

# **RAKENNUSOIKEUS 19**

Pispalan asemakaavoituksen osallisyhmän yhdeksästoista kokoontuminen.

Aika: Torstai 10.6.2010 kello 18:00 alkaen

Paikka: Pispalan kirjastotalo

Puheenjohtaja:

Sihteeri:

## **Asialista**

### ***1. Läsnäolijoiden toteaminen***

### ***2. Päivän työjärjestyksestä ja tavoitteista sopiminen***

### ***3. Edellisen kokouksen pöytäkirja***

### ***4. Tapahtumalistaa***

- Pispalan asemakaavoituksen suojelu- ja rakennusoikeusperiaatteet nähtävillä 16.8. asti
- Seuraava Rakennusoikeusryhmän kokous 12.8. kello 18:00

### ***5. Yleisötilaisuuden 3.6. anti***

### ***6. Suojelu- ja rakennusoikeus –periaatevaihtoehdot***

Käsitellään nähtävillä oleva aineisto:

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

### ***7. Kaupungille laadittava vastine / aloitteet***

### ***8. Muut asiat***

### ***9. Kokouksen päättäminen***

# RAKENNUSOIKEUS 18

Pispalan asemakaavoituksen osallisryhmän kahdeksastoista kokoontuminen.

Aika: Tiistai 27.4.2010 kello 18.00 alkaen

Paikka: Pispalan kirjastotalo

Puheenjohtaja: Antti Ivanoff

Sihteeri: Aarne Raevaara

## Pöytäkirja

### **1. Läsnäolijoiden toteaminen**

Läsnä oli 15 henkilöä. Tilaisuudessa kiersi osallistujalista.

### **2. Tilaisuuden työjärjestyksen ja edellisen kokouksen pöytäkirjan hyväksyminen**

Sovittiin työjärjestys ja tilaisuuden tavoitteet.

Hyväksyttiin edellisen kokouksen pöytäkirja.

### **3. Tapahtumalista**

- Seuraavat kokoukset pidetään torstaina 10.6.2010 klo 18.00 Pispalan kirjastolla ja torstaina 12.8.2010 Pispalan kirjastolla klo 18.00.

-11.5.2010 16.30 Haulitehtaalla. Moreenin ja Pispala-Pyynikin yrittäjien järjestämä vapaamuotoinen keskustelutilaisuus Pispalan kaavoituksesta ja yritystoiminnan mahdollisuuksista.

- Todettiin, ettei kaavoittaja ollut vielääkään saanut valmiiksi oman osallisryhmänsä pöytäkirjaa  
- Ulla Tiilikaiselta tulleen tiedon mukaan kaavaraportti ja kaava-koepalat tulevat nähtäville toukokuun lopulla

### **4. Kaavoittajalta saadut tiedot: kaava-koepalat**

Käytiin läpi kaavoittajan diakuvat ja niiden jälkeen koepalat. Keskustelu asiakokonaisuudesta oli hyvin laaja-alaista.

Kaavoittajan kalvot: Pispala Osallisryhmä 11.3.2010, kaava-alueet 1a ja 1b. Selvitykset kaava-alueista 1 ja 2, mutta ei 3.

Osallisten näkemys saatu hyvin tiivistettyä eli kannustimia suojeluun, lisärakentaminen, laajentaminen ja korottaminen oltava mahdollisia, aluetta ei saa museoida, kiinteistöjen arvo ei saa laskea, tasapuolisuus ja kohtuullisuus, pysäköintiolojen parantaminen. Kaikki osalliset olivat tätä mieltä. Ei kovin kuvaavaa, mutta hyvä, että edes johonkin kohtaan nämä näkemykset tulivat esiin.

Maakuntamuseo oli ensin yhden suojelumerkinnän kannalla, sitten vaihtoi kantaansa eri tasojen kannalle. Hyviäkin asioita, suunnittelua voisi täydentää melko vapaastikin. Muutoksen sallimisen suhteen tulisi jättää tulkinnanvaraa. Jos purkaisi suojellun, rakennuksen sanktiona rakennusoikeuden väheneminen.

Rakennusvalvonta toivoi selkeitä kaavamerkintöjä, olisi helpompi, jos ei tarvitse tehdä tulkintoja tai laajempaa harkintaa enää siinä vaiheessa kun annetaan lupia.

Pahiksen rooli annettu ELY-keskukselle. Kaavoittaja kertoi, että ELY-keskuksen esittämien mielipiteiden vuoksi heidän täytyi lähteä ihan uudelta pohjalta ja he eivät voineet huomioida osallisryhmäkohdassa mainittuja osallisten mielipiteitä. Kaavoittaja kertoi, että he olivat ajatelleet lieviä kaavoitusmuotoja, muun muassa rakennusten sijoittelu olisi melko vapaata ja suojelua olisi yhdentasoista. ELY-keskus oli kuitenkin pyytänyt, ettei sellaista, vaan talojen rajat on piirrettävä tarkkaan karttaan. Kulttuuriympäristön suojelu on ELY:n mukaan päätavoite, joka johti muotoiluun, että rakennustehokkuuden vaikutusten arviointi tehtävä eri tehokkuuksilla, myös tehokkuusluku alentaen. Olikohan kyse vain vastuun pakoilusta ja päätöksentekijöiden väistelystä.

