

Tampereen kaupungille

Pispalan asukasyhdistys ry:n muistutus (Täydennys 3.7.2015)

Pispalan asemakaavaehdotuksista (hyväksytty YLA:sa 12.5.2015)

nro. 8256, Ylä-Pispalan pohjoispuoli ja nro. 8257, Ylä-Pispalan eteläpuoli

Katsomme että kaavaehdotuksessa ei ole riittävästi huomioitu Valtioneuvoston vahvistamista vailla olevaa valmista (Ympäristöministeriön asettaman Mapio-työryhmän päätös 10.4.2014) Valtakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden päivitystä. Siinä Pispalan harjun yläosat kuuluvat Pirkanmaan harjumaisemien Pispalanharju-Pyynikinharju -alueeseen, jonka kuvauksen mukaan sen olennaisia piirteitä ovat harjuselänteiden lisäksi näkymät Pyhäjärvelle ja Näsijärvelle. Kaavaehdotukseen kuuluvassa rakentamistapaohjeessa määritellyissä tärkeissä näkymäsektoreissa huomioidaan hyvin näkymät Pyhäjärven suuntaan, mutta tärkeät näkymäsektorit Näsijärven suuntaan jäävät määrittelemättä.

Täydennys 3.7.2015:

Pispalan asemaakaavan vaiheistus useampaan osa-alueeseen vaikuttaa muodostavan ongelman esim. juuri maisemansuojelun kannalta. Vielä suuremman ongelman muodostaa tietenkin samanaikainen Santalahden kaavoitus erityisesti suhteessa Näsijärvimaisemiin, jotka Pispalan kaava-alueelta (Pispalan valtatielle saakka!) nähtyinä on Mapion päätöksellä todettu valtakunnalliseksi maisemanähtävyydeksi.

Tämä seikka tulee pystyä huomiomaan kaavateknisistä osa-aluejaoista riippumatta esim. siten että nyt Pispalan I-alueelle määritellään Mapion päätöksiä kunnioittavat näkymäsektorit Näsijärven suuntaan vaikka ne edellyttävätkin järvimaisemaa turvaavia toimia ja muutoksia myös Pispalan II-alueella ja Santalahden kaava-alueella.

Em. uuden maisema-alueen pääosa sijoittuu juuri Pispalan kaavan I-vaiheen alueelle, joten tässä kaavassa tulee huomioida sen vaatimukset sekä siitä johtuen samanaikaisesti tulee tehdä muutokset (kerroskorkeuksien alentaminen, puuston raivaus) Santalahden kaavaan, jotta maisema-alueelta (Pispalan kaavan I- ja II-alueilta) Näsijärvelle avautuvat maisemat eivät esty.

Pispalan ja Santalahden kaavojen hallinnollinen erillisuus ei saa estää tai vaarantaa valtakunnallisesti arvokkaaksi inventoidun järvimaiseman suojelua.

Edelläsananotun lisäksi ilmoitamme että yhdymme (tässä liitteenä 1 olevaan) Eeva Kepon 26.6.2015 antamassa muistutuksessa esitettyihin näkemyksiin.

Lisäksi olemme edelleen edellisessä kaavamuistutuksessamme 22.10.2013 esitettyjen näkemystemme kannalla. Monet niistä ovat edelleen ajankohtaisia ja toteuttamiskelpoisia.

Tämä muistutus perässä toisena liitteenä.

Tampereella 3.7.2015

Pispalan asukasyhdistys ry

puheenjohtaja Seija Haapamäen 26.6.15 antamalla valtuutuksella:

Veikko Niskavaara

hallituksen kaavoitusasioista vastaava jäsen

veikko.niskavaara@gmail.com

Liite 1 (Eeva Kepon muistutus 26.6.2015):

TAMPEREEN KAUPUNKI. PISPALAN ASEMAKAAVAN UUDISTAMINEN. ASEMAKAAVAN 1. VAIHEEN KAAVAKARTAT 8256 JA 8575. KARTTOJEN PÄIVÄYKSET 20.4.2015.

MUISTUTUS

NÄKÖKOHTIA JA MUISTUTETTAVAA

Osallisyhteistyö

Pispalan kaavoittaja toteaa kaavaselostuksessa yhteistyön osallisten kanssa olleen paitsi tuloksellista, myös ongelmallista ja vaikeaa. Kaavan nykyvaihetta pidetään käsittääkseni kuitenkin pääosin kohtuullisena kompromissina eikä yhteistyössäkään ole ollut muuta hankaluutta kuin alueen tunnetut erikoispiirteet. Ehkä Treen kaavoituksen ja muiden hallintoviranomaisten valmiuksia näihin erikoispiirteisiin voisi myös arvioida. Osallisyhteistyön toiminta lopetettiin jo keväällä 2013 kaavoitustyön vielä jatkuessa, mikä liittyy joko osallisten tai viranomaisten valmiuksiin.

Valtakunnallisesti merkittävä viranomaisen laatima maisemainventointi (VAT)

Kaavoitustyön kuluessa on ministeriötasolla päätetty valtakunnallisesti merkittävästä viranomaisen laatimasta maisemainventoinnista (VAT), joka koskee myös Pispalaa vahvistaen rky-alueen kriteerien säilymistä. Siihen viitataan kaavaselostuksessa seuraavasti: ”.. Tämä edellyttää, että viranomaisten laatimat inventoinnit otetaan huomioon maankäytön suunnittelussa ..” jne. Pirkanmaan maakuntakaava 2040:n luonnoksessa inventointi on huomioitu. Pispalan osalta se tarkoittaa Pyhäjärven ja Näsijärven järvinäkymien huomiointia valtakunnallisesti merkittävänä nähtävyyksinä. Täysin uskottavasti Pispalan asemakaavaehdotuksessa järvinäkymiä ei ole huomioitu varsinkaan Näsijärven suuntaan, mistä lisää jäljempänä.

