

RAKENNUSOIKEUS 12

Pispalan pamauksessa perustetun työryhmän kahdestoista kokoontuminen.

Aika: Keskiviikko 13.1.2009 kello 18:00 alkaen

Paikka: Pispalan kirjastotalo

Puheenjohtaja:

Sihteeri:

Asialista

1. Läsnaolijoiden toteaminen

2. Päivän työjärjestyksestä ja tavoitteista sopiminen

3. Aiemmat tapahtumat

- Pispalan Palapeli 2. kaupunginosakonferenssi
- Pispalalainen-lehden kaavoitusartikkelit (liitteenä osa artikkeleista)

4. Keskustelua kaavoituksen nykytilanteesta ja etenemisestä

- Rakennustapaohje
- Rakennusoikeustarkastelu
- Inventointi
- Kaavoituksen eteneminen
- Kiinteistötason päätökset

5. Rakennusoikeus-ryhmän osallistuminen Pispalan ja Santalahden asemakaavamuutosalueiden osallisryhmiin.

Ia: Ylä-Pispala, kaava-alue 8256 (Pohjoispuoli)

Ib: Ylä-pispala, kaava-alue 8257 (Eteläpuoli)

Iia: Pispalan valtatievarren kaava-alue

Iib: Osia Ylä- ja Ala-Pispalasta sisältävä kaava-alue

S: Santalahden asemakaavamuutos, kaava-alue 8048, 8073

<http://www.tampere.fi/tiedostot/5CDXx3q2t/kuulutus271108.pdf>

6. PAIKKIS-paikkatietosovellus

7. Seuraavan kokouksen sopiminen

8. Muut aiheet

8. Kokouksen päättäminen

RAKENNUSOIKEUS 11

Pispalan pamauksessa perustetun työryhmän yhdestoista kokoontuminen.

Aika: Keskiviikko 12.11.2008 kello 18:00 alkaen
Paikka: Pispalan kirjastotalo
Puheenjohtaja: Antti Ivanoff
Sihteeri: Aarne Raevaara

Asialista

1. Läsnäolijoiden toteaminen

Läsnä 13 henkilöä. Antti Ivanoff, Antti Nikkilä, Jorma Alastalo, Mårten Sjöblom, Tapani Harjuntausta, Osmo Lindfors, Eeva Keppo, Aarne Raevaara, Arvi Sutelainen, Tuulikki Sutelainen, Marja Kaikkonen, Eija Kattainen, Risto Välimäki

2. Päivän työjärjestyksestä ja tavoitteista sopiminen

Sovittiin työjärjestys.
Hyväksyttiin edellisen kokouksen pöytäkirja.

3. Seuraavan kokouksen sopiminen

Seuraava kokous on tiistaina 13.1.2009 Pispalan kirjastotalolla. Varalla 8.12.2008.

4. Kaavoitusaikataulu + tiedotusasioita

21.11. Deadline OAS-mielipiteille

”Pispalan palapeli” – Pispalan Pamaus II suurtahtuma
22.11. 10-17
23.11. 10-15
Tampereen ammattiopiston Santalahdentien toimipisteessä (entiseltä nimeltään Pyynikin ammattikolu). Käyntiosoite: Santalahdentie 10

5. Mielipiteet Pispalan kaavoitukseen OAS

Pispalan asemakaavoituksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan jätettävät mielipiteet.

5.1. Rakennustapaohje. Mielipide: ”Karttakeppimäinen ohje ei sovi Pispalaan”

Rakennustapaohjeiden monitulkintaisuudesta käytettiin hyvinä esimerkkeinä Antti Ivanoffin ja Hanna Lyytisen mielipidekirjoitukset Aamulehdessä.

Antti toi esiin Hannan AL:n vastineen asiavirheitä ja tulkinnallisuutta.

Kokouksessa todettiin ikäväksi, että asioista joudutaan keskustelemaan ja niitä oikaisemaan lehtien sivuilla.

Tässäkään tilaisuudessa läsnä ei ollut kaavoittajaa tai Kaoksen palkattua henkilö. Asiaa pidettiin huonona. Yleisessä keskustelussa Kaos projektin osalta koettiin sen paikallisille asukkailla aiheuttama lisätyö täysin kohtuuttomana.

Kokouksessa löydettiin muutama esimerkikohde Pispalassa, jotka täyttäisivät Rakennustapaohjeet. Yhden niistä epäkäytännöllisyyttä ihmeteltiin.

Keskustelussa muutettiin hieman ehdotettua kannanottoa rakennustapaohjeista.

Keskustelussa korostui uudestaan rakennuksiin esitetyn maksimileveyden haasteellisuus. Runkoleveyttä 7 metriä ei voi jakaa kahdelle huoneelle, jos seinäpaksuutena on 30 – 40 cm. Rakennuksen sisään ei mahdu kahta huonetta 3.60 metrin minimimitalla. 3.60 olohuoneen huonemittana julkisen rakentamisen laatuohjeistuksessa.

Todettiin, että rakennettaessa tien linjan suuntaisesti rakennusmassan kapeus/pituus peittää turhaan muiden näkymiä. Se aiheuttaa rakentajalle ylimääristä harmia, estää yleisen näkymän tieltä ja vaikeuttaa todennäköisesti naapurisuhteita.

Rossipohjan alaisen kellaritilan muuttaminen asumiskäyttöön herätti ihmetystä. Kosteusongelmat ja radon eivät olleet ainoita syitä vaan erityisesti ihmeteltiin miksi maakuntamuseon ehdotus on tältä osin Museoviraston korjauskorteissa esitetyn vastainen.

Lämpimän tilan laajentaminen ullakkotasollekin aiheuttaa samankaltaisen tilanteen, vesikaton alaisen läpituulettuva kylmä tila on osa perinteistä pispalalaista rakennuskulttuuria.

Rakennustapaohjeissa olisi ollut useita muitakin haasteellisia kohteita, mutta kannanotossa oli näkemykset jo riittävästi nähtävissä.

Kannanoton käsittelyn jälkeen tilaisuudessa kiersi sekä kannanottoa kannattava ja ei kannattava paperi allekirjoitettavaksi. Kannanoton allekirjoittaneiden nimet tulevat myöhemmin nettiin. En kannata kannanottoon ei tullut allekirjoituksia.

5.2. Pispalan selvitysaineisto Pispalan suojelukohteet

Todettiin, että kaavoittajalle oli jo keväällä esitetty kyseisten kaavakarttojen korjaamista. Silloin kaavoittaja perusteli niiden poisjättämistä selvityskartoista sillä, että Santalahden osayleiskaava ei ole lainvoimainen. Kyseinen peruste on poistunut, eikä uutta ole kerrottu.

Läsnäolijoilla oli hyvin kielteinen käsitys sr merkintöjen vaikutuksesta Santalahden alueella. Kattohuopatehtaan vieressä olevan portinvartijan mökin palaminen pari viikkoa ennen kokousta herätti keskustelua.

Koska Pispalan harjun yläosaan on suunnitteilla sr merkintöjä, sr merkintöjen vaikutus olisi hyvä käydä läpi Santalahden esimerkkien avulla. Nyt olisi tärkeä analysoida mitä kyseiset sr merkinnät vaikuttavat rakennuskantaan. Paikallisilla asukkailla olisi jo valmis käytännöntason tietämys ja kokemus asioista.

Kannanoton käsittelyn jälkeen tilaisuudessa kiersi sekä kannanottoa kannattava ja ei kannattava paperi allekirjoitettavaksi. Kannanoton allekirjoittaneiden nimet tulevat myöhemmin nettiin. En kannata kannanottoon ei tullut allekirjoituksia.