Ongelmana voinee olla se, että viranomaisilla on erilaisia näkemyksiä. Kun pyysimme, että saisimme nähdä alkuperäiset asiakirjat, niitä ei ole toimitettu. Tämä on sellainen normaali selitystapa: muuten huomioisimme teidät, mutta emme voi koska noi toiset kieltää. Eli tässä liikutaan hieman hämärässä kun ei ole saatu alkuperäisiä dokumentteja aikanaan. Kaavoittajan tulkinnat voivat olla myös vähän tai selkeästi harhaanjohtavallakin tavalla tiivistettyjä näkemyksiä. Siksi olisi hyvä, jos saataisiin alkuperäiset autenttiset dokumentit, voisi itse arvioida mitä niissä sanotaan.

Kaavassa pispalalaisella radonalueella voi hyvinkin määrittää, että maanpäällinen kellarikerros on työtila, harrastetila, aputila, niin kuin vanha perinteinen alin kerros.

On hyvä, että uusi asemakaava sisältää enemmänkin yksityiskohtaisia määräyksiä. Yksi on maanpäällisen kellarikerroksen käyttäminen asumista auttavaksi tilaksi. Näin myös säilyy 0.5 rakennusoikeus kohtuullisena.

Kaavoittaja on kolmessa vaihtoehdossa lähtenyt aika hölmöstä lähtökohdasta eli tiukka kaava, maltillinen kaava ja salliva kaava, ja nämä laitetaan vastakkain. Miten tämä liittyy kulttuuriympäristön suojeluun? Eli vaihtoehtoina on rankaisu ja vähemmän rankaisu. Kaikissa näissä on yhteistä, että rakennusoikeus on kerrosneliöittäin, valtakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö on yleismerkintänä, yksi alueellinen suojelutyyppejä ja sitten yksi pihapiirimerkintätyyppi ja sitten kolme erilaista rakennuskohtaista suojelutyyppejä riippuen inventointiluokituksen tasosta. Eli jos on remontoinut ikkunat saa kolmosen ja jos on alkuperäiset ikkunat saa ykkösen, vähän tällaisilla perusteilla arvottu tämä inventointi. Lisäksi esimerkiksi alkuperäinen vuorilaudoitus on hyvä peruste kuulua ykkösmerkinnän alle.

Hajonta on rakentamisen osalta kaavoittajan tulkinnan mukaan niin, että niukassa on lisärakentaminen, kakkosessa kohtalaisesti lisärakentamista, kolme runsaasti lisärakentamista. MRL:n uudella tehokkuuslaskennalla tiukimmassa 0.3-0.4 ykkösluokan pihapiireillä ja muilla 0.45-0.5, sallivassa 0.4-1.1, ja keskellä ollaan sillä välillä. Tässä on sellainen mystinen piirre, että tällaisella suojelumerkinnällä 1 ja 2 versiossa on nähty tarpeelliseksi rankaista sillä että saa myös rakentaa vähemmän.

Lähtökohdiltaan luvut ja konstruktio on oikeastaan yksi vaihtoehto. Tässä on kolme erilaista nyanssia, joissa eroavaisuus on valtavan pieni. Kun tuntee esimerkkikohteita tietää että luvut on laskettu virheellisesti. Näinkin voidaan lukea ja laskea, mutta käytännössä tämä puolittaa käytössä olevan rakennusoikeuden määrätyiltä tonteilta. Tämä on tässä niin sanotussa sallivassa vaihtoehdossa.

Rakennus, joka on aiemmin ollut kolmosluokassa, on arvottu kakkosluokkaan. Luokittelu on tehty nopeasti päällisin puolin arvioiden. Mikä on arvioijan pätevyys? Tämän kaltainen luokittelu on erityisen loukkaava rakennuksensa säilyttäneelle. Kaavoittajan esittämissä vaihtoehdoissa ihmiset, jotka säilyttävät vanhoja rakennuksiaan asetetaan huonoimpaan asemaan. Ei ole nykyaikaa, että asetetaan ehdottomia määräyksiä mitä pitää tehdä. Eivät ihmiset ole tyhmiä, kyllä he osaavat arvioida oman tilanteensa.

Pispalan rakennukset on säilynyt sen takia että omistajat on halunnut ne säilyttää. Pispalassa on huonokuntoisia rakennuksia, jotka on ollut kaupungin omistuksessa. Niitä jotka on yksityisen omistuksessa, on ainakin jollain tavalla pyritty pitämään kunnossa

Kyseenalaistan tällaisen luokittelun, jossa tullaan fiilispohjalta laittamaan joku luokka.