Yleiset alueet Pispalassa

Muistuttamista on yleisten alueiden kuten katutilojen, puistojen, parkkialueiden ym. sääntelyssä, jota kohdistetaan lähinnä teknisiin osioihin kuten kuntatekniikkaan ja hulevesiin. Kyseessä on kuitenkin suojelukaavoitettavan rky-alueen julkisen kaupunkikuvan laatu. Kun kaavan peruslähtökohta ovat olleet lähinnä rakennuksiin ja tontteihin kohdistettu inventointi ja suojelumääräykset, joiden toteutumista valvotaan rakennuslupaprosessissa, on julkisesta kaupunkikuvasta huolehtiminen jätetty suurelta osin kaupungin oman organisaation -s.o. yleisten alueiden suunnittelun ja toteuttamisen – varaan. Se näyttää olleen virhe. Lausuntoja kyllä pyydetään, koska niin on määrätty, mutta niitä ja jopa yhdyskuntalautakunnan päätöksiä ei välttämättä huomioida eikä toteutumista valvota johdon tasolla. Pispalan merkittävimmän julkisen tilan eli Pyykkimettän (kaavanimi Vesisäiliönmäki tunnetaan huonosti) suunnittelu ja toteuttaminen v. 2014 on tästä ikävä esimerkki. Se antaa asukkaille vaarallista mallia virkakunnan omista suojeluasenteista.

Katutilojen osalta rakennustapaohjekortissa M4/ ks. otsikko Katumiljööt, on tarkasteltu lähes yksinomaan kadunvarren rakennuksia, lisäksi pulterimuureja ja portaita. Suojeluun kuuluvat kuitenkin myös huolellinen kadunkalusteiden ja -päällysteiden määrittely esim. nykyisiä asfaltointeja uusittaessa ja kadun ei-liikennöitävät alueet. Niitä tulee ohjata joko rakentamis- tai menettelytapaohjeilla nyt ehdotettua tarkemmin -varsinkin kun yleisten alueiden toteuttamista tehdään kovin ”omaehtoisesti” /ks. edellä Pyykkimettä.

Muistutus:

Yleisten alueiden suojeluehtoja täydennetään joko rakennus- tai menettelytapaohjeilla. Johdolle huomautetaan vastuiden ja valvonnan velvotteista ja selvien rikkeiden seuraamukset määritellään ja toteutetaan kuntasäädösten mahdollistamalla tavalla.

Tuhoutuvat tai purettavat uudemmat rakennukset

Tuhoutuvien tai purettavien suojelukohteiden korvaamista käsitellään kaavaehdotuksessa. Kuitenkin myös muita -esim. ympäristöön sopimattomia uudempia rakennuksia tuhoutuu tai puretaan. Olisiko niiden korvaamista uusilla ohjattava rakennustapaohjeitten lisäksi jossain määrin myös tonttikohtaisesti?

VALTAKUNNALLISESTI MERKITTÄVIEN JÄRVINÄKYMIEN SUOJELU

Selostuksen otsikot 2.2.1 ”Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet” ja ”Maakuntakaava viittaavat mm. Pirkanmaan maakuntakaava 2040:n luonnokseen. Sivulla 50 todetaan: ”Pispalanharju ja Pyykinharju sisältyvät valtakunnallisesti merkittävän maisema-alueen rajaukseen”. Lisäksi sivulla 48: ”Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kulttuuri- ja luonnonperintöä koskevissa erityistavoitteissa todetaan, että alueiden käytössä on varmistettava valtakunnallisesti merkittävien kulttuuri- ja luonnonperinnön arvojen säilyminen. Tämä edellyttää, että viranomaisen laatimat valtakunnalliset inventoinnit otetaan huomioon maankäytön suunnittelussa” (alleviivaus minun). Kyseinen viranomaisen inventointi tarkoittaa Pispalan-Pyykin järvimaisemien suojelua maisemanähtävyytenä/ ks. ympäristöministeriön (työryhmä Mapion) päätös 10.4.2014 liitekarttoineen.

Vireilläolevat maakuntakaavat ja valtakunnallisesti merkittävät suojeluhankkeet on kaupungin käytännössä hyväksytty kuntakaavan päätösperusteiksi / ks. Santalahden osayleiskaavan vahvistuminen v. 2008 perusteina vireilläollut rky-päätös (VNP) ja maakuntakaavan osalta maakuntahallituksen hyväksymispäätös, jolla mk-kaava ei vielä lainmukaisesti vahvistu (MRL).

Kaavaselostuksessa on esitetty karttaote maakuntakaava 2040:n luonnoksesta (s. 49), jossa maakuntatarkkuudella on osoitettu viivoitettu alue merkinnällä ”Mav” ja selityksellä ”Valtakunnallisesti merkittävä maisema-alue”. Maakuntakaavan selostuksessa se tarkentuu edellämainituksi ministeriön inventoinniksi ts. kyseessä ovat järvimaisemat molemmille järville katseltuna tietyltä harjulle rajatulta alueelta/ ks. edellämainittu Mapion päätös. Yleisötilaisuudessa 3.6. syntyi vaikutelma, että merkintä ”Mav” on saatettu

ymmärtää rky- alueen kanssa päällekkäiseksi suojeltavaksi maisema-alueeksi. Se on erehdys, joka saattaa syntyä, jos tarkastellaan vain karttaa. Mahdollinen erehdys tulee korjata jatkossa, ks. myös seuraavat tekstit:

Edelläkuvattuun valtakunnallisesti merkittävään maisemarajaukseen liittyy rakennustapaohjekortti M4:n kartta (s. 24) otsikolla ”Merkittävät näkymät yleisillä alueilla” ja ”Kartalla osoitettujen näkymien avoimina pysyminen edellyttää säännöllistä raivausta alueella”. Näkymäsektorit, 16 kpl, avautuvat kaikki Pyhäjärvelle, katulinjoihin yhtyvät nuolet sensijaan Näsijärvelle. Niiden merkityseroa ei selitetä kartassa eikä selitetty yleisötilaisuudessa 3.6.

