

Tampereen kaupungille

Muistutus Santalahden asemakaavaehdotukseen, kaava 8048

Kaavaehdotus on askel oikeaan suuntaan kaavaluonnoksista.

Mutta ei alkuunkaan riittävä.

Pitäydymme vaatimuksissa, jotka on esitetty Pispalan yhdistysten yhteisessä kannanotossa kaavaluonnoksiin 29.6.2012 (liite 1.).

Siinä esitetyt vaatimukset Santalahden rakennuskorkeuksista ovat maksimikorkeudet, joilla Pispalan Näsijärvimaisemien säilyminen voidaan turvata. Ne ovat myös rakennustehokkuudeltaan enemmän yleiskaavan mukaisia kuin kaavaehdotus.

Tarvitaan siis enää muutamien kerrosten leikkauksia kaavaehdotukseen, niin kaavasta saadaan yleiskaavan mukainen ja Näsijärvimaisemat säilyttävä. Tämä ratkaisu olisi kaikille osapuolille varsin kohtuullinen kompromissi: korkea ja taloudellisesti varsin kannattavaa rakennustehokkuutta maanomistajille sekä toisaalta arvokkaan kulttuurimaiseman säilyttämistä Pispalalle ja koko Suomelle. Pispalan Näsijärvimaisema on ehdokas kansallisesti arvokkaaksi maisemaksi tekeillä olevassa VAT-maisemainventoinnissa. Tätä ei ole mainittu kaavoitusaineistossa laisinkaan, saatikka että sitä olisi otettu huomioon rakennuskorkeuksien määrittelyssä. Asiaa koskeva aloitteemme liitteenä 2.

Edellämainitun lisäksi yhdyimme täysin näkemyksiin ja vaatimuksiin, jotka Eeva Keppo esittää kaavamuistutuksessaan 16.12.13/20.12.13 (liite 3.)

Tampere 16.12.2013/ 23.12.2013

Pispalan asukasyhdistys ry

puolesta:

Jussi Mäki

puheenjohtaja

Liite 1.

Tampereen kaupunki

29.6.2012

Kannanotto koskien Santalahden alueen kaavoitusta, kaava 8048

luonnosvaihtoehdot A ja B.

Kaavamuutoksen perusteet ovat ymmärrettävät ja hyväksyttävät: Santalahti on ollut jo vuosikymmenet rappaatuneessa tilassa eikä ole houkuttanut uutta teollisuus- tai toimistorakentamista. Jollain tavalla aluetta on syytäkin kohentaa. Toivottavaa on että kohentaminen pääsisi pian käyntiin jotta alueen alennustila ei pahenisi nykyisestään ja lisää arvokkaita rakennuskulttuurikohteita ei pääsisi tuhoutumaan.

Mutta nyt esillä olevan kaavaluonnoksen mittakaava hätkähdyttää, yleisesti puhutaan jo

megalomaanisesta ”Sanhattan”-suunnitelmasta. Luonnoksessa esitetään kaksi vaihtoehtoa: korkeampi ja vähän matalampi. Toisessa korkeimmat talot ovat jopa 15-kerroksisia, matalammassakin jopa 9-kerroksisia. Molempien yhteinen piirre on se että ne turmelevat Pispalan rinteestä avautuvan Näsijärvimaiseman. Se on oleellinen osa Pispalan valtakunnallisesti merkittävän kulttuurihistoriallisen ympäristön arvoa, ei vain pispalalaisille vaan myös kaikille alueelle tuleville matkailijoille ja valtatie ohikulkijoille. Nykyisin tosin Pispalan valtatie alapuolisten alueiden pusikoitumien peittää varsinkin kesäisin tehokkaasti järvimaisemat. Mutta tavoitteena onkin että alueet raivattaisiin ja perinteinen järvimaisema avattaisiin taas kaikkien ihailtavaksi. Tähän maisemaan sopii myös kohtuullisen korkea, vaihtelevasti rinteeseen porrastettu kerrostaloalue Santalahden. Se kunnioittaisi myös näkymää Näsijärveltä Pispalan ”palikkaleikkiin”, minkä nykyluonnos peittäisi suurelta osin taakseen.