Meillä oli samalla tavalla, että luokittelu muuttui kolmosesta kakkoseen eikä käytännössä edes kyselyt omistajalta, ainoastaan naapureilta. Luokkapäätökset tehdään katsomalla kymmenen metrin päästä. Lisäksi tulee vielä pihaluokitus. Pihaluokituksella voidaan, kun ei riitä pokka muuttaa rakennusta kolmosesta ykköseen, saada ykkösen vaikutus.

Suomessa on hyvin säilyneitä alueita, joissa on voimakas yksityisomistuksen kunnioitus. Yksityisomistuksen kunnioituksesta antaa ihmisille mahdollisuuden ja uskalluksen lähteä korjaamaan vanhaa mökkiään. Silloin hän myös tietää, että jos rakennus on susi, mätä, sen voi purkaa pois ja rakentaa vastaavan tilalle. Jos ihmisellä ei ole kyseistä luottamusta, kukaan ei helposti ota kunnostamisen kivirekeä kiskottavaksi.

Kynnys talojen laajentamiseen ja suunnittelemiseen on noussut vielä entisestäkin. Normaalisti suunnitelmat talosta maksaa tuhat, parituhatta euroa. Pispalassa kun pyytää tarjousta niin se on kymmentuhatta euroa ja sitten on vielä epävarmuus, että saako tehdä mitään.

Ryytimaa ja muiden pienten rakentamattomien viheralueiden rakentamisella kaavoitus saa muutettua rakennusoikeus tuloksen positiiviseksi. Kaavoittaja saa tulospalkkauksia ja korvauksia miljöön tuhoamisella, mutta olemassa olevien rakentamismahdollisuuksien poistamisesta heidän palkkioitaan ei vähennetä.

Kaavoittaja on laittanut Pispalasta rakennuksensa suojelleet ja kunnostaneet kinaamaan lillukanvarsista ja samalla luoneet tilanteen, jossa osalliset joutuvat vierestä katsomaan, kun kymmenen vuoden päästä ryytimaa on täynnä rivitaloja ja pienillä viheralueilla korkeita rakennuksia. Miljöö tuhoataan niiden silmien edestä, jotka ovat sen tehneet.

Pispalassa ei ole ongelma, että on liian vähän rakennusoikeutta ja liian isoja rakennuksia, vaan ongelma on se, että isolla tontilla on joku hassu mökki ja siinä paljon käyttämätöntä rakennusoikeutta. Nyt on kerrottu, että voit siihen pieneen mökkiin, vaikka kivijalkaan radonpitoiseen kellariin tehdä asumistilaa tai sitten siihen läpituulettuvan ullakon muuttaa asumistilaksi. Rakennusteknisesti se toimii parhaiten läpituulettavana tilana eli pitäisi rakennussuojelun nimissä muuttaa alkuperäistä rakennusteknologiaa. Pispalan kaavoituksessa ei oteta huomioon Pispalan kaavoituksen alkuperäisiä ongelmia, vaan luodaan uusia.

Kaavoittaja hakee nyt sellaista ratkaisua joka pysyisi hallinto-oikeudessa kasassa. Kaava vedetään jonkun yleislinjauksen mukaan ja siinä yhteydessä kaikki kärsii. Kannanotto että kaavoitus pitäisi lopettaa ja palata vanhaan asemakaavaa on tehokkain ratkaisu. Vanha asemakaava on luonut Pispalan kulttuuriympäristön ja tehokkaan ympäristön. Siihen pitää lisätä hyvä rakennusjärjestys ja rakentamismahdollisuudet pitää säilyttää samana kuin se oli vanhan kaavan mukaisesti. Pitää varmentaa, että tehokas perinteinen rakentamiskulttuuri säilyy Pispalassa. Se asettaa vanhat rakennukset suojelullisesti hyvään asemaan, niitä kannattaa lähteä korjaamaan kun kaava suojelisi niitä. Santalahdessa esimerkkejä sr-merkinnän vaikutuksesta rakennussuojeluun eli merkintä tarkoittaa, hävittääkää rakennus. Sen jälkeen kun rakennus on pois, voi rakentaa järjettömiä rakennelmia. Se ei ole kenenkään etu.

Löytyy kiinnostavia talopareja, esim. Kannaksenkadulla Vuorenmaan valtakunta ja sen vieressä pieni talo. Tilanne on epätasa-arvoinen, on mietittävä miten kaava voi olla tasa-arvoinen.

Sama tilanne on Santalahdessa, käytännössä rinnakkain ns. Pispala ja pienet suojellut talot ja kymmenkerroksiset kerrostalot Santalahden puolella. Pispala muka pelastuu jos ei saa tehdä pientä laajennusta rakennukseen vaikka samaan aikaan käytännössä samalle alueelle suunnitellaan isoa massaa.

Pispalaan on kaikkina historian aikoina rakennettu, aikanaan purettu, on korjattu ja kunnostettu. On sääli, että kaavoittajan resurssit menevät tällaiseen jonninjoutavaan juttuun, ei helposti johda mihinkään parempaan ratkaisuun.

