 31        |
| <b>6</b> | <b>NÄKÖKULMIA PISPALAAN VUONNA 2030 .....</b>                                                                                                                     | <b>32</b> |
| 6.1      | PISPALA ON HYVÄ JA VETOVOIMAINEN PAIKKA KAIKKIIN ELÄMÄNVAIHEISIIN.....                                                                                            | 32        |
| 6.2      | IKÄÄNTYVÄ VÄESTÖ .....                                                                                                                                            | 33        |
| 6.3      | ENERGIATEHOKKUUDEN JA TERVEYSNÄKÖKULMIEN KOROSTUMINEN .....                                                                                                       | 33        |
| 6.4      | SANTALAHTIEN ON RAKENNETTU AISTIKAS ASUINALUE PISPALALAISEEN RAKENNUSTYYLIIN.....                                                                                 | 33        |
| <b>7</b> | <b>KANTOJA PISPALAN UUDEN KAAVAN KÄYTÄNNÖN ASIOIHIN .....</b>                                                                                                     | <b>34</b> |
| 7.1      | VASTAKKAINASETTELUUN KIINTEISTÖN OMISTAJIEN JA KULTTUURIYMPÄRISTÖN VÄLILLÄ EI OLE TARVETTA .....                                                                  | 34        |
| 7.2      | KAARVOITUS ON ARVOVALINTA .....                                                                                                                                   | 35        |
| 7.3      | KAAVAN LAADINTA KULTTUURIYMPÄRISTÖ JA KIINTEISTÖJEN ARVO SÄILYTTÄEN.....                                                                                          | 36        |
| 7.4      | RAKENNUSTEN SJOITTELU TONTILLE .....                                                                                                                              | 38        |
| 7.5      | KULTTUURIYMPÄRISTÖN HUOMIOINTI KAAVOITUKSESSA .....                                                                                                               | 40        |
| <b>8</b> | <b>KUVA-ARVOITUKSIA TÄMÄN PÄIVÄN PISPALASTA .....</b>                                                                                                             | <b>41</b> |
| 8.1      | KOHTEELEEKO PISPALAN HARJUN ALAOSAN (SANTALAHDEN) RAKENNUSOIKEUDEN LISÄÄMINEN/KERROSTALORAKENTAMINEN YHDENVERTAISESTI HARJUN YLÄOSAN RAKENNUSTEN OMISTAJIA? ..... | 41        |

|          |                                                                                                                                                                             |           |
|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 8.2      | JOS VAIHTOEHTONA ON RAKENTAA RINTEESEEN JOTA EI KÄYTETÄ TAI RANTAAN JOKA ON ALUEEN ASUKKAIDEN VIRKISTYSKÄYTÖSSÄ, KUMPAAN TAMPEREEN KAUPUNKI PYRKII RAKENTAMAAN LISÄÄ? ..... | 42        |
| <b>9</b> | <b>VIRHEITÄ JOTKA JÄTETTIIN TÄLLÄ KERTAA KAAVOITUKSESSA TEKEMÄTTÄ.....</b>                                                                                                  | <b>43</b> |
| 9.1      | TARKISTUSLISTA ALKEELLISTEN VIRHEIDEN VÄLTÄMISTÄ VARTEN KAAVOITTAJALLE .....                                                                                                | 43        |
| 9.2      | MUSEOTOIMEN RAKENNUSINVENTOINNIT JÄTETTIIN VAIN VÄHÄISEEN ARVOON, EIKÄ NIITÄ NOUDATETTU ORJALLISESTI KAAVOITUKSESSA .....                                                   | 43        |
| 9.3      | SANTALAHTEA EI KAAVOITETTU YLIKORKEILLE KERROSTALOILLE .....                                                                                                                | 44        |
|          | <b>LIITE 1 UUSI KAAVA TUO SELLAISENAAN JO MUUTOKSIA .....</b>                                                                                                               | <b>45</b> |
|          | <b>ILMOITUKSET .....</b>                                                                                                                                                    | <b>46</b> |

## LISTÄTIETOJA PISPALA VISIOSTA - 2030

Pispala-Visio on Tampereen Pispalan kaupunginosan asemakaavaa valmisteleavan Rakennusoikeus-ryhmän työryhmän laatima. Visioon on pyritty keräämään ja huomioimaan Pispalan asukkaiden ja paikallisten toimijoiden mielipiteitä mahdollisimman laajasti ja edustavasti. Visiossa on pyritty löytämään oikeanlaiset kompromissit asumisen, rakentamisen ja kulttuuriympäristön säilymisen mahdollistamiseksi Pispalan alueella.

”Toivomme julkaisumme tulevan huomioiduksi Pispalan alueen kehittämispäätöksissä.”

Allekirjoittaneet Rakennusoikeus-ryhmän jäsenet 19.4.2008 Tampereella

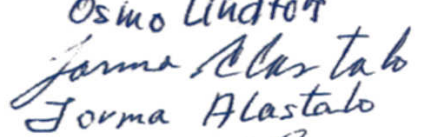
  
Antti Ivaroff

  
Antti Nikkilä

  
Aarne Räsänen

  
Marja Kaikkonen

  
Märta Sjöblom

  
Osimo Lindfors  
  
Jorma Alastalo

  
Reino Heino

  
Juhon Kuusinen

# 1 Pispala visio

Pispala on kehittyvä Tampereen keskustan tuntumassa oleva asuinalue joka ulottuu Näsijärvestä Pyhäjärveen. Talot ja rakennukset ovat ihmisten koteja ja työpaikkoja. Pispalan kulttuuri-historiallisena erityispiirteensä on sen mosaiikkimaisuus ja olemassa olevan rakennuskannan jatkuva muuntuminen ja kehittyminen.

Pispalaa ei rakenneta kerralla valmiiksi, vaan alueella on eri ajanjaksojen kerrostumia ja niiden syntymiselle tulee myös tulevaisuudessa antaa mahdollisuudet. Tila käytetään tehokkaasti ja talojen rakentamisessa pyritään keksimään mielikuvituksellisia rinneratkaisuita.

Pispalassa on paljon säilymisen arvoista. Koska säilyttämisen arvoiseen Pispalan kulttuuriympäristöön kuuluu myös yksittäisiä rakennuksia, niiden säilyttämiseen pyrkivät omistajat on asetettu parempaan asemaan kuin purkajat. Jokaiselle vanhan rakennuksen omistajalle on annettu todellinen ja käytännössä toteuttamiskelpoinen mahdollisuus rakennuksensa säilyttämiseen ja laajentamiseen rakennusoikeuden puitteissa.

## Tulevaisuuden Pispala:

- Visuaalisesti nykyisen kaltainen.
- Sosiaalisesti "monipuolinen" asukaskanta, asuntojen vuokraamiseen kannustetaan.
- Vanhoja rakennuksia perusparannetaan ja laajennetaan tarpeen mukaan.
- Uudisrakennukset ilmeeltään klassisia tai taiteellisia.
- Alueen arvoa ja arvostusta on nostettu ympäristötaiteen keinoin.
- Kulttuuritarjonta on runsasta ja kansalaistoiminnalle on osoitettuja tiloja.
- Järvimaisemien ja näkymien säilyminen huomioidaan kaikessa rakentamisessa
- Rakennusten korkeus max 4 kerrosta.
- Hyvät lähipalvelut – kaupat ja julkiset palvelut
- Mosaiikkimaisuus ja rakennusmassan osittelu kiinteistöillä.
- Monipuolinen rakennuskanta kerrostaloista omakotitaloihin.
- Rakennusten suojeleminen toteutettu yhteistyössä omistajien kanssa siten, että suojelurasitteet on kompensoitu omistajille.
- Toimivat ja turvalliset kulkuyhteydet kevyelle liikenteelle.
- Autojen pysäköintiongelmien ratkaistua

## Perinteiden kunnioittaminen Pispalassa:

- Entisajan merkkien korostaminen
  - o Tukkitiemerkit, kuninkaantiemerkit, hyppyrin rinne, lähde ja lähteen ympäristö, viljelypalstat, näköalat pohjoisessa Näsijärvelle ja etelässä Pyhäjärvelle ja niiden katselupaikat, puistot ja niiden taustatiedot, rajakivet ja pyykit, rakennusten linjaukset ja muoto sekä yleiset saunat.
- Urheilu ja harrastemahdollisuudet piristävät eloa.
- Erikoista rinnerakentamista joka huomioi naapurin
- Upea kaikkien käytössä oleva ranta molempiin järviin
- Lehdot ja kuivat kankaat lähempänä toisiaan kuin missään
- Eri aikakausien arvomaailmoja
- Puistot ja pienet puistomaiset paikat
- Pispalassa säilytetään mahdollisuus puulämmittämiseen, vaikka ympäristönormit muuttuvat. Rajaportin saunan sauhut puhdistetaan ennen ilmaan pääsyä.
- Lähtökohta: "Mökin sai tehdä ihan mielensä mukaisen"

## 2 Pispalalainen rakentamiskulttuuri

### 2.1 Pispalaa rakennetaan vielä

Pispalan rakentamisen erityispiirteitä nyt ja tulevaisuudessa

*”Rakentaminen on muuttanut Pispalaa aina. Eri aikojen rakentamisesta jää erilaisia jälkiä meihin ja ympäristöön. Meistä jäävät jäljet, mitä ne ovat?”*

#### **Täydennysrakentaminen**

- Rakennukset on kiinteistöille tyypillisesti rakennettu useissa vaiheissa, omistajien investointivarojen sallimassa vauhdissa. Pispalaa ei ole rakennettu kerralla valmiiksi, vaan Pispalaa rakennetaan edelleen.

#### **Laajentaminen ja muuntelu korjaustoimien yhteydessä**

- Pispalan rakennuksille tyypillistä on niiden laajentamiset ja muuntamiset aikojen kuluessa, useaan otteeseen. Käytännössä lähes kaikkia vanhoja hirsirakennuksia on useita kertoja laajennettu eri suuntiin, esimerkiksi korottamalla voidaan lisätä pienen tontin ja rakennuksen käyttökelpoisuutta. Laajentaminen mahdollistaa kasvaviin asumiselle asetettuihin vaatimuksiin vastaamiseen sekä tätä kautta myös vanhan rakennuskannan säilymisen. Laajentamisen mahdollistamiseksi vaaditaan muutoksia myös kiinteistökohtaisen rakennusalan määrittämiseksi tarkoituksenmukaisella tavalla.

#### **Tehokas rakennusoikeus ja rinneratkaisut**

- Pispalan rinteiden korkeuserot mahdollistavat varsin suurien rakennusmassojen sekä pienkerrostalojen sijoittelun tonteille. Pispalan pienille tonteille on tehokkaalla rakennusoikeudella muodostunut valtakunnallisesti merkittäväksi arvioitu pientaloalue. Korkeuserojen ansiosta alueelle on mahdollista sijoittaa pienkerrostalokin, alueen samalla säilyttäessä pientalomaisen ilmeensä.

#### **Moni-ilmeisyys ja eri aikakausien kerrostumat**

- Rakentamista ei ole rajattu kovin tiukasti, vaan rakentamiskorkeudet ovat olleet hyvin vaihtelevia. Tätä kautta Pispalasta on saatu moni-ilmeinen uniikki asuinalue.

#### **Purkaminen**

- On tilanteita, jolloin talon kunnostaminen tai laajentaminen ei ole kaavoituksellisesti mahdollista tai on epärealistinen vaihtoehto, tällöin sen purkaminen voi olla hyvinkin ainoa vaihtoehto.

#### **Ei enää pakkopurkamista**

- Tulevaisuudessa Pispalan kaava ei pakota tai edes ohjaa vanhoja kunnostuskelpoisia rakennuksia purettavaksi. On huomioitava, että aina kun vanhalle hirsitalolle on asetettu vastoin omistajan tahtoa ja rakennuksen perusluonnetta halvaannuttava muutoskielto, on samalla käytännössä määrätty se purettavaksi.

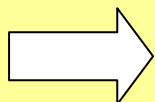


## 2.2 Keinoja rakennetun kulttuuriympäristön säilyttämiseen

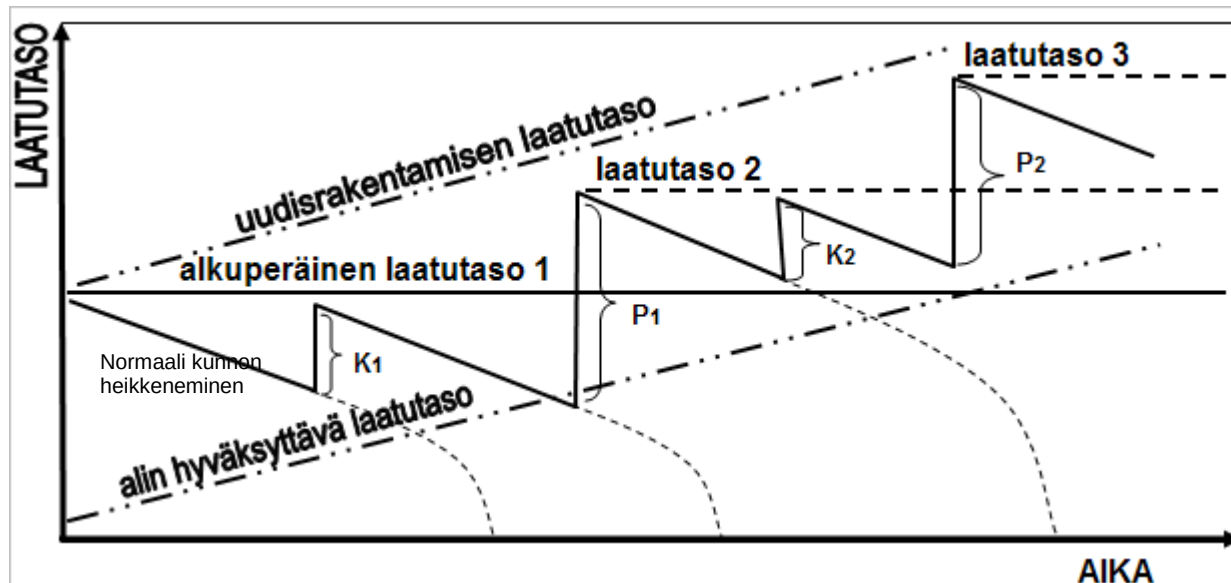
Rakennukset vaativat säännöllisiä huolto- ja kunnostustoimenpiteitä säilyäkseen asuttavina ja vastatakseen asukkaiden kasvavia asumiselle asettamia laatuvaatimuksia.

### Pispalan vanhojen rakennusten erityisiä haasteita:

- Alueen radon-pitoisuus on monesti niin suuri, että se vaatii radon-kaivon asentamisen tai koko rakennusalan alle asennettavan radon-putkiston.
- Pispalan taloja ei ole usein alun perinkään tehty vain ensiluokkaisia rakennusmateriaaleja ja tekniikoita hyödyntäen – alueen asukkaat eivät ole olleet kaikista varakkaimmasta päästä, toki myös poikkeuksia tästä säännöstä on olemassa.
- Korjauskustannukset saattavat nousta uudisrakentamiskustannuksia korkeammiksi.
- Pispalan asuinrakennukset ovat usein olleet niin pieniä, että koko muodostuu ongelmaksi – asuinhuoneiston koko ei riitä perheelle.