Esillä olevan kaavaluonnoksen molemmat vaihtoehdot, A ja B, sallivat liian massiivisen ja korkean rakentamisen. Niitä tulee muokata siten että laaditaan esitettäväksi kulttuuriympäristöä ja järvimaisemia kunnioittava kaava, jossa kerroskorkeus rajataan maksimissaan seitsemään ja rinteeseen maaston mukaan porrastaen niin että Näsijärvi-maisema näkyy kauttaaltaan Pispalan valtatie tasolta katsottuna. Tämä ei tarkoita Näsijärven horisontin näkymistä pohjoisessa, mitä kaavaluonnoksessa mainostetaan, vaan koko järven näkymistä. Myös jo rakennettu kerrostalokortteli alueen keskellä on korkeimmillaan 7-kerroksinen. Samaa korkeuslinjaa on myös säilytettäväksi kaavailtu vanha pahvitehdas korttelin länsipuolella. Se korkeus riittää ehdottomasti. Tämä kohtuullisen korkea vaihtoehto on myös vahvistetun yleiskaavan linjan mukaista. Siinä alueen asukaslukutavoitteeksi asetetaan 1800. Nyt esillä olevissa kaavaluonnoksissa tavoite on 2900-3100. Esitämme asukaslukutavoitteen säilyttämistä tasolla 1800 asukasta.

Santalahden suunnittelun alueen ja muun Pispalan yhteen liittävät tärkeät esteettömät ylikulkuväylät ovat kaavallisella raja-alueella jossa lienee oikeudellisesti kyseenalaista voidaanko suunniteltuja väyliä toteuttaa Pispalan suojelukaava-alueen puolella. Asia on ehdottomasti varmistettava ennen kaavatyön etenemistä.

Kevyen liikenteen väylä on suunniteltu alueella jo olevan Enqvistin huvilan edessä olevan kerrostaloalueen pihapiirin läpi. Myös tämän reitin lainvoimaisuus on suunnittelussa otettava huomioon ja ratkaistava toimivalla tavalla.

Alueen vanhat arviorakennukset on säilytettävä, mukaan lukien hienosti rinteeseen asettuva ns. Yrjölän talo. Siinä suhteessa kaavaluonnoksissa on hyvää, kunhan vanhat rakenteet eivät jää ylikorkeiden uusien varjoon.

Olemme kuulleet että kannanotoille näihin kaavaluonnoksiin olisi tulossa jatkoaikaa aina elokuulle asti, mutta koska virallista tietoa tästä ei vielä ole näkynyt ainakaan kaupungin kaava-asioihin liittyvissä sanomalehti-ilmoituksissa niin lähetämme nyt tämän kannanoton, siltä varalta että saamamme tieto ei pidä paikkaansa. Mielellämme täydennämme kannanottoamme kesälomakauden jälkeen jolloin yhdistystemme vastuuhenkilöt ovat paremmin tavattavissa.

Allekirjoittaneet yhdistykset jättävät kaavaluonnokseen tämän mielipiteensä ja vaativat pikaista uudelleent valmistelua yllä esitetyin tavoittein.

Pispalan Moreeni r.y.	Pispalan- Epilän Kiinteistöyhdistys ry	Pispalan Asukasyhdistys ry
Jukka Sirén	Kunnallistekninen toimikunta	
Mikko Luoto	Reino Heino	Jussi Mäki
Jari Niemelä	Osmo Lindfors	Veikko Niskavaara

Liite 2.

Pirkanmaan ELY-keskukselle

Sekä tiedoksi ja huomioitavaksi mm. alueen kaavoituksessa ja siitä tehtävissä vaikutusarvioinneissa sekä inventoinneissa:

- Tampereen kaupunki
- Pirkanmaan maakuntamuseo
- Pirkanmaan liitto

ALOITE liittyen

Valtakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden inventoinnin

käynnissä olevaan päivitykseen ja täydennykseen 2010-2014:

Tampereen Pispalanrinteen RKY-alueelta Näsi- ja Pyhäjärvelle avautuvien järvimaisemien inventointi ja määrittely valtakunnallisesti arvokkaaksi maisema-alueeksi

Pispalarinne on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY) ja myös sieltä avautuvilta järvimaisemiltaan se on poikkeuksellisen merkittävä.