Suojeltavat järvinäkymät ohjekortin M4 kartalla on täydennettävä siten, että näkymäsektorit osoitetaan samalla tavalla molemmille järville (eikä siis vain merkittävaksi maisema-alueeksi ehkä väärinymmärretylle ”Mav-alueelle” Pyhäjärven suunnassa/ ks.edellä).

Kaavaa varten laadittuihin selvityksiin on kuulunut MA-arkkitehtien laatima ”Pispalan maisema”, jossa mm. näkymäsektorit molemmille järville alunperin on esitetty. Raporttia ei kaavaselostuksessa enää ole sisällytetty otsikon ”1.3.2. Kaavaa varten laaditut selvitykset” alle (s. 20) . ”Pispalan maisema” tulee osoittaa kaavan selvityksiin (MRL 9§). Lisäperusteena nyttemmin on myös edelläkuvattu valtakunnallisesti merkittävien maisemien inventointi, jonka lähdeaineistoon ”Pispalan maisema” kuuluu.

Muistutus:

Viranomaisen laatima inventointi valtakunnallisesti merkittävästä maisemarajauksesta Pispalassa ja Pirkanmaan maakuntakaava 2040:n luonnos huomiodaan asemakaavoituksessa. Ohjekortin M4 näkymäsektorit täydennetään Näsijärven suuntaan huomioiden myös ”Pispalan maiseman” vastaavat merkinnät. ”Pispalan maisema” lisätään kaavaa varten laadittuihin selvityksiin asianomaisen otsikon alle.

MUITA NÄKÖKOHTIA JA MUISTUTETTAVAA

Kaavan osa-alueitten eriaikainen vahvistuminen

Edellisessä kaavamuistutuksessa 22.10.2015 kysyin Pispalan asemakaavan eri osa-alueista (nrot 8256, 8257, 8309, 8310) ja epäselvyydestä joka syntyy niiden eriaikaisesta vahvistamisesta: lain tarkoittama valittamismahdollisuus Pispalassa ei toteudu, jos tonttiratkaisusta ei sen jo vahvistuttua voi valittaa myöhemmin vahvistettavalla alueella osoitettavan epätasa-arvoisen ratkaisun perusteella. Kyseessä on käsittääkseni kuitenkin sama Pispalan kaava ja tasapuolisuuden tulee toteutua sen puitteissa. Sujan päätöksessä 28.5.2007 mainitaan vain yksi asemakaava. Päätöksen jälkeen on sitten otettu eri selvityksissä käyttöön tarkastelut neljästä erillisestä kaavasta. Nämä periaate- ja työvaiheselvitykset eivät käsittääkseni muuta 28.5.2007 tehtyä kaavoituspäätöstä. Toivon, että kysymykseeni tällä kertaa vastataan.

Miksi 1. kaavoitusvaihekin on jaettu kahteen, nyttemmin kaavoiksi nimettyihin osa-alueisiin 8256 ja 8257? Onko tarkoitus -vai nimenomaan eikö ole-, että esim. alueen 8257 asukas voi verrata tonttiratkaisuaan alueen 8256 ratkaisuun ja mahdollisesti valittaa epätasa-arvosta? Sama kaava lienee mahdollista jakaa useammalle kartalle. Osallisten tulee saada tarvittava kaavatieto, vaikka se tukisikin mahdollisuutta valittaa.

Muistutus:

Edelläkuvattu kaavojen vaiheistus ja sen merkitys valitusten kannalta selvitetään osallisille. Korjataan mahdollisesti virheellinen tulkinta numeroiduista neljästä kaava-alueesta erillisinä kaavoina.

Rakennustapaohjeiden vahvistuminen

Asemakaavakartta määräyksineen on ainoa vahvistuva asiakirja asemakaavoituksessa. Yleisötilaisuudessa 3.6. kuitenkin annettiin tietoa, että myös rakennustapaohjeet vahvistuisivat kuten asemakaavakartta. Myös selostuksessa on vastaavaa tekstiä, tosin siinä puhutaan myös rak.tapaohjeitten hyväksymisestä tarkoittaen ilmeisesti valtuuston päätöstä. Mikä on menettelytapa ja peruste, jolla rakennustapaohjeet vahvistuvat?

Muistutus:

Edelläkuvattu, joillekin osallisille epäselväksi jäänyt asia selvitetään.

Suojelun mahdollinen kompensointi kiinteistövero- tai tontinvuokraa alentamalla . Ehdotuksia.

Selostuksessa mainitaan eräänä mahdollisuutena suojelun kompensoimiseen kiinteistöveron alentaminen suojelun perusteella. Käsitykseni mukaan kiinteistöverosta on keskusteltu aikaisemmin eri ministeriöiden välillä eikä yhteistä näkemystä ole syntynyt. Asiaa on syytä nykytilanteessa vielä viritellä yleistä sääntelyä uudistettaessa.

Myös tontinvuokran alentamisesta suojelun perusteella on keskusteltu. Maanvuokralaissa on pykälä, jonka perusteella vuokranantaja voi vaatia tietyissä tapauksissa vuokralaisen omistaman rakennuksen poistettavaksi tontilta, ellei sopimusta esim. uuden vuokran määrästä synny. Suojellun rakennuksen osalta seuraa tällöin ongelmia, jos kaupunki toisaalta ei halua lunastaa rakennusta käyvään hintaan ja toisaalta suojeltua rakennusta ei kaavan mukaan saa purkaa. Vuokran riittävä kompensointi saattaisi olla hyväksyttävä ratkaisu molemmille osapuolille. Asia tulee selvittää.