Kiinteistön omistajien tarpeelliseksi näkemät kunnostamistyöt, muutostyöt ja laajennusrakentaminen on ainoa keino mahdollistaa Pispalan kulttuuriympäristön vanhojen rakennusten säilyminen tulevaisuuteen (kuva). Kaavoituksen ja rakennusvalvonnan tehtävänä on suoda tähän oikeanlaiset kannusteet ja mahdollisuudet.



Kuva 1. ”Pispalan portaat rakennusten säilyttämiseksi”. Asumiselle asetetut vaatimukset kasvavat jatkuvasti. Alin hyväksyttävä laatutaso kasvaa ajan myötä, eikä alkuperäinen laatutaso riitä vastaamaan asukkaiden vaatimustasoa. Korjaustoimenpiteillä ( $k_1$ ,  $k_2$ ) saatetaan rakennus alkuperäiseen kuntoonsa. Vain perusparannustoimenpiteillä ( $P_1$ ,  $P_2$ ), kuten muutoksilla ja laajentamisilla voidaan rakennuksen elinkaarta pidentää. Pirkanmaan maakuntamuseo esittää päivävastaista käsitystä tämän kanssa, mutta onneksi Pispalan uudessa kaavassa ymmärretään käyttää tervettä järkeä. Kuva mukailleen lähteestä *Rakennusten Korjaustekniikka ja talous*, 2006, Kaivonen et al.)

Alueen rakennussuojelukiistat ovat usein syntyneet tonteilla, joilla on vanha rakennus ja suhteessa paljon käyttämätöntä rakennusoikeutta. Erityisen tärkeää kuitenkin on, että näille tonteille annetaan myös jatkossa mahdollisuus hyödyntää tämä lisärakentamismahdollisuus. Näihin tilanteisiin tulee jatkossa tarjota sopivat kannustimet, hyvän lopputuloksen aikaansaamiseksi.

Kulttuuriympäristön säilyttämiseksi on eriasteisia käyttökelpoisia keinoja. Tehokkaampia keinoja tarvitaan esimerkiksi tilanteessa, jossa heikkokuntoiselle rakennukselle asetetaan tiukkoja suojeluvaatimuksia. Koska ainoa taho, joka voi rakennuksen kunnostaa ja säilyttää on sen omistaja, pitää kaavoituksessa vanhan rakennuksen kunnostaja eli säilyttäjä asettaa parempaan asemaan kuin sen purkaja. Tärkeimpänä keinona on hyvittää kaavan edellyttämä suojelutaso lisärakennusoikeudella. Vanhan rakennuksen säilyttämisestä tontille siirrettävä lisärakennusoikeus pitää voida käyttää kyseisen rakennuksen laajentamiseen.

Myös rakennusten sisäiset kunnostamistoimenpiteet vaativat muutoksia julkisivuihin (ikkunoiden lisäämiset, parvekkeet ja muut julkisivumuutokset). Rakennusten kehittyminen tällä tavalla rikastaa Pispalan monimuotoisuutta ja lisää alueen historiallista syvyyttä.

Kaavan ja rakennustapaohjeen pitää määrittää, että lisä- ja laajennusrakentaminen sopii vanhan rakennuksen tyyliin sekä kulttuuriympäristön henkeen. Korjaustoiminnassa tulisi kuitenkin voida käyttää (kunkin) nykyhetken mukaisia rakennusmateriaaleja, rakennusten kunnostamiseksi järkevillä kustannuksilla. Erityisesti tulee välttää määräykset jotka edellyttävät konservointia tai erikoisasiantuntijoiden käyttöä.

## **2.3 Julkisivumuutoksilla on mahdollisuus kehittää sekä asumismukavuutta että Pispalan ilmettä**

Pispalan rakennuskannalle tyypillistä on, että julkisivuja on muutettu ja kehitetty. Tätä kautta on saatu Pispalaan poikkeuksellisen ilmeikäs ja moniulotteinen rakennuskanta. Rakennuksen muuntelun kautta on mahdollista myös kohentaa asuntojen asumismukavuutta. Tässä kohdassa esitetään esimerkkejä tästä alueen rakennuskulttuurin erityispiirteestä.



*Kuva 2. Ikkunat rakennuksen pätyyn on lisätty jälkikäteen. Asuintilojen käytettävyys ja viihtyvyys lisääntyy kun vanhoihin taloihin on mahdollista tehdä uusia ikkunoita. Museotoimen asiantuntijat ovat rakennusinventoinnissa todenneet myös päädyn kaari-ikkunan erityisen arvokkaaksi, vaikkakin ikkuna kehykset on vanerista valmistettu.*



*Kuva 3. Pispalan postitalo on saanut uuden käyttötarkoituksen asuintalona. Samassa myös ulkonäkö on muuttunut, monen mielestä parempaan suuntaan.*





*Kuva 4. Talon omistaja on pieteetillä palauttanut taloon alkuperäisen kaltaiset pintamateriaalit – yhdessä historiansa vaiheessa talolla oli ollut aaltopeltivuoraus. Remontin yhteydessä taloa on myös laajennettu. Nyt talo edustaa hienosti pispalalaisuutta, myös siinä mielessä että talo on alun perin rakennettu kaupungin toiselle laidalle, josta se on myöhemmin siirretty purku-uhan alaisena Pispalaan.*



*Kuva 5. Vanha pispalalaistalo on saanut uuden ilmeen remontin yhteydessä. Remontointi ja julkisivun muutokset ovat osa talon historiaa ja tekevät siitä arvokkaan. Talo jolla on historiaa ja eri vaiheita on usein kulttuurihistoriallisesti arvokkaampi kuin alkuperäiseen olomuotoonsa jähmettynyt ”tyyppitalo”.*



*Kuva 6. Rinne vaatii usein mielikuvitusta siinä miten auton paikoitus tontille toteutetaan. Tässä tapauksessa auto on sijoitettu talon laajennusosaan. Autopaikoituksen toteutustavoissa tulee olla joustoa myös jatkossa.*

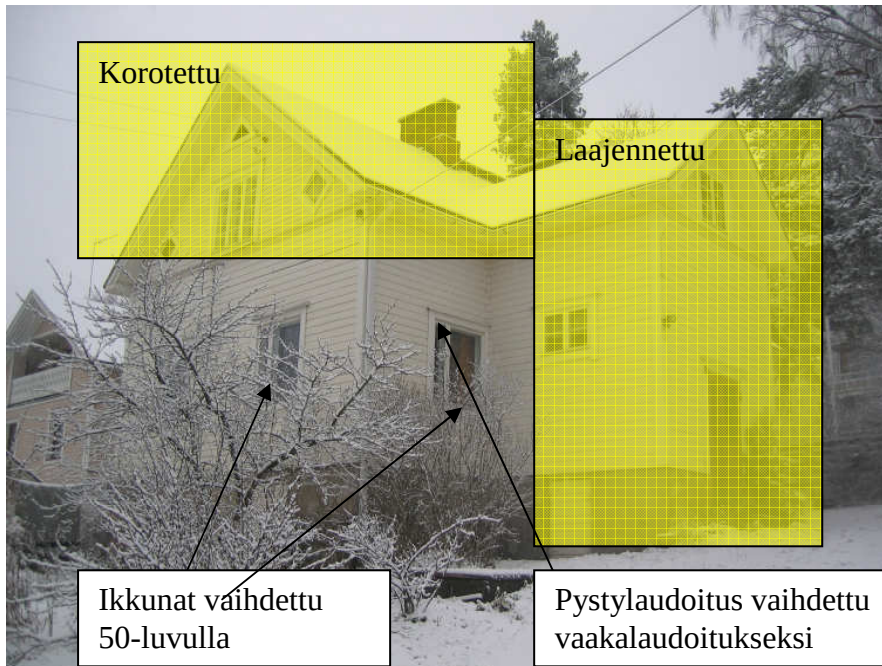


*Kuva 7. Mineriitti kertoo tarinaa oman aikakautensa remonteista. Talon ilme on osa nykyistä Pispalaa. Mikäli talon kulttuurihistoriallista arvoa mitataan vain tämän vuoden vallitsevien ”kauneuskriteerien” perusteella on vaara että hukataan Pispalan historiallisesti merkittäviä kerrostumia.*



## 2.4 Rakennusten laajentaminen on osa Pispalan kulttuurihistoriallista erityispiirrettä

Pispalan historialliselle rakennuskannalle tyypillistä on laajentaminen. Laajentamisia on usein tehty useaan otteeseen eri suuntiin – sivuille, eteen, taakse, ylöspäin ja alaspäin. Rakennuksen laajentamismahdollisuus takaa rakennukselle mahdollisuuden vastata kasvaviin asumisen laatuvaatimuksiin. Tässä kohdassa on esitetty erilaisia esimerkkejä laajentamisen eri vaihtoehdoista.



Kuva 8. Talojen laajentaminen ja muuntelu on osa Pispalan rakennusten kulttuurihistoriallista erityispiirrettä. Ajan kulku ei pysähdy, myös seuraava remontti jättäneen oman historiallisen kerrostumansa tähän Pispalan rakennusinventoinnissa 1-luokkaan luokitellun talon ilmeeseen. Vahvoista muutoksista huolimatta Pirkanmaan maakuntamuseo on arvioinut rakennuksen alkuperäisen ilmeen säilyneeksi.



Kuva 9. Rakennuksen laajentaminen on toteutettu Pispalan tyyliin ja rakennuksen alkuperäiseen osaan sopivasti.



**2030:** "Kaava olisi ohjaava oikeaan suuntaan (haluttuun?) mutta tulevaisuudelle pitää antaa tilaa rakentua uusilla tekniikoilla ja muodoilla. Myös lisätilaa ja kuutioita tarvitaan myöhemmin."

*Kuva 10. Rakennuksen mittava laajentaminen on toteutettu alkuperäistä tyyliä kunnioittaen. Pintamateriaalien viimeistely tuonee laajentamiseen vielä viimeisen silauksen. Rinteeseen on myös rakennettu Pispalan ilmeeseen sopiva sisäinen parkkipaikka.*

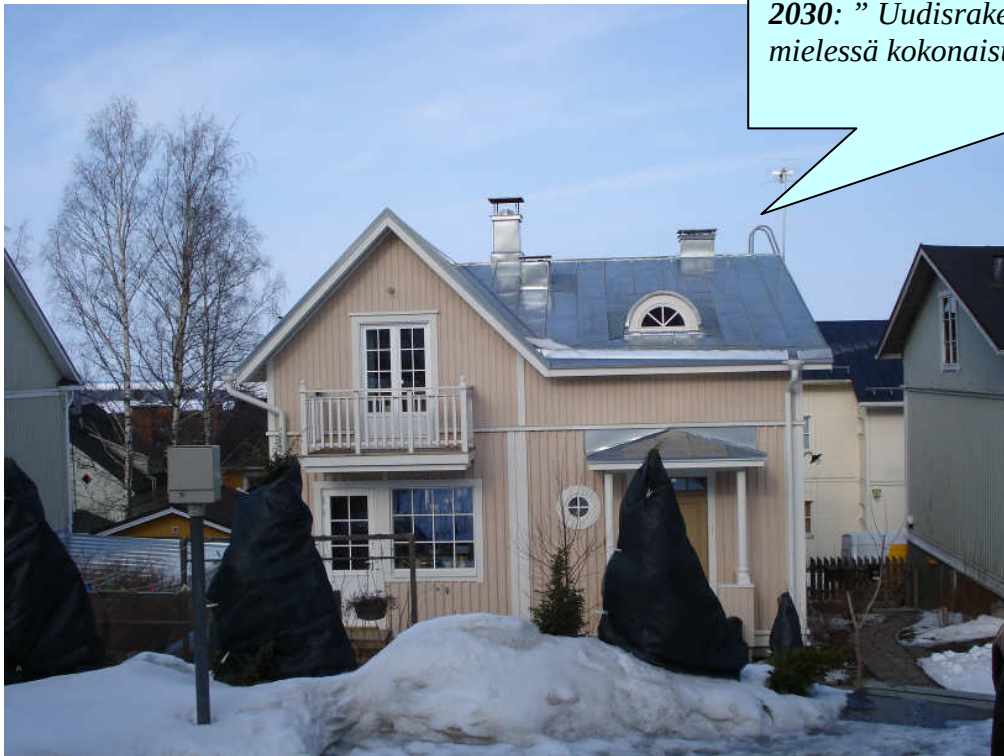


*Kuva 11. Rakennuksen korottaminen toisella asuinkerroksella on asettanut runkosyvyyden ja rakennuksen korkeuden rinnerakentamiselle sopuuhuhtaiseen muotoon. Tummiin ulkoseiniin maalaaminen vaaleiksi on keventänyt kokonaisvaikutelmaa.*



## 2.5 Uudisrakentaminen sopii Pispalaan, myös vanhat rakennukset ovat aikanaan olleet uusia

*”Rakentaminen on muuttanut Pispalaa aina. Eri aikojen rakentamisesta jää erilaisia jälkiä meihin ja ympäristöön. Meistä jäävät jäljet, mitä ne ovat?”*



2030: ” Uudisrakentamisessa pidetään mielessä kokonaisuus.”

Kuva 12. Uudisrakennus, joka tyyllillisesti sopii niin hyvin Pispalaan että ansaitsee tulla jatkossakin säilytetyksi.

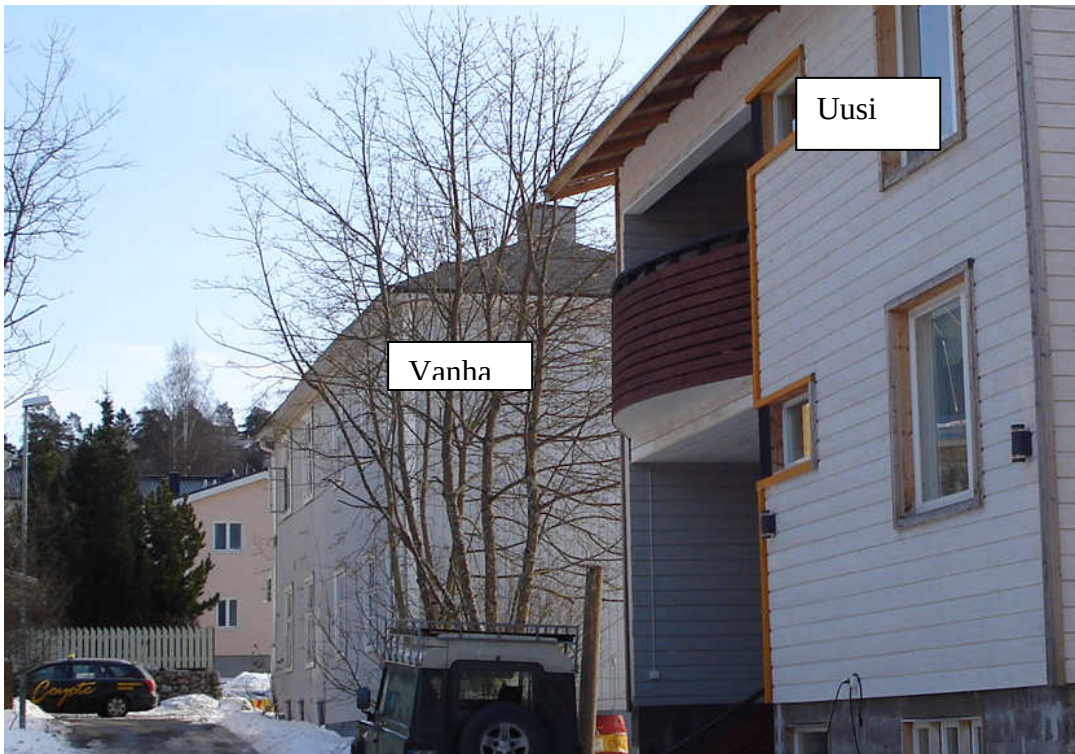


Kuva 13.a) Uudisrakennus edustaa erinomaisesti Pispalalaista muutokieltä.



