

# RAKENNUSOIKEUS 21

Pispalan asemakaavoituksen osallisyhmän kahdeskymmenesensimmäinen kokoontuminen.

Aika: Torstai 12.8.2010 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 II vaiheen inventointi, raportti ja kohdelomakkeet nähtävillä 29.10. asti
- Kevyen liikenteen rantareitit kommentoitavissa 14.10. asti
- Kulttuuriympäristön arvot, kansalaisen tietopaketti 14.10. 15-19 Vapriikki (liite)
- Seuraava Rakennusoikeusryhmän kokous \_\_\_\_\_ (sovitaan kokouksessa)

### **5. Ajankohtaiset asiat**

- Aarne Raevaaran Aamulehden mielipideosastolla julkaistu kirjoitus Pispalaa Tuhoavasta kaavoituksesta.
- Korjausavustukset haettavissa lokakuun loppuun asti.
- Haulitehtaan yleisötilaisuuden 28.9. ajatukset

### **6. Nähtävillä: II vaiheen inventointi, raportti ja kohdelomakkeet**

PISPALAN asemakaavoituksen II-vaiheen kaava-alueiden 8309 ja 8310 rakennetun ympäristön inventointi, raportti ja kohdekohtaiset inventointilomakkeet, kaava nro 8309

<http://www.tampere.fi/ytoteto/aka/nahtavillaolevat/8309/osa.pdf>

[http://www.tampere.fi/ytoteto/aka/nahtavillaolevat/8309/8309\\_rakennusinventointi.pdf](http://www.tampere.fi/ytoteto/aka/nahtavillaolevat/8309/8309_rakennusinventointi.pdf)

### **7. kevyen liikenteen rantareitit ja Pispalan harjannereitti Valmassa**

<http://www.tampere.fi/tampereinfo/ajankohtaista/5t9LLGt2i.html>

Pispalan kannas <http://valma.tampere.fi/HaeTiedosto?id=82>

Pyhäjärven ranta <http://valma.tampere.fi/HaeTiedosto?id=81>

Näsijärven ranta <http://valma.tampere.fi/HaeTiedosto?id=80>

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

- Pispalan suojelu- ja rakennusoikeustarkastelusta jätetty Rakennusoikeusryhmän mielipide (liitteenä, toimitettu kaavoitukseen nähtävilläoloaikana)

Käsitellään mahdolliset uudet vastineet ja aloitteet.

### **9. Muut asiat**

Asianajajan hankkiminen.

### **10. Kokouksen päättäminen**

# RAKENNUSOIKEUS 20

Pispalan asemakaavoituksen osallisryhmän kahdeskymmenes kokoontuminen.

Aika: Torstai 12.8.2010 kello 18.00 alkaen

Paikka: Pispalan kirjastotalo

Puheenjohtaja: Antti Ivanoff

Sihteeri: Arne Raevaara

## Pöytäkirja

### **1. Läsnäolijoiden toteaminen**

Läsnä oli 12 henkilöä. Tilaisuudessa kiersi osallistujalista.

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

Sovittiin työjärjestys ja tilaisuuden tavoitteet. Hyväksyttiin edellisen kokouksen pöytäkirja.

### **3. Tapahtumalista**

Seuraava Rakennusoikeusryhmän kokous pidetään tiistaina 12.10.2010 klo 18.00 Pispalan kirjastolla.

Pispalan asemakaavoituksen suojele- ja rakennusoikeusperiaatteet nähtävillä 16.8.2010 asti. Olisi hyvä mikäli mahdollisimman moni osallinen lähettää palautetta kaavoittajalle.

Kaavoittajan oma osallisryhmä ei ilmeisesti kokoontunut lähiaikoina? Edellisessä kokoontumisessa kaavoittaja lupasi, että seuraava kokous olisi ennen toukokuuta 2010.

### **4. Esimerkki asemakaavan tavoitteen ja soveltamisen ristiriidasta**

Nimeltä mainittu rakennusfirma oli ostanut 1980-luvun loppupuolella yleishyödylliseltä taholta kiinteistön Pispalan portaiden vierestä ja purkanut pois vanhan, pienehkön, mutta hyväkuntoisen talon. Rakennuslupahakemuksessa naapureille paljastui rakennuksen sopimattomuus alueelle. Kaikki naapurit vastustivat uudisrakennusta.

Lautakunta hylkäsi rakennusluvan. Rakennusfirma valitti hallinto-oikeuteen ja voitti.