Tampereella 26.6.2015

Eeva Keppo
Pispalan asemakaavan osallinen

Liite 2 (Pispalan asukasyhdistyksen muistutus 22.10. 2013):

Tampereen kaupungille

22.10. 2013

Pispalan asukasyhdistys ry:n muistutus

Pispalan asemakaavaehdotuksista

nro. 8256, Ylä-Pispalan pohjoispuoli ja nro. 8257, Ylä-Pispalan eteläpuoli

Yleistä

Pidämme kaavaehdotuksia hyvinä kompromisseina, joissa on kohtuullisen hyvin saavutettu kaavaudistukselle asetetut tavoitteet rakennetun ympäristön asemakaavalliselle suojelulle, Pispalan erityispiirteiden säilymiselle ja paremmalle uudisrakentamisen ohjaukselle.

Kaavaehdotukset mahdollistavat myös Pispalan rakennuskannan kehittämisen ja täydennysrakentamisen riittävästi. Sitä ohjataan kaavamääräyksillä ja rakentamistapaohjeella soveltuvaksi vanhaan rakennuskantaan ja Pispalan miljööseen, mikä on välttämätöntä Pispalan arvon säilyttämiseksi ja mitä vanha asemakaava ei ole riittävästi tehnyt.

On kuitenkin syytä kiinnittää huomiota muutamiin ehdotuksen kohtiin, jotta kaavan tavoitteet Pispalan ainutlaatuisen rakennetun ympäristön vaalimisesta ja sen ominaislaadun säilyttämisestä toteutuisivat vielä paremmin.

Rakennusten suojelumerkinnät

Kaavaehdotuksessa on kolmen tasoisia suojelumerkintöjä: srp-1, srp-2 ja srp-3.

Niistä tiukin, srp-1, ei mahdollista rakennuksen laajentamista. Aikaisemmin (mm. mielipiteemme kaavaluonnoksesta 5.4.2012, liitteenä) olemme esittäneet että kaikkia suojeltuja rakennuksia pitäisi voida tarkasti ohjeistettuna laajentaa mikäli tontilla on rakennusoikeutta.

Pidämme hyväksyttävänä myös ehdotuksen srp-1 merkintää (ja siis sen laajennuskieltoa) mikäli merkinnän antamisessa käytetään tarkkaa harkintaa ja otetaan huomioon myös kiinteistön omistajan näkemykset. Srp-1 merkintä on näin annettuna tärkeä osoittaessaan kaikkein tyypillisimmät ja arvokkaimmat pispalalaistalot. Niiden säilyttämiselle ja entisöivälle korjaamiselle tulisi löytää myös lisää kannusteita, joita olemme esittäneet jo (liitteenä olevassa) kaavamielipiteessämme 5.4.2012.

Kaavaehdotuksen käsittelemällä Ylä-Pispalan alueella srp-1 merkintä on annettu useimmiten tonteilla, joilla ei enää ole rakennusoikeutta. Niillä merkintä on ongelmaton.

Joillakin tonteilla merkinnän on saanut pikkumökki-tyyppinen rakennus, johon tarvittaisiin (perheasunnon tarpeisiin) niin suuri laajennus että vanhan rakennuksen tunnistettavuus häviäisi. Näillä tonteilla rakennusoikeutta on kuitenkin yleensä niin paljon jäljellä että perheasuntokokoinen uudisrakennus on mahdollista rakentaa erillisenä. Joillakin tonteilla (kuten kaupungin tontti Pispalanharju 32) kaavaehdotus on tämän mukainen ja hyväksyttävä.

Tulevilla kaava-alueilla lienee monia 1-lk:aan inventoituja taloja, joiden tontilla rakennusoikeutta on jäljellä toimivaa erillISRakennusta vähemmän ja jotka voitaisiin maltillisella laajennuksella

laajentaa toimivammiksi. Tällaiset rakennukset tulisi luokitella laajennukset mahdollistavaan srp-2 luokkaan. Myös runsaasti lisärakennusoikeutta omaavilla tonteilla lisärakennusten kytkeminen yhdysosalla vanhaan suojeltavaan rakennukseen tulee sallia, mikäli tontin olosuhteet sallivat sen tekemisen vanhaa rakennusta kunnioittaen ja miljöön säilyttäen.

Rakennuksia laajennettaessa ja toisiinsa kytkettäessä pidämme erityisen tärkeänä sitä, että laajennuksen tyyli sopii jo olemassa olevaan taloon, sekä pispalaiseen ”pienirakeiseen” rakentamisen tapaan.

Näissä tapauksissa rakennukset tulee luokitella laajennukset mahdollistavaan srp-2 luokkaan ja merkitä rakennusalat niin että laajennus/kytkeminen on mahdollista sekä toisaalta niin että sallittu rakennusala ohjaa uudisrakentamista niin ettei se uhkaa vanhan rakennuksen arvoa.

Joillakin kaavaehdotuksen tonteilla on inventoinnissa 1-lk:aan luokiteltuja rakennuksia (sekä asuin- että piharakennuksia) merkitty srp-3 -luokkaan tai jätetty jopa kokonaan ilman suojelumerkintää. Tämä ei ole nähdäksemme perusteltua (perusteita ei ole ainakaan esitetty) eikä kaavan suojelutavoitteen mukaista, vaan rakennukset tulisi merkitä srp-1 tai srp-2 -luokkaan. Myös kiinteistönomistajien tasapuolinen kohtelu edellyttää tätä tai päteviä perusteluja suojeluperiaatteesta poikkeamiselle.

Tonttien rakennusalat, rakennusvalvonta

Kaavaehdotuksessa rakennusalat on suunniteltu ja määritelty tonttikohtaisesti harkiten, mikä on hyvä periaate ja tärkeää Pispalan miljöön ja mm. naapuritonttien maisemanäkymien säilyttämisen kannalta.