Kuva 13.b) Samalla tontilla sijaitseva vanhempi rakennus.





*Kuva 14. Uuden rakennuksen rakentaminen tontille mahdollistaa vanhan rakennuksen säilymisen. Yksi vaihtoehto rakennusoikeuden käytölle on lohkoa isommista tonteista uusia rakennuspaikkoja. Rakennuspaikka, jolla etu-alalla oleva uudisrakennus sijaitsee, kuului aikaisemmin taka-alalla näkyvän vanhemman pispalaistalon tonttiin.*



*Kuva 15. Tämä tyylikäs Pispalalaistalo lieene parinkymmenen vuoden kuluttua jo ajan patinoima ja se sopii tyyllillisesti myös taka-alalla näkyvän vanhemman pispalalaistalon naapurustoon.*



## 2.6 Pispala on myös pienkerrostaloalue

Pispala on paljon enemmän kuin pelkkä pientalo tai omakotitaloalue, eikä sitä tule kaavoituksessakaan nyt 2000-luvulla sellaiseksi sekoittaa.



Kuva 16. Tällä Ylä-Pispalan / Tahmelan arvoalueella on yli 15 kpl kerrostaloja 1800 ja 1900 luvulta, joiden korkeudet vaihtelevat 2-6 kerroksen välillä, lisäksi ko. taloissa on myös kellarit. Pispalassa on perinteisesti myös pienkerrostaloja. Lisäksi samalle alueelle on mahtunut myös yli 10 kpl rivitaloja. (Kuva: Lentokuva Vallas 2008, <http://suomi.ilmasta.fi>)



(Kuva17a: Lentokuva Vallas 2008, <http://suomi.ilmasta.fi>, Kuva 17b:Maanmittauslaitos 1946, muunneltu osa suuremmasta kuvasta)

Kuva 17. a ja b): Verrattaessa nykyistä tilannetta samalla alueella vuonna 1946 vallinneeseen tilanteeseen on havaittavissa merkittävä muutos rakennetussa ympäristössä. Vanhojen talojen ongelmana on se, että ne ovat usein jääneet myöhemmin tehtyjen talojen taakse näköalakatveeseen. Takaisin vuoteen 1946 ei kuitenkaan enää pääse ja asuntoja tarvitaan ihmisiä varten tulevaisuudessakin.



Kuva 18.a) Rinne mahdollistaa rakentamisen useaan kerrokseen maisemaan sopivasti. Kuvan rakennuksessa on 5 kerrosta.



Kuva 18.b) 6 kerroksinen talo on ollut edustamassa Pispalalaisuutta jo vuosikymmenet. Julkisivuremontti, jossa talon ulkopinta muutettiin, on parantanut tämän 70-luvun elementtitalon ilmettä merkittävästi.



Kuva 19.a) Parvekkeet kruunaavat talon, vaikka talo muutoin ei kovin Pispalalainen kaikkien mielestä olisikaan.

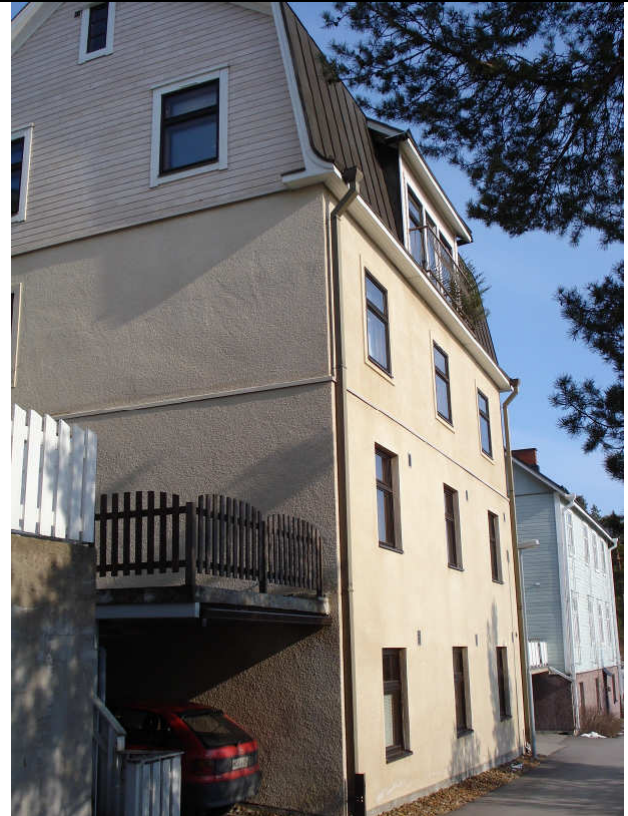


Kuva 19.b) Ylä-pispalalaisten kerrostalojen korkeutta on rajoittanut mm. hissisääntö: mikäli taloon olisi tehty yli 3 asuinkerrosta olisi vaadittu hissien rakentaminen.





*Kuva 20.a) Rinteen alareunaan sijoittamalla suurikaan rakennus ei peitä näkymiä yläpuolella asuvilta.*



*Kuva 20.b) Kivijalkaan sijoitetut asuinitilat mahdollistavat tehokkaan rakentamisen.*



*Kuva 21.a) Rivitalo voidaan toteuttaa myös siten että se sopii Pispalaan.*



*Kuva 21.b) Rivitalon autopysäköinti on ratkaistu hienosti – autotallinovat eivät ole katujulkisivussa kiinni.*

## 3 Ympäristöarvot ja historia

### 3.1 Asutuksen alku

Ensimmäisiä työväenasumuksia oli jo 1870-luvulla rakennettu Pispalaan nykyisen valtatie varteen. Pispalan alueen varsinainen asutusekspansio alkoi 1890-luvulla Porin radan valmistuttua. Asutus levisi Pispalan alueelle siten, että maantien varsi ja radan ympäristö rakentuivat ensin 1890-luvulta alkaen. Yksi Suomen ensimmäisistä paperitehtaista aloitti toimintansa Pispalassa, höyrysahan ja luujauhotehtaan vieressä. Hieman myöhemmin aloitti toimintansa kattohuopatehdas. Pyhäjärven puoleinen rakentaminen alkoi loivemmalta rinnealueelta, Tampereen laidalta.

### 3.2 Maisemat ja maisemapaidat

Pispala sijaitsee Näsijärven ja Pyhäjärven välisellä Harjuaalueella. Asuintiloista, pihoilta ja julkisilta väyliltä avautumat maisemat ovat merkittävä Pispalan ominaispiirre ja niiden säilymiseen kiinnitetään jatkossa aiempaa tarkemmin huomiota.

*”En asu talossa, vaan siinä ympäristössä jossa taloni sijaitsee. Tärkeämpää kuin se miltä oma taloni näyttää on se mitä ikkunastani näkyy.”*

Mikäli halutaan säilyttää Pispalan omaleimaisuus ja maisemalliset erityispiirteet tulee huomioida se, että myös Pispalasta näkyvä miljöö vaikuttaa alueeseen. Mikäli Pispalan ”arvoalue” rajataan hyvin pieneksi ja koko ympäröivä alue rakennetaan uusiksi, katoaa myös säilytetyn arvoalueen erityinen luonne.

Pispalan maiseman muodostavat: Ylä-Pispala, Ala-Pispala, Tahmela, Ansionkallio, Hyhky ja Santalahti. Pispalan alueeseen vaikuttavat olennaisesti maisemat seuraaviin suuntiin: Pyhäjärvi, Saunasaari, Viikinsaari, Pyynikki, Näsijärvi ja Epilä. Pispalan valtatieltä Särkänniemeeseen avautuvat näkymät ovat myös ohiajajien kaupunkilaisten ilona.

Myös rakennettu ympäristö on osa maisemaa. Pispalan tietyt olemassa olevat yhtenäiset alueet ja kokonaisuudet pitäisi tunnistaa ja antaa niille erityinen asema. On olemassa yhtenäisiä katunäkymiä sekä yhtenäisiä rakennusryhmiä. Tämä ei kuitenkaan ole enää 30-luvun Pispala, vaan rakennusryhmiä on eri ajanjaksoilta.

Vaikka maisemallinen kokonaisuus muodostuu yksityiskohdista, Pispalassa kaikkein tärkeintä on niistä muodostunut Pispalan valtakunnallisesti merkittäväksi luokiteltu kulttuuriympäristö. Kulttuuriympäristön säilymisen kannalta oleellista on kuitenkin rakennusten muodostamat ryhmät ja niiden mittasuhteet, enemmän kuin pienet detaljit.

#### Toivottavia kehittämistoimia:

- Valittujen näköalapaikkojen kehittäminen turismia silmällä pitäen.
- Kansallismaiseman säilyttäminen visuaalisesti aiemman kaltaisena, huomioiden myös Pispalan lähialueet jotka kuuluvat tähän alueellisesti merkittävään maisemaan.
- Sen valvominen että Pispala säilyy nykyisenkaltaisena sekä Pyhäjärveltä että Näsijärveltä päin tarkasteltuna – kulttuurimaisemakokonaisuuden säilyttäminen.
- Vanhojen historiallisten merkkien ja paikkojen esilletuominen.
- Uudisrakentamista tehtäessä ohjataan rakentajia ratkaisuihin, joissa on huomioitu sekä naapureiden maisemien säilyminen että maisemien säilyminen yleisiltä kulkuväyliltä.



## Näkymiä

**2030:** ”Näkymät sekä Pyhä- että Näsijärveltä Pispalaan päin, eli kulttuurimaisemakokonaisuuden säilyminen.”



Näkymä Tahmelaan Ylä-Pispalasta (kuva 22.a).



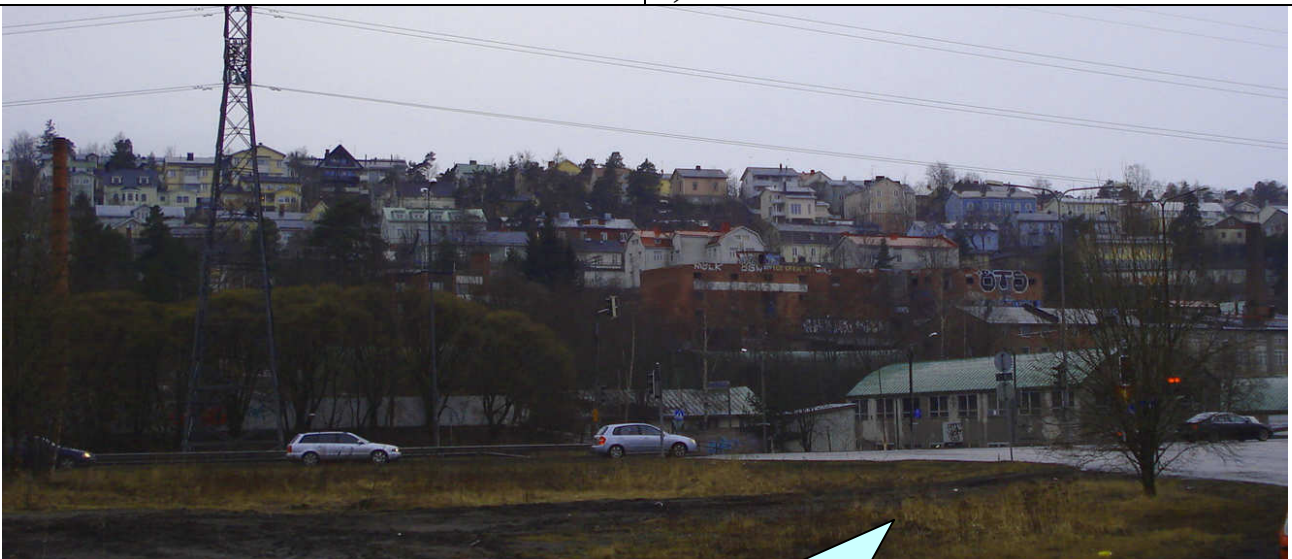
Näkymä Tahmelan rannalta Ylä-Pispalaan (kuva 22.b).



Näkymä Ylä-Pispalasta Santalahteen (kuva 23.a).



Näkymä Ylä-Pispalasta ansionkalliolle (kuva 23. b).



Näkymä Santalahdesta Ylä-Pispalaan (kuva 24.).

**2030:** ” Jos halutaan pelastaa ja säilyttää Pispala on kipukohta tällä hetkellä Pispalan harjun Näsijärven puoleinen rinne. Siihen pitää panostaa ja sen asema pitää nostaa esiin”.





*Pulteritaidat ovat osa Pispalan rakennettua kulttuuriympäristöä (kuva 25.a).*



*Betonipinnat ovat myös osa Pispalaa, mutta liika on aina liikaa – sopivalla maisemoinnilla tämäkin korkeuseroista johtuva penkere on saatu (kuvan ottamisen jälkeen) ympäristöön sopivaksi. (kuva 25.b).*



*Tiemaisema Tahmelassa (kuva 26.a).*



*Tiemaisema Hyhkyssä (kuva 26.b).*



*Näkymä Ylä-Pispalasta Santalahteen (kuva 27.)*



*Autokatos on toteutettu avonaisesti, joka mahdollistaa että kadulta on jatkossakin mahdollista nähdä Pyhäjärvelle avautuvat maisemat (kuva 28.a).*



*Ajan patinoima savupiippu. Savupiipun ulkoasua ei kuitenkaan ole tarve suojella, sillä parinkymmenen vuoden kuluttua ovat naapuritalojenkin savupiiput samassa kunnossa (kuva 28.b)*



*Talokokonaisuus (kuva 29.a).*



*Näkymä alarinteeseen (kuva 29.b).*



**2030:** ” Jos puhutaan kulttuuriympäristöstä niin silloin edellytetään että ympäristö on kunnossa ja siisti ”

### 3.3 Pispalan pihat ja puutarhat

Pispalan pihoille tyypillistä on tehokas tilankäyttö, johon kuuluvat tiiviisti keskenään sijoitetut penkereet, oleilupihat, kukkamaat, hedelmäpuut, aidat ja autopaikointusratkaisut. Pispalan puutarhuri saa käyttää laajaa mielikuvitusta, saadakseen hiekkarinteen vihertämään – toivottavaa olisi toisaalta myös se, että harjumaan luonto säilyisi myös yhtenä elementtinä piholla. Pihan rakentamisen haasteet vaihtelevat suuresti, rinteen jyrkkyyden mukaisesti.