5.3. Pispalan selvitysaineisto Pirkanmaan 1 maakuntakaava

Maakuntaliiton ja valtioneuvoston asemaa ja roolia valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön aluerajauksen laatijana ja hyväksyjänä selkeytettiin. Tilaisuudessa koettiin ikävä, ettei kaavoittaja ollut paikalla.

Kannanoton käsittelyn jälkeen tilaisuudessa kiersi sekä kannanottoa kannattava ja ei kannattava paperi allekirjoitettavaksi. Kannanoton allekirjoittaneiden nimet tulevat myöhemmin nettiin. En kannata kannanottoon ei tullut allekirjoituksia.

5.4. Rakennusoikeustarkastelu: ”Rakentamismahdollisuudet säilytettävä”

Alun perin Rakennusoikeusryhmä oli esittänyt kyseisen Ramboll Finland oy selvityksen nimeltä Pispalan rakennusoikeustarkastelu tekemistä. Selvityksestä kävi hyvin ilmi kuinka Pispalan kulttuuriympäristö on muodostunut tehokkaasti rakennetuista tonteista. Yleisluonteiset kartat olivat hyviä.

Yleisellä tasolla lukemat antavat hyvän käsityksen Pispalan kulttuuriympäristöstä. Näennäisesti korkea rakennusoikeus jakaantuu hyvin ja tasapuolisesti olemassa oleville asuinrakentamiseen tarkoitetuille tonteille. Pienet tontit luovat mosaikkimaisen kokonaisuuden.

Mutta kiinteistökohtaiset luvut herättivät hyvin voimakasta kritiikkiä. Kyseiset luvut olivat yleisesti täysin virheellisiä. Selvityksen esittämistapa oli myös niin vaikea, että kokouksessa epäiltiin, että 99 % Pispalan asukkaista eivät osaa tarkistaa omalta osaltaan kyseisen selvityksen lukuja.

Tilanne oli tässä mielessä täysin kestävä. Kaavoittaja oli ilmoittanut, että vain ne luvut, jotka pyydetään korjattavaksi oikeaksi, korjataan.

Kokouksessa ihmeteltiin asiaa. Todettiin ettei voi olla niin, että vain niiden kohdalta, jotka osaavat, ymmärtävät ja tietävät vaatia oikeita lukuja viranomaispapereihin, luvut korjataan oikeiksi. Asukkaiden tehtävänä ei ole korjata näin systemaattisesti virheellisiä lukuja.

Kysymys oli ilmeisesti rakennusoikeuden vähentämiskeinosta. Ihmeteltiin, miksi rakennusoikeutta pitäisi vähentää juuri sellaisilta tonteilta, joissa on vanhoja rakennuksia. Mietittiin sitä, etteikö Santalahden sr toimenpiteistä ole mitään opittu.

Rambollin lukuja ja niiden takana oleva motiivi jäi epäselväksi. Mikään kaava ei voisi pohjautua näin virheellisiin lähtökohtalukuihin.

Pispalassa yksityistonttien rakennusoikeudesta on maksettu huomattavia summia. Ei koettu hyvänä, että epämääräisellä tulkinnanvaraisella luettelolla yritetään sosialisoida yksityisomaisuutta tältä osin.

Herätti myös paheksuntaa asian esittäminen ikään kuin olisi tapahtunut lainmuutos, joka mahdollistaisi asuinrakennusten käytetyn rakennusoikeuden uuden laskemistavan.

Rambollin lukujen selkeä ja johdonmukainen esittämistapa toi esiin epäilyn, että kysymys olisi nyt rakennusoikeuden uudelleen jaosta. Olemassa olevilta kiinteistöiltä sitä nyt ollaan kyseisen tulkinnan eli rakennusoikeuslukujen avulla siirtämässä pois.

Yksityistonteilta poistuisi käytännössä rakennusoikeutta. Koska Suja lähti arvoneutraalista määrästä, voisiko KaOs:n kustantaman selvityksen motiivina olla se, että siirtyvälle rakennusoikeudelle löytyisi alueen puistoissa tilaa. Rakennusoikeusryhmässä koettiin parempana, että rakennusoikeus säilyy nykyisillä tonteilla sen sijaan että se siirtyisi esimerkiksi puistoihin rakennettavaksi esitetyn viisi kerroksisen kerrostalon tapaan.

Sinänsä siitä, kumpi tuhoaisi enemmän kulttuuriympäristöä, korkea uusi kerrostalo viheralueella vai vanhojen rakennusten laajentaminen ja ajanmukaistaminen, ei ollut ryhmässä erimielisyyttä.

Kannanottoa tarkennettiin keskustelun jälkeen.

Kannanoton käsittelyn jälkeen tilaisuudessa kiersi sekä kannanottoa kannattava ja ei kannattava paperi allekirjoitettavaksi. Kannanoton allekirjoittaneiden nimet tulevat myöhemmin nettiin. En kannata kannanottoon ei tullut allekirjoituksia.

5.5. Palaute koosteesta: KaOs analyysit 16.10.2008 TTY Edge kaupunkisuunnittelulaboratorio

Keskustelussa ihmeteltiin Kaos projektin merkitystä. Osa läsnäolijoista olisi halunnut selkeästi tiukemman muotoilun palautteeksi. Yksi läsnäolija ei jakanut muiden käsitystä KaOs analyysistä.

Kannanoton käsittelyn jälkeen tilaisuudessa kiersi sekä kannanottoa kannattava ja ei kannattava paperi allekirjoitettavaksi. Kannanoton allekirjoittaneiden nimet tulevat myöhemmin nettiin. En kannata kannanottoon tuli yksi allekirjoitus.

5.6. Rakennusinventointi-aineiston päivitys: ”Näkökulmia museointiin ja pakkosuojaeluun”

Käytiin keskustelua museotoimen suorittamasta inventoinnista. Uuden suoritettun inventointikierroksen aikana informoitiin osallisia aiempaa paremmin, mutta samalla oli tehty uusia virheitä eikä kaikkia korjauspyyntöjä huomioitu.

Luettiin läpi kannanotto. Täydennettiin kannanottoa mm. siltä osin että tarvittaessa rakennusten purkaminen on oltava mahdollista ja että pyydetään huomioimaan myös aiemmassa OAS-vaiheessa annettu palaute.

Kannanoton käsittelyn jälkeen tilaisuudessa kiersi sekä kannanottoa kannattava ja ei kannattava paperi allekirjoitettavaksi. Kannanoton allekirjoittaneiden nimet tulevat myöhemmin nettiin. En kannata kannanottoon ei tullut allekirjoituksia.

6. Muut aiheet

Tilaisuudessa ei käsitelty muita aiheita.

8. Kokouksen päättäminen

Kokous päätettiin noin klo 22.15

Pispala – toimiva asuinalue myös tulevaisuudessa!

Pispala on Tampereen keskustan läheisyydessä sijaitseva monimuotoinen asuinalue, jolla sijaitsee rikas ja mosaiikkimainen rakennuskanta. Pispalan perinteisiin kuuluvat loistavat maisemat, iloiset ihmiset, mukavat yhdessä olon alueet sekä rakentamisen ja remontoinnin vapaus. Pispalan Näsi- ja Pyhäjärven välisessä harjumaastossa ei mielikuvitusta ole rakentamisessa liikaa rajoitettu ja siitä onkin muodostunut alueen tunnusmerkki.