Pispala on merkittävä kulttuurimatkailukohde ja sen järvimaisemat ovat siihen kuuluva tärkeä matkailunähtävyys.

Järvimaisemia ei kuitenkaan ole millään tavoin suojeltu ja ne ovat nyt uhanalaiset käynnissä olevien asemakaavoitushankkeiden takia.

Näsijärvimaisemaa uhkaa Santalahteen kaavaluonnoksissa suunniteltu ylikorkea, maisemat peittävä rakentaminen. Santalahden kaavaluonnokset ovat tulossa hyväksyttäviksi mahdollisesti jo syksyn 2011 aikana.

Pyhäjärvimaisemaa uhkaksi yleiskaavan mukainen Pyhäjärven rannan alavan kasvima-alueen asemakaavoittaminen asuntorakentamiseen.

Näiden uhkien toteutuminen ja järvimaisemien turmeltuminen murentaisi myös merkittävästi Pispalanrinteen RKY-alueen arvoa.

Myös käynnissä oleva Pispalan asemakaavan uudistaminen suojelukaavaksi edellyttää ko. kaava-alueelta avautuvien järvimaisemien säilymistä ja suojelua.

Asemakaavatyöhön liittyvässä Pispalan maisemaselvityksessä järvimaisemien arvo ja säilyttämisen tarve todetaan selkeästi (ks. liite: ”Pispalan maisema”, Tampereen kaupunki, kaavoitusyksikkö ja MA-arkkitehdit, Tampere 2008, sivu 64)

Edellämainituista syistä tulee Pispalanrinteeltä Näsi- ja Pyhäjärville avautuvat järvimaisemat kiireellisesti inventoida ja määrittellä valtakunnallisesti arvokkaiksi maisema-alueiksi.

Tampereella 26.10.2011

Pispalan asukasyhdistys ry Hanna P. Kinnunen puheenjohtaja Veikko Niskavaara kaavatyöryhmän vetäjä veikko.niskavaara@gmail.com	Pispalan Moreeni ry Jukka Siren puheenjohtaja Mårten Sjöblom sihteeri marten.sjoblom@maru.fi
--	---

Liite 3.

SANTALAHTI

TYÖPAIKKA-ALUEEN MUUTTAMINEN ASUNTOALUEEKSI,
RANTATIE 3-33 JA TIKKUTEHTAANRINNE 1-4

ASEMAKAAVAEHDOTUS, KARTTA 8048
ASEMAKAAVAKARTAN PÄIVÄYS 30.09.2013

MUISTUTUKSET 1...7

1. Yleistä ehdotuksesta ja perusteista

Kaavatyön siirtyminen konsultilta (FCG) kaupungin projektiarkkitehdin vastuulle on parantanut kaavoituksen laatua. Laatua heikentävät kuitenkin ristiriidat ja poikkeamiset saman projektinvetäjän valmistelemasta oikeusvaikutteisesta osayleiskaavasta, jonka tulee ohjata asemakaavoitusta.

Poikkeamisia ei ole riittävän selkeästi osoitettu, mikä vaikeuttaa muistutusten laatimista.

Ristiriitaa osayleiskaavaan on ennenkaikkea kerrosalan määrässä , josta seuraa Pispalan suurmaisemaa hallitseva rakennusmassa. Kerrosalaa määrittävän asukasluvun tulee olla osayleiskaavan mukainen 1 800, lisäksi asumisväljyyksiluvun kem2 /asukas tulee mm. Kuntaliiton ohjeitten mukaisesti perustua todennettuun kysyntään, ks. jäljempänä.

Yleiskaavan kanssa ristiriitaiset ratkaisut on ehdotuksessa perusteltu kyseenalaisesti mm. Tampereen kaupunkiseudun strategiamallilla. MRL:n mukaiseen kaavajärjestelmään kuulumattomat strategiat eivät kuitenkaan voi ohittaa yleiskaavaa. Ne on ensin vietävä yleiskaavatasolle kuten ministeriö ohjeistaa, ks. mm. Pirkanmaan ely-keskuksen seminaariaineisto 19.11.20123. Lisäksi ko. malli on päivitettävänä eikä päätöksiä siitä siis ole.