## **5. Pispalan asemakaavoituksen asiakirjojen pyytäminen**

Tilaisuudessa käytiin läpi Arne Raevaaran 27.2.2010 Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle lähettämä asiakirjajulkisuutta koskeva valitus, tarkemmin osallisen oikeudesta saada tieto viranomaisen hallussa olevista asiakirjoista. Valitus oli esityslistan liitteenä.

Olisi tärkeä saada tosiasiatietoja eli alkuperäisiä asiakirjoja luettavaksi, jotta kaavoituksen salailevan ja piilottelevan menettelyn aiheuttama kielteinen mielikuva vähenisi ja voisi ennalta ehkäistä, jos alueen kaavoitus ei kehity käytännön ratkaisuisissa luottamushenkilöiden päätöksien mukaisesti eikä asiassa julkisesti kerrottujen lähtökohtien mukaisena.

Muutammat sattumalta paljastuneet esimerkit ovat huolestuttavia. Asukkailla on hyvä syy epäillä kaavoituksen tarkoituksellisuutta. Valituksella pyritään siihen, että julkisuuden ja avoimuuden lisääntymisellä osalliset ja asukkaat pääsevät tosiasiallisesti mukaan oman lähiympäristönsä maankäytön suunnitteluun.

Vaikka Pispalassa on perinteisesti maankäytön muutokset tapahtuneet *piilossa alueen asukkailta, heille vierailta arvoilla, mutta heidän nimissään*, niin ei tarvitsisi olla jatkossa. On todennäköistä, että asioiden saapuessa julkisuuteen niille tulkitaan hyvin erilainen tarkoitus ja päämäärä kuin jos ne jäisivät viranomaisille kaavoitukseen liitettäväksi toteamuksella: *paikallisten asukkaiden esityksen mukaisesti*.

Raevaara on esittäessään tietopyynnön Antti Ivanoffin yksilöimiin asiakirjoihin ensisijaisesti halunnut tosiasiatietoa kaavoituksen valmisteluprosessiin ja tiedottaakseni lainmukaisille osallisille muiden mukana Rakennusoikeusryhmässä sekä myös luottamushenkilöille (valtuustolle ja yhdyskuntalautakunnalle) kaavoituksessa esitetystä tiedosta.

Kaupunki oli edelleen kieltäytynyt antamasta pyydettyjä asiakirjoja.

## **6. Mielipiteitä kaava-koepaloista ja kaavoituksen tilasta**

Tilaisuudessa läsnä olijoille jaettiin tyhjä paperi, ja annettiin muutama minuuttia aikaa kirjoittaa oma mielipide paperille. Paperit kerrottiin toimitettavan mielipiteinä kaavoitukseen sellaisenaan. Lisäksi ryhmän paperilla ja sähköpostitse tuottamasta materiaalista laaditaan kooste-analyysi kaavoittajalle.

Sanallisesti esitetyt mielipiteet

- Rakennuspaikan rajaamisesta luovuttava, mihin saa rakentaa.
- Ehdottomasti sitä mieltä, että rakennusoikeutta ei pidä vähentää, koska siinä joku aina häviää, 0.5 mikä jo on hyvä.
- Jos jotakin suojellaan, jos nyt suojellaan esimerkiksi metsiä, valtio varaa suojeluun rahaa ja maksaa.
- Viheralueet pitää säästää. Jos on puisto kaavoitettu, tai kuten sanoit (viittaa mäkipäädun ja rinnekadun väliseen puistoalueeseen), niille ei saa rakentaa.
- Liikennejärjestelyt, kaavassa huomioitava pispalan olosuhteet, katsottava kokonaisuutena palvelut ja liikennejärjestelyt. Täällä on jo nyt vaikeuksia, jos kasvimaita rakennetaan tai jotain. Ei missään nimessä kerrostaloja. Talojen rakennuskorkeuteenkin voitaisiin vähän puuttua, maks. kolme kerrosta.
- Koepalat siten, että mukana ne ihmiset jotka alueella asuvat, ulkopuoliset eivät tunne alueita siten kuin niiden asukkaat.
- Uusi kaava mahdollisimman läheltä vanhan pohjalta, sitä korjattaisiin mahdollisimman vähän.
- Alueen muutamit metsäläntit jätettävä rauhaan, niistä ei saa tehdä rakennuspaikkoja.
- Vanhoista tonteista: olemassa olevat teesit eivät saisi olla kuin jumalan sanaa.
- Liikennejärjestelyissä huomioitava lapset.
- Kaikki kolme vaihtoehtoa on poistettava tasapuolisuuden nimissä, erot ovat suuret ja kaikki kärsii, vanha kaava parempi koska tasapuolisempi.
- Rakennusalueet liian tiukkoja.
- Jos mahdollista rakentaa vain esitetyn kaltainen pitkänomainen rakennus, se peittää takana olevilta, olisi pyrittävä neliömäiseen rakentamiseen että kaikilla säilyisi näköala paremmin.