Parhaillaan laaditaan Pispalaan uutta asemakaavaa tulevaisuutta varten, ja se kiinnostaa kaikkia meitä tamperelaisia. Pispalassa on arvolutautunut alue, jossa on puistoja, maisemapaikkoja ja ulkoilualueita. Pispalassa, kuten muillakin kerrostalo- ja pientaloalueilla, on myös kaikenikäisiä asunnonomistajia, jotka seuraavat kiinnostuneina oman asuinalueensa ja asuntonsa arvoon vaikuttavaa keskustelua.

Vapaus remontointiin ja laajennuksiin motivoi vanhan rakennuskannan säilyttämiseen

Talojen omistajien tarpeelliseksi näkemät kunnostamistyöt, muutostyöt ja laajennusrakentaminen ovat keino mahdollistaa Pispalan kulttuuriympäristön vanhojen rakennusten säilyminen tulevaisuuteen. Laajennukset mahdollistavat myös uusien asuntojen syntymistä alueelle.

Uhkakuvana koko alueen vanhalle rakennuskannalle ovat museotoimen näkemykset, joissa korostuu ”alkuperäisyys” ja ”antikvarisuus”. Pieni ränsistynytkin tönö tai ulkova voi olla ulkoa söpö, mutta asunnoksi perheelle se ei kuitenkaan sovellu. Mikäli vanhan rakennuksen tarpeelliset muutokset estetään, jää se helposti omistajalleen rasitteeksi ja hoitamattomaksi autiotaloksi, joka muodostaa riskin myös lähiympäristölleen. Tämän kal-



Pispalan monimuotoista rakennuskantaa.

taisia esimerkkejä ei Pispalaan enää kaivata.

Mitä enemmän vapautta ja porkkanoita remontointiin annetaan, sitä suurempi osa rakennuskannasta voi myös säilyä. Yhteiskunnan kehittyessä asumiselle asetettavat laatu- ja terveysvaatimukset kasvavat ajan myötä jatkuvasti – tämä vaatii paitsi pinta- ja sisäkorjauksia myös laajempia muutoksia ja modernisointeja, joskus myös rakennuksen purkamisen ja uuden rakentamisen. Uudistuksia vastustavien museoihmisten tulisi nähdä remonti aina mahdollisuutena – mitä suurempi remonti, sitä pidempään omistaja suunnittelee talonsa säilyttävän.

Täydennysrakentamistarpeet mahdollista ratkaista Pispalassa muutoin kuin puistoihin rakentamalla

Kasvavassa kaupungissa tarvitaan lisää asuntoja, pulaa on sekä pientalotontteista että vuokra-asunnoista. Täydennysrakentaminen Pispalaan on perusteltavissa paitsi kaupunkirakenteen cheyden myös ekologisten ja taloudellisten syiden kautta.

Luontevin, ja Pispalalle tyypillinen ratkaisu täydennysrakentamistarpeeseen, on palapelimäinen, ajan myötä

kuva: Antti Ivanoff



Pispalassa kohtaavat eri aikakausien rakennustyyli.

tapahtuva täydennysrakentaminen nykyisillä asuinrakennustontteilla ole-massa olevan rakennusoikeuden puitteissa. Moni vajaan rakennettu tontti on esimerkiksi mahdollista jakaa kahteen osaan. Jo pelkästään asemakaavoituksen ensimmäisellä, Ylä-Pispalan alueella, on selvitysten mukaan tilaa uusille asunnoille 200:n perheen tarpeisiin.

Pispalassa kaavoittaja on asunto-ongelman ratkaisemisen sijasta valittavasti pahentamassa sitä – ilmassa on pelko rakentamismahdollisuuksien vähenemisestä sekä rakentamisen rajoitteista. Paradoksaalista tilanteesta on, että samalla kun yksityisen asunnonomistajan remonttivarat sisältävää lompakkoa anastetaan kulttuuriympäristön suojelun varjolla, on kaavoittaja iskenyt aihneen silmänsä Pispalan puisto- ja viheralueisiin ja jopa parkkipaikkoihin. Näin ei kai voi tilanne Tampereella olla todellisuudessa?

Rakentamisen mahdollinen ohjaaminen puistoihin romuttaa Pispalan viihtyisän miljöönsä lisäksi myös monen ihmisen talouden perustaa. Toivokaamme, että kaavoittaja päätyy oikeudenmukaisen, lailliseen ja yhdenvertaiseen kohteluun perustuvaan ratkaisuun asemakaavassa.

Pispalan miljö on laaja kokonaisuus

Pispalan alue muodostuu Pyhä- ja Näsijärven välisestä harjaluudesta. Tämän alueen kehittäminen tulee nähdä yhtenä kokonaisuutena, johon kuuluvat Ylä-Pispala, Santalahti, Ala-Pispala, Tahmela, Hyhky ja Ansionkallio. Hyvään ratkaisuun ei ole mahdollista päästä rajaamalla ”arvoalue” vain osaksi tätä miljöötä. Toimivaan ratkaisuun on päästävä vain kohtelemalla tätä koko aluetta yhdenvertaisesti.

Yhden alueen rakentaminen bunkkerimaisesti vähentäisi koko Pispalan merkitystä. Kaikkien osapuolten intresseissä on Pispalan säilyminen laajempaan viihtävään ja rakennuskannaltaan rikkaana kokonaisuutena. Alueelle laadittavan rakennustapaohjeen tulee myös olla siinä määrin yleisluontoinen, että se jättää tilaa koko Pispalan rakentamisen spektrille.

Rakennetaan yhteistyössä monimuotoista tulevaisuutta

Pispalan asemakaavoituksessa etsitään ratkaisua, joka tulee olemaan voimassa vuosikymmeniä. Kaavan tulee antaa vastauksia tulevaisuuden rakentamisen kysymyksiin. Mikäli Pispalassa jätetään peruutuspeiliin katsomaan, ajaa muu maailma Museo-Pispalan ylitse.

Rakennusoikeus-ryhmä, joka on syntynyt osana Tampereen kaupungin KaOs –projektia, on esittänyt keinoja, joilla Pispala säilyisi ja kehittyisi viihtyisänä, visuaalisesti nykyisen kaltaisen asuinalueena, jonka historiallinen syvyys ja eri aikakausien kerrostumat tuovat lisäarvoa katukuvaan. Näiden arvojen toteutumisen keinona ovat remontoimisen mahdollisuudet ja asuinrakennustonttien arkkitehtoisesti korkeatasoinen täydentämisen rakentaminen nykyisen rakennusoikeuden puitteissa. Tämän lisäksi toivotaan mm. kevyen liikenteen väylien kehittämistä, autojen ympäristöön sopivaa paikoittamista tonteille sekä liikunta- ja palveluspaikkojen kehittämistä.

Tärkeää on, että yhdessä rakennetaan Pispalaa, jossa meidän kaikkien on hyvä asua ja vieraila. Tavoitteena tulevaisuudessakin Pispalassa on tarjota turvallista asumista, monipuolisia palveluita, hyvää elämänlaatua, luontoa sekä sopivasti kulttuuria – työkaluna tähän oikeudenmukainen ja toimiva asemakaava.

Rakennusoikeus-ryhmän toiminnan painopistealueet:

Yhdenvertaisen ja oikeudenmukaisen kaavaratkaisun löytäminen.

Nykyisen rakennusoikeuden tulisi tontteilla säilyä, uuden kaavan tulisi tarjota vastaavan arvoiset tilojen rakentamismahdollisuudet.

Kaavalla ei saa liikaa sitoa vanhojen talojen kunnostamista.

Pispala on tärkeää nähdä Pyhäjärvestä Näsijärvelle ulottuvana kokonaisuutena.

Muutokset ja laajentamiset tulee olla mahdollisia kaikkiin rakennuksiin.

Omistajien mielipide ja toiveet tulisi huomioida kaavoituksessa, rakennuksia ei saa pakolla suojella.

Pispalan täydennysrakentamistarpeet ovat toteutettavissa olemassa olevilla asuinrakennustontteilla puistojen rakentamisen sijasta.

Rakennusoikeus-ryhmän keskeiset ajatukset on koottu jo huhtikuussa julkaistun Pispala Visioon.

Lisätietoja: <http://www.pispala.fi/kaavoitus/?cat=8>

Rakennustapaohje säätelee välikauden rakennuslupia

Rakentamista Pispalassa säätelee ennen uuden asemakaavan laatimista väliaikainen rakennustapaohje. Se nojautuu voimassa olevaan asemakaavaan, mutta pyrkii varmistamaan, ettei rakentaminen olisi ristiriidassa tulevan asemakaavan kanssa. Ohje tulee voimaan alkuvuodesta kaupungin päätöksellä.

Rakennustapaohje oli asukkaiden kannanottoja varten nähtävillä marraskuun puoleen väliin asti. Erästä kannanottoa on ollut laatimassa kaavoitusprojektiin liittyvän Rakennusoikeus -työryhmän jäsen Antti Ivanoff. Hän ja ohjeen luonnoksen laatinut arkkitehti Hanna Lyytinen kävivät loka-marraskuussa Aamulehden palstoilla väittelyä ohjeen vaikutuksista lähiajan rakentamiseen.

Pispalalle on ominaista rakentamisen säännöttömyys, joka on merkinnyt rakennustavan huomattavaa vaihtelua, pien- ja kerrostalorakentamista, aikanaan vuokrakasarmeja, nykyisin myös rivitaloalueita. Tämän rakennustavallisen ja aikakausten kirjjon huomioiva uudisrakentaminen on suuri haaste.

Ohjeessa otetaan vahvasti kantaa rakennusmassaltaan suuriin, syvärunkoisiin, kartanotaloiksi sanottuihin uudisrakennuksiin. Rakentamisen ollessa tehokastakin tulisi tontin päärakennuksen noudattaa tiettyä suoraakaiten muotoista, profiiltaan kapeahkoa ja ylöspäin korostuvaa hahmoa. Uudisrakennuksen ulkomitoille annetaan enimmäismitat yhden perheen ja useamman asuinhuoneiston tapauksissa.

Rakentamista suositellaan enenevästi myös erillisiin piharakennuksiin sekä laajennusosiin, siipirakennuksiin. Tämä koskee myös jo rakennettuja tontteja, joilla on vielä käyttämättömiä rakennusoikeutta. Kui-

tenkin tuolloin olisi ensisijaisesti tarkistettava, onko valmiin rakennuksen sisällä, vintti- ja kellaritasoissa käyttämättömiä rakennusmahdollisuuksia.

Kellarikerros?

Ohjeessa kielletäisiin Pispalaan viime vuosina yleistynyt tapa rakentaa maanpäällinen kellarikerros, jota ei luettu rakennusoikeuden piiriin, sekä neljännen kerroksen korkeudelle nousevat vinttikerrokset. Kellarikerrokseen olisi sijoitettava asuinkäyttöä ainakin pääosin, samoin vinttikerros olisi rakennettava asuinkäyttöön. Varasto- ja työtiloja tulisi puolestaan osoittaa piharakennuksiin, joiden rakentamista ohje suosittelee myös tonttien ”ryhdin” kannalta. Perinteisestihän on rakennettu tonttien reunoille, mikä on myös rajannut ja luonut Pispalan perinteisen pihailmeen.

Rakennustapaohjeen keskeinen sisältö on saanut Antti Ivanoffin arvioimaan, että lopputuloksena monella tontilla rakentamisen vapaus, laajennusmahdollisuudet ja myös kiinteistöjen arvo kärsivät.

Hänen mielestään Pispalan rakentamisen ilme ja rinnemäisen maaston muodot ovat muutenkin niin kirjavat, että liian tarkka yleisohje ei toimi, vaan täytyisi pystyä huomioimaan tontti-kohtainen tilanne rakentamisessa.

Sen lisäksi kiinteistön omistajia nyppii, että pitkin Pispalaa tontteja on rakennettu hyvinkin erilaisilla tehok-

kuuksilla, on kerrostaloja ja isoja rakennusmassoja, isohkoja vuokrataloja ja sitten vajaasti rakennettuja pien-
alotontteja, joita nyt sitten uudella tiukalla ohjeistuksella ja tehokkuusluvuilla pidettäisiin eniten kurissa.

Ivanoff, uunituore kaupunginvaltuutettu (kok) on julkisuudessa arvioinut, että uudet ohjeet johtaisivat jo rakennetuilla tonteilla laajentamispauksissa rakennusoikeuden tosiasialliseen leikkaamiseen. Sama koskee uudisrakennusten kellarikerros- ja vinttikerrossääntöä. Jäisivät syntymättä ja hyödyntämättä ns. piiloneliöt, jotka vaikuttavat myös kiinteistön arvoon. Vaikka nuo neliot ovatkin rakennusoikeuden ulkopuolista alaa, ne ovat tarpeellisia aputiloja, työhuoneita, varastoja, kodinhoitohuoneita sekä teknisiä tiloja.

Tehokkuus ennallaan?

Arkkitehti Hanna Lyytinen torjui arvostelun. Rakennusoikeutta ja –tehokkuutta ei ole vähennetty, mutta erilaisen lisätilan ja uudisrakennuksen kohdalla suositetaan kylläkin piharakennuksiin sijoittamista. Lyytinen kylläkin myöntää, että joissakin tapauksissa rakentamismahdollisuudet voivat nyt pienentyä. Hän välyyttää omana mielipiteenään, että yleistä 0,5 rakennustehokkuutta voitaisiin nostaa. Ivanoff on Lyytisen kanssa samaa mieltä – rakennustapaohjeen suositusten noudattaminen edellyttää-



si lisärakennusoikeutta.

Itsekin vanhaa rakennusta Pispalassa saneeraava Ivanoff toteaa, ettei käytännön tilanteessa vanhojen tilojen uuskäyttö asumisessa ole aina yksinkertaista ja on sitäpaitsi usein varsin kallista. Kuitenkin tulevaisuuden asumistaso ja –tarpeet edellyttävät varmasti remonteja ja lisärakentamista. Asuintilojen hajauttaminen erilliseen piharakennukseen ei ole aina järkevää asukkaiden kannalta. Sama koskee aputiloja. Etenkin kun noiden rakennusten sallittua enimmäiskokoa ollaan tietyvästi pienentämässä.

Maanpäällisten, ikkunattomien kellarikerrosten rakentamisen tuloksena Pispalaan on syntynyt ikäviä betonikujia, sanoo Lyytinen. Nyt pyritään palauttamaan kivijalka-asumista ja toimitiloja, julkisivun puolen ikkunoilla katutien elävyyttä. Konsultin mielestä tärkeä merkitys tulee olla myös kaupunkikuvallisilla tavoitteilla, ei pelkästään sinänsä ymmärrettävillä tontinomistajien intresseillä.

Sinänsä katutason ilmeen kohe-

listä. Hän kuitenkin kysyy, mikä tulee jatkossa olemaan kellarikerroksen asuinkäytön vaatimus ja tulkinta, myös rinnetonteilla. Ivanoffin mielestä edelleen tulisi voida rakentaa käytännössä nelikerroksisia rakennuksia, kuten jo 1900-luvun alusta on tehty.

Parvekkeet ja terassi?

Rakennustapaohjeessa on lukuisasti tärkeitä yksityiskohtia ja määräyksiä, joista Ivanoff nostaa esille hyväksytävät parvekkeet ja terassit. Hänen mielestään kerroksessa sijaitsevan parvekkeen enimmäiskoko, metri kertaa kaksiksi, on aivan liian pieni ja epäkäytännöllinen. Lyytisen mukaan koko on tuuletuskäyttöön riittävä, mutta muuten hän suosisi maanpinnan tason terasseja, jotka tehostaisivat pihan muodostumista ja käyttöä.

Ivanaoff arvostelee myös rakennusten mittojen ohjetta. Yhden perheen talon ulkomitat 7 kertaa 15 metriä ovat syvyyden puolesta aivan liian pienet. Sisällä tilan syvyys jäisi vain kuuteen metriin, joka nykyasumisessa

ei riitä kahden rinnakkaisen huoneen sijoittamiseen. Useamman perheen talon ulkomitat saisivat olla 9 kertaa 25 metriä.

Keskustelussa Pispalan ”oikeasta” tai edistettävästä ilmeestä hyviä argumentteja löytyy puolesta ja vastaan. Ivanoff käyristää, että monet pystyssä olevat vanhatkin pispalalaistalot jäisivät rakentamatta, jos niihin sovellettaisiin käsiteltävää ohjetta. Lyytinen puolestaan toteaa, että Pispalan moni-ilmeisyys on tosiaan syntynyt osittain sääntelemättömyyden tuloksena. Valitettavasti viime vuosina rakennusmuoti toi Pispalaan runsaasti tietynlaisia varsin massiivisia rakennuksia. Ivanoff taas kertoo isojenkin rakennusten olevan osa perinteistä Pispalaa.

Arkkitehtikin haluaa torjua vanhan ajan rakennusten imitoinnin, häneltä saa pyyhkeet myös innostus ”uusvanhaan” rakentamiseen. Aikakausten kerroksellisuus saisi näkyä myös tämän päivän korkeatasoisen arkkitehtuurin muodossa, josta on myös esimerkkejä nykypäivän Pispalassa.

Kaavoittajien katsaus



I vaiheeseen kuuluu Ylä-Pispalan alue jaettu pohjois- ja eteläpuoleen
II vaiheeseen kuuluvat Pispalan valtatievarsi ja osia Ylä- ja Ala-Pispalasta
III vaiheeseen kuuluu Ala-Pispalan Pyhäjärven ranta ja Tahmela

I-vaiheen ja yleistarkasteluvaiheen selvitykset

Selvitysaineistoista saatu palaute analysoidaan ja laaditaan kooste, josta selvittää kuinka paljon palautetta mistäkin aineistosta ja aihepiiristä tuli. Saatua palautetta käsitellään osallis- ja ohjausryhmissä.

Palauteraportti vastineineen vietään kaupungin internetsivuilla. Siellä ovat ennestään luettavissa myös osallistumis- ja arviointisuunnitelman palautekooste sekä elokuussa 2008 järjestettyjen kävelykiertojen yhteen- vetoraportti.

Tämän jälkeen tehdään korjaukset aineistoihin. Pispalan ja Tahmelan väliaikainen rakennustapaohje on tavoitteena saada viimeistelyyn hyväksymiskäsittelyyn vuoden 2009 alku- puolella.

Pispalan asemakaava etenee vaiheittain ja osa-alueittain. Uudet kaava-alueet tulevat mukaan vuoden 2009 alussa. Kolmas ja viimeinen vaihe aloitetaan vuonna 2010.

Rakennusoikeusselvitystyötä jatketaan Tampereen kaupungin Suunnittelupalveluissa Pispalan ja Tahmelan uuden kaavan rakennusoikeusperiaatteen määrittelemiseksi. Kaupunki on lisäksi tilannut hyönteistutkimuksen esiselvityksen Pispalan ja Tahmelan alueilta. Esiselvitys valmistuu tammikuun 2009 loppuun mennessä. Selvitys pohjustaa ja aikatauluttaa myöhemmin laadittavaa hyönteisselvityksiä.

Pispalan Visio

II kaupunginosakonferenssissa laadittu Pispalan visio koostetaan loppuraportiksi vuoden 2009 alkupuolella, työn tekee Tampereen Teknillisen yliopiston Edge-kaupunkitutkimuslaboratorio. Loppuraportti sekä sen pohjana ollut analyysiaineisto sekä työryhmien omat tuotokset esitellään yhdyskuntalautakunnalle ja mahdollisesti myös kaupunginhallituksen suunnittelujaostolle.

Osallisyhymät

Osallisia haetaan kuulutuksella 19.12.2008 mennessä I-vaiheen, II-vaiheen ja Santalahden kaava-alueiden osallisyhmiin, ilmoittautuminen oli mahdollista myös toisessa kaupunginosakonferenssissa.

Tampereen kaupunki kokoa ilmoittautuneista mahdollisimman edustavat ja toimintakykyiset osallis-

ryhmät. Osallisyhymät kokoontuvat kaavoitusprosessin aikana oleellisissa vaiheissa tarpeen mukaan yhdessä tai erikseen. Ryhmien jäsenten tehtävänä on esittää sidosryhmänsä näkemyksiä, mielipiteitä ja kommentteja ja toisaalta välittää tietoa suunnittelun edistymisestä edustamilleen tahoille. Ensimmäinen kokoontumiskerta ajoittuu vuoden 2009 puolelle, kutsut lähetetään postitse.

II-vaiheen kaava-alueet

II-vaiheen kaavamuuostyö Pispalan valtatievarrella ja osassa Ylä- ja Ala-Pispalaa (katso kartta) alkaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisella sekä selvitysten tilaamisella. Ensimmäiset aloitettavat selvitykset ovat rakennusinventoinnin päivitys ja melu- ja värinäselvitys. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville vuoden 2009 alussa ja selvitystyöt aloitetaan mahdollisimman pian sen jälkeen.

Santalahahti

Santalahden osayleiskaavan pohjalta alkaa alueen asemakaavoitus osallistumis- ja arviointisuunnitelman kuuluttamisella ja nähtävilläololla, joka ajoittuu vuoden 2008 loppuun tai 2009 alkuun. Santalahden osayleiskaava laadittiin melko yksityiskoh- taisena ja se määrittelee monelta osin asemakaavan sisältöä. Santalahden

osayleiskaavan asiakirjat ovat nähtävissä internetissä Tampereen kaupungin kotisivuilla osoitteessa: <http://www.tampere.fi/kaupunkisuunnittelu/kaavoitus/yleiskaavoitus/santalahahti.html>

Santalahden asemakaavan lähtökohdat ja tavoitteet poikkeavat hyvin monelta osin Pispalan asemakaavoittamisesta jo paikan olosuhteiden kuin kehityshistoriankin vuoksi. Tästä huolimatta on Santalahden asemakaavoituksessa ratkaistava useita Pispalan näkökulmasta merkittäviä tavoitteita, kuten esimerkiksi rautatien sähköistettyä katkenneet yhteydet Näsijärven rantaan.

I-vaiheen kaavoituksen eteneminen

Luonnosvaihe

Tavoitteena on saada Ylä-Pispalan asemakaavamuutosalueiden kaavaluonnokset oheismateriaaliineen nähtäville keväällä 2009. Luonnoksia laadittaessa kaavanlaajituksella on pohjana laaja selvitysaineisto, aikaisempien vaiheiden palautteet sekä tukena Pispalan Visio.

Luonnosaineisto käsitellään ennen nähtäville asettamista osallisyhmissä ja ohjausryhmissä. Nähtävilläolosta kaupungin ilmoituslehtiin ja tiedote kaupungin internet-sivuilla, osallisia tiedotetaan myös kirjeitse.

Aineisto asetetaan nähtäville

Suunnittelupalveluissa kaavoja valmistelevat:

kaava nro 8256, Ylä-Pispala, pohjoispuoli
projektiarkkitehti Riikka Rahkonen
p. (03) 565 65567, 040-8012724

kaava nro 8257, Ylä-Pispala, eteläpuoli
arkkitehti Jorma Hakola
p. 040-8016100

vaihe II, Pispalan valtatievarren asemakaavamuutos
projektiarkkitehti Jouko Seppänen
p. 0400-846275

vaihe II, osia Ala- ja Ylä-Pispalasta sisältävä asemakaavamuutos
arkkitehti Katriina Laine
p. (03) 565 66230



Pispalan kaavoituksen vaiheistus ja tavoiteaikataulu

Frenckellin palvelusteeseen, Pispalan kirjastolle ja kaupungin internetsivuille. Lausunnot pyydetään kaupungin eri toimialoilta ja viranomaislahoilta. Mielipiteitä voi jättää kirjaamoon kirjallisenä tai sähköpostitse nähtävillä-oloaikana.

Kaavamateriaalin muutostarpeet saadun palautteen pohjalta käsitellään osallis- ja ohjausryhmissä ja laaditaan vastineet, josta selvittää aiheuttavtko ne muutoksia suunnitelmaan.

Ehdotusvaihe

Edellisissä vaiheissa tuotetun aineiston ja saadun palautteen pohjalta laaditaan asemakaavaehdotukset ja tehdään tarvittavat korjaukset oheismateriaaliin. Aineisto käsitellään osallis- ja ohjausryhmissä ja vietään yhdyskuntalautakuntaan, joka asettaa kaavamateriaalin yleisesti nähtäville, nähtävilläolopai- kat ovat samat kuin luonnosvaiheessa. Nähtävilläolosta ja yleisöselvityksistä tulee kuulutus kaupungin ilmoitus-

lehtiin ja tiedote kaupungin internet-sivuilla. Kaavoitusviranomainen eli kaavatyön tilaaja pyytää tarvittavat viranomaislausunnot.

Ehdotusten selostuksista selviää, miten jätetyt mielipiteet ovat vaikuttaneet suunnitteluun. Ehdotuksista on mahdollista jättää muistutuksia. Muistutuksiin laaditaan vastineet, jotka kirjataan selostuksen tai vastine- luetteloon.

Mikäli muistutukset eivät aiheuta teknisiä tarkistuksia suurempia korjauksia, kaavaehdotus vietään yhdyskuntalautakunnan ja kaupungin hallituksen kautta valtuustoon hyväksyttäväksi. Hyväksytystä kaavasta voi valittaa MRL:n mukaisesti.

Edellä kuvattu kaavoitusprosessi on monivaiheinen ja sisältää runsaasti mahdollisuuksia osallistumiseen. Tampereen kaupungin tavoitteena on sujuva ja avoin prosessi. Osallisyhmiä tullaan hyödyntämään tiedotuksen ja yleisöselvityksen suunnittelussa.

Pispalan, Tahmelan ja Santalahden asemakaavojen tilaaja/kaavoitusviranomainen:

Tampereen kaupunki, Kaupunkiympäristön kehittäminen/maankäytön suunnittelu
asemakaava-arkkitehti Sakari Leinonen
p. 040-7015792

Tampereen kaupungin internetsivuilla Pispalan kaavoitusasiat ja kuulutukset löytyvät seuraavista osoitteista:

<http://www.tampere.fi/kaupunkisuunnittelu/kaavoitus/asemakaavoitus/pispala.html>
<http://www.tampere.fi/kaupunkisuunnittelu/kaavoitus/kuulutukset.html>

- Rakennusoikeudet ennallaan

Kaavaan porkkanoita vanhan suojeluun

- Ei museointia

Pispalan uuden asemakaavan päätavoite on rakennetun ympäristön suojelu eli vanhojen talojen ja muun ympäristön säilyttäminen tulevillekin polville. Kaavan pohjustukseksi maakuntamuseo on tehnyt rakennusinventoinnin, jossa rakennuksia, pihapiirejä ja pienalueita arvioidaan eri arvoluokkiin. Jatkuvasti täydennettävää inventointia käytetään yhtenä tärkeänä perusteena asemakaavassa annettaville rakennusten ja laajempien ympäristöjen suojelumerkinnöille.

Kiinteistönomistajien keskuudessa on herättänyt hämmennystä se, miten suoraan inventoinnin tulokset ja vaatimukset heijastuvat kaavan suojelumääryksiin. Jotkut pelkäävät että museon I-luokan inventointikohteille antama tiukahko suojelusuositus merkitsee kaavassa talon tai koko tontin museointia, kaiken laajentamisen ja täydennysrakentamisen kieltoa. Tarkastelemme tilannetta yhden etelärinteen I-luokkaan inventoidun tontin kautta.

Pispalan etelärinteessä, osoitteessa Selininkatu 12, sijaitsee uudemman rakennuskannan keskellä vanhalla Pispalalle tyypillinen pikkumökki. Keltainen kapearunkoinen mansardikatotalo seisoo aikaa uhmaten tontillaan pienen kivirakenteisen pihasaunan kanssa. Rakennukset ja koko tonttikokonaisuus on inventoitu I-luokkaan. Museon toimenpidesuositukset ovat:

"Rakennukset ja pihapiiri kokonaisuutena tulisi säilyttää mahdollisimman tarkkaan. Rakennuksia ja rakenteita tulisi purkaa vain pakottavasta syystä....

Tontilla olevien rakennusten sijoittelun periaatetta ei tulisi muuttaa...

Uudisrakentamista tulisi välttää. Rakennusten mahdolliset muutokset tai laajennukset tulisi tehdä ensisijaisesti vaipan sisällä ja välttää rakennusten rungon laajentamista."

"Museointi" omistajan uhkana

Kiinteistön omistavan perikunnan edustajan Seppo Mattilan mielestä museon vaatimukset ovat kohtuuttomia.

-Asuinrakennus on nykyvaatimuksiin nähden kohtuuttoman pieni, vain n. 50 neliötä. Myös kunto on pääsyt huonoksi. Vesikatto on vuotanut sekä lappeeltaan että piipun juuresta, kellarissa ja alapohjassa on kosteuden aiheuttamaa sienikasvustoa jne. Korjaus tulisi kalliiksi. Talo ja pihasauna sijaitsevat tontilla niin että toimivan laajennuksen suunnittelu taloon on hyvin vaikeaa, pohtii Mattila.

Teksti ja kuvat: Veikko Niskavaara

Jos tontti suojeltaisiin kaavassa museon vaatimusten mukaisesti, merkitsi se Mattilan mukaan sitä, että omistajalta viedään mahdollisuudet tontin käyttöön normaaliin, nykyajan vaatimusten mukaiseen asumiseen.

-Talon pitäisi olla ensisijaisesti mieluista koti asujalleen, eikä silmänruokaa ohikulkijoille. Asuttavuuden tulee olla ensisijaista. Perikunnan tavoitteena onkin, että kaavan pitää sallia tontin ja sillä olevan rakennusoikeuden vapaa hyödyntäminen. Se tarkoittaa myös sitä että vanhat ja huonokuntoiset rakennukset saisi tarvittaessa purkaa, toteaa Mattila.

Rakennustutkija: Suojelu kaikkien asia, sovittelua tarvitaan

Pispalan rakennusinventointia ohjaa Pirkanmaan maakuntamuseon rakennustutkija Hannele Kuitunen. Hänen mielestään on tärkeää nähdä että rakennussuojelu ei ole vain museon asia ja tavoite. Vaikka inventointia on tehnyt museo, ei tavoitteena ole Pispalan museointi vaan elävän kulttuuriympäristön säilyttäminen.

-Nykyinen lainsäädäntö velvoittaa rakennetun ympäristön kauneuden ja kulttuuriarvojen vaalimiseen mm. kaavoituksessa. Lain mukaan asemakaavan tulee olla sellainen, ettei rakennettuun ympäristöön liittyviä arvoja hävitetä. Erityisen tärkeää tämä on Pispalassa, joka on luokiteltu valtakunnallisesti arvokkaaksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi. Museon ja kaavoitajan velvollisuus on toteuttaa tätä lainsäädäntöä.

-Inventoinnissa ja sen suosituksissa museo on tuonut esiin oman idealinäkemyksensä siitä miten rakennetun ympäristön arvot säilyisivät mahdollisimman hyvin. Tiedostamme kyllä, että tämä on vain lähtökohta. Eri kohteessa lopputulokseksi tulee varmaankin kompromisseja, joissa kaavoittaja joutuu sovittamaan yhteen kiinteistönomistajan, museon ja muitten tahojen näkemyksiä.



Seppo Mattila pitää huolta perikunnan omistamasta pikkutalosta ja pihapiiristä, mutta toivoo että kaava ei kahlitse liikaa tontin tulevaa käyttöä.

-Uskomme siihen, että ihan tontti-kohtaisella harkinnalla löydetään hyvät ratkaisut vanhojen rakennusten säilyttämiseen ja myös täydennysrakentamiseen, sanoo Kuitunen.

Museon inventoijat ja kaavoittajat ovatkin jo yhdessä käyneet läpi kaavan ensimmäisten osa-alueiden tontteja. Myös Selininkatu 12 on ollut käsittelyssä. Museo pitää kiinni rakennusten suojelutarpeesta, mutta hyväksyy myös sellaisen kaavaratkaisun joka sallii hyvin toteutettua ja alkuperäistä rakennusta kunnioittavan lisärakentamisen tai jopa laajennuksen teon suojeltuun taloon.

-Realiteetit on otettava suojelusakin huomioon ja kun rakennusoikeutta tontilla on runsaasti käyttämättä on se huomioitava. Jos arvokkaita vanhoja rakennuksia voidaan tontilla pelastaa sallimalla myös kohtuullinen lisärakentaminen, se on monessa tapauksessa ympäristön arvojen kannalta kohtuullinen kompromissi. Toisaalta viranomaisten selkeä näkemys on, ettei nykyisen rakennusoikeuden säilyttäminen voi olla ainoa kaavan lähtökohtainen tavoite, muistuttaa Kuitunen.

-Haluaisin vielä korostaa, että vanhoihin rakennuksiin, rakennusperintöön, sitoutuu runsaasti kulttuurista ja taloudellistakin arvoa. Ne arvot ovat olemassa paljolti vain vanhan rakennuksen materiaaleissa, joten merkitys ja arvot katoavat, jos rakennuksen korvaa uudella ja "samannäköisellä". Yhä useammat tavalliset kansalaiset arvostavat nykyään tätä rakennusperintöä, siis oikeasti vanhoja taloja ja ovat valmiit niitä hankkimaan ja työllästikin kunnostamaan. Tämä nostaa myös Pispalan vanhojen talojen arvoa myyntimarkkinoillakin ja sen toivoisi osaltaan innostavan nykyisiä omistajiaakin suojeluun, toivoo Kuitunen lopuksi.

Kaavoittaja sallii lisärakentamisen, porkkanoita vanhan suojelijalle

Selininkatu 12 kuuluu parhaillaan työn alla olevaan Pispalan kaavan ensimmäiseen osa-alueeseen. Sitä suunnittelee asemakaava-arkkitehti Jorma Hakola. Hänen mukaansa tontti ei kaavallisesti ole edes kaikkein ongelmallisimpia.

-Vaikka tontilla on kaksikin I-luokkaan inventoitua rakennusta, jotka kaavassa ovat lähtökohtaisesti suojeltavia, on tontin täydennysrakentaminen hyvinkin mahdollista. Tontilla on nykyisen laskentatavan mukaan käytetty vain 50 m2 rakennusoikeuden sallimasta 142 m2:sta. Jäljellä olevan rakennusoikeuden sallima uudisrakennus tai laajennus nykyiseen sopii tontille. Kaavatyössä tutkitaan, onko mahdollista edistää suojelua siten, että kaikkia vanhojen rakennusten tiloja ei tarvitsisi laskea rakennusoikeutta kuluttaviin neliöihin. Tämä toimisi "porkkanana" suojelurakennusten omistajille. Harkinnassa on vielä se, arvioidaanko tätä tonttikohtaisesti esim. suojeltavan talon kunnan mukaan vai tasavertaisuuden nimissä jonkin yleisen linjan mukaan, kertoo Hakola.

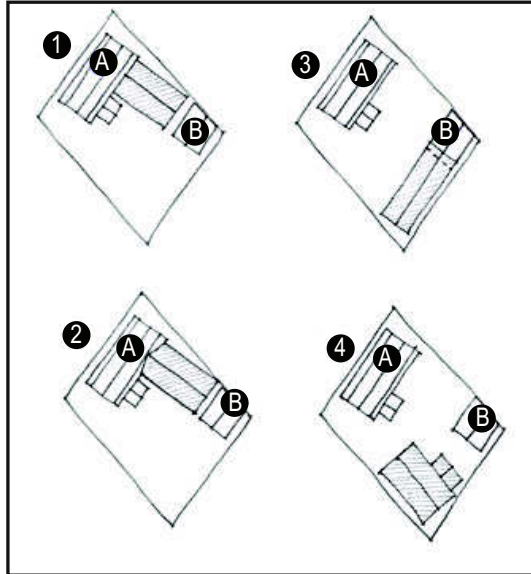
Hakolan mielestä asemakaavan uudistamisen ongelmia on liioiteltu. Hän on tähän mennessä törmännyt vain runsaaseen viiteen tonttiin, joilla on suojeltavaksi tarkoitettuja rakennuksia ja täydennysrakentaminen on vaikeaa. Testauksessa Hakola on omalla kaava-alueellaan tarkastellut miten nykyinen rakennusoikeus eri tonteilla mahtuu toteutettavaksi Pispalaan sopivalla täydennysrakentamisella purkamatta vanhoja arvoraakennuksia.

-Kaavatöiden etenemisen kannalta olisi onnellista, että Pispalan suojelutavoitteet olisi mahdollista toteuttaa ilman että nykyisiä rakennusoikeuksia tarvitsee alentaa, linjailee Hakola.

Rakennustapaohjeen laatijan lisärakentamiskäsitteet

Kaavatöiden yhteydessä Pispalaan on laadittu myös väliaikainen rakennustapaohje, jonka on tehnyt korjausrakentamisen erikoistunut Arkkitehtitoimisto Hanna Lyytinen Oy. Lyytinen on suunnitellut lukuisia vaativia korjausrakennuskohteita, mm. Taidekeskus Mäntinrannan ja Tallipihan

Kaavoitus



Tontin käyttöideoita/Hanna Lyytinen

1. Päärakennuksen laajennus yhdessä kerroksessa
2. Päärakennuksen laajennus kahdessa kerroksessa (kellari+1 krs)
Laajennuksen katonharja ei nouse yli vanhan mansardikaton taitteen!
3. Piharakennuksen laajennus, matalampi massa
4. Uusi erillinen piharakennus, joka asuinkäytössä

Mahdolliset uudet rakennukset
vinoviivoitettu

A Vanha asuinrakennus

B Vanha pihasauna

korjaus- ja muutostyöt, parhaillaan työpöydällä on Olavinlinnan käytön vaatimia muutoshankkeita. Myös Pispalaan on tekeillä Rinnekadulle täydennysrakentamissuunnitelma, joka muistuttaa paljonkin Selininkatu 12:n tilannetta. Pyysimme Lyytiseltä mielipiteitä Selininkadun tontista ja ideoita sen mahdolliseen lisärakentamiseen.

Lyytinen ymmärtää hyvin perustelut talon ja pihapiirin suojelulle. Kohde on lähiympäristössään ainoa jäljellejäänyt pispalalaisen omaleimainen, arkkitehtislangilla pienirakeinen kokonaisuus.

-Kivinen pihasauna on pihapiirin arvoa korostava koru ja pitäisin sen ja päärakennuksen säilyttämistä lähtökohtana tontin täydennysrakentamiselle. Sitä tontti kuitenkin kestää, kun lisäykset sopeutetaan vanhojen rakennusten mittakaavaan, arvioi Lyytinen.

Tämä Pispalan rakennusperinteen ja vanhojen rakennusten ehdoilla läh-

tevä lisärakentaminen on myös juuri valmistuneen Rakennustapaohjeen lähtökohta.

-Ohjetta tehdessäni luin pohjaksi myös vuoden 1978 asemakaavan selostusta. Jo siinä sanotaan, että vanhan rakennuksen purkamisen perusteluksi on aina esitettävä suunnitelma, jolla osoitetaan vanhan rakennuksen laajentaminen tai tontin lisärakentaminen jostain syystä mahdottomaksi. Tämä periaate on edelleen ajankohtainen ja pitäisi nyt vihdoin ottaa vakavasti, esittää Lyytinen.

Lyhyen ideointituokion jälkeen Lyytinen luonnosteli Selininkadun tontin täydennysrakentamiselle neljä alustavaa ideaa, jotka esitetään oikeassa piirroksessa. Lähtökohtana näissä vaihtoehdossa on vain n. 70 m²:n lisärakentaminen, koska ideointia tehtäessä käytössä oli vain arvio, että vanhoissa rakennuksissa olisi jo noin 70 m²:a rakennusoikeutta käytettynä.

Lisää aiheesta:

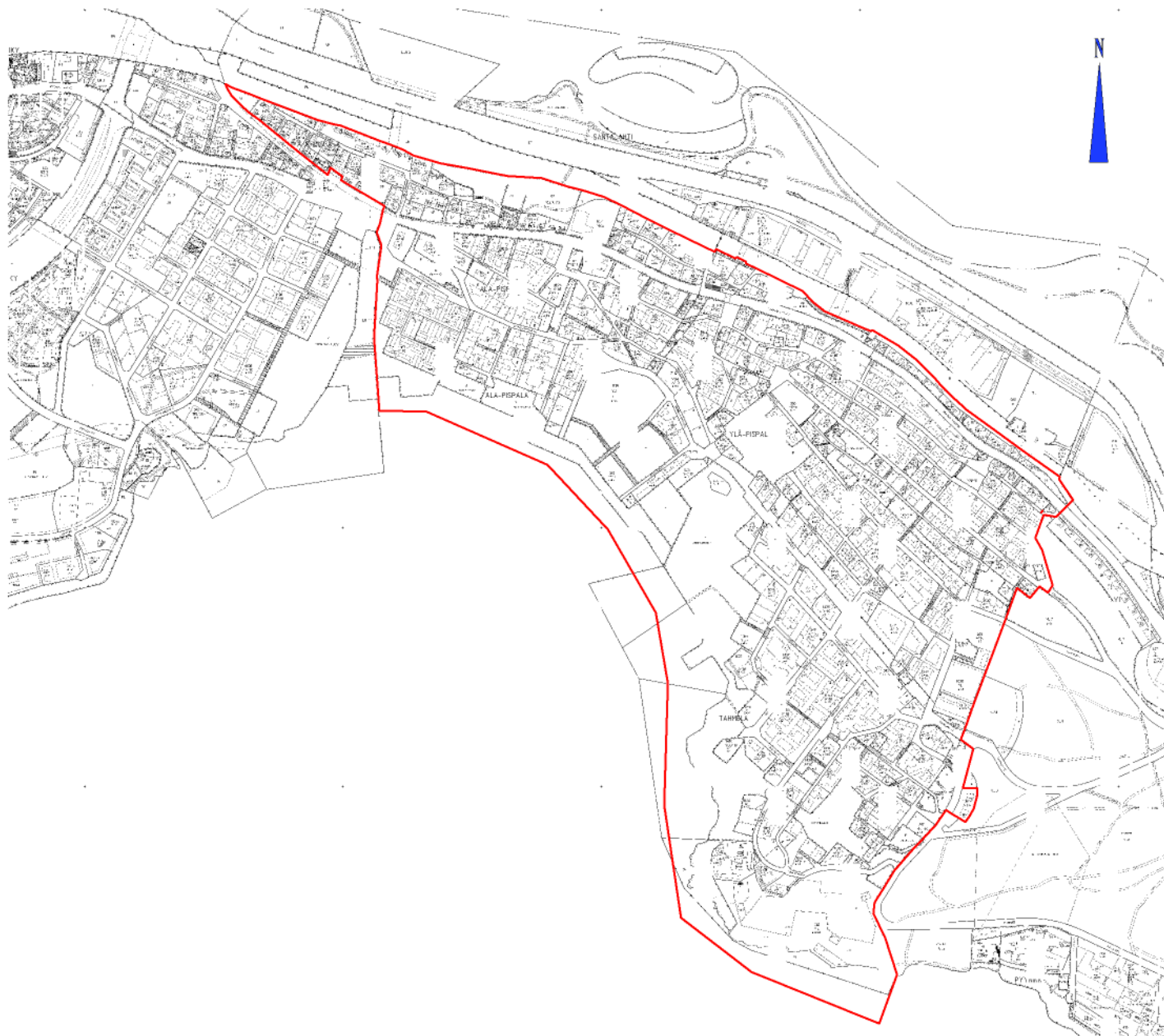
Milla Hinnerichsen:

Pispalan - Tahmelan alueen rakennetun ympäristön inventointi (2008)

Hanna Lyytinen:

PISPALAN RAKENNUSTAVAT-
Pispalan ja Tahmelan väliaikainen
rakennustapaohje (2008)

Nämä löytyvät painettuina Pispalan kirjaston kaavoituspisteestä tai netistä: www.pispala.fi/kaavoitus jossa voit myös keskustella aiheesta



PISPALA

AJANTASA-ASEMAKAAVA JA
YLEISTARKASTELUALUE