Rakennusluvasta valitettiin KHO:n, joka hylkäsi rakennusluvan. Rakennusfirma uusi vanhan lupahakemuksen tehden siihen naapureiden näkökulmasta ainoastaan marginaalisia muutoksia (ikkunan kokoja, rakennuksen korkeutta muutettu). Lautakunta hyväksyi rakennusluvan. Luvan mukaisessa uudisrakennuksen alimmassa kerroksessa on esimerkiksi noin 4 metriä korkea autotalli. Rakennus poisti ja muutti useista rakennuksista näkymät sekä alueen maiseman.

Vanha kaava hyväksyttiin aikoinaan suojeleasemakaavana. Kyseistä suojeletavoitetta on toteutettu hyvin mielivaltaisesti. Ainakin esitetystä tapauksesta vanha kaava ja erityisesti sen soveltaminen esiintyi täysin hampaattomana.

Kyseisen esimerkin kertonut, ensimmäistä kertaa ryhmän kokoontumiseen osallistunut henkilö oletti, että uuden kaavan osalta siinä esiintyvät suojeleajatukset olisivat toimivampia kuin vanhassa kaavassa olleet.

Rakennusoikeusryhmää ei kaavoittajan tarina uuden kaavan suojelupyrkimyksistä tyydytä. Todettiin, ettei kaavoittaja esitä esillä olevissa vaihtoehtoissakaan mitään keinoja alueen kulttuuriympäristön eikä erityisesti yksittäisten rakennusten suojelemiseksi.

Kaavoituksen viestit ovat ristiriitaisia, se väittää pyrkivänsä laatimaan suojelevan kaavan. Kuitenkin kaikki julkisuuteen kerrotut esimerkit, välineet ja keinot pikemminkin ohjaavat pidemmän päälle rakennuskannan hävittämiseen. Kaavoitus ei ole missään vaiheessa esittänyt kulttuuriympäristön suojeeluun ohjaavia keinoja.

## **5. Korkeimman hallinto-oikeuden päätös RKY 2009 Pispalanrinne**

KHO antoi vuosikirjapäätöksen Antti Ivanoffin valitukseen valtioneuvoston 22.12.2009 päätöksestä: valtakunnallisten merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen 1993 inventoinnin korvaaminen sen vuonna 2009 valmistuneella tarkistuksella valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoituksena (VAT) inventointina.

KHO päätti vastoin VN:n ja Museoviraston kantaa, että kyseinen VN:n päätös ei sisällä suoraan alueiden käyttöön vaikuttavaa lainvoimasta ratkaisua. Päätös oli tältä osin hyvä. Mutta jo se suomalaisen hallintokulttuurin piirre, että virastot voivat suhteellisen vapaasti valmistella omia inventointejaan, oli haasteellinen. Hallintolainkäyttölain 5 § 1 momentti poistaa kansalliselta tasolta kyseisen valmisteluksi tulkittavan ratkaisun laillisuusarvioinnin.

## **6. ELY -keskukselta saatuja tietoja**

Antti Ivanoff ja Eeva Keppo olivat käyneet ELY -keskuksessa tapaamassa Leena Strandénia ja Pirjo Hirvosta. Ivanoff kertoi tilaisuudessa käydystä keskustelusta.

ELY -keskuksen rooli kaavoituksessa on jäänyt epäselväksi.

Vaihtoehtojen käsittelyn osalta se oli edellyttänyt kolmea vaihtoehtoa, joista yksi vähentää, yksi lisää ja yksi säilyttää rakennusoikeuden samana. Nyt esillä olevista vaihtoehtoista yksikään ei lisää eikä pidä edes ennallaan rakentamismahdollisuuksia.

ELY -keskuksen tiedontasossa olisi parannettavaa. Heidän resurssinsa eivät ole suuret. He eivät esimerkiksi tietäneet, kuinka paljon rakennusoikeutta alueella on käyttämättä. Rakennusoikeudesta on kaavoittajan selvitysten perusteella käyttämättä 11.5 prosenttia. Osuus ei ole erityisen iso. He eivät olleet vielä ehtineet tutustua raporttiin, sen ongelmien läpikäymiseen ei ollut mahdollisuuksia.

ELY -keskuksen käsityksen mukaan Pispalaa koskee muutkin kuin kulttuuriympäristöä koskevat VAT -tavoitteet.

Toimiva aluerakenne ja eheytyvän yhdyskuntarakenne ovat myös yhteensopivia Tampereen kaupungin keskustan tiivistysrakentamisyrittämyksen kanssa. Tilaisuudessa arvuuteltiin, koska ja kuinka laajoilla asemakaavamuutoksilla kyseiset tavoitteet toteutuvat. Epäilyksenä nousi taas, että olikohan nyt laadittavan kaavan ainoa tosiasiallinen pyrkimys edesauttaa spekulanttien toiveita.

## **7. Spekulaatiivisten kaavamuutosten vaikutus rakennussuojeluun**

Pirkanmaan Rakennussuojeluyhdistyksen ry toiminnanjohtaja Aarne Raevaara kertoi kyseisen selvityksen valmistumisesta.

## **8. Uusien poikkeamislupahakemuksien käsittely YLA:ssa**

Rinnekatu 2 osalta ihmeteltiin, miksi Maakuntamuseo vastustaa yleisesti vanhan rakennuksen laajentamista vaipan ulkopuolelle, mutta osana uudisrakennusvaihtoehtoa kannatti vanhan sr 1 luokitellun rakennuksen purkamista. Kyseisessä tapauksessa voisi olla hyvä useampien vaihtoehtojen olemassaolo.

## **9. Suojelu- ja rakennusoikeusperiaate-vaihtoehdot**

Tilaisuudessa käytiin läpi ja tarkennettiin jo etukäteen ryhmäläisille lähetettyä palaute-ehdotusta.

Vaikka esitettyä ehdotusta vain tarkennettiin, avoimena tilaisuutena pidetyssä kokoontumisessa esiintyi hyvin erisuuntaisia näkemyksiä.

### **9.1 Yksikään vaihtoehto ei ole hyvä, vaihtoehto VE3 antaa pohjaa jatkokehitykselle**

Tilaisuudessa oli asiasta hyvä keskustelu. Rakennusoikeusryhmä ei kannata mitään esitettyä vaihtoehtoa, vaikka yksi niistä (VE3) huomioi tehokkaasti rakennetun kulttuuriympäristön.

Todettiin, että olisi tärkeä jalostaa eri vaihtoehtoja ja tuoda esille mitä ne käytännössä tarkoittavat, tuoda esille jokaisen hyvät ja huonot puolet. Ei ole tärkeätä todeta, että jokin valmiiksi annettu vaihtoehto on hyvä tai huono vaan miksi jokin vaihtoehto on jotain muuta vaihtoehtoa parempi.

Käytiin vilkas keskustelu rakennusoikeuden määrästä ja vaikutuksesta Pispalan suojelussa.

- Asiat tuntuvat menevän sekaisin. Leikataan rakennusoikeutta koska kuvitellaan, että se on ainoa keino estää 4 metriä korkeiden autotallien rakentaminen alueelle.

Todettiin rakennusoikeuden leikkaamisen herättäneen paljon mielenkiintoa Pispalan kaavoituksessa, erityisesti mikäli ei ole osallistunut Rakennusoikeusryhmän kokouksiin. Houkutus helppoihin kysymyksiin / vastauksiin on suuri. Tehokas tai yhdenvertainenkin samana pysyvä rakennusoikeus voi kaavassa olla suojeluperiaatteen mukaisesti laadittu. Epäyhdenvertainen tai vanhojen rakennuksien purkamiseen ohjaava kaava hyvin pienilläkin rakennusoikeusmäärillä ei ole suojelukaava. Ydinkysymys on kaavoittajan ammattitaito.

Rakennusoikeusryhmässä halutaan poistua kaavoittajan luomasta ja ylläpitämästä yksiulotteisesta keskustelusta rakennusoikeudesta kohti keskustelua alueen kulttuuriympäristön säilymiseksi ja yleisesti asukkaiden arvojen huomioimiseksi.

Rakennusoikeusryhmä ei ole kannattanut mitään esitetyistä vaihtoehdoista nykymuodossa. Se, että sen kokouksiin osallistuu erilaisia vaihtoehtoja kannattavia henkilöitä, on hyvä asia. Ryhmä on keskustelu- ja vuorovaikutusfoorumi.

Tilaisuudessa esitettiin myös ajatus, että tonttikohtainen parkkipaikka ei istu Pispalaan, vaan pitää erikseen osoittaa parkkialueita. Näkemykselle eivät muut läsnäolijat nähneet perusteita.

Asian tiivistyi siihen ajatukseen, että koska ylitehokkaasti rakennettujen kiinteistöjen alueelle ei mahdollisesti sovi autopaikkoja ei tunnu kohtuullista, että autot sijoitetaan sellaisille tonteille tai tonttien viereen, joissa on säilytetty perinteistä pispalaista piha-aluetta.

- KH:n suja teki päätöksen, ettei Pispalan rakennusoikeutta lisätä. Nyt löytyy tahoja, jotka haluavat ns. suojella muiden tontteja olemassa olevalta rakennusoikeudelta, koska he kokevat löytäneensä tontteja tai alueita, joihin kyseinen rakennusoikeus sopisi paremmin.

Olisi hyvä mikäli kyseiset tahot osallistuisivat paikallisille asukkaille avoimiin tilaisuuksiin.

Kaavoituksen sopijaosapuolen toiminta ei herättänyt erityistä luottamusta. Heiltä kaavoittaja saa aina tarvittavat myönteiset kannanotot suunnitelmillensa.

## 9.2 Suojelukompensaatio

Keskustelua herätti ajatus, että mikäli rakennuksia suojellaan, tulisi kyseinen haitta hyvittää. Rakennusoikeusryhmän läsnäolijat kokivat yhtä lukuun ottamatta kyseisen vaatimuksen kohtuullisena.

Tilaisuudessa korostui, että kyseinen vaatimus on ehdollinen koska kaavoittajalla on olemassa toimivia keinoja laatia senkaltainen kaava, joka ei aseta vanhoja rakennuksia heikompaan asemaan kuin uudisrakennuksia. Rakennusoikeusryhmä ei ensisijaisesti halua kyseisen haitan hyvittämistä vaan senkaltaisen kaavan laatimista, joka ei sisällä sellaisia haittaa eli keppiä, jota vanhan rakennuksen omistaja ei voi hyväksyä.

- Kaava ei tue suojelua mutta estää vanhan rakennuskannan järkevän ajanmukaistamisen. Koko kaavoitus pitää aloittaa uudelta pohjalta, siihen on haettava suojelun mahdollistavia elementtejä.

- Ongelmana on se, että kaavoitus väittää esittämiensä keinojen suojelevan jotain, ongelma on heidän keinojensa uskottavuus. On vaikea tietää, mikä kaavoituksen lopullinen päämäärä on. Rakennusoikeusryhmä ei ole saanut pyytämiään asiakirjoja.

Tilaisuudessa esitettiin useaan kertaan hyvin perusteltuna senkaltainen näkemys, että uusi kaavarakenne vaihtoehtoinen sisältää vanhaa asemakaavaa enemmän sudenkuoppia ja vanhaa miljöötä hävittäviä määräyksiä ja ohjeistusta.

## 9.3. Toimikunta

Ehdotus viranomaisen tukena toimivasta suojelutoimikunnasta herätti keskustelua.

Keskustelussa ihmeteltiin, miten kyseinen byrokratiaa lisäävä elin nähtiin jollain tavalla suojelua voimistavana tekijänä. Vaikka todettiin niinkin, että jos kaava on salliva, ohjaava neuvosto on järkevä, muuten turha, toverituomioistuin herätti hyvin voimakkaan kielteisiä ajatuksia.

Muuten ihmetytti, miksi muutaman vajaan rakennetun kiinteistön omistajan ohjaamiseksi pitäisi luoda uusi toimikunta, eikä olisi tärkeämpää huolehtia miljöön eli kulttuuriympäristön säilymisestä. Esimerkiksi Santalahden kerrostaloalueen rakentaminen syö maisemat ja pilaa kulttuuriympäristön, ei vajaan rakennettujen kiinteistöjen laajennukset.

Toimikuntaa tehokkaampana ehdotuksena Rakennusoikeusryhmä oli jo edellisessä kokouksessa esittänyt, että kun Pispalaan haetaan rakennuslupaa, kaupunki tekee yhdessä rakentajan kanssa kyseistä tonttia koskevat rakennussuunnitelmat. Pispala on jo rakennettua aluetta ja jo nyt on riittävästi käytetty rahaa kaavoituksen pyörittämiseen. Olisi hyvä käyttää loput rahat niiden hyvien tavoitteiden toteuttamiseksi myös käytännössä, joita kaavoittajakin toistaa.

## 9.4 Allekirjoitukset

Palaute-ehdotuksen käsittelyn jälkeen osalliset saivat allekirjoittaa kaavoitukselle lähetettävän Pispalan suojelu- ja rakennusoikeustarkastelu -palautteen.

## 9.5. Eriävä mielipide

Ensimmäisen kerran Rakennusoikeusryhmän kokouksiin osallistunut Ilmo Korhonen totesi, että kaavoittajan esittämistä vaihtoehtoista parhaat olisivat 1 ja 2. Hänen mielestään 3 ei takaa alueen säilymistä. Ilmo Korhonen halusi että asiasta kirjataan eriävä mielipide.

Mielipiteenä oli myös, että siinä tapauksessa jos vajaasti rakennetussa vanhassa pienessä rakennuksessa ei ole sisävessaa, vanhaa rakennusta olisi tulevaisuudessa hyvä saada laajentaa, että sisävevsa sopisi sinne.

Hänen mielestään rakennusoikeuden ei tarvitse jakaantua tulevaisuudessa yhdenvertaisesti vaan tonttikohtaisesti. Autopaikoitus tulee tonttien sijasta laittaa katualueille ja yleisille parkkialueille.

Myöskin hänen mielestä olisi kohtuutonta, mikäli esimerkiksi rakennusoikeuden vähentäminen korvataan haittaa kärsiville.

Ilmo Korhonen toimitti seuraavan tekstin osaksi pöytäkirjaa:

-----  
Eriävä mielipide liitettäväsi Rakennusoikeus –osallisyhmän 12.8.2010 pidetyn kokouksen pöytäkirjaan koskien Pispalan suojelu- ja rakennusoikeus-  
tarkasteluraporttiin annettua lausuntoa.

Lausunto lähtee yksioikaisesti siitä, että tontinomistajien oikeudet tulee turvata ja kaikkia alueita tulee kohdella yhdenvertaisesti. Tämä lähtökohta on vahvasti ristiriidassa valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön säilymisen kannalta.

Suojelumerkinnät ja ehdotetut vaihtoehtomallit nähdään ”peikkona” joka museoisi Pispalan. Tällainen ajattelutapa on yksinkertaistava ja virheellinen.

Huomiota lausunnossa herättää myös kaavan valmistelijoiden syytely ja heidän ammattitaitonsa kyseenalaistaminen. Tällaiseen en voi yhtyä.

Lausunnossa esitetty väite, että VE 1 ja VE 2 aiheuttaisivat taloudellista haittaa kiinteistön omistajille on käsittämätön, koska juuri Pispalan ainutlaatui- suuden säilyttäminen on se joka tekee Pispalasta haluttavan.

Lausunnossa nähdään paluu vanhaan kaavaan täydennettynä vahvennetulla rakennusjärjestyksellä hyvänä ratkaisuna. Suojelullisten lähtökohtien kannalta se ei kuitenkaan ole riittävä. Kaavavoituksen valmistelua tuleekin jatkaa VE 1:n ja VE 2:n pohjalta ja rakennuspäätösiä tekevän viranomaisen tueksi tulee asettaa toimikunta käsittelemään ja arvioimaan tulevia lupahakemuksia.

Ilmo Korhonen  
tontinomistaja  
Pispankatu 19 a  
-----

## 10. Kokouksen päättäminen

Kokous päätettiin klo 21.10.



# Kaavoitus tuhoamassa Pispalaa

Pispalan asemakaavoitusta on laadittu jo muutama vuosi. Tavoitteeksi kaupunkei on alun perin aset-  
tanut valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön suojelun. Valittavaksi kaavoituksen  
nyyt osallisten kommentoi-  
tävaksi esittämät kolme  
etenemisvaihtoehtoa eivät  
ole tavoitteen mukaisia, pi-  
kemminkin päinvastoin.

Kaavoitus ei esitä mitään todellisia suojelua edistäviä toimia. Miten esimerkiksi kulttuuriympäristöön olennaisesti kuuluvat maisemat harjulta Näsijärven suuntaan voivat säilyä, kun Santalahteen Pispalan harjun alaosaan suunnitellaan korkeata kerrostalorakentamista?

Entä miten edistää Pispalan miljöönsuojelua, että rakennus-  
oikeus siirretään olemassa ole-  
viltä asuntonteilta virkistyskäy-

tössä oleville viheralueille? Tai miten maakuntamuseon ylistämä Pispalan rakennuskannan ajallinen kerkoksellisuus voi tu-  
levaisuudessaakin toteutua, jos perhettä estetään laajentamasta



**Kaavoittajat**

**ovat kuitenkin myöntäneet, että he eivät edes tavoittele**

**yhdenvertaisuutta.**

pieniä rakennuksiaan lisätään tarvittaessa.

**Sen sijaan**, että kaavoittaja hakisi ratkaisuja Pispalan rakentamisen ongelmiin, se on omalla toiminnallaan tuhoamassa Pispalaa. Kuvaavaa on, että kaavoitustavoitteet eivät tuo esiin yhtäkään rakennusten säilyttä-

miseen kannustavaa tekijää, vaikka alueen säilymisestä huolta kantaneet ovat niitä hyvin perustellen esittäneet.

On suorastaan irvokasta, että suojelukaavaa tehtäessä vanhoja rakennuksia ylläpitäviä tahoja syyllistetään oikeuksiansa puolustamisesta, ja samalla kuitenkin ainoa kaavoittajan esittämä "suojellinen" keino Pispalan harjun yläosassa on rakennusoiden vähentäminen olemassa olevilta asuintonteilta.

Tämä siis samaan aikaan, kun harjun alaosaan Santalahteen ollaan siirtämässä moninkertaisesti täysin uutta rakennus-oikeutta.

**Kaavoittajan** esittämät vaihtoehdot kohdistuvat kielteisinä muun muassa vanhojen pienten talojen omistajiin, jotka ovat toivoneet rakennusoiden määrän pysyttämistä yhdenvertaisena sekä rakennustensa laajennusmahdollisuuksien säi-

lyttämistä.

Toiveet eivät ole kohtuuttomia tai kulttuuriympäristöä tuhoavia, joten kaavoitussessakin on aika ottaa ne huomioon uutta kaavaa laadittaessa. Yhtä tärkeä on säilyttää vanhan kaavan rakennussuojelliset piirteet, joista tärkein on yhtehokkaasti rakennettujen kiinteistöjen rakennusoiden määrä.

Yksi valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön suojelun edesauttava toive on ollut, että Pispalaan laaditaan yhdenvertaisuutta kunnioittava kaava

Kaavoittajat ovat kuitenkin myöntäneet, että he eivät edes tavoittele yhdenvertaisuutta, koska sen saavuttaminen on heidän mukaansa hankalaa. Tämän vaikeuden ei tulisi estää pyrkimystä.

Kun Pispalan asemakaavoituksen on jo nyt käytetty yli puoli miljoonaa euroa, on koh-  
tuullista vaatia kaavoittajalta

edes yhtä myönteistä esitystä. Pispalan kulttuuriympäristön suojelunhan olisi voinut hoitaa myös merkittävästi halvemmalla eli laatia valmiiksi vuonna 2004 aloitettu rakennusjärjesty-

Edes sitä Tampereen kaupungin kaavoittaja ei kyennyt saamaan valmiiksi.

**Jos kaavoitus** saa linjauksensa läpi, Pispalaan laaditaan epäyhdenvertainen ja kulttuuriympäristön tuhoava kaava.

Apulaispormestari **Timo Hanhilahti** kuitenkin lupasi Ahjolan kaavatilaisuudessa kesäkuun alussa, että esitetyt vaihtoehdot ovat vain ehdotuksia. Mitään ei ole vielä päätetty ja osallisten mielipiteet tullaan huomioimaan kaavassa.

Pispalalaisilla on 16. elokuuta saakka aikaa esittää mielipiteitään Pispalan asemakaavoituksen laajujoille.

**AARNE RAEVAARA**

**Asian tiedot****Käsittelyjärjestys****Mielipiteet**

## **Kerro näkemyksesi 14.10.2010 mennessä!**

Kerro näkemyksesi neljästä kaavaillusta kevyen liikenteen reitistä Valmassa 14.10.2010 mennessä. Kaksi kulkisi Näsijärven rannassa, yksi Pyhäjärven rannassa ja yksi Pispalan harjanteella.

Näsijärven ja Pyhäjärven rantavyöhykkeet ovat monenlaisessa käytössä. Ranta-alueita on kaavoitettu ja rakennettu pala palalta useiden vuosikymmenien aikana mm. rantapuistoiksi, urheilu- ja esiintymisalueiksi, uimarannoiksi, venesatamiksi sekä myös asuinalueiksi. Osa ranta-alueesta on edelleen rakentamatonta ja osin jopa luonnontilaista virkistysaluetta.

Vuosien 2008 ja 2009 aikana laadittiin reittitarkastelut neljästä sekä kävelijöitä että pyöräilijöitä palvelevasta reitistä. Näissä esiