

Lausunto Pispalan kaavaperiaatteesta 14.3.2011

Tampereen kaupungin yhdyskuntalautakunnan jäsenille,
Pispalan asemakaavoituksesta vastaaville yms. asianosaisille

Pispalan asukasyhdistys ry:n lausunto

Pispalan kaavaperiaatteesta (käsittely YLA:ssa 15.3.2011)

Kaavaperiaate-esitys on yleislinjaltaan hyvä eli kohtuullinen kompromissi kaavan suojelutavoitteiden ja kiinteistönomistajien muiden käyttötavoitteiden välillä.

Esityksessä käytetyt konditionaalimuodot (â€ tulisiâ€ jne) herättävät kysymyksiä. Oletamme että varsinaisessa kaavaesityksessä niitä ei enää ole, vaan kaavamääräykset ovat täsmällisiä ja sitovia.

Seuraavassa joitain huomiota ja parannusehdotuksia eri kohtiin.

Rakentamisen ohjaus, Pispalan erityistoimikunta ja neuvonta-arkkitehti

Vanhojen suojeltavien rakennusten laajentamisen salliminen on hyvä linjaus. Laajennusten sopivuus vanhaan rakennuskantaan ja miljööseen tulee varmistaa riittävän selkeillä määräyksillä ja ohjeilla, tarvittaessa kortteli- ja tonttikohtaisesti. Näillä tulee ohjata myös täydennys- ja uudisrakentaminen.

Tonttitarkastelun koetonteille esitetyt rakentamisratkaisut ovat pääosin hyviä, massojen rakeisuus ja sijoittelu osoittaa että miljööseen sopiva täydennysrakentaminen on mahdollista hyvin ohjeistettuna ja suunniteltuna.

Joillekin tonteille esitetty vanhan rakennuksen purkamisen salliminen ei kuitenkaan ole mielestämme linjassa suojelutavoitteen kanssa. Pelkkä uudisrakennusten helpompi sijoittelu ei ole riittävä peruste arvokkaiksi inventoitujen rakennusten purkamiselle. Täydennysrakentamisen suunnittelu tulee tehdä vanhoihin suojeltaviin rakennuksiin sopeuttaen.

Kaavoittaja esittää nyt että rakentamisen ohjauksen välineeksi ei perustettaisi aikaisemmissa keskusteluissa esitettyä erityistä Pispalan suojelutoimikuntaa. Mielestämme tällainen elin olisi kuitenkin tarpeellinen. Koko kaupungin rakentamista ohjaava kaupunkikuvatoimikunta ei todennäköisesti ehtisi perehtyä riittävästi Pispalan rakennuskulttuurin erityislaatuun. Pispalan toimikunnan nimeksi sopisi suojelutoimikuntaa paremmin Pispalan rakentamistoimikunta tai miljöötoimikunta.

Sen tehtävänä ei olisi suojelupäätöksiin osallistuminen (suojeluhan päätetään kaavassa) vaan kaavan jälkeiseen rakentamisen ohjaukseen osallistuminen rakennusvalvonnan asiantuntijaelimenä. Toimikunnan mielipiteelle tulee antaa Pispalan rakennuslupien käsittelyssä erityisen suuri painoarvo. Kokoonpanolle hyvän rungon voisi muodostaa nykyisessä poikkeuslupatoimikunnassa edustettuna olevat tahot täydennettynä paikallisten asukkaiden/kiinteistönomistajien edustajilla.

Toimikunta tarvitsee vetäjäkseen ja esittelijäkseen rakennusvalvontaan erityisesti Pispalaan ja entisöivään korjausrakentamiseen perehtyneen neuvonta-/lupa-arkkitehdin, jonka aktiivisessa ohjauksessa kaikkien Pispalan korjaus- ja rakennushankkeiden tulee olla jo ideointivaiheesta lähtien. Tämä säästäisi paljon turhaa työtä monella taholla kun Pispalaan sopimattomia rakennuslupia ei pääsääntöisesti edes haettaisi. Tästä toimintamallista on jo vuosikymmenien hyvät kokemukset Vanhasta Raumasta.