Kulttuuri ei ole hoitamattomuutta. Nykyisellään joka puolella Pispalaa on eri syistä siistimistä kaipaavaa aluetta. Syyt ovat moninaiset: Santalahti odottaa uutta kaavaa, talojen remontit vaativat piha-alueen käyttöä varastona, autotalon omistaja on vanhainkodissa, puistomaisten alueiden käyttötarkoitus on osin epäselvä ja myös kaupunki kantaa kortensa kekoon käyttämällä omistamiaan maa-alueita erilaisten rojujen ja tavaroiden varastointiin. Näiden alueiden siistiytyminen olisi toivottavaa.

Osa Pispalasta on perinteisesti myös rakentamatonta yleistä aluetta, kuten pienviljelysmaat, ulkoilu- ja puistoalueet jne. Nämä kuuluvat olennaisena osana ympäristöön ja vaikuttavat myös kiinteistöjen arvoon, eikä niiden rakentamista ole mahdollista siten toteuttaa, etteikö se merkittävästi laskisi koko alueen arvoa.

Alla listattuna joitakin erityisen suositeltavia poimintoja perinteisistä piharatkaisuista:

#### Yksityispihat

- Omenapuita, luumupuita, marjapensaita ja hyötykasveja suositaan.
- Pulterikivipenkereet rakennetaan tasaisten reunakivien sijasta.
- Mahdolliset autotallit sijoitetaan hieman irti katulinjasta, mielellään syvemmälle tontille.
- Männyt, pihlajat ja (kohtuullisen kokoiset) koivut säilyvät tyypillisinä puulajeina, kuitenkin niin ettei niistä aiheudu vaaraa – kaadettujen puiden tilalle on hyvä istuttaa uusia.
- Rajapensaat ja aidat valitaan yhdessä tuumin naapureiden kanssa.
- Asfalttia ei pihossa käytetä, paitsi jos pihaan ajo sitä vaatii.
- Pihan pengerrys rinteen edellyttämällä tavalla, käyttöpihan aikaansaamiseksi



Suosituksset eivät yksityispihoilla saa pakottaa omistajaa ratkaisuihin. Omistajalla tulee aina säilyttää mahdollisuus toteuttaa suosituksista huolimatta haluamansa piharatkaisut.

#### Julkiset tilat

- Remontoinnin ja kunnostustöiden yhteydessä kaupunki pyrkii perinteisen Pispalan ilmeen palauttamiseen sekä visuaalisen tason nostamiseen (kadut, pengerrykset).
- Luonnonmukainen hoidettu metsä.
- Nurmikkoalueet, jotka kestävät kulutusta.
- Siistissä kunnossa, rojut on varastoituna muualle.



## 4 Liikenne ja autot

### 4.1 Jalankulkijat ja kevyt liikenne

Jalankulun ja kevyen liikenteen väylät pidetään jatkossa turvallisessa ja käyttökelpoisessa kunnossa Pispalassa, sekä verkostoa täydennetään havaittujen puutteiden osalta.

#### Toimenpiteitä

- Pyörätieverkosta tarkastetaan siten, että rantaa myöten on mahdollista pyöräillä Kaarilasta ja Hyhkystä keskustaan Pispalan ja Suomen Trikoon kautta, minimoiden tarpeettomien ylämäkien polkemiset.
- Pyörätieverkosta on myös täydennetty siten että ”epäjatkuvuuskohdat” on täydennetty, siten että pyörätiereitit ovat selkeät ja turvallisesti ajettavat.
- Jalankulku ohjataan turvallisille reiteille, joille taataan myös talvikunnossapito.
- Pispalan valtatie ja Paasikiventien alittamista varten rakennetaan alikulkukäytävät sopiviin paikkoihin. Kunnossa olevaa kulkuväylää kaipaavat esimerkiksi yhteydet Näsijärven puoleiseen satamaan, Elianderin rantaan sekä Pölkkylänneeseen. Pispalan kirkon luona oleva rautatiealikulku tulee myös liittää kiinteästi mukaan katuverkkoon.
- Pispalan portaiden turistireittiä (sekä muita maisemareittejä) sekä niiden varrelle sijoittuvia palveluita kehitetään määrätietoisesti matkailun edistämiseksi alueella.
- Paasikiventien molemmille puolille yhtenäinen toimiva pyöräilytie.

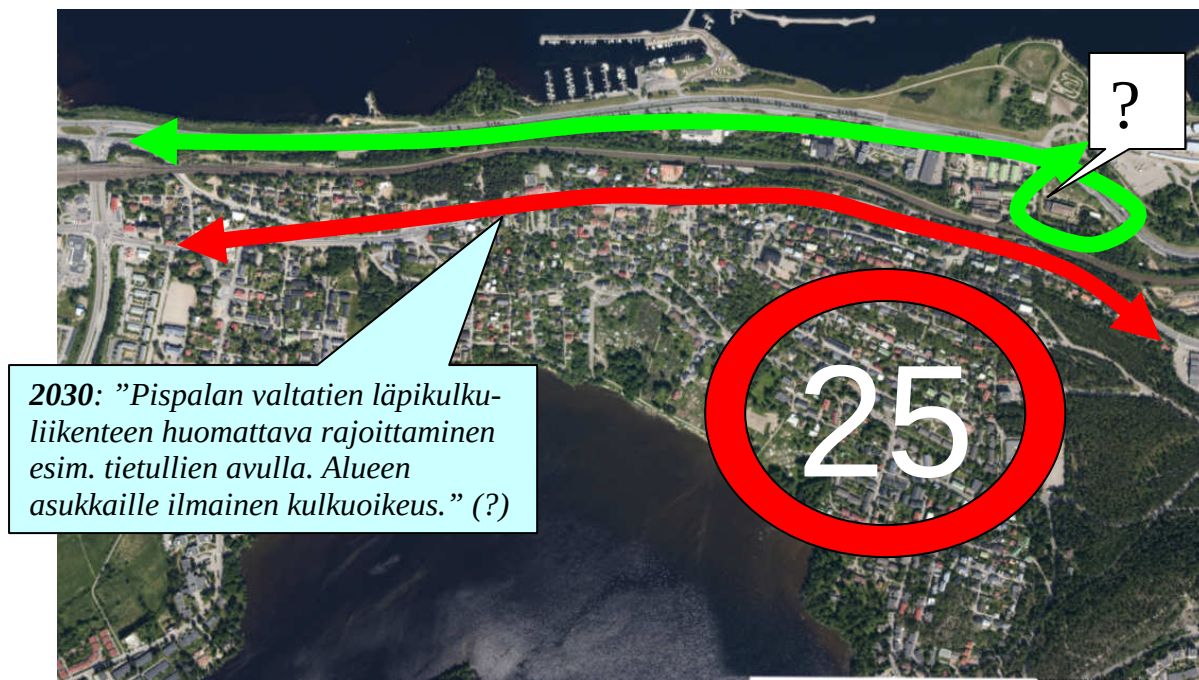


*2030: ”Kevyen liikenteen reitistöjen / puistoalueiden tulisi muodostaa läpi alueen kattavia kokonaisuuksia”*

Kuva 30. Tulevaisuuden pyöräilijöillä on Pispalassa toimivat reitit.

## 4.2 Autoliikenne

Tampereen sijainti kahden järven välisellä kannaksella tuo läpiajoliikennettä myös Pispalaan. Paasikiventien kokonaisliikenne on 40000 autoa vuorokaudessa ja Pispalan valtatie liikenne on 15000 autoa vuorokaudessa (SCC Viatek – Tarkastelu läpikulkuväylistä ja keskustan kehästä, 2002). Oletettavasti yksityisautoilun määrä tulee nykyisestä jatkossakin nousemaan, mutta Pispalan tiet eivät mahdu kasvamaan.



Kuva 31. Pispalan läpikulkuliikennöintiongelman ratkaistaan. (Kuva: Lentokuva Vallas 2008, <http://suomi.ilmasta.fi>)

### Liikenteen haittoja on Pispalassa vuonna 2030 onnistuttu vähentämään seuraavin keinoin:

- Läntinen ja pohjoinen ohitustie on käytössä
- Tampereen raideliikenne on saatu käyntiin, jolloin osa keskustaan suuntautuvasta liikenteestä menee kiskoilla.
- Linja-autoliikenne palvelee aluetta tiiviisti
- Pispalan yleisnopeusrajoitus 25km/h, jota valvotaan tiiviisti, ei houkuttele kaahaamaan alueen lävitse.
- Ihmiset valitsevat asuinpaikkansa siten, että pendelöinti työpaikoille kaupungin läpi ei ole välttämätöntä. Tähän kannustetaan myös verotuksellisesti.
- Mahdolliset tunneliratkaisut ("Tampellan tunneli") eivät ole lisänneet Pispalan läpikulkuliikennettä – keskustasta länteen suuntautuvaa läpiajoliikennettä ei ohjata Pispalanvaltatielle.



**2030:** ”Autojen parkkiongelman olisi paremmin ratkaistu: katujen varsilla ei olisi tiheitä autojonoja, vaan pystytettäisiin pysäköimään enempi tonteille ja mahdollisesti yhteisille parkkialueille”.

### 4.3 Autojen paikoittaminen

Autot ovat tulleet jäädäkseen. Pispalan uusi kaava luo mahdollisuudet autojen tehokkaaseen sijoittamiseen tontille, Pispalan yleisilmeen siitä kuitenkin kärsimättä. Pispalan kadut ja kujat ovat ahtaita eivätkä autot mahdu niiden varsille. Tästä syystä myös jatkossa tulee pyrkiä sellaisiin ratkaisumalleihin että kiinteistönomistajat haluavat sijoittaa autopaikat omille tonteilleen. Harju- ja rinne antaa mahdollisuudet aidosti maanalaisten paikoitusratkaisuiden toteuttamiselle ilman että ne rajoittavat pihojen käyttöä tai näköaloja.



Kuva 32. Autot hallitsevat yhteistä tilaa.

#### Keinoja autopaikoitustilanteen parantamiseksi:

- Maksullinen / kiinteistökohtaisiin kiintiöihin perustuva kadunvarsipysäköinti kannustaa asukkaita pysäköimään autot omalle tontille, sekä kierrättämään tarpeettomaksi käyneet kulkuneuvot.
- Autopaikoitusratkaisujen ja autotallien rakentaminen siten, että ne eivät peitä maisemia on sallittua ja lähes pakollista. Autotallien rakentaminen ”näköalapaikalle” on kiellettyä. Autot on tarvittaessa mahdollista pysäköidä myös ilman yläpuolista suojaa.



Vältettävä ratkaisu: autotallit peittävät maiseman sillä ne ovat alarinteen puolella (kuva 33.a)



Suosittelava ratkaisu: Autotalli on sijoitettu ylärinteeseen, jolloin maisemahaitta jää vähäisimmäksi (kuva 33.b).

Pispalan harjun korkeuserot luovat erinomaisen mahdollisuuden maastouttaa autot harjun sisään, toisaalta se mahdollistaa myös näköalan täyden peittämisen autotallilla. Pispalan uusi kaava ohjaa sellaisin ratkaisuihin joissa maisema-näkökulmat otetaan erityisesti huomioon.



*Kuva 34. Onnistunut autotallilaajennusratkaisu Hyhkystä. Autotallin päälle on luotu tasainen oleskelutila. Autopaikotuksen mahdollistaminen tonteille vapauttaa ahtaita teitä liikenteelle.*

**Lisäkeinoja autopaikotuksen ja maisemakysymysten ratkaisuun:**

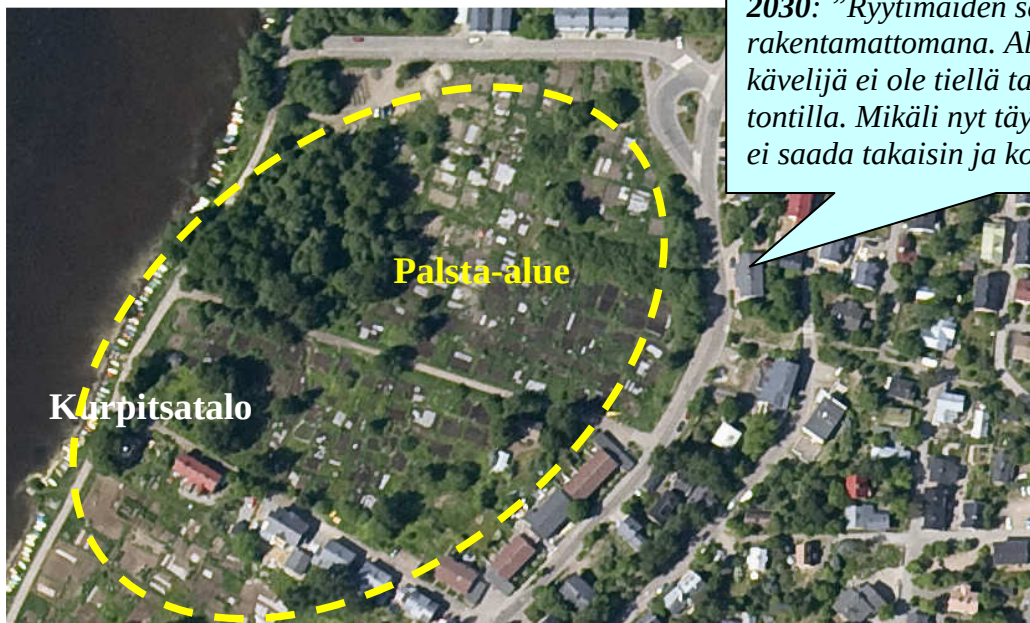
- Kannustimia muuntaa olemassa olevia autotalleja ja autokatoksia siihen suuntaan, että niiden maisemia peittävä vaikutus ja naapureille aiheutuva haitta vähentyisi.
- Rakennusluvan ehdoissa määrätty parkkipaikka (ns. velvoiteparkkipaikka) pitää voida sijoittaa oman tontin lisäksi myös naapuritontille, mikäli osapuolet niin sopivat.
- Toimiva kannustin autopaikkojen maisemaan sopivalle sijoittamiselle olisi se että harjun/ylärinteen puolella maanalaisen parkkipaikan rakentaminen rinteeseen ei vie rakennusoikeutta. Kun käynti tontille on toisesta suunnasta, eli järveä kohti, toimisi vastaavanlaisena kannustimena parkkitason alapuoleisen varastotilan rakentamismahdollisuus.



## 5 Pispalan keskeiset alueet

Tässä luvussa esitetään poimintoja Pispalan keskeisistä alueista asukasnäkökulmasta katsottuna. Näiden alueen kehittämistoimilla on suurta merkitystä Pispalan tulevaisuuden kannalta.