Laadukkaalla detaljoinnilla nyt viime vaiheessa ei ole voitu piilottaa perusongelmaa eli ylisuurta kerrosalaa. Rakentamisen määrä hallitsee edelleen pitkiä maisemanäkymiä eikä istu kulttuuriympäristöön. Edellisen suunnitteluvaiheen korkeimmista torneista tosin on luovuttu, mutta koska kerrosalaa on vähennetty vain 10 % , ei oleellista paranemista ole voinutkaan tapahtua. Massat ovat lähinnä vain muuttaneet muotoaan.

Ylisuuri kerrosala on enimmäkseen seurausta kaupungin omista taloustavoitteista, joista ei ole avoimesti tiedotettu. Avoimuuden puutteen taas mahdollistaa lainsäädäntö, joka ei vaadi maankäyttösopimusten vaikutuksia käsiteltäväksi kaavaprosessissa eikä niiden todellinen merkitys siten näy kaava-asiakirjoissa. Rakennusoikeuden myynti kaavoittamalla on kuitenkin tuotu eri yhteyksissä julkisuuteen. Käytäntö näyttää olevan valtakunnallinen vaikka sovelletun lainkohdan (MRL 91b§ 3 mom) tulkintaepäselvyys ja kaupungille maksettavan teknisluonteisen korvauksen (MRL 91a§) ensisijaisuus on selkeästi todettu. Santalahden kaavoitusta on ohjannut julkilausumaton sopimusosapuolten, maanomistajien ja kaupungin, kerrosalaan sidotun

taloushyödyn maksimointi. Kaavaan kirjatut yleisen hyvän tavoitteet ja osayleiskaavan ohjaavuus sensijaan eivät ole toteutuneet, syynä juuri ylitehokas kerrosala.

2(6)

Erityisen kyseenalaista kaupungin hyödyntäminen on valtakunnallisesti merkittävässä kulttuuriympäristössä. Suuri osa Santalahden lisäarvosta nimittäin syntyy Tampereen imagolle tärkeästä Pispalan kulttuurimaisemasta, jota samalla näin tuhoetaan. Voi sanoa, että Pispalaa nyt toisaalla suojellaan ja toisaalla myydään pois.

Muistutus 1:

Santalahden kaavan taloustavoitteet tulee tuoda avoimesti päätöksentekoon ja käsitellä suhteessa muihin arvoihin kuten kulttuuriympäristön suojeluun. Samalla tulee arvioida asemakaavaratkaisun laillisuus.

Kerrosalan määrää tulee vähentää.

2. Osayleiskaavan ja asemakaavaehdotuksen ristiriidasta

Santalahden osayleiskaavassa korostetaan sen lähes asemakaavatasoista tarkkuutta, johon myös ely-keskus viittaa lausunnossaan. Kun osayleiskaavan nyt pitää ohjata asemakaavoitusta, tulisi sen siis ohjata vastaavalla tarkkuudella. Näin ei näytä tapahtuneen, päinvastoin. Kohdassa 2.2. ”Suunnittelutilanne” vain siteerataan osayleiskaavaa tuomatta esiin poikkeamia siitä, ei myöskään kohdassa 4.4. ”Suhde ohjaaviin suunnitelmiin”. Keskeistä 1 800 asukkaan mitoitustavoitetta ei edes mainita sikäli kuin havaittiin.