Joissakin tapauksissa tämä on saattanut johtaa liian rajoitettuun rakennusalaan, joka ei jätä rakennussuunnitteluvaiheeseen juurikan variointimahdollisuuksia.

Rakennusalat voisi määritellä hieman väljemmin ja lisätä tonttikohtaisia sanallisia rakentamistapaohjeita. Tämä jättäisi rakennussuunnittelu ja -lupavaiheeseen enemmän liikkumavaraa, mikä vähentäisi poikkeuslupahakemuksia rakennusaloihin liittyen. Poikkeuslupien suuri määrä saattaa pahimmillaan nakertaa kaavan uskottavuutta ja lisätä poikkeuslupien vaatimista myös muihin kaavamääryksiin, mikä voisi vesittää koko kaavan.

Nähtävillä olevan I-kaava-alueen kiinteistönomistajien tulee voida keskustella rakennusaloihinsa haluamistaan muutoksista myös nähtävilläoloajan jälkeen, jotta turhilta valituksilta ja poikkeuslupahakemuksilta vältyttäisiin. Muistutusaikaa tältä osin tulee siis jatkaa mahdollisimman pitkälle.

Rakennusalojen väljentäminen lisää rakennuslupavaiheen harkinnan ja ohjauksen tarvetta, mikä on joka tapauksessa normaalia suurempi Pispalan ja muidenkin suojelualueiden rakentamisessa, vaikka asemakaava onkin normaalia tarkemmin ohjaava.

Tämän takia toistamme jo aiemmin tekemämme ehdotuksen **suojelukaava-alueisiin ja entisöivään korjausrakentamiseen keskittyvän neuvonta-/lupa-arkkitehdin viran perustamisesta rakennusvalvontaan**. Kaikkien Tampereen suojelukaava-alueiden korjaus- ja rakennushankkeet voisivat olla ko. henkilön ohjauksessa jo ideointivaiheesta lähtien. Tämä säästäisi paljon turhaa työtä monella taholla kun sopimattomia rakennuslupia ei pääsääntöisesti edes haettaisi. Tästä toimintamallista on jo vuosikymmenien hyvät kokemukset esimerkiksi Vanhan Rauman suojelualueelta.

Tulisi myös harkita **suojelukaavoitettujen pientaloalueiden rakentamista ohjaavan toimikunnan** perustamista. Sen tehtävänä olisi osallistua rakentamisen ohjaukseen rakennusvalvonnan asiantuntijaelimenä em. neuvonta-arkkitehdin apuna. Toimikunnan mielipiteelle tulisi antaa rakennuslupien käsittelyssä erityisen suuri painoarvo. Kokoonpanolle hyvän rungon voisi muodostaa nykyisessä poikkeuslupatoimikunnassa edustettuna olevat tahot täydennettyinä esim. kaupunkikuvatoimikunnan asiantuntijoilla, korjausrakentamisen asiantuntijoilla sekä

suojelukaava-alueiden asukkaiden/kiinteistönomistajien edustajilla.

Kaavamääräyksistä, rakentamistapaohjeesta, kaavan tulkinnasta

Kaavaehdotus sisältää suuren joukon hyviä kaavamääräyksiä ja niitä tukevat laajat ja huolella mietityt rakentamistapaohjeet.

Kaavan toteutumisen kannalta on tärkeää, että ne olisivat mahdollisimman yksiselitteiset ja että niitä myös noudatettaisiin. Muutamat viime aikoina määräysten ja ohjeiden luonnosten vastaisesti myönnetty poikkeusluvut eivät herätä luottamusta asiaan.

Rakennuskiellon aikaisen poikkeuslupatoimikunnan linjaa ja kaavan hyväksymisen jälkeisen rakennusvalvonnan linjaa tulee tiukentaa niin että kaava ei vesity löysällä tulkinnalla ja perusteettomilla poikkeusluvilla.

Kaavan hyvässä toteuttamisessa auttaisi suuresti edellä mainitut neuvonta-arkkitehdin viran ja erityistoimikunnan perustaminen. Myös naapurien kuulemista lupaharkinnassa tulisi kehittää ja laajentaa toimivaksi ja monivaiheiseksi konsultaatioksi.

Kaavamääräysten ja rakentamistapaohjeen suhde on epäselvä. Määräyksissä viitataan Rt-ohjeessa oleviin tarkennuksiin, mutta ovatko ne myös sitovia? Niiden tulisi olla.

Mielestämme ainakin seuraavissa kohdissa kaavamääräyksiä tulisi täsmentää:

Kohdassa ”Rakentamisen tapa” todetaan nyt:

”Rakennukset tulee sijoittaa maastoon ilman perusteettomia täyttöjä ja leikkauksia, säilyttäen luonnollisia ja olevia tasoeroja.”

Määräystä tulee täydentää kaivujen maksimisyvyyden määrittelyllä esim. yhteen kokonaan maanalaisen kellarikerrokseen, max. 2,5 metriin maanpinnasta. Rakennusten tulisi siis porrastua rinteiden mukaisesti sekä maanpäällisesti että maanalaisesti.

Tämä on perusteltua harjun maaperän suojelun kannalta, paineellisen pohjaveden riskien, sortumariskien ja radonriskin kannalta.

Kohdassa ”Rakentamisen tapa” todetaan myös:

”Lasia tulee käyttää vain ikkunoissa ja parvekelasituksissa maltillisen kokoisina pintoina.”

Mikä on maltillista? Viimeaikaiset toteutuneet uudiskohteet osoittavat että ”maltillinen koko” on joidenkin mielestä vaikkapa 10 neliötä, mikä on mielestämme ehdottomasti Pispalaan sopimatonta.