### 5.1 Pispalan pienviljelysmaat / Tahmelan ryytimaat



2030: ”Ryytimaiden säilyttäminen rakentamattomana. Alue on ainoa, jossa kävelijä ei ole tiellä tai toisen omistamalla tontilla. Mikäli nyt täytetään tuokin alue, sitä ei saada takaisin ja koko Pispala on tukossa.”

(Kuva: Lentokuva Vallas 2008, <http://suomi.ilmasta.fi>)

Kuva 35. Pispalan pienviljelysmaat ovat asukkaille tärkeä henkireikä. Alueen säilyminen virkistyskäytössä myös tulevaisuudessa on Pispalan asukkaiden yhteinen toivomus Tampereen kaupungin suuntaan.

### 5.2 Tahmelan lähde, uimaranta ja venepaikat



2030: ”Puistot ja yleiset alueet hyvässä kunnossa ja käytössä, siis nykyistä paremmassa kunnossa.”

(Kuva: Lentokuva Vallas 2008, <http://suomi.ilmasta.fi>)

Kuva 36. Tahmelan lähde, uimaranta, lasten leikkipaikka sekä venepaikat. Pienvenepaikkojen lisääminen ja laitureiden rakentaminen olisi hyödyllistä alueen kehittymisen kannalta. Samassa yhteydessä täytyisi tosin ratkaista myös veneiden talvisäilytys – kaikki pitävät veneistä kesällä, mutta talvella kukaan ei halua niitä naapurustoon ...



### 5.3 Kaupat ja julkiset palvelut

Pispalassa on perinteisesti ollut tiiviisti kauppoja – erilaisia myymälöitä on saman kadun varrella voinut olla kymmeniä. Nykyisellään kivijalkakaupat ovat pääosin kadonneet, mutta kaupat ja palvelut ovat silti tärkeä osa Pispalaa. Tässä kohdassa esitetään muutama Pispalan kehityksen kannalta tärkeää asiointialuetta – lähipalveluiden tukeminen joka puolella Pispalaa on kuitenkin tarpeen..



(Kuva: Lentokuva Vallas 2008, <http://suomi.ilmasta.fi>)

Kuva 37. Tahmelan kaupan ympäristö, josta löytyy myös Hirvitalo, Pispalan kirjasto sekä bussipysäkki. Tämän alueen kehittäminen liike- ja asiointialueena on tärkeää alueen vetovoiman ja asukkaiden kannalta.



(Kuva: Lentokuva Vallas 2008, <http://suomi.ilmasta.fi>)

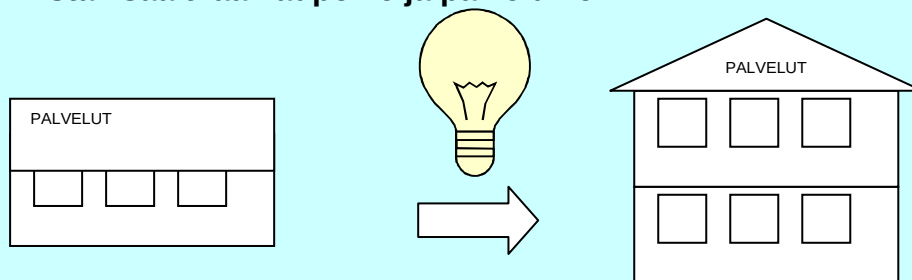
Kuva 38. Ahjolan aukion liike- ja toimintatilat, haulitehdas, haulitorni sekä bussipysäkki. Pispalan valtatie varsi soveltuu erinomaisesti liiketoimintaa varten ja sen käyttöä tähän tarkoitukseen vahvistetaan myös jatkossa.



(Kuva: Lentokuva Vallas 2008, <http://suomi.ilmasta.fi>)

*Kuva 39. Pispan koulu. Pispan koulun liikuntasalit ja ulkokenttä tarjoavat mahdollisuuksia monipuoliseen urheiluun. Koulun luokkahuoneita olisi mahdollista käyttää esimerkiksi kokoustiloina.*

### Pohdintaa: Mistä lisää tilaa kaupoille ja palveluille??

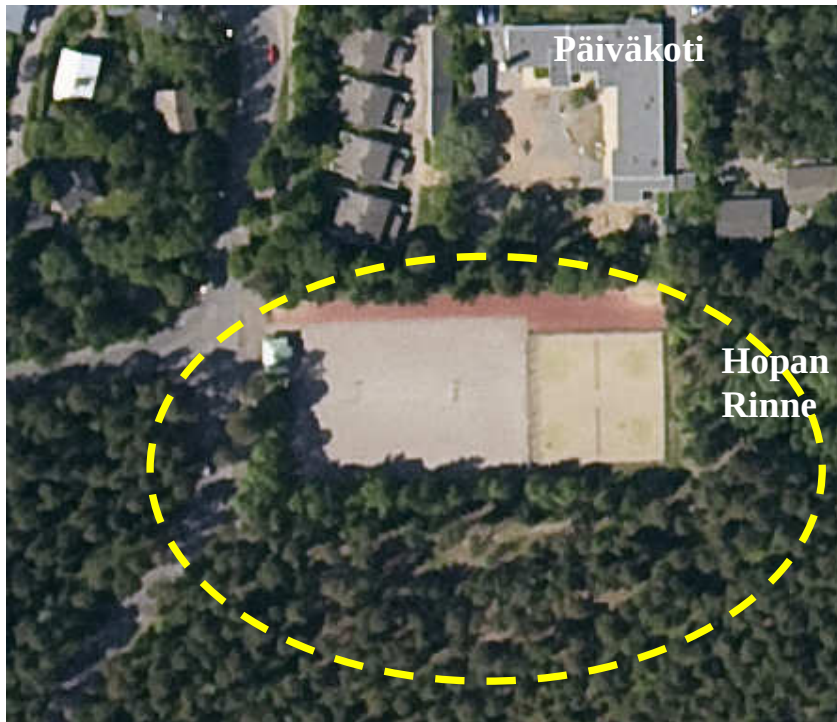


Pispalan tärkeät ja arvostetut palvelut ovat usein sijoittuneet rakennuksiin, jotka korkeudeltaan ja mittasuhteiltaan ovat matalia ja hieman laatikkomaisia (päiväkodit, kaupat). Yhtenä mahdollisuutena lisätilan löytämiseksi, mikäli palveluntuottaja niin toivoo, voisi olla rakennuksen korottaminen. Sopiva julkisivulaudoitus voisi samalla muuttaa rakennuksen ilmeen perinteisemmäksi.

Kaavoittajan toivotaan toki hyödyntävän myös muita keinoja palveluille ja liikerakennuksille osoitetun tilan löytämiseksi. Vanha kaava on usein sallinut sekä asuin- että liikerakennusten rakentamiset tonteille, säilyttämällä tämän mahdollisuuden jää Pispalaan hyvää tilaa myös start-up kivijalkakauppiaiden ja käsityöläisten käyttöön tulevaisuudessa.

#### 5.4 Liikuntapaikat ja ulkoilumahdollisuudet

Pispalan jyrkät rinteet antavat hyvät mahdollisuudet liikunnalle ja kuntoharjoittelulle, mutta asettavat samalla erityisiä haasteita tasaista maata vaativien pelikenttien luontiin. Pispala on osa Tampereen keskikaupungin ulkoilumaastoa, joten liikuntapaikkojen kehittäminen toimivammiksi kokonaisuuksiksi on peruteltua.



(Kuva: Lentokuva Vallas 2008, <http://suomi.ilmasta.fi>)

Kuva 40. Tahmelan / Ylä-Pispalan jalkapallo- ja tenniskentät ovat välittömästi Pyynikin ulkoilumahdollisuuksien vieressä. Aluetta tulee kehittää eri liikuntalajien harrastepaikkana myös laajemmin. Mahdollisuutta myös liikuntatilojen ympäristöön soveltuvalle laajentamiselle on olemassa.



(Kuva: Lentokuva Vallas 2008, <http://suomi.ilmasta.fi>)

Kuva 41. Hyhkyn jalkapallokenttä on koulun vieressä.



## 5.5 Santalahti ja Näsijärven ranta



(Kuva: Lentokuva Vallas 2008, <http://suomi.ilmasta.fi>)

Kuva 42. Santalahden satama sijaitsee Pispalan haulitornin kupeessa. Yhteys satamaan pitää luoda turvalliseksi ja käytettäväksi. Näsijärven rantaa ei pidä erottaa muusta Pispalasta ja ihmisistä tie- ja muurirakennelmilla.

2030: "Näsijärven rantaan uimaranta"



(Kuva: Lentokuva Vallas 2008, <http://suomi.ilmasta.fi>)

Kuva 43. Pispalan harju ja santalahti. Santalahdessa sijaitsee myös nurmikenttä, josta ainakin osa olisi hyvä säilyä pallopelien pelaajien käytössä.

## 6 Näkökulmia Pispalaan vuonna 2030

Pispalan kaltaisen asuinalueen käsittelyssä ja kaavoituksessa tulee huomioiduksi koko elämisen kirjo. Tässä kohdassa esitetään täydentäviä näkemyksiä Pispalasta vuonna 2030.



**2030:** "Ihmisläheinen, monipuolinen, kulttuurihistoriallisen arvon tunnustava, monenlaisia ihmisiä limittäin ja lomittain."

**2030:** " Ei tehdä Pispalasta museota, vaan kaikille tilaa asua."

**2030:** " Toimivat kulkuyhteydet ja kauppa lähellä. Mukavat naapurit, lyhyt matka harrasteisiin "

Kuva 44. Pispala Visio. Piirroksen laatijana Rakennusoikeus-ryhmän jäsen.

### 6.1 Pispala on hyvä ja vetovoimainen paikka kaikkiin elämänvaiheisiin

Pispalassa on turvallista liikkua, aikuisten ja lasten, päivä- ja yöaikaan. Tiet ovat kunnossa ja kestävä kehitys ja ekologiset ratkaisut huomioiden myös toimivat pyörä- ja kävelytiet. Pispalassa on tarjolla palvelut, jotka mahdollistavat asumisen ja toimimisen alueella – kirkko, koulut, tarhat, kaupat, postit, apteekit, kirjastot, virastot, urheilukentät.

Pispalassa on saatavilla asuntoja ja koteja kaikkiin elämän vaiheisiin: pienkerrostaloja, luhtitaloja, rivitaloja, paritaloja ja omakotitaloja. Tarjolla on toimivia ratkaisuita omistusasumiseen ja vuokra-asumiseen. Pispalassa asuminen on kiinnostava vaihtoehto niin lapsille, perheelliselle, nuorisolle, työssäkäyville, yrittäjille kuin eläkeläisillekin.

## 6.2 Ikääntyvä väestö

*2030: ” Asun ystäväni kanssa mukavassa ja viihtyisässä puutalossa jossa kulkemista helpottaa apuvälineet ja säännölliset julkiset palvelut..”.*

Väestörakenteen muutos tuo haasteita mukanaan erityisesti Pispalassa. Jyrkät rinteet ja hissittömät monitasoiset asunnot tuovat hankaluuksia väestön omatoimiselle toimeentulolle. Aiemminkin ovat vanhuksat rinteillä kiikuttaneet, mutta miten on tulevaisuudessa?

Pispalan rinnettä ei saada tasaiseksi ikäihmisten kulun helpottamiseksi. Alueella on kuitenkin tarjolla kotipalveluita ja vanhusväestön palvelutalo. Lisäksi Pispalassa on myös vanhusväestön käyttöön varattuja yhteisiä harrastetiloja, johon tällä erää aktiiviset, tuolloin hieman varttuneempaan ikään ehtineet Pispalalaiset järjestävät kulttuuririentoja. Pispalan palvelutalon haarakonttori on avannut toimintansa keskellä Pispalaa.

Osa ikäihmisistä on valmiita kunnostamaan oman asuntonsa ikääntymisen tarpeita vastaavaksi. Näille ratkaisuille on kaavoituksessa jätetty toimivat toteutusmahdollisuudet kaikkiin rakennuksiin: esim. sisäänkäynnin muutokset, talon laajentaminen pientalohissillä ja toimivat yhteydet autopaikoituksesta sisäreittiä asuntoon.

## 6.3 Energiatohokkuuden ja terveysnäkökulmien korostuminen

Uudisrakennuksille asetetut energiatohokkuusnormit kiristyvät ja maapallon luonnonvarojen rajallisuuden ymmärtämisen myötä ihmisten kiinnostuminen energian säästöön korostuu. Energiatohokkuuden ja ekologisen rakentamisen mahdollistamiseksi asemakaavoituksessa annetaan vanhan rakennuksen modernisointiin ja laajentamiseen käyttökelpoisia keinoja.

Remontioijille tulee antaa mahdollisuuksia energiansäästön vaatimien ratkaisuiden toteuttamiseen vanhoihin taloihin. Toisaalta annetaan myös kaavamerkintöjen tukemana mahdollisuudet kunnostaa ja laajentaa kulttuurihistoriallisesti merkittäviä rakennuksia perinteisin rakennusmenetelmin ja poiketa kiristyvistä vaatimuksista.

Rakennusten terveellisuuden ja turvallisuuden merkitys kasvaa jatkuvasti. Terveysviranomaiset ovat kiristäneet raja-arvoja koskien vanhojen rakennusten radon- ja mikrobi-pitoisuuksia – tästä aiheutuu korostuvia haasteita ja kustannuksia vanhojen rakennusten kunnostamiseen.

## 6.4 Santalahden on rakennettu aistikas asuinalue pispalalaiseen rakennustyyliin

Santalahden alueelle on rakennettu asuinalue, joka tyyllisesti edustaa parhainta pispalalaista perinnerakentamista. Asuinalueelle muuttava väestö mahdollistaa Pispalan palvelujen elinvoimaisuuden ja vahvistaa alueen elinvoimaista kulttuuriympäristöä. Rakentamisessa noudatetaan samoja sääntöjä, jotka vallitsevat muualla Pispalassa (rakentamistapaohjeet: materiaalivalinnat, kerrosluvut, rakentamistyyli jne.). Muutamat jo 2000-luvun alussa poikkeuslupan turvin rakennetut betonikerrostalokolossit muistuttavat virheestä jota ei täysimääräisesti tehty.



## 7 Kantoja Pispalan uuden kaavan käytännön asioihin

### 7.1 Vastakkainasetteluun kiinteistön omistajien ja kulttuuriympäristön välillä ei ole tarvetta

Kulttuurihistoriallisesti arvokkaan Pispalan ovat tähän päivään asti säilyttäneet ja pitäneet kunnossa kiinteistöjen omistajat. Tilanne ei tästä tule muuttumaan ja jatkossakin sekä kunnostaminen että rakentaminen on kiinteistön omistajien vastuulla. Tässä kappaleessa esitetään ratkaisumalleja siitä, miten kiinteistön omistajien ja kulttuuriympäristön suojelun välillä on saavutettavissa kaikille hyvä, tasapuolinen ja oikeudenmukainen ratkaisumalli.