Kerrosala: Kerrosalan mitoitustavoitteenä on nyt ilmoitettu osayleiskaavaan perustumatonta asukasluku 2 360. Ilmoitettu asumisväljyytluku 50 kem² /asukas ei perustu Tampereella toteutuneeseen kysyntään kuten pitää. Toteutunut asumisväljyytkysyntä on viimeisten tilastojen mukaan 36,8 kem² / asukas ja asuntokoko 67,9 m². Mitoitustavoitteet tulisi määrittellä asunto-ohjelmassa, joita Tampereella ei ole tehty lainkaan koska laki ei sitä enää vaadi. Asunto-ohjelmien tehtävä on asettaa määrällisten tavoitteiden lisäksi mm. asuntokoko- ja asumisväljyyttavoitteet. Asuntoalueiden suunnittelua taas ohjaavat asunto-ohjelman lisäksi kaavoitusohjelmat (kaavoituskatsaukset MRL 7§) ja tuotantotavoitteiden pitää perustua todennettuun markkinakysyntään (KL:n ohjeet). Nämä lähtökohdat ovat hyvin kaavoituksen tiedossa ja niiden mukainen mitoitus tulee esittää kaavan asiakirjoissa.

Käyttötarkoitus: Muita merkittäviä ristiriitoja osayleiskaavaan ovat yleiskaavakartan työpaikkavarauksen kaavamerkintä TP sekä asumista ja työpaikkoja yhdistävä merkintä AK-1, jotka eivät ole toteutuneet asemakaavaehdotuksessa. Osayleiskaavan käyttötarkoituksestakin on siis poikettu. Santalahden yritykset ovat mm. 90-luvulla vähentyneet, mutta alueella toimii edelleenkin n. 50 pienyritystä kuten selostuksen sivulla 41 todetaan. Tredea Oy:n mukaan PK-yritystilojen kysyntää on varsinkin lähellä Tampereen keskustaa. Santalahdessa olisi sopiva sijainti, sekoitetun asuin-työpaikkakäytön mahdollistava osayleiskaava ja vanhaa teollisuustilaa yrityskäyttöön. Lisäksi oikeanlaiset liikenneyhteydet – vilkas liikennehän välittömässä läheisyydessä on työpaikka-alueella etu eikä haitta kuten se on asuntoalueella.

Osayleiskaavan työpaikkakäytön huomiotta jättäminen ei perustu tiedossa olevaan Tampereen

markkinatilanteeseen. Asuntokaavoituksen budjettihyöty kaupungille näyttää sivuuttaneen myös elinkeinopolitiikan näkökohdat. Santalahden rakentamisella tuskin on työllistävää merkitystä koska vastaava asuntorakentaminen voidaan osoittaa Tampereen muihin kaavoihin.

3(6)

Kaavoitusohjelmat: Kaavoitusohjelma vuosille 2013 -2015 esitellään, tosin sekin ylitetään. Sensijaan ei mainita ohjaavan osayleiskaavan kaavoitusohjelmaa, jonka kerrosala on suunnilleen puolet vuosien 2013-2015 kaavoitusohjelmasta. Osayleiskaavan tulee ohjata, ei sen jälkeen laaditun kaavoitusohjelman.

Ehdotuksen ristiriitoja osayleiskaavaan selittää edelläkuvattu taloudellinen hyöty, joka on ohjannut asemakaavoitusta enemmän kuin oikeusvaikutteinen osayleiskaava tai hyvät muut tavoitteet.

Muistutus 2:

Asuntopoliittiset tavoitteet tulee osoittaa ja perustella Santalahdessa. Sekä kerrosalan määrää että asumisväljyytlukua tulee alentaa. Asemakaavaehdotuksen tulee paremmin noudattaa osayleiskaavaa ja ehdotukseen kirjattuja tavoitteita ja sen laillisuus on arvioitava.

3. Kestävä kehitys

Kerrosalaa on ehdotuksessa lisätty osayleiskaavan vastaisesti. Sitä ei ole perusteltu edelläkuvatulla sopimusosapuolten taloushyödyllä vaan kestävän kehityksen tavoitteella, joka on antanut pyrkimykselle poliittista kantavuutta. Tiivistäminen liikenteen ja keskustan läheisyyteen on hyväksytty tavoite vallitsevassa kaanonissa.

Tiivistämisen tavoite näyttää kuitenkin jääneen puolinaiseksi. Mikäli siihen aidosti pyritään, tulee huomioida muun tutkimustiedon lisäksi Suomessakin tunnetut Sitran, VTT:n ja Aalto-yliopiston tutkimukset, joissa korostetaan materiaalijalanjäljen vähentämisen merkitystä asumisväljyyden mitoituksessa ja kaavoituksen muitakin kuin pelkän tiivistämisen ja tornittamisen tavoitteita. Santalahden kaavoituksessa on tyydytty kerrosalan lisäämiseen kestävän kehityksen otsikolla.