- Kohta, jossa vaaditaan tekemään tuhoutuneen rakennuksen tilalle samanlainen, on poistettava koska uudet rakennukset vastaavat paremmin nykyajan vaatimuksia.
- Koepala-alueet liian suppeita, jos on kouluja, liikkeitä, olisi ulotuttava myös puisto ja metsäalueille malliksi että tiedettäisiin mitä niille on ajateltu.
- Rakennuspaikat tonteilla vapaita.
- Kerrosluku oltava se mikä se on ollut
- Koepaloja yleisistä alueista.
- Vanha kaava riittävä.
- Koepalat osoittavat, että vanhan kiinteistön omistaja taas pannaan maksajaksi kaavassa.
- Vaihtoehdot ovat epätasa-arvoisia.
- Vanhalle rakennukselle pitää olla purkumahdollisuus jos sitä ei kannata korjata.
- Viheralueet ehdottomasti säilytettävä, miljöö sekä Pyynikki on asukkaille koko elämä, miljöötä ei saa tuhota.
- Läpiajoliikenne katastrofaalinen, myös kaavoittajan puututtava asiaan.
- Koepaloihin saatava 0-vaihtoehto listalle mukaan.
- Valittavien vaihtoehtojen mukaan myös yhdeksi vaihtoehdoksi 0-vaihtoehto.
- Rakennusoikeuden sanktiointipykälää ei saa laittaa mukaan ollenkaan .
- Rakennusala tontilla on oltava vapaampi.
- Omistuksen arvon tuhoamista ei saa tapahtua, rakennusoikeutta ei sen vuoksi saa poistaa tonteilta.
- Kunnan huomioiminen suojelukeskustelussa eli on pystyttävä purkamaan selvästi huonokuntoiset talot.
- Kaavoitus lopetettava resurssien tuhlauksen takia.
- Oikean yhdenvertaisuuden huomioiminen, ei niin että verrataan suojeltuja taloja ympäri Pispalaa vaan katsotaan naapureita ja haetaan korttelikohtaista tasavertaisuutta.
- Jos kaavoitusta ei saada pysäytettyä, on kirjattava kaavoitukselle uudet tavoitteet jotka huomioisivat oikeasti asukkaiden tavoitteet ja ne tavoitteet saatava lautakunnan kautta sisään kaavoitukselle koska nykyinen kaavoituksen tavoite täyttä höttöä.
- Olisi löydettävä tärkeimmät kohdat esitetyistä ideoista.
- Jos pihapiiri on luokassa yksi ja menettää kokonaan rakennusarvonsa, kuka maksaa – pihapiirit kokonaan pois luokittelusta.

Mielipiteiden keräämisen taustoitukseksi Ryhmän yhteyshenkilö totesi lisäksi, että kaavoittaja oli sähköpostitse kertonut, että ei ollut saanut kaava-koepaloista juurikaan palautetta. Tämä oli ollut yllättävää, sillä mielikuvaksi oli jäänyt, että kaavoitus ei edes ole halunnut mielipiteitä osallisilta. Jo pelkästään pienen koepala-alueen saanti nähtäväksi oli vaatinut pitkän väännön, eikä kaavoittaja ollut yhteistyöhaluinen. Toivomuksena esitettiin, että nyt kerätyt mielipiteet huomioitaisiin myös koepalojen sisällössä, eikä vain selityksissä miksi jotakin ei ole tehty.

## **7. Myönteinen esimerkki**

Tilaisuudessa oli mukana rakennuksia sekä Pispalassa että muualla suojelleita henkilöitä.

Yksi hyvä esimerkkitapaus käytiin tarkemmin läpi: Olen korjannut kaksi taloa, josta kaikki ihmiset sanoivat että älä perkele, nurin toi talo ja uusi tilalle. Toisella tontilla oli rivitalo-oikeus, jonka kaupunki suostui muuttamaan (omakotitaloksi) ja pääsin laajentamaan sitä. Ja kummastakin talosta olen saanut paremman hinnan kuin yksikään uusi talo, joka on rakennettu vaikka kuinka hienoksi. Tämä ei ole musta-valkoinen asia. Pitää ottaa huomioon, että arvo tulee siitä, että on aina ihmisiä, jotka haluaa maksaa 700 000.

Suojelemisesta kiinnostuneita ihmisiä löytyy, ongelma on, että uusi kaava estää toimimasta myönteisen esimerkin mukaisesti. Halukkaita suojelejoita olisi, mutta suojelukaava estäisi.

Kaikkien käsityksen mukaan suojelukaavaan pitää antaa mahdollisuus laajentaa vanhaa rakennusta.

Ei pidetty hyvänä, että kaavoituksessa on sellaisia sivuvivahteita, joilla ei saisi olla mitään tekemistä kaavoituksen kanssa.

## ***8. RKY 2009 Pispalanrinne, vastineaineistoa***

Antti Ivanoff esitteli KHO:lle laaditun vastineen koskien Pispalan RKY-aleurajausmuutosta. Vastaus Ympäristöministeriön ja Museoviraston lausuntoihin sekä mm. todetut valmistelun puutteet ja puutteellinen kiinteistön omistajien kuuleminen Tampereella.

## ***9. Kokouksen päättäminen***

Kokous päätettiin klo 21.20



# **1 Analyysiä kaava-koepalojen ongelmista**

## **1.1 Rakennusalat ja rakennusten sijoittelu**

Rakennusalat on määritetty niin tarkkaan nykyisten rakennuksen mukaan, että käytännössä poistetaan mahdollisuudet laajentaa vanhoja rakennuksia omistajan tarpeiden mukaisesti. Seurauksena on, että myös uuden kaavan myötä olisi tarve työllistävälle poikkeuslupakäsittelylle.

Rakentamisen ohjaaminen rinteiden korkeuskäyrien suuntaisesti, tukkii tehokkaasti arvokkaaksi koettuja maisemia ja näköaloja.

Rakentamisalan aiempaa tarkempi määrittäminen merkitsee useassa tapauksessa sitä, että omistajalle ei jää käytännön mahdollisuutta rakennusoikeuden hyödyntämiseen lisäarvoa tuottavasti. Mitä tehdä jos kaavoittajan osoittama laajentamissuunta osuu ”väärään” huoneeseen? Tärkeää olisi mahdollistaa omistajan motivaation säilyminen vanhan rakennuksen säilyttämiseen – tehokkaamman keinon antaa se, että omistajalle annetaan valinnanvapaus oman rakennuksensa kehittämisestä.

Miten suunniteltu uudisrakentaminen noudattaa Pispalan maisemanäkymien, pihapiirien, rakennusten perinteisen limittämisen jne. perinteitä?

## **1.2 Suojelumerkinnät**

Rakennusten jako srp1, srp2 ja srp3 -luokkiin ja rakennuksille asetetut eri tason rajoitteet ovat teennäisiä. Maakuntamuseon inventointien eri luokituksesta johdetut suojelurankaisut, eivät edistä kulttuuriympäristön säilymistä. Pispalassa on yksittäisten tonttien sijasta kyse maisemakokonaisuuksista ja kulttuuriympäristöön vaikutusten kannalta ei ole kummalla puolella tontin rajaa uudisrakentaminen tapahtuu.

Mikäli rakennuksia pakkosuojellaan, pitäisi omistajille korvata aiheutunut haitta.

Piha-aluiden suojeleminen on ongelmallista, se ei saa johtaa rakentamismahdollisuuksien menettämiseen. Piha-alueella voidaan toki ohjeistaa hyviin ratkaisuihin, mutta sen ei tulisi rajata eri vaihtoehtoja kokonaan pois.

Rakennusten kunto tulee huomioida. Mikäli suojellaan, on huonokuntoisuuden oltava purkamisperuste.

## **1.3 Rakennusoikeus**

Rakennusoikeutta ei saa vähentää ja omistuksen arvoa ei saa vahingoittaa.

Rakennusoikeuksia on osoitettu pääasiassa vain ns. pienille piharakennuksille. Rakentamismahdollisuuksia on käytännössä leikattu siitä näkökulmasta, että vanha kaava on sallinut mm. 30m<sup>2</sup>:n kevytrakenteiset varastot ilman vaikutusta käytettyyn kerrosalaan. Nyt esitetyssä ratkaisussa vastaavaan rakentamiseen kuluu jo rakennusoikeutta.

Rakentamismahdollisuuksien suuntaaminen kellari- ja vinttitiiloihin ja rakennusten retroaktiivinen MRL-mukainen kerrosalatulkinta vähentää rakentamismahdollisuuksia selvästi.

On muistettava että e-luku eli kerrosala tässä on laskettu MRL:n mukaan. Siitä puuttuu olemassa olevan kaavan mahdollistama kerrossalan lisäksi sallittava rakentaminen. Pienemmällä rakennusoikeudella ei ole saavutettu mitään suojelullista etua.

Rakennusoikeutta ei saa vähentää, se tulisi sijoittaa olemassa oleville asuintonteille, ei ns. uusille tonteille, jotka ovat tähän asti olleet yleistä tilaa puistomaisessa tilassa.

Nykyistä rakennusoikeutta ei saa sanktioida ja sitoa omistajan kannalta tarpeettomiin rakennuksiin. Kannustimia saa antaa ja vanhan rakennuksen säilyttämiskannusteena voi olla lisärakennusoikeus, mutta nyt on lähdetty rankaisulähtökohdasta 0-vaihtoehtoon nähden.

## **1.4 Tavoitteet kaavalla??**

Rakennussuunnittelun näkökulmasta tonttien asemapiirrostopainen tarkastelu on liian karkeaa verrattuna siihen mitä rakennuslupakäsittelyyn nykyisin rakennuttajan kustannuksellakin jo vaaditaan. Nyt tehty kaavataso tyypinen (mittakaava-ajattelu 1:2000) tarkastelun tapa ei täytä perinteisen pispalalaisen senttitarkan tonttisuunnittelun tavoitetta. Se ei siis suojele Pispalan rakentamisperinnettä, vaan on lähellä ns. ökytalon suunnittelun tapaa.

Ratkaisuvaihtoehtojen suojelutavoite ei selity. Tehokkuuserojen suojelutavoite ei selity.

Käytännössä laadittujen kaava-koepalojen linjaukset eivät anna riittäviä kannustimia tai keinoja rakennusten suojeluun tai remontoimiseen pitkällä aikajänteellä. Ne rakennukset, joiden säilymisen edellyttämä remontointi edellyttäisi eniten kannustimia, asetetaan kaavassa heikoimpaan asemaan. Modernin ”valmiin” talon osalta tarpeet muutoksille ovat keskimäärin vähäisemmät kuin ajasta jälkeen jääneen ”leikkimökin” osalta.

## **2 Puuttuvat asiat / koepala ei kerro kaikkea**

Kaava-koepaloissa ei käynyt ilmi, millä tavalla aluetta oli tarkoitus kehittää kaavoituksen yhteydessä.

Huomida tulisi mm. seuraavaa:

- Liikenteen turvallisuuden parantaminen – ratkaisuja läpiaojiikenteen mukanaan tuomien ongelmien ratkaisumiseksi.
- Lasten ja kevyen liikenteen turvallisuus. ”Kun Pispalan rinnettä myöten pyörii pallo alas, kohta seuraa jo poika perässä ...”

Koepalan rajauksesta johtuen epäselväksi jäi, minkälaisella strategialla kaavoitus lähestyy alueen rakentamattomia alueita ja puistoja. Osallisilta on tullut toiveita rakentamattomien julkisten alueiden ja puistojen säilyttämisestä ja siistimisestä.

Koepalasta ei käynyt ilmi, miten huomioidaan Pispalan erilaiset alueet ja rakennustavat. Toisaalla on rakentunut paljon kerrostaloja ja vanhat kiinteistöt ovat jääneet uusien rakennusten väliin kuriositeetiksi. Tällaisessa tilanteessa myös vanhojen kiinteistöjen täydentämisen rakentaminen mahdollistaisi alueellista yhtenäisyyttä.

### **3 Kohti parempaa ratkaisua**

#### **3.1 Tonttikohtainen tarkastelu tarkemmin**

Pispalan kaava-alueella on lähes tuhat tonttia ja/tai erilaista rakennuspaikkaa. Tonttikohtainen kaavoitus on haastavaa aikataulujen ja rahoituksen takia. Se on myös epätasa-arvoinen tontinomistajien kannalta koska olemassa olevia rakennusoikeuksia ei ole haluttu ottaa suunnittelun lähtökohdaksi. On mahdollista että menettelytavat eivät perustu lakiin kuten viranomaistoiminnan tulee perustua. Suunnittelumenetelmien perustelu suojelukaavan tavoitteella tulee myös osoittaa.

Yksittäiset tontit tulee suunnitella huolellisemmin, jotta saadaan hyvä lopputulos. Rakennuslupia alueelle myönnettäessä vaatii rakennusvalvonta ns. A-luokan pätevyystasoa suunnittelijoilta. Nyt kun Pispalassa tehdään uutta kaavaa, olisi oikein, että myös alueen kaavoittajilla olisi vastaavaa pätevyyttä ja motivaatiota hyvän lopputuloksen saamiseksi.

Kaava-alueella on syytä tarkemmin tutustua maaston muotoon ja pyrkiä sallimaan myös sellainen rakennusten sijoittelu, jolla uudisrakentamista ei pakoteta kohdistumaan näköaloja peittävästi tai yleisten tilojen ilmavuutta vähentäen.

Tonttikohtaisessa tarkastelussa tulisi myös huomioida omistajien tavoitteet – vastaavalla tavalla kuin tehtäessä suojelukaavaa omistajan toiveesta. Se, että uusi kaava on tulossa pakolla, ei tarkoita sitä, etteikö omistajien esittämiä toiveita olisi kohtuullista huomioida. Vanhan rakennuksen omistajan toiveiden kuuntelu on tehokkain keino edistää suojelutavoitteiden toteutumista.

#### **3.2 Vanhaan kaavaan paluu – vahvennettuna rakennusjärjestyksellä**

Vanhassa kaavassa oli paljon hyvää, ongelmana oli pääasiassa lainvoimaisen rakennusjärjestyksen puute.

Tavoitteena tulisi olla kaava, jolla vahvistetaan omistajien mahdollisuuksia toteuttaa kulttuuriympäristön suojelua – ei rankaisukaava, jolla mahdollisuuksia vähennetään.

Voimassaolevan kaavan ”vahvistaminen” rakennusjärjestyksellä sekä nyt jo tehdyillä selvityksillä ja ohjeilla toisi mukanaan verorahojen säästön lisäksi puhtaasti laadullista etua:

-Rakennusluvan yhteydessä on mahdollista vaatia tarpeen mukaan ”muita selvityksiä”.

Tätä oikeutta on mahdollista vielä vahvistaa rak.järjestyksessä. Muilla selvityksillä voi olla myös suojelullinen tavoite.

Rakennusjärjestyksien tueksi on mahdollista vahvistaa tehtyjen inventointien ja tarkoituksenmukaisuuteen ja kohtuullisuuteen perustuen ”korjattu” luokittelu alueen säilyväksi toivotusta rakennuskannasta. Ennen vahvistuspäätöstä inventoinnit olisi siis syytä ”järkevöittää” esim. niiden määrän, luokitusten, piharakennusten osuuden ym. osalta. Sen sijaan pihapiirien, rakennustavan, korttelitason jne. eli miljöön merkitystä olisi painotettava, jos se museon osaamisalueeseen suinkin kuuluisi. Kuntoarvioitten merkitys tulisi myös huomioida.

Yksittäisen arvorakennuksen purkupäätös lienee VAT-alueella mahdollista osoittaa Ely-keskuksen käsiteltäväksi. Voinee olettaa että tämä mahdollisuus toimisi myös lupavalvojan käyttökelpoisena ”välineenä” neuvottelussa.

### **3.3 Vertailu nykytilan ns. 0-vaihtoehtoon tarpeen**

Yksikään nyt nähdystä kaava-koepalaluonnoksista ei ole rakentamismahdollisuuksien osalta vielä ns 0-vaihtoehto. Kaava-koepalat ovat kaavoitukselle asetettujen keskeisten mittareiden ja sujan Pispalan kaavoituksen aloituspäätöksen peruslinjauksen vastaisia. Tavoitteena tulisi olla ratkaisu, joka on kiinteistöjen vakuusarvojen kannalta neutraali.

Koepalat on tällä erää ”huono”, ”huonompi”, ”huonoin”. Mukaan tulisi myös ottaa toinen laita, eli ”paras”, ”parempi”, ”parhain. Se, että nykyisistä koepaloista yksi on nimetty muotoon ”salliva” on harhaanjohtamista, sillä jo salliva asettaa todella paljon rajoitteita aiempaan nähden.

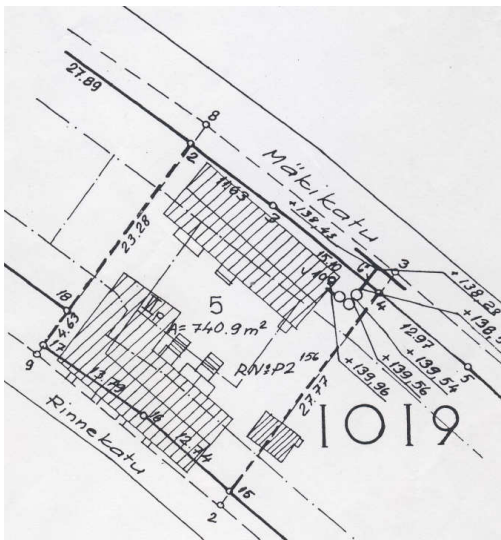
Koepalojen rinnalla tulisi olla nähtävillä nykyisen kaavan sallima rakentaminen, jotta ei jää epäselvyyttä laadittujen vaihtoehtojen vaikutuksista.

## LIITE esimerkki Pispalan perinteisestä rakentamistehokkuudesta

Kaava-koepaloissa olisi tullut olla myös vaihtoehto, joka sallii Pispalalle perinteisen rakentamistavan.

Koepalan hyvä esimerkki kohde oli ykkösluokan rakennus Asunto osakeyhtiö Tampereen Mäkikatu 9, jonka säilynyt pienempi rakennus sisälsi osakekirjojen mukaisesti 170 m<sup>2</sup> asuinpinta-alaa. Toinen isompi rakennus on purettu tielinjauksen takia, turhaan - tielinjaus kulkee puretun rakennuksen vierestä. Puretussa rakennuksessa oli 298 m<sup>2</sup> asuinpinta-alaa.

Mikäli kaavoituksella pyritään Pispalan kulttuuriympäristön suojeluun, tulisi sen sallia myös vanhan tilanteen palauttaminen ennalleen.



Edellisessä kaavassa 8 asuntoa säilyi purettiin 14 asuntoa. Jos halutaan palauttaa tilanne ennen edellisen asemakaavan vaikutuksia tontille olisi siirrettävä MRL mukaisesti laskettuja kerrosalaa 600 m<sup>2</sup>.

Kyseinen as oy esitti palautteessa asemakaavaan kyseisen neliömäärää uuteen kaavaan. Se on kohtuullinen vaatimus, se vain palauttaa vääryyden takaisin alkupisteeseen.

Eniten asukkaita huomioiva 3 vaihtoehto sisälsi 185 m<sup>2</sup> ehdotuksen, mutta ehdotuksessa hölmöintä on kyseisen pienen rakennusmassan sijoittelu. Se vastaa ohjeistusta, kapea pitkä rakennus. Vie muiden maisemat mutta ei hyödytä isona asumisneliömääränä. Oikeasti ekan vaihtoehdon autatalli malli on se, jota kaavoittajakin on kritisoinut, se piloo miljöötä mutta ei anna kenellekään mitään.

Viereinen kiinteistö sisältää tosi leveitä ja paljon hyviä rakennuspaikkoja. Sille oli annettu porkkanat, mutta suojellun rakennuksen omistajille ei.