## 7.2 Kaavoitus on arvovalinta

Rakennetuilla kulttuurihistoriallisesti merkittävillä alueilla kaavoituksen tehtävänä ei ole muodostaa uusia rakennusmassoja tai toisaalta poistaa niitä, eikä myöskään muodostaa uusia käyttötarkoituksia, vaan ainoastaan vahvistaa olemassa olevia.

Kunnallinen kaavoitusprosessi ei ole oikea paikka omaisuuden uudelleenjaolle. Ensisijaista pitää olla sen omaisuuden arvon säilyttäminen, minkä ihmiset ovat vapaaehtoisissa kaupoissa ostaneet. Ei ole länsimaaisen oikeusvaltio periaatteen mukaista poliittishallinnollisilla päätöksillä eli kaavoituksella luoda samanaikaisesti ja samalla alueella ilman perusteltua syytä joillekin tahoille lisäomaisuusmassoja tai toisaalta joiltakin niitä poistaa.

Länsimaisten oikeusvaltioiden perusarvoihin kuuluu yksilöiden yhdenvertainen kohtelu. On tärkeää, että tätä Suomen perustuslain tärkeänä pidettyä perusoikeutta kunnioitetaan tällä kertaa Pispalassa.

Mikä Pispalan aluekokonaisuuden, sen eri alueiden, kortteleiden tai tonttien rakennustehokkuudeksi muodostuukin, sen määrittämisessä on tärkeintä korostaa yhdenvertaista kohtelua.

### **Ote Rakennusoikeus-ryhmän kannanotosta 6.2.2008:**

#### **Tavoitteet uuden kaavan taloudellisten vaikutusten osalta**

1. Suomalaisten yksityishenkilöiden varallisuudesta on valtaosa kiinni omassa asunnossa sekä muussa kiinteistö- ja asuntovarallisuudessa. Pispalan kaavan vaikutuksien arviointiin tulee sisällyttää myös kaavan vaikutus yksityisihmisten talouteen ja omaisuuden arvoon.
2. Tavoitteena tulee olla kiinteistönomistajien tasa-arvoinen ja oikeudenmukainen kohtelu.
3. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä että uusi kaava ei saa laskea yhdenkään kiinteistön markkina-arvoa, verrattuna siihen tilanteeseen mikä vallitsi vanhan kaavan aikana.
4. Tavoitteena tulisi olla taloudelliselta vaikutukseltaan neutraali kaava kiinteistötasoa tarkkailtaessa, eli kaavan tulee kohdella kaikkia kiinteistönomistajia tasa-arvoisesti.
5. Kaavoittajan tehtävänä ja velvollisuutena on huomioida kunkin kaava-alueen kiinteistön erityispiirteet, sekä osoittaa kullekin kiinteistölle sellaiset kaavamerkinnot joilla vähintään arvoneutraali lopputulos saadaan aikaan.
6. Mikäli kaavassa on suojeluun ohjaavia määräyksiä, kaavan pitää sisältää myös senkaltaisia elementtejä, että vanhan rakennuksen omistaja, joka suojelee rakennuksensa, asettuu kaavaoikeudellisesti parempaan asemaan kuin uudisrakentaja.
7. Kaupungin tulee kaavan valmistelussa käyttää puolueettomia ulkopuolisia arvioita (esim. auktorisoidut kiinteistöarvioijat, rakennusliikkeet) siitä miten erilaiset kaava-vaihtoehdot vaikuttavat kiinteistöjen arvoihin.
8. Kaavan valmistelun yhteydessä, esimerkiksi kaavaluonnosten esittelyn yhteydessä, tulee myös kunkin kiinteistön omistajan olla mahdollista tuoda näkemyksensä esiin siitä miten kaava vaikuttaa hänen kiinteistönsä arvoon.
9. Kunkin kiinteistön omistajalla saattaa olla erilaisia tavoitteita kiinteistönsä tulevaisuuden suhteen. Toiselle voi olla tärkeää autokatoksen rakentaminen, kun taas toisen rakennus kaipaa laajentamista. Kunkin kiinteistön omistajan toiveet tulee huomioida siten että omistajan näkökulmasta arvoneutraali lopputulos on saavutettu.

### **7.3 Kaavan laadinta kulttuuriympäristö ja kiinteistöjen arvo säilyttäen**

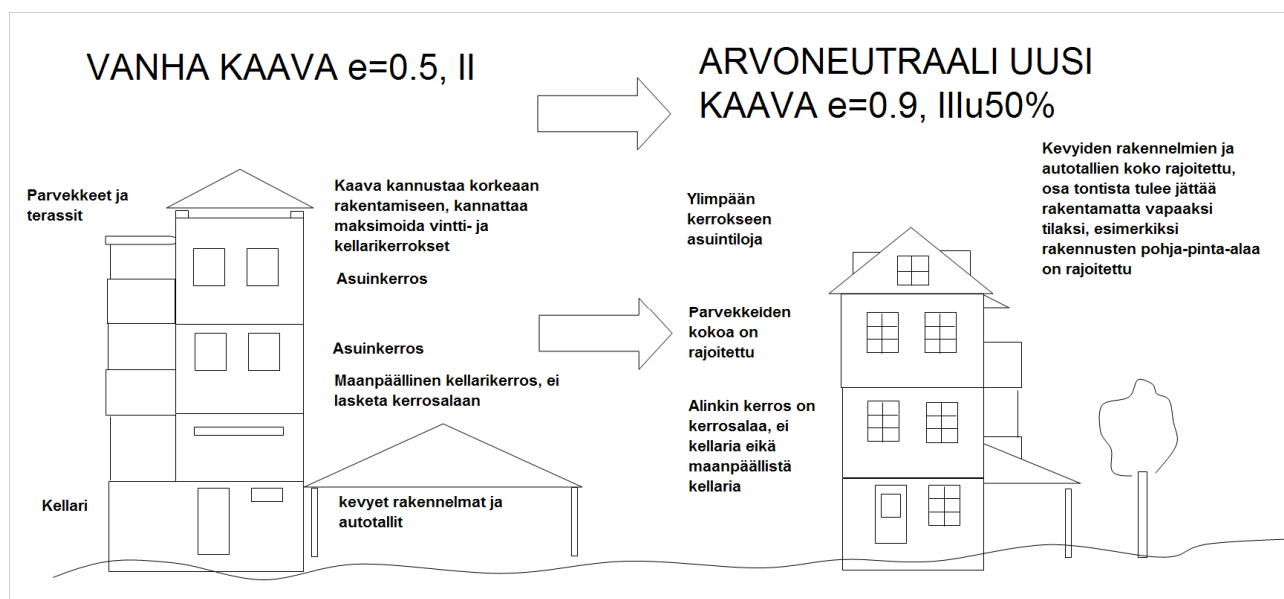
Jotta uusi kaava olisi taloudelliselta vaikutukseltaan neutraali, tulisi kiinteistöille osoittaa lähtökohtaisesti kaavamerkinnöin vastaavien/korvaavien tilojen rakentamismahdollisuudet, jotta kaavamuutoksen automaattisesti mukanaan tuomat muutokset tasoittuisivat (katso LIITE 1).

Mikäli kaavaa laadittaessa arvioidaan, että ensin mainittu tavoite on jonkun kiinteistön osalta ristiriitaista kaavoituksen tavoitteiden ja/tai kulttuuriympäristötekijöiden saavuttamisen kannalta, voi kaavan laatija huomioida seuraavankaltaisia tekijöitä:

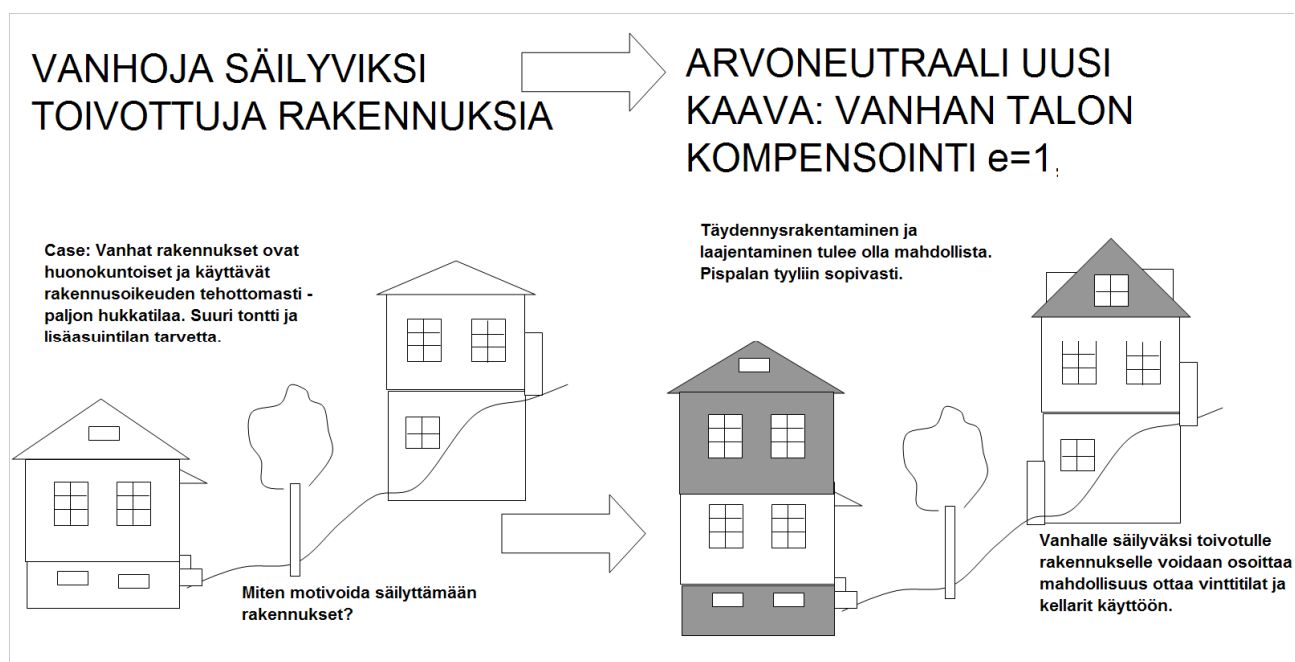
- A) Asuintilat ovat arvokkaampia kuin kellarit, varastot, kevytrakenteiset piharakennukset, parvekkeet ja terassit.
- B) Kaavassa voitaisiin täten lähteä siitä että kiinteistölle annetaan nykyistä korkeampi tonttitehokkuusluku asuintilojen rakentamiseksi mutta samalla määritetään että esimerkiksi kellarikerroksen, autokatoksen tai vintin rakentaminen ei ole sallittua. Noussut tehokkuusluku mahdollistaisi asuintilojen rakentamisen samalla kun kiinteistölle sijoitettava rakennusmassa ja sen peittävyys kuitenkin vähenisi siitä mitä vanha kaava on sallinut.
- C) Mikäli kiinteistöllä sijaitsee suojeluarvoisia rakennuksia, ne kaavoitustekniset elementit, jotka vastaavat kyseisten rakennusten suojelullista haittaa, pitää olla toteutettavissa olevia. Vanhojen suojeltujen rakennusten laajentamista pitää erilaisten kannustimien avulla edesauttaa. Kyseinen kaavatekninen etu poistuu kiinteistöstä, mikäli vanha suojelemisen arvoinen rakennus häviää. Jotta suojelemisen arvoiset arvot säilyvät, pitää vanhoja rakennuksia voida kunnostaa tai laajentaa alkuperäisten rakentamisaikaisten rakennusmääräysten mukaisesti.
- D) Mikäli kiinteistöllä on jo vanhan kaavan aikaan rakennettu, perinteistä Pispalaa edustava rakennus, voidaan kaavamerkinnöin mahdollistaa se että ko. rakennuksen kellari- ja vinttitiloja voidaan muuttaa asuinkäyttöön (tai kellari liiketiloiksi) ilman että se vie rakennusoikeutta.

Kaavoittajan on mahdollista käyttää laajaa keinovalikoimaa tavoitteidensa saavuttamiseksi. Joihinkin osaan Pispalasta soveltuu korkeammat suurikokoiset rakennukset kun taas toisaalle soveltuvat pienemmät rakennusmassat. Jäljempänä esitettyyn havainnollistavaan piirroksen on laadittu esimerkit siitä miten arvoneutraali lopputulos olisi mahdollista saavuttaa vaikka samalla rajoitettaisiin rakennusten massiivisuutta ja peittävyyttä. Tavoitteeseen on mahdollista päästä erilaisilla kaavamerkinnöillä.





Kuva 45. Havainnollistava esimerkki siitä miten esimerkiksi kiinteistölle sijoitettavan rakennusmassan peittävyyttä ja massiivisuutta on mahdollista rajoittaa ilman että kiinteistön markkina-arvoa kuitenkaan lasketaan. Rakentamisen suuntaaminen siten, että rakennetaan asuintiloja varastotilojen sijasta on myös yleisen edun mukaista (asumisen viihtyisyys, elinolot, terveellisyys ja turvallisuus, kaupunkirakenne).



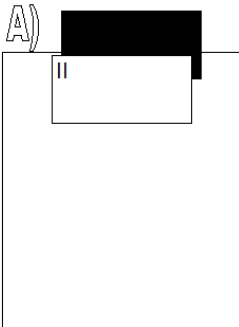
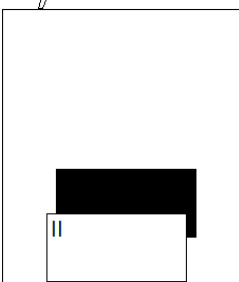
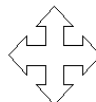
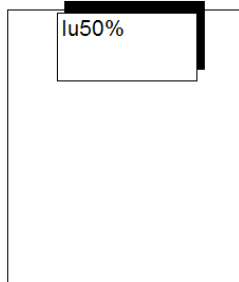
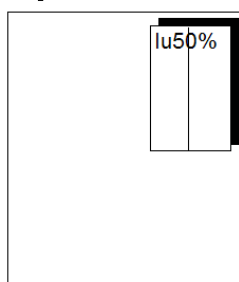
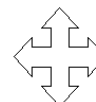
Kuva 46. Kun kiinteistöllä on vanhoja säilyviksi toivottuja rakennuksia, voi niiden säilymistä edesauttaa mm. mahdollistamalla laajentamiset ja korottamiset omistajan toiveiden mukaisesti. Vanhan talon tehotonta tilankäyttöä ja sen kunnostamisesta aiheutuvia korjauskuluja on mahdollista kompensoida osoittamalla kiinteistölle lisärakentamismahdollisuus, jonka menettää purkaessaan vanhat rakennukset.