Ns. materiaalijalanjäljen pienentämisellä vähennetään rakentamisesta ja asumisesta syntyvää päästökuormaa. Asumisen osuus jalanjäljestä on neljännes. Tiivistäminen tarkoittaa tiiviimpää asumista ja on ristiriidassa asumisväljyyden jatkuvaan kasvattamiseen.

Santalahdessa asumisväljyytluvuksi ilmoitettu 50 kem²/asukas, joka ylittää myös tiedossa olevan markkinakysynnän, ks. edellä. Kestävän kehityksen tavoite tarkoittaisi myös pienempää asumisväljyytlukua kuin tiedossa oleva kysyntä 36,8 kem²/asukas.

Kaavan asukaslukutavoite 50 kem²/asukas on ristiriidassa ilmoitettuun kestävän kehityksen ja tiivistämisen tavoitteeseen, asuntopoliittikan kriteereihin ja markkinakysyntään.

Muistutus 3:

Kestävän kehityksen ja asuntopoliittikan tavoitteet tulee ottaa huomioon. Kaavan asumisväljyytlukua tulee pienentää.

4. Santalahden kaavan vaikutus järvi- ja kulttuurimaisemaan

Sekä osayleis- että asemakaavaehdotuksessa korostetaan Pispalan kulttuurimaiseman suojelua, jonka vakuutetaan toteutuvan kaavoituksen eri vaiheissa. Toisaalta sitä seikkaa ei perustella, millä lailla suojeluehdot toteutuvat yhtäpitävästi osayleiskaavassa ja asemakaavassa vaikka

4(6)

asemakaavaehdotuksen kerrosala on osoitettavissa suunnilleen kaksinkertaiseksi yleiskaavaan verrattuna, ks. kaavoitusohjelmat.

Pispalan rky-inventointi: Santalahden kaavaehdotuksen vaikutukset Pispalan rky-ympäristöön on esitetty puutteellisesti. Selvitykset keskittyvät Santalahden alueelle ja näkyymiin Santalahdesta järven ja Pispalan suuntiin. Ne on kuitenkin tehtävä koko siltä alueelta, johon kaavalla voi arvioida olevan olennaista vaikutusta (MRL 9§). Santalahden kaavalla on itsestäänselvästi vaikutusta Pispalaan kuten selostuksessa on todettukin. Pispalan rky-kriteereissä mainitaan nimenomaan näkymät Pispalasta, ei näkymiä Santalahden kaava-alueelta.

Maisemasuojelu maakuntakaavassa ja vireilläoleva VAT-hanke: Kaaselostuksessa mainitaan maakuntakaavoituksen osalta vain Pirkanmaan 1. maakuntakaava, joka on osin epärelevanttia tietoa koska käytettävissä on maakuntakaava 2040 :n ja 2. vaihekaavan aineistot. Ne on laadittu yhteisesti Tampereen kaupunkiseudun strategian kanssa; näistä kahdesta seututason suunnitelmasta kuitenkin vain maakuntakaava kuuluu lainmukaiseen kaavajärjestelmään. Maakuntakaava 2040:n aineistoon sisältyy Pispalan järvinäkymien inventointi osana valtakunnallista suojelumaisemien päivitysinventointia. Inventoidut Pirkanmaan kohteet ovat olleet Pirkanmaan liitossa nähtävillä ja kommentoitavana heinäkuussa 2013. Pispalan näkymät Näsijärvelle ovat osa kyseistä inventointia.

Santalahden asemakaavaehdotuksesta ja kaavan selvityksistä on siis jäänyt puuttumaan jo hyväksytty maakunnallinen maisemainventointi. Lisäksi Pirkanmaan harjunäkymiin sisältyvä kohde Pispalan järvimaisemat on ympäristöministeriön työryhmän esityslistalla harkittavana VAT-tasoiseksi maisemasuojelukohteeksi. Ei vähäinen asia.