Ikkunoiden maksimikoko tulee määritellä ja myös edellyttää suurempien ikkunoiden jakoa välikarmeilla tai jakopuitteilla. Esim. max. ikkunakoko 2 neliötä ja yli 1 neliön ikkunat jaettava.

Rt-ohjeessa on maininta ”Julkisivussa saa olla lasipintaa puitteineen enintään 30%”. Ohje on hyvä ja se tulee ottaa osaksi kaavamääräystekstiä.

Muilta osin toistamme luonnosvaiheessa (5.4.2012) antamamme mielipiteen, jonka liitämme oheen. Osa sen ehdotuksista on kaavaehdotuksessa toteutunut, osa ei (vielä) ole, osaa olemme ylläolevassa tekstissä muuttaneet tai kehittäneet ja osa ehdotuksista voinee toteutua muussa kuin kaavaa koskevassa päätöksenteossa.

Tampereella 22.10.2013
Pispalan asukasyhdistys ry

Jussi Mäki, puheenjohtaja
jussiveikko@gmail.com

Veikko Niskavaara, kaavatoimikunnan vetäjä
veikko.niskavaara@gmail.com

Tampereen kaupungille

5.4.2012

Pispalan asukasyhdistys ry:n mielipide

Pispalan asemakaavaluonnoksista:

nro. 8256, Ylä-Pispalan pohjoispuoli ja nro. 8257, Ylä-Pispalan eteläpuoli

Yleistä

Pidämme kaavaluonnoksia hyvinä kompromisseina, joissa on kohtuullisen hyvin saavutettu kaavauudistukselle asetetut tavoitteet rakennetun ympäristön asemakaavalliselle suojelulle, Pispalan erityispiirteiden säilymiselle ja paremmalle uudisrakentamisen ohjaukselle.

Kaavaluonnokset mahdollistavat myös Pispalan rakennuskannan kehittämisen ja täydennysrakentamisen riittävästi. Sitä ohjataan kaavamääräyksillä ja rakentamistapaohjeella soveltuvaksi vanhaan rakennuskantaan ja Pispalan miljööseen, mikä on välttämätöntä Pispalan arvon säilyttämiseksi ja mitä vanha asemakaava ei ole riittävästi tehnyt.

Suojelluista rakennuksista

Suojeltujenkin rakennusten **laajentaminen** on kaavaluonnoksessa mahdollista mikäli rakennusoikeutta on tontilla käyttämättä. Tämä on hyvä periaate, jota olemme kannattaneet aiemmissakin lausunnoissamme.

Kaavakarttaan merkattujen rakennusalojen mukaan se ei kaikille rakennuksille ole kuitenkaan suoraan mahdollista. Tähän on varmaankin syynsä rakennussuojelun tai esim. naapurien näkymien säilyttämisen vuoksi. Suojelutonteille merkityt rakennusalat ohjaavat lisärakentamisen erillisiin rakennuksiin, mikä on hyvä periaate ja vaalii Pispalan pienirakeista rakentamistapaa.

Usein kuitenkin asuntojen toimivuuden kannalta olisi edullista, jos eri rakennuksissa sijaitsevat asuintilat olisivat toisiinsa yhteydessä.

Kaavamerkinnoista ei käy riittävästi selville missä tämä olisi mahdollista joko maanpäällisellä tai maanalaisella yhdysosalla. Tätä tulisi selkeyttää ja mahdollisimman monessa tapauksessa mahdollistaa. Tämä lisäisi suojelutonttien rakennusten käytännöllisyyttä asumiskäytössä eri kokoisille perheille sekä sen seurauksena parantaisi suojelukaavan hyväksyttävyyttä ja halua säilyttää suojellut rakennukset.

Suojeltujen rakennusten **purkamisenkin** mahdollistetaan kaavaluonnoksessa, mikäli ne osoitetaan pätevillä kuntotutkimuksilla korjauskelvottomiksi. Tämä lienee välttämätöntä todella huonokuntoisten rakennusten osalta. Samalla tämä muodostaa kuitenkin suuren uhkan suojeltujen rakennusten säilymiselle, mikäli omistajat todella haluavat päästää ne huonoon kuntoon ja sillä perusteella purkaa.

Uhkan torjumiseksi tarvitaan sekä lisää **kannustimia** suojellun talon säilyttämiseksi, että riittävän vaativat kriteerit kuntotutkimuksille, joilla korjauskelvottomuus pyritään osoittamaan. Kaavaluonnoksessa on jo hyviä kannustimia, joilla mm. mahdollistetaan suojellun rakennuksen ja sen tontin asuintilojen laajentaminen yli sallitun rakennusoikeuden.

Lisäksi suojeltujen talojen korjaamiseen olisi saatava huomattavasti nykyistä tasoa suuremmat

korjausavustukset, kuten aiemmissakin kannanotoissamme olemme esittäneet. Koska Pispala on valtakunnallisesti merkittävä alue, on hyvät perustelut sille, että kaupungin ohella myös valtiovalta (Ympäristöministeriö) osallistuu avustusten kehittämiseen ja rahoitukseen.

Kuntotutkimusten kriteerit tekijöiden ja sisällöllisten vaatimusten suhteen tulee määritellä tarkemmin. Tutkimuksen tulee sisältää myös mahdollisten vaurioiden korjaussuunnitelma ja kustannusarvio, jotta voidaan arvioida korjauskustannusten mahdollista kohtuuttomuutta vastaavan rakennuksen uudisrakentamiskustannuksiin verrattuna.