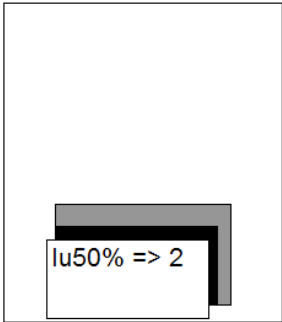
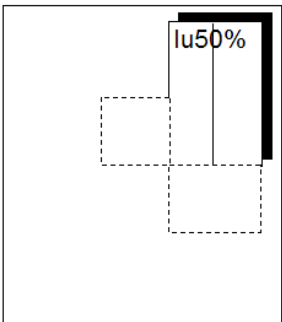
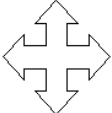
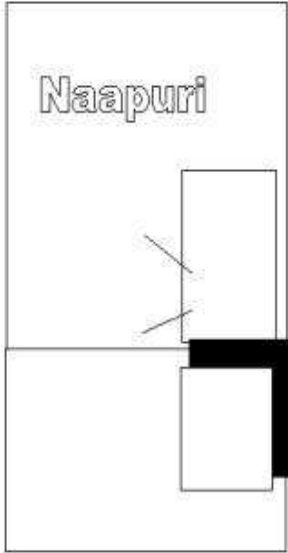
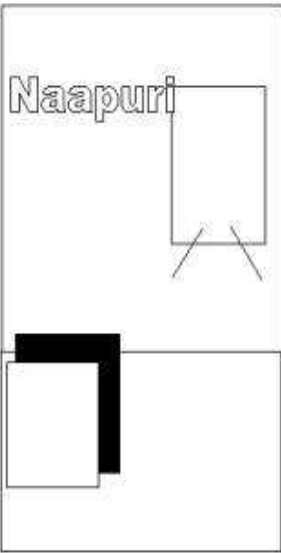
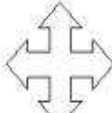
## 7.4 Rakennusten sijoittelu tontille

Pispalan kaava on usein antanut melko vapaat kädet rakennuksen sijoittelulle tontille. Yleistä on ollut, että talon on voinut sijoittaa minne vain tontilla tai vaihtoehtoisesti kaava on määrittänyt, että rakennusten täytyy olla tontin rajojen tuntumassa ja keskelle pihaa jää rakentamaton alue.

Kaavan tulee ohjata yksityisten maanomistajien mahdollinen täydennysrakentaminen siten, että se ei kohtuuttomalla tavalla häiritse naapurikiinteistöjä eikä täten laske niiden arvoa. Rakennuspaikan tarkentaminen tontilla on tarpeen osassa tonteissa, naapureiden näkökulmasta voi esimerkiksi olla miellyttävämpää että lisärakentaminen suuntautuisi keskelle tontteja, reuna-alueen sijasta.

Tässä kohdassa esitetään esimerkkejä osasta niitä asioita, joita kaavoittajan tulee huomioida rakennusten sijoittelussa ja rakennusalan määrittämisessä. Kiinteistöllä on usein naapureita moniin suuntiin, tässä on yksinkertaistamisen vuoksi huomioitu ensisijaisesti tilannetta Pispalan Pyhäjärven puoleisella etelärinteellä (etelä-pohjoinen -suuntaa). Kaavoittajan ja rakennusvalvonnan tulee huomioida kiinteistökohtainen tilanne ja kiinteistön omistajien / naapureiden toivomukset myös Näsijärven puoleisella pohjoisrinteellä.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>Huonompi</p> <p>A)</p>  </div> <div style="text-align: center;"> <p>Parempi</p> <p>B)</p>  </div> </div> <div style="text-align: center; margin-top: 10px;"> <p>Ylärinne<br/>Pohjoinen</p>  <p>Etelä</p> </div>     | <p><i>Kuva 47. Talon sijoittelu tontin etelälaidalle ja/tai alarinteen puolelle huomioi naapurit paremmin kuin talon sijoittaminen pohjoiseen/ylärinteen puolelle, sillä tällöin rakennuksesta aiheutuva varjo ja näköalahaitta kohdistuu rakennuttajan omaan tonttiin eikä naapureiden tontteihin.</i></p>                                         |
| <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>Kohtuullinen</p> <p>A)</p>  </div> <div style="text-align: center;"> <p>Parempi</p> <p>B)</p>  </div> </div> <div style="text-align: center; margin-top: 10px;"> <p>Ylärinne<br/>Pohjoinen</p>  <p>Etelä</p> </div> | <p><i>Kuva 48. Mikäli talo on tontin muusta rakennuskannasta tai tieyhteydestä johtuen sijoitettava kohdan 1 vastaisesti, on parempi mikäli rakennuksen korkeus on mahdollista rajoittaa, tai se sijoitetaan mahdollisimman suurelta osin maan alle tai että se sijoitetaan pitkittäin (B), siten että näköalahaitta on pienin mahdollinen.</i></p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p><b>Korotus</b></p> <p>A)</p>  </div> <div style="text-align: center;"> <p><b>Laajennus</b></p> <p>B)</p>  </div> </div> <div style="text-align: center; margin-top: 20px;"> <p>Ylärinne<br/>Pohjoinen</p>  <p>Etelä</p> </div>      | <p>Kuva 49. Mikäli mahdollista ja omistajan tavoitteiden mukaista, tulee lisärakentaminen ensisijaisesti tapahtua nykyisiä rakennuksia laajentamalla. Tällöin siitä aiheutuva haitta naapureille on myös vähäisin. Tilanteesta riippuen sivulle, ylös tai alaspäin.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p><b>Esimerkki</b></p> <p>A)</p>  </div> <div style="text-align: center;"> <p><b>Esimerkki</b></p> <p>B)</p>  </div> </div> <div style="text-align: center; margin-top: 20px;"> <p>Ylärinne<br/>Pohjoinen</p>  <p>Etelä</p> </div> | <p>Kuva 50. Myös tilanne naapuritonteilla tulee huomioida. Rakennuksen sijoitteluun vaikuttavat myös naapuritonttien talojen sijoittelut, talojen ikkunoiden suuntaus ja käyttöpiha. Ensisijainen tavoite tulisi olla että laajennukset tai uudet rakennukset eivät aiheuttaisi merkittävää haittaa naapureille.</p> <p>a) naapurin ikkunat ja piha on suunnattu länteen, joten rakennuksen voi sijoittaa pohjoisosaan ilman että siitä on haittaa.</p> <p>b) naapurin piha ja ikkunat on suunnattu etelään pihan itäreunalla, joten rakennus on hyvä sijoittaa tontin länsireunalle.</p> |



## 7.5 Kulttuuriympäristön huomiointi kaavoituksessa

*”Tilanne on täysin järjetön. Jos oikeasti ei anneta pienille mökeille tai yhtä hyvin isoille rakennuksille, jotka sijaitsevat hallitsevassa asemassa vajaasti rakennettua tontilla, hyviä porkkanoita vanhoja rakennuksia puretaan kiihtyvällä vauhdilla.”*

Vanha kaava on suosinut uudisrakentajia. Purkamalla vanha rakennus on saattanut tilalle rakentaa merkittävästi enemmän pinta-alaa sisältävän uuden rakennuksen, joka on vienyt rakennusoikeutta kuitenkin saman verran kuin alkuperäinen. Kysymys on ollut niin sanotun maanpäällisen kellarikerroksen rakentamismahdollisuudesta ja muusta tilojen optimoinnista kerrosalalaskentasääntöjen puitteissa.

Koska uutta asemakaavaa laaditaan lain edellyttämällä tavalla rakennetun ympäristön suojelun voimistamiseksi, sen pitää sisältää senkaltaisia elementtejä, että vanhan rakennuksen omistaja asettuu kaavaoikeudellisesti parempaan asemaan kuin uudisrakentaja.

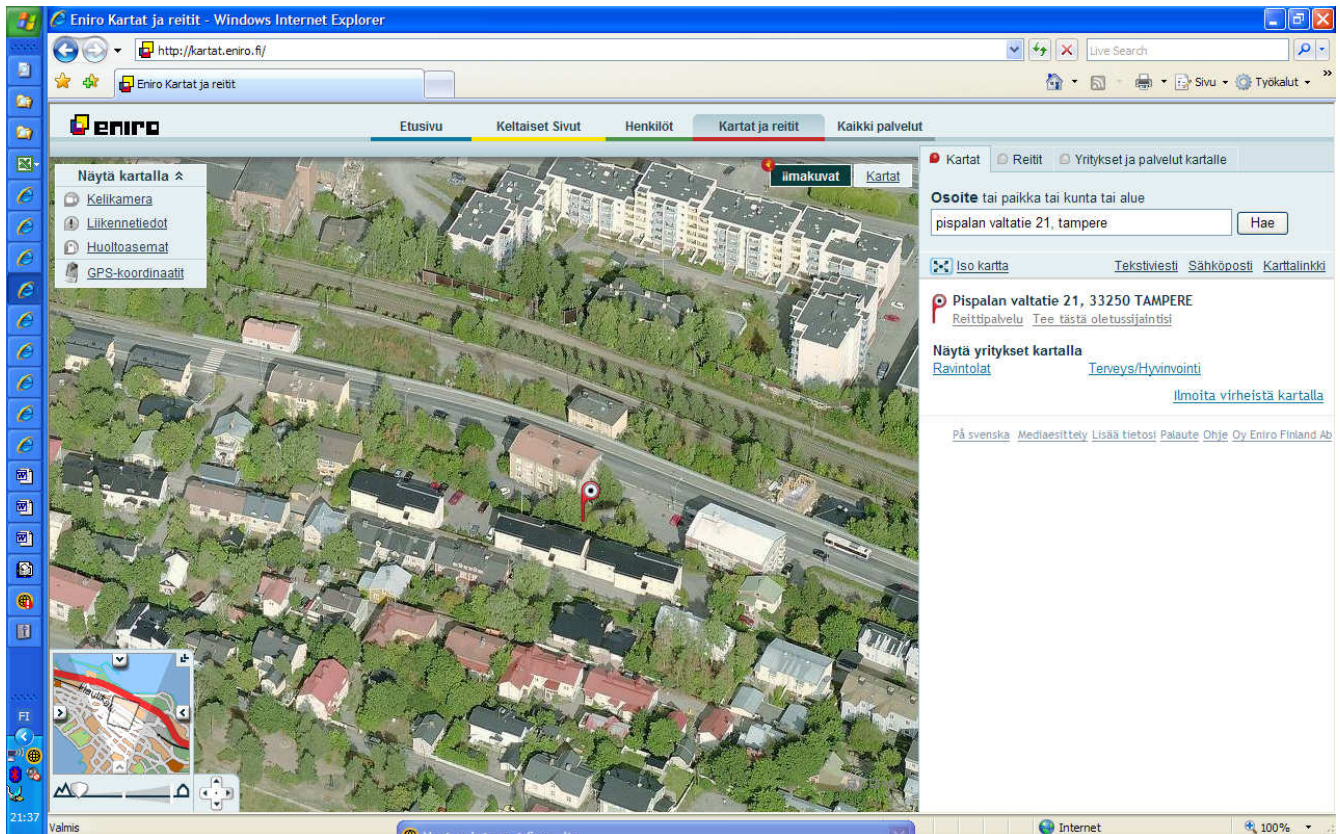
Yksi olennainen elementti kaavassa on sen taloudellista arvoa kuvaava tekijä eli rakennusoikeus. Pyrkimyksenä pitää olla senkaltaisen asiantila, että jokaiselle kiinteistönomistajalle suojelu on vähintään yhtä kaavoitushyödyllinen toimenpide kuin purkaminen. Mikäli tontilla sijaitsee vanha rakennus, kaavassa pitää osoittaa kyseiselle tontille sen verran lisärakennusoikeutta, että se vastaa rakennuksen säilyttämisestä aiheuttamaa rasitetta.

Vanhan rakennuksen suojelemisesta tontille siirrettävä lisärakennusoikeus pitää voida käyttää kyseisen rakennuksen laajentamiseen. On ilman muuta selvää, että laajennettu rakennus pitää olla tyyliältään ja ilmiänsultaan vanhaa rakennusta kunnioittava.

Kaavan pitää asettaa yhdenvertaiseen asemaan myös tontille rakennettavat lisärakennusmassat. Olisi suotava, että alueella vallitsisi perinteinen rakennuskannan mosaiikkimaisuus.

## 8 Kuva-arvoituksia tämän päivän Pispalasta

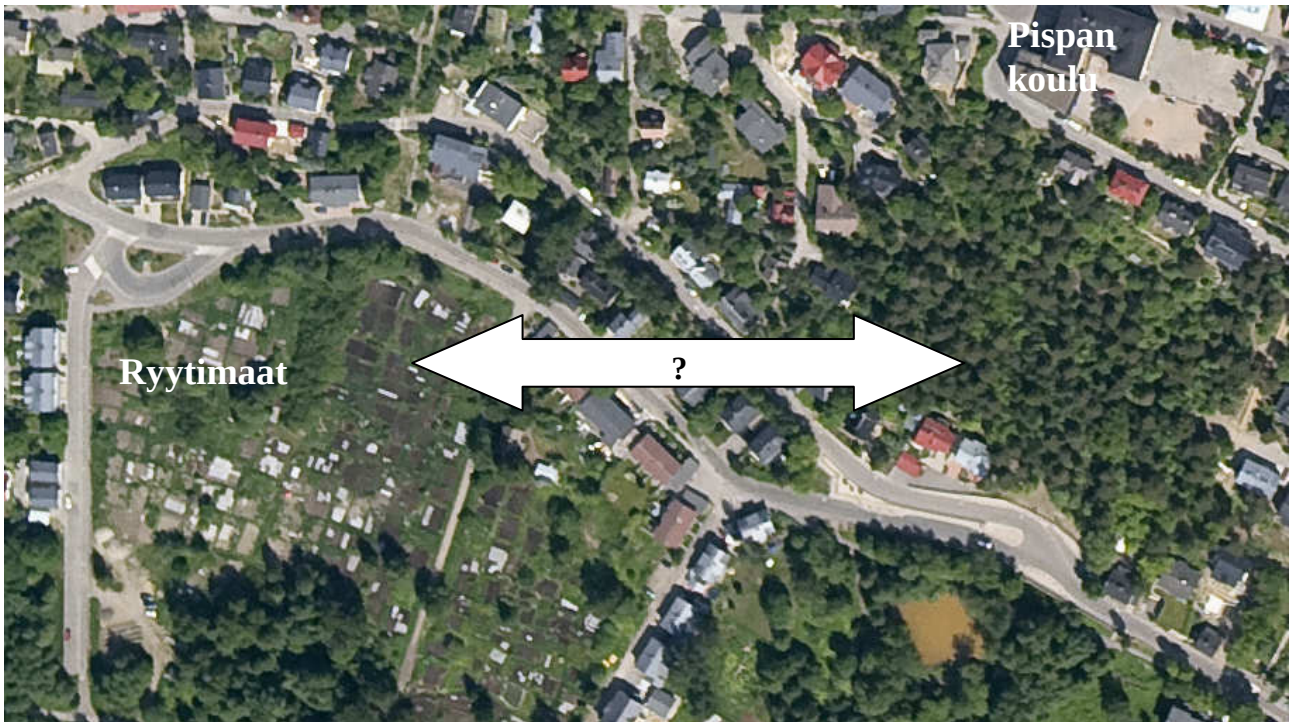
### 8.1 Kohteleekeko Pispalan harjun alaosan (Santalahden) rakennusoikeuden lisääminen/kerrostalorakentaminen yhdenvertaisesti harjun yläosan rakennusten omistajia?