Muistutus 4:

Pispalan järvimaisemien inventointi lisätään Santalahden kaavan maisemaselvityksiin, samoin kaavan vaikutukset Pispalaan MRL 9§:n mukaisesti.

Järvimaisemanäkymien suojelu huomioidaan ja varaudutaan Santalahden

Kerrosalan määrää tulee vähentää. Tulee varautua rakennuskorkeuksien madaltamiseen myös osayleiskaavan merkintöjä alemmaksi. Pirkanmaan ely-keskus on aikaisemmassa lausunnossaan hyväksynyt korkeintaan osayleiskaavan mukaiset rakennuskorkeudet. Ely-keskus on myös nyt myöhemmin laaditun VAT-maisemapäivityksen alueellinen vastuuviranomainen.

Järvinäkymiä peittävän puuston poistaminen lisätään kaavamääräyksiin.

5. ”Tavoitteena terveellinen, turvallinen ja viihtyisä asuinalue”

Asuinympäristön laadulliset puutteet Santalahdessa tunnetaan. Niitä ei ole ratkaistu pitävästi vielä asemakaavaehdotuksessakaan. Pilaantuneiden maa-ainesten selvittäminen on kaavamääräyksissä jätetty rakennuslupavaiheeseen, voimalinjan kaapeloinnista ei ole päästy sopimukseen jne. Tuskin hintavaikutuksiinkaan siten on varauduttu. On mahdollista, että kustannuksia Santalahdesta joudutaan vielä osoittamaan veronmaksajille, elleivät ne ole tiedossa kaavoitusvaiheessa ja neuvoteltu siis valmiiksi kaupunginhallituksessa käsiteltäviin maankäyttösopimuksiin.

5(6)

Muistutus 5:

Ympäristöhaittojen selvityksiä ja niiden vaikutusta suunnitelmiin tulee täydentää.

6. Pispalan suojelukaavan eriaikaisesti vahvistuvat osa-alueet ja Pispalaan rajautuva Santalahti. Kaavapaloittelu ja palojen eriaikaiset vahvistumiset.

Tampereen kaavoituksen / Kaupunkikehityksen eräs työmenetelmä näyttää olevan ympäristökokonaisuuksien hallinnollinen paloittelu. Menetelmällä on haittapuolia, jos kokonaisuuksien hallinta hajoaa ja syntyy kiemuraista byrokratiaa. Monimutkaista juridiikkaa näyttää syntyvän Pispalan suojelukaavan erillisiä paloja vahvistettaessa, mm. koska Santalahden vaikutusta ei voi eristää Pispalan suojeluehdoista:

Pispalan kaava-alue on jaettu eri vaiheissa suunniteltaviin osa-alueisiin eli vaiheisiin 1, 2 ja 3, jotka myös vahvistuisivat eriaikaisesti. Eri vaiheita koskevat kuitenkin kaavan yhtäläiset valitusperusteet eriaikaisista valitusajankohdista riippumatta. Santalahden välittömässä läheisyydessä sijaitsevan Pispalan suojelukaavan 2. vaiheen (kaavarajojen etäisyys osin vain 20 m/ ks. kartta) ympäristöehtojen tulee siis vastata muiden osa-alueiden ehtoja. Se taas ei vaikuta mahdolliselta ainakaan Santalahden nyky suunnitelmilla.

On ilmeistä, että 1. vaiheen osakaava on vahvistunut ja ainakin valitusaika jo ohi siinä vaiheessa kun 2. vaiheesta voi valittaa. Saman kaavan 1-vaiheen kiinteistönomistajilta puuttuisi siis lakiin perustuva mahdollisuus valittaa tasa-arvoperusteella kiinteistönsä kaavaratkaisuista. Juristien neuvo on, että vahvistettaessa samaa kaavaa paloittain tulee eri palojen kaavaehdot ts. kaavan valituskriteerit määrittää *etukäteen* aukottomasti. Pispalan suojelukaavan reunaehdot olisi siis määriteltävä nyt ja niissä tulisi ennakoida Santalahden vaikutus 2. vaiheeseen yhdenmukaisten valitusehtojen tavoitteella. Tavoite on vaativa, koska *tulee määrittellä etukäteen Santalahden vaikutus suojelu- ja valitusehtoihin Pispalan mahdollisten tasa-arvovalitusten näkökulmasta.*

Pispalan kaavan reunaehtoja eri kaavavaiheille ei ole toistaiseksi määritetty sillä täsmällisyydellä, jota valitusperusteet tarkoittavat. Pispalan 1. vaiheen asemakaavaehdotuksen selostuksessa mainittu ylan päätös 15.03.2011 ”Pispalan asemakaavojen uudistamisen periaatteen hyväksyminen” ei siihen riitä. Päätös on liian yleispiirteinen edelläkuvattujen valitusperusteiden kriteereiksi.

Kaavoittajilta olen saanut käsitystä, että yllä kuvattu kiemurainen tilanne tunnetaan, mikä on hyvä asia. Sensijaan tyytyväinen ei voi olla strategiaan, joka näyttää tarkoittavan Santalahden kaavan valitusajan ajoittamista ennen viereistä Pispalan 2. vaihetta. Santalahdesta aiheutuva juridinen

epätasa-arvo Pispalan kaavassa kuitattaisiin viittaamalla siihen seikkaan, ettei siihen voi 2. vaiheen valitusaikana enää vaikuttaa koska tuolloin jo päätettyyn Santalahden asemakaavaan -ja siis sen vaikutukseen 2-vaiheen alueella- ei voi enää vaikuttaa.

Pispalan kaavan tasa-arvoon tyytymättömien pitäisi ilmeisesti tyytyä hallintovalitukseen tai vastaavaan. Näin monimutkaista palapeliä voi pahoitella. Kaavoittamisessa tulisi keskittyä laatuun eikä peleihin.

Muistutus 6:

Santalahden kaavaan liittyvänä asiana Pispalan eri kaavaiheitten kaavaperiaatteet

6(6)

määritellään etukäteen valitusmahdollisuuksien laillisuuden tavoitteella kuten edellä on kuvattu ja periaatteet huomioidaan Santalahden kaavoituksessa.

Kerrosalan määrää tulee vähentää.

7. Eräitä huomautuksia

Kaava-asiakirjoissa näyttää olevan joitakin puutteita sikäli kuin havaitsin. Länsiosan kerroslukumerkinnät ja radan lisäraidevarauksen karttamerkintä puuttuvat. Peruskoulun 1. ja 2. luokkien tonttivaraus on luvattu osoittaa Santalahden kaavaan, mutta merkintä piha-aluevarauksineen ts. riittävän suuri tontti ja sen kaavamerkintä puuttuvat vahvistuvasta kartasta.

Rakennusoikeuserittely puuttuu. Selostuksen rakennusoikeustaulukko sivulla 74 ei perustu nykyiseen suunnitelmaan. Erittely tarvitaan aikaisempien asiakirjojen tapaan. Siinä tulee selvittää MRL:n ja MRA:n pohjalta myös maanalaisten tilojen mahdolliset kerrosalat.

Periaatesyistä pitää vielä todeta, että Pispalan rky-historiaa on kuvattu jälleen harhauttavasti: Santalahtea osayleiskaavoitettaessa vv. 1999 – 2006 nimittäin oli voimassa vv. 2001 - 2009 valtioneuvoston päätös, johon liittyvässä rajauskartassa on selvästi osoitettu Santalahden tuolloinen kuuluminen Pispalan rky-alueeseen. Dokumentit varmasti toimitetaan museovirastosta, jos niitä pyydetään. Asiaa tuskin on syytä enää käsitellä Santalahden kaavaehdotuksessa, mutta jos sitä halutaan tuoda esiin, tosiasioita ei saa unohtaa.

Muistutus 7:

Täydennystarve edellämainittujen huomautusten pohjalta tarkistetaan. Puuttuvat kerrosluvut lisätään periaatteella, että kerroskorkeusmaksimi 3 m määrittää kerroslukua.

Tampereella 16.12.2013.

Täydennetty 20.12.2013

Eeva Keppo