Mikäli suojeltu rakennus todella todetaan korjauskelvottomaksi, ts. että korjauskustannukset ylittävät huomattavasti vastaavan rakennuksen uudisrakentamiskustannukset, tulee kaavassa määrätä että purettavan rakennuksen tilalle rakennetaan ulkoasultaan samanlainen, uusvanha rakennus, jotta kaupunkikuva säilyy ennallaan. Kuitenkin uudisrakentamisessa tulee soveltaa 0,5 rakennusoikeutta, jotta yli sen rakennetuissa suojelluissa taloissa työläskin kunnostaminen säilyy kannattavampana vaihtoehtona. Jos kuitenkin 0,5 rakennusoikeuden ylittävä suojeltu rakennus tuhoutuu esim. tulipalon seurauksena, tulee se voida rakentaa entisenlaisena, mikäli rakennuksen käyttö säilyy entisenlaisena, tyypillisesti esim. moniasuntoisena vuokratalona.

Kaavaluonnoksessa on monet **1. ja 2. luokkaan inventoidut rakennukset jätetty ilman suojelumerkintää**. Useimmissa tapauksissa kysymyksessä ovat piharakennukset, jotka kuitenkin ovat merkittävä osa Pispalan erityistä miljöötä ja pienirakeista rakentamistapaa. Ainakin kaikki 1-luokkaan inventoidut rakennukset tulisi suojella ja kehittää lisää kannusteita esim. saunatilojen rakentamiseksi niihin, mikä vapauttaisi tiloja asuinhuoneille ja estäisi kosteusvaurioita päärakennuksessa. Myös korotetut korjausavustukset suojelluille piharakennuksille kannustaisivat niiden säilyttämiseen.

Joillakin tonteilla ilmeisesti pelkkä uudisrakennusten vaikea sijoittelu on ollut perusteena vanhan talon suojelumerkinnän poisjättämiselle. Tämä ei ole hyväksyttävää, vaan täydennysrakentamisen suunnittelu tulee tehdä vanhoihin suojeltaviin rakennuksiin sopeuttaen ja vaikkapa niiden huomattava laajentaminen sallien mieluummin kuin purkamisen salliminen.

Erityistoimikunta suojelukaavoitetuille pientaloalueille

Aikaisemmissa kannanotoissamme olemme esittäneet erityisen Pispalan rakentamistoimikunnan tai miljöötoimikunnan perustamista rakennusvalvonnan avuksi antamaan lausuntoja rakennusluvista. Kaavaluonnoksessa ei sellaista esitetä, vaan kaavoittaja on todennut että Tampereen kaupunkikuvatoimikunta antaa tarvittaessa lausuntoja. Mielestämme koko kaupungin rakentamista ohjaava kaupunkikuvatoimikunta ei todennäköisesti ehtisi perehtyä riittävästi Pispalan ja muiden vastaavien suojelukaava-alueiden rakennuskulttuurin erityislaatuun ja yksityiskohtaiseen lausunnonantoon.

Esitämme nyt että Tampereelle perustettaisiin kaikkien suojelukaavoitettujen pientaloalueiden rakentamista ohjaava toimikunta, jonka tehtävänä olisi osallistua rakentamisen ohjaukseen rakennusvalvonnan asiantuntijaelimenä. Toimikunnan mielipiteelle tulisi antaa rakennuslupien käsittelyssä erityisen suuri painoarvo. Kokoonpanolle hyvän rungon voisi muodostaa nykyisessä poikkeuslupatoimikunnassa edustettuna olevat tahot täydennettynä suojelukaava-alueiden asukkaiden/kiinteistönomistajien edustajilla.

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

Tampereelle, todennäköisesti Pispalaan, on perusteilla kaupungin omana hankkeena

rakennuskulttuurin ja korjausrakentamisen neuvontakeskus. Se toimisi erinomaisena tukena ja mahdollisena toimipaikkanakin em. rakennusvalvonnan neuvonta-arkkitehdille. Ks. www.trkk.fi

Pusikoitumisen estäminen näkymien säilyttämiseksi

Luonnoksen kaavamääräyksissä sanotaan tonttien pihoista:

”Puustoa tulee hoitaa ja harventaa siten että järvinäkymät säilyvät yläpuolisilta tonteilta sekä kadulta.”

Puistojen osalta sanotaan seuraavaa:

”Puistoja ja viheralueita tulee hoitaa niitä koskevien hoitosuunnitelmien mukaisesti ja huomioiden niiden luontoarvot sekä kulttuurihistorialliset, maisemalliset ja luonnonympäristön arvot.”

Mielestämme myös puistojen ja viheralueiden osalta tulee vaatia pusikoitumisen estämistä harvennuksilla (luonto- ym arvot huomioiden), jotta näkymät säilytetään.

Ja toisaalta tonttienkin osalta tulee huomioida samat arvot kuin puistojen osalta.

Liikenteen rauhoittaminen

Pispala on lähes yksinomaan asuinalueita. Maastonmuotojen haasteellisuuden vuoksi on jalankulku paras liikkumismuoto alueen sisällä. Alueen autoliikenteen tulisi olla pääasiassa vain liikennöintiä tonteille eikä läpiajoliikennettä ilman varsinaista asioimista alueella. Nykyisellään runsas läpiajoliikenne sekä huomattavan korkeat ajonopeudet tekevät osasta Pispalan tiealueita turvattomia.

Nyt laadittavalla kaavalla olisi mahdollista edistää turvallista liikenneympäristöä Pispalassa. Ehdotammekin, että Pispalasta tulisi tehdä Tampereen ensimmäinen jalankulkuystävällinen alue. Tämä tukisi asumisen viihtyisyyttä, sopisi paikan kulttuurihistorialliseen kehukseen sekä korostaisi Pispalan erityispiirteisyyttä myös vierailijoita kiinnostavana kohteena.

Tulisi siis tutkia, mitkä kaduista voitaisiin mahdollisesti sulkea kokonaan autoliikenteeltä ja mitkä kaduista voitaisiin merkitä pihakaduiksi, hidaskaduksi tms., joilla liikkuminen tapahtuisi jalankulkijan ehdoilla.

Tähän ajatukseen sopii myös hyvin yhteen kaavaluonnoksessa esitetty ajatus ”Pispalan portista” paikoitusalueineen Pispalanharjun itäpäähän. Samanlaisia paikoitus- ja jalkautumispaikkoja vierailijoille tarvitaan myös kaavan 2- ja 3-alueille, esim. Rajaportin saunan yhteyteen Mäkikadun alkupäähän.

Järvimaisemat ym. suhde lähialueiden suunnitteluun

Nyt nähtävillä oleva Ylä-Pispalan kaavaluonnosalue on Pispalan valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön (RKY) ydinaluetta. Sen arvojen säilymisen ja kaavan suojelutavoitteiden toteutumisen kannalta on tärkeää myös se mitä tapahtuu sen lähialueilla, esim. harjulta avautuvien järvimaisemien ja muiden näkymien suhteen.

Siksi kaavassa ja lähialueiden suunnittelussa tulee ottaa kantaa myös näihin asioihin.

Ennenkaikkea tämä merkitsee Santalahteen samaan aikaan suunnitteilla olevan järvinäkymiä peittävän kerrostaloalueen torjumista. Jos kaavateknisesti ei ole mahdollista vaikuttaa Pispalan kaava-alueelta avautuvien maisemien säilymiseen ts. Santalahden kaavaan, niin

yhdyskuntalautakunnan pitää ylittää tämä teknis-hallinnollinen este. Sen tulee käyttää ohjausvaltaansa kaavoitukseen niin että Santalahden kaavoitusta ohjataan tehokkuudeltaan ja kerroskorkeuksiltaan kohtuulliseksi, jotta Pispalan harjun RKY-alueelta avautuvat Näsijärvinäkymät

säilyvät ja toisaalta RKY-alueen näkyvyys myös Näsijärveltä ja keskustan rannoilta säilyy. Kaavaluonnosalue rajautuu myös siitä 2-alueeseen siirrettyyn, Rinnekadun ja Mäkikadun alkupään väliseen kaupungin omistamaan tyhjään, ns. Morkun tonttiin. Se tulee suunnitella ennenkaikkea viereiselle Rajaportin saunalle ja muuallekin Pispalaan tulevien vierailijoiden paikoitustarpeet huomioiden.

Tontin yläosan kaavoituksessa tulee varmistaa Rinnekadulta pitkien portaiden viereltä avautuvan perinteisen maisemapaikan (mm. I.K.Inhan v. 1904 kuvaaman) näkymien (järvelle ja keskustaan) säilyminen ja erityisen maisemankatselupaikan rakentaminen ko. kohtaan.

Kaavaluonnokseen liittyvästä viherverkkoselvityksestä

Viherverkkoselvitys on kokonaisuudessaan varsin kattava ja hyvin laadittu. Johdanto-osa, historia, maisema-asiat ja viherverkon nykytila on kuvattu mielenkiintoisesti ja selkeästi.

Kulttuurihistoria, elollinen ja osin elotonkin luonto on kartoitettu ammattitaitoisesti ja esitelty selkeästi.

Linnusto- ja nisäkässelvitysten puuttuminen muuten hyvässä kokonaisuudessa ihmetyttää. Pahin ristiriita liittyy ranta-alueen ekologiaan valtakunnallis-alueellisten luontoarvojen ja rantareitin kehittämissuosituksen painotuksiin.

Rantareitti Varalasta Lorisevanpuistoon?

Eliöstö- ja biotooppiselvityksessä sekä lähdekartoituksessa aivan oikein tuodaan esiin ko. alueen arvot. Rantareitin rakentaminen turmelisi lähteet ja kynäjalavien juuristot, katkaisisi ekologisen käytävän, vaarantaisi suositun kylän uimapaikan sekä pilaisi jyrkän profiilin vaikean rakennettavuuden vuoksi maiseman kymmeniksi vuosiksi. Asukasyhdistys ei pidä rantareittiä tältä osin tarpeellisena.

Mihin unohtuivat linnut ja nisäkkäät?

Yleensä kaavoitusten luontoselvityksiin kuuluu olennaisena osana linnustokartoitus. Asiaa ei voi sivuuttaa toteamuksella, että linnut ovat kaupungin tiedossa tai mitään uutta ei kuitenkaan ilmene. Pispalassa ja varsinkin sen rantalehdoissa pesii varsin monipuolinen linnusto. Rannan ja sen lietteiden paljastuminen lähteisyyden ansiosta kerää keväisin mielenkiintoisia lajeja ruokailemaan ja levähtämään. Lintujen ravinto- ja levähdysalueiden selvittäminen kuuluu myös nykyaikaiseen kaavoitukseen.

Liito-orava?

Viherverkkoalueelta on tietävästi myös liito-oravahavainto 2000-luvulta. Vaikkei lajia todennäköisesti enää alueella esiinnykään, pitäisi vähintään maininta asiasta olla. Nisäkkäistä ainoastaan lepakot on kartoitettu.

Lepakkoselvitystä syytä täydentää.

Lepakkoselvitys on hieman keskeneräinen. Myös pesimä- ja talvihorrosmaat pitää selvittää, kun on kyse tiukasti suojellusta lajiryhmästä.

Lähteiden kartoituksessa puutteita.

Vesilaissa suojellut lähteet ovat tärkeitä paitsi biotooppeina, myös arvokkaita järviveden laadulle. Lähteisyys pitää sinilevää loitolla. Lähdekartasta puuttuvat Tahmelanniemen- Lorisenpuiston väliset useat vesi- ja rantalähteet. Kartoitusta pitää täydentää. Lähteiden tulo- ja laskupurot pitäisi ehdottomasti kartoittaa ennen rakentamista.

Pispalassa 5.4.2012

Pispalan asukasyhdistys ry:n puolesta:

Veikko Niskavaara, Päivölänk. 15, 33250 Tre, veikko.niskavaara@gmail.com, 040- 7765 198