Kuva: Havainnollistava esimerkki siitä minkälaisen hakutuloksen ja näkymän [www.eniro.fi](http://www.eniro.fi) karttapalvelu saattaa antaa Pispalasta osoitteella "Pispalan Valtatie 21, Tampere" (kuvat [www.eniro.fi](http://www.eniro.fi) ja Blom Kartta Oy).

Vastaus: Ei. Vaikka alueen kulttuuriympäristö tuhoutuisi kuvassa esitetyllä tavalla Santalahden osayleiskaavan mahdollistamilla rakennuskorkeuksilla, on Ylä-Pispalan alueella suhteessa eniten 1. luokkaan arvioituja rakennuksia. On kohtuutonta suojelun nimissä estää pienten rakennusten modernisointia, laajentamista tai korottamista suunnitellun kerrostalolähiön varjosta. Kuvasta käy selkeästi ilmi että kulttuuriympäristökysymystä ei ratkaista ylärinteen yksityisten pienmaanomistajien takapihoilla, vaan rinteen alaosassa (kuva 51.)

**8.2 Jos vaihtoehtona on rakentaa rinteeseen jota ei käytetä tai rantaan joka on alueen asukkaiden virkistyskäytössä, kumpaan Tampereen kaupunki pyrkii rakentamaan lisää?**



(Kuva: Lentokuva Vallas 2008, <http://suomi.ilmasta.fi>)

Oikea vastaus: Kaupunki haluaa rakentaa tasaiselle sillä se on edullisempaa ja näin voidaan maksimoida voitot, vaikka asukkaat tätä vastustavatkin. Jos tavoitteena on kaupunkirakenteen tiivistäminen olisi tämä tavoite mahdollista saavuttaa myös ohjaamalla lisärakennusoikeutta alueen kiinteistönomistajien käytettäväksi (esim. talojen laajennukset ja tilojen käyttötarkoitusten muutokset). (kuva 52.)



## 9 Virheitä jotka jätettiin tällä kertaa kaavoituksessa tekemättä

### 9.1 Tarkistuslista alkeellisten virheiden välttämistä varten kaavoittajalle

| Virhettä ei tehty / kuittaus | Kuvaus virheestä                                                                                                                |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                              | Tonttien rakennusalat määritetään siten, että ne pakottavat vanhojen rakennusten purkamiseen lisää rakennettaessa.              |
|                              | Suojelurajoitteet kohdistetaan käsittämään vain muutamaa tarkkaan valittua kiinteistönomistajaa.                                |
|                              | Pispalan kulttuuriympäristö rajataan mahdollisimman pieneksi – ympäröivät alueet rakennetaan täyteen kerrostaloja ensi tilassa. |
|                              | Kaupungin omille tonteille ja puistoihin kaavoitetaan lisää taloja, suojellaan vain pari hassua taloa.                          |
|                              | Rakennusoikeutta leikataan sieltä täältä.                                                                                       |
|                              | Tiet linjataan siten että ”turhista” rakennuksista päästään eroon pakkolunastuksen avulla.                                      |
|                              | Naapureita samalla alueella kohdellaan epätasa-arvoisesti. Joka toiselle annetaan ja joka toiselta otetaan pois.                |
|                              | Vanhoille rakennuksille määritetään niin tiukkoja rajoitteita että ainoa realistinen vaihtoehto on purkaa rakennus pois.        |

### 9.2 Museotoimen rakennusinventoinnit jätettiin vain vähäiseen arvoon, eikä niitä noudatettu orjallisesti kaavoituksessa

1. Inventoinnista puuttui suuri osa kulttuurihistoriallisesti arvokasta Pispalaa, eikä sen suositusten täsmällinen noudattaminen täten anna toimivaa pohjaa alueen arvojen säilyttämiselle.
2. Pispalan olennaiset piirteet tuhoutuvat, mikäli keskitytään yksittäisiin rakennuksiin alueellisen kokonaisuuden sijasta. Rakennusinventoinnin luokittelurajauksia noudattamalla suuri osa arvokkaaksi koetusta Pispalasta tulisi tuhoutumaan samalla kun tietyille kiinteistöille kohdistuisi kohtuuton haitta..
3. Inventointilomakkeisiin kerätyissä tiedoissa on lukuisia virheitä
4. Kerättyjen tietojen laajuudessa on suuria kiinteistökohtaisia eroja, eikä inventointi kohteile tasavertaisesti alueen kiinteistönomistajia.
5. Inventoinnin tekijöillä on ollut mahdollisuus kirjoittaa kiinteistölomakkeisiin omavaltaisesti halumiaan asioita, ilman tarkempaa ulkopuolista puolueetonta arviointia.
6. Inventoinnin tekemisestä ei ole informoitu yksittäisten kiinteistöjen omistajia etukäteen, eikä kerättyjä tietoja ole pyytämättä annettu tiedoksi kiinteistöjen omistajille jälkikäteenkään.
7. Inventointilomakkeissa keskityttiin esittämään rajoitteita ja suojelusuosituksia kiinteistöille sen sijasta että olisi annettu toimivia jatkokehitysehdotuksia.

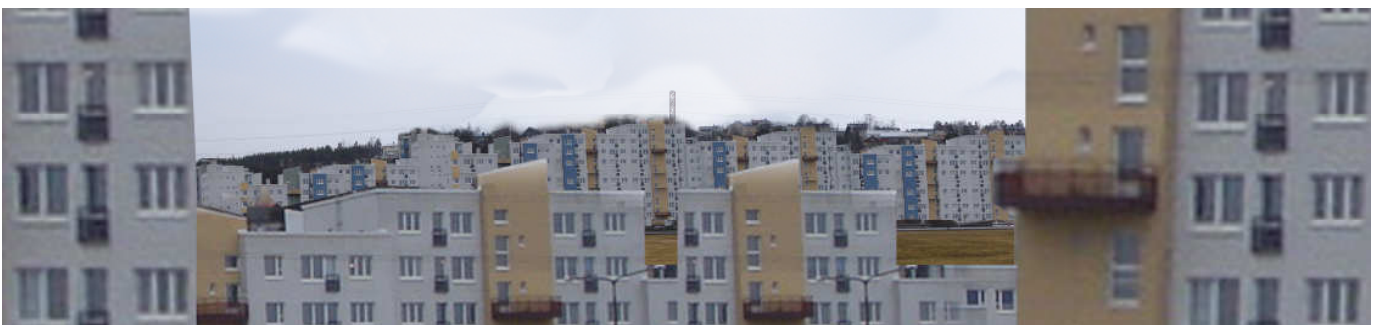
### 9.3 Santalahtea ei kaavoitettu ylikorkeille kerrostaloille



Kuva 53. Tampereen kaavoittajan alkuperäinen visio Santalahden rakennusten korkeudesta. Rakennukset peittävät näkymän Pispalan valtatieltä Näsijärvelle. Korkeusasema ”132” vastaa yleiskaavaehdotuksen sisältöä ja on täydennetty kuvaan.



Kuva 54. Näkymä Pispalaan nykyisin.



Kuva 55. Näkymä Pispalaan jota ei koskaan toteutettu.

## LIITE 1 Uusi kaava tuo sellaisenaan jo muutoksia

### Kaavan päivämäärän muuttuminen

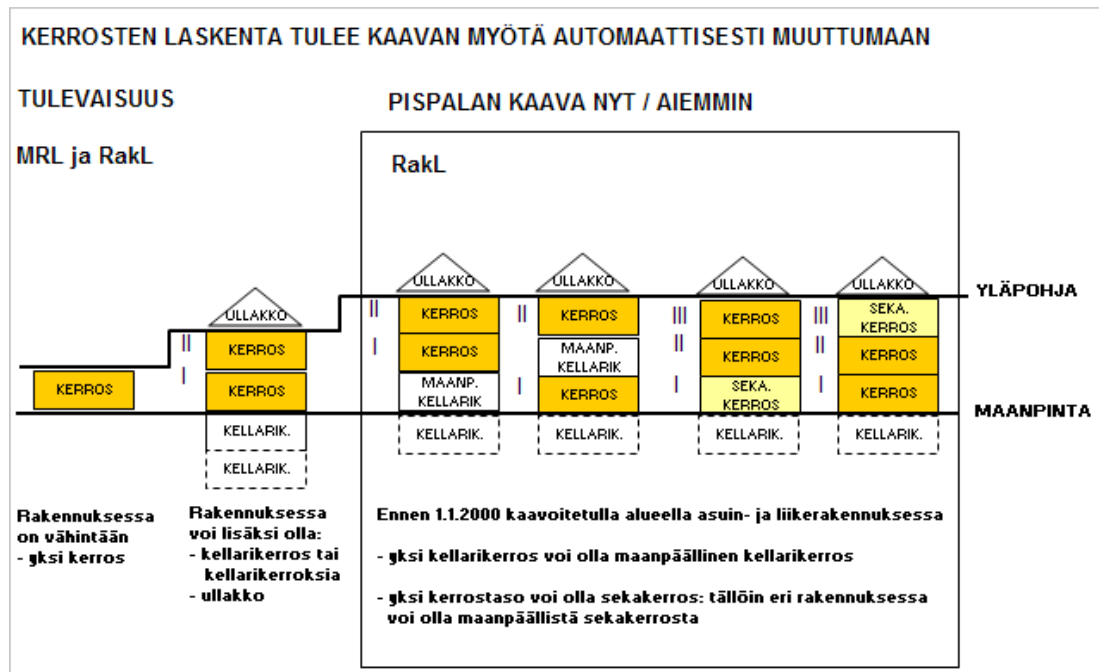
- Pispalan rakennusoikeus on 1978 kaavan mukaisesti pääsääntöisesti esitetty tonttitehokkuuslukuna 0,5.
- Tämä on tarkoittanut sitä että 500m<sup>2</sup> tontille on saanut rakentaa 250m<sup>2</sup> kerrosalaa asuinrakennusta. Tämän lisäksi yleisesti voi rakentaa kellarikerroksen, maanpäällisen kellarikerroksen, vintin, parvekkeen, autokatoksen ja muita rakennelmia jotka eivät vie rakennusoikeutta.
- Nykyisessä Pispalan v 1978 kaavassa kerrosalatulkinnat perustuvat 1958 rakennuslakiin, kun taas vuoden 2000 jälkeen vahvistetuissa kaavoissa (=tuleva kaava) uusien rakennusten kerrosalatulkinnat tehdään maankäyttö ja rakennuslain mukaan.

### Uuden ja vanhan kaavan eroja

Kaavaa laadittaessa tulee huomioida että kaavan päivämäärän muuttuminen tuo jo sellaisenaan muutoksia mahdollisuuksiin rakentaa yhtä tehokkaasti tiloja kiinteistölle, vaikka kaavamerkinnot pysyisivät samoina. Esimerkiksi:

1. Vanha kaava on sallinut rajoittamattoman suuruiset kevytrakenteiset piharakennukset (autokatokset, puuvajat jne) ilman että ne ovat vieneet rakennusoikeutta. Kun uusi kaava tulee voimaan asettaa se jo automaattisesti rajoitteen, että yli 10m<sup>2</sup> piharakennus vie rakennusoikeutta.
2. Vanha kaava on sallinut maanpäällisen kellarikerroksen rakentamisen sekä sekakerrokset eivätkä nämä ole vieneet rakennusoikeutta. Uuden kaavan voimaantulo vie näiden rakentamisen mahdollisuuden jo automaattisesti pois. Kuva 1 havainnollistaa muutoksia.
3. Vanha kaava on mahdollisten asumisen aputilojen (kellarissa sijaitsevat saunat, työtilat, askartelutilat, varastot) rakentamisen asuintilojen yhteyteen ilman että ne ovat vieneet rakennusoikeutta. Uuden kaavan voimaantulo aiheuttaa jo automaattisesti muutoksia tähän, esimerkiksi että kellari vie rakennusoikeutta mikäli sinne sijoitetaan sauna tai autotalli.

Yllä on mainittu vain muutamia niistä muutoksista ja vaikutuksista jotka automaattisesti tulevat voimaan uuden kaavan myötä. Kaavoittajan tulee kaavaa laatiessaan tehdä perusteellinen selvitystyö kaikkien vaikutusten osalta ja tuoda nämä osallistumis- ja arviointisuunnitelman osallisten tietoon.



Kuva 56. MRL ja RakL (2000) muutokset ja niiden vaikutukset uusiin kaavoihin (Kuva mukaillen lähteestä: Kerrosalan laskeminen, 2000, Pekka Kangas et al.).



## ILMOITUKSET

### ILMAKUVAT



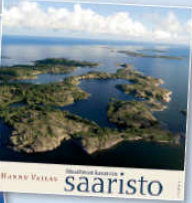
## Lentokuva Vallas Oy

- Ammattimaiset ilmakuvaukset Suomessa ja ulkomailla
- Kuva-arkisto koko Suomesta
- Ilmakuvakirjoja Suomesta

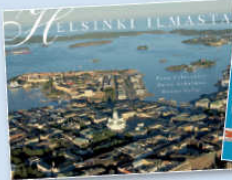
*Kaikkia näitä kirjoja on saatavana edullisesti myös suoraan kuvaajalta - Lentokuva Vallas Oy:ltä. Pyydä tarjoustamme kirjaerästä.*



**Suomi ilmasta**  
Tammen kustantama kuvakirja valittiin WWF:n toimesta vuoden luontokirjaksi 2007. Suomen ja englanninkieliset kirjat ovat saavuttaneet suuren suosion yritysten ja yhteisöjen lahja- ja PR-tuotteena Suomesta. Kirjasta on ilmestynyt toinen painos.



**Maaailman kaunein saaristo**  
Tammen kustantama Suomen saaristot kattava ilmakuvakirja ilmestyy keväällä 2008.



**Helsinki ilmasta - metropoli**  
Editan kustantama pääkaupunkiamme - metropolialueitamme - kuvaava ilmakuvakirja ilmestyy keväällä 2008.



**Kuntakirja**  
Perhemediat Oy:n kustantama kaikki Suomen kunnat kattava kirjasarja ilmestyy keväällä 2008. Kirjat tulevat olemaan ilmakuvineen dokumentti 2000-luvun alun Suomesta, ennen suurta kuntamullistusta.

[www.lentokuva.fi](http://www.lentokuva.fi)    Lentokuva Vallas Oy, Taitajankuja 2, 33960 Pirkkala, 0500 237 207    [toimisto@lentokuva.fi](mailto:toimisto@lentokuva.fi)

## SÄHKÖENERGIA

# SÄHKÖNHANKINTA

Yrittäjäin Sähkönhankinta Oy • Varsinais-Suomen Sähkökartoitus

Sähkön kilpailutus, täytä tarjouspyyntö netissä: [www.sahkonhankinta.fi](http://www.sahkonhankinta.fi)

Asiantunteva ja osaava palvelu. Puhelin: 03 - 3180 556