Purkamisluvista, kiinteistöjen hoitosta, rakennusoikeudesta

Ehdotuksessa todetaan että korjauskelvottomat rakennukset saa purkaa. Korjauskelvottomuuden määrittely on ongelmallista. Melkein mikä tahansa vanha talo

voidaan sopivalla tarkoitushakuisella kuntoselvityksellä todeta
â€ korjauskelvottomaksiâ€. Rakennuksen omistajan mistä tahansa hankkimaa
kuntoselvitystä ei tule hyväksyä purkamisen perusteluksi, vaan tulee tarkkaan määritellä
mitkä perinnerakentamiseen perehtyneet tahot voivat tehdä korjauskelpoisuutta
todenmukaisesti arvioivia kuntoselvityksiä mahdollisten purkulupahakemusten yhteydessä.
Tarvittaessa kaupungin tulee tilata kuntoselvitys tällaiselta asiantuntevalta taholta.

Esityksen suojelumääräyksiä esittelevien kohtien lopussa todetaan:
â€ Purkaminen ELY:n poikkeusluvallaâ€ (srp-1) ja â€ Purkaminen
rakennusvalvonnan päätökselläâ€ (srp-2). Tästä saa sen kuvan että näidenkin
suojeltujen rakennusten purkaminen on tavanomaista kunhan niihin haetaan luvat oikealta
taholta. Näkemyksemme mukaan suojellun rakennuksen purkaminen tulee olla
puolueettomin selvityksin perusteltu erittäin harvinainen poikkeustapaus eikä tavanomaista
luparutiinia.

Lainmukaiseen kiinteistöjen hyvän hoidon valvontaan tulee suojelukaavassa löytää
erityiset keinot. Rakennusten hoitamatta jättäminen on nykyään liian helppo keino tehdä
rakennuksesta korjauskelvoton ja saada sille siten purkulupa. Suojeltujen rakennusten
korjaamisen ja hyvän hoidon tukemiseksi tulee löytää riittävät kannusteet ja sanktiot.

Kannusteita, ns. porkkanoita tarvitaan suojeltavien rakennusten säilyttämiseen sekä niille
kiinteistönomistajille jotka miljöösuojelun takia mahdollisesti joutuvat luopumaan entisen
tasoisesta 0,5-rakennusoikeudesta. Alenevaa rakennusoikeutta voidaan kompensoida
merkittävästi nykyisestä korotetuilla korjausavustuksilla, rakennusoikeudella muualla,
kiinteistöverohelpotuksilla ja/tai suoralla rahallisella korvauksella. Koska Pispala on
valtakunnallisesti merkittävä alue, on hyvät perustelut sille, että kaupungin ohella myös
valtiovalta (Ympäristöministeriö) osallistuu näiden kompensatioiden kehittämiseen ja
rahoitukseen.

Osallistuminen ja vuorovaikutus, ohjausryhmä

Esityksessä ehdotetaan yllättäen että kaavan osallisyhmän työskentely lakkautetaan. Se
ei ole oikea johtopäätös esiintyneistä ongelmista huolimatta.

Osallisyhmätyöskentely on tärkeä ja yleinen kaavaosallistumisen muoto ja sitä tulee
jatkaa.

Jo olemassa olevaa I-alueen osallisyhmää tulee täydentää II- ja III-alueiden edustajilla ja
näin muodostuvan koko Pispalan osallisyhmän työskentelyä tulee tiivistää ja
monipuolistaa. Tämä edellyttää myös riittävien resurssien järjestämistä kaavoituksen
henkilökunnalle, jotta osallisyhmän kokoukset ovat entistä paremmin valmisteltuja ja
dokumentoituja, jotta niissä voidaan käsitellä olleellisia asioita ja jotta niissä esitetyt
ajatukset todella ohjaavat ja auttavat kaavan tekoa.

Tampereella 14.3.2011
Pispalan asukasyhdistys ry

Antti Valtari, puheenjohtaja
antti.valtakari[at]kolumbus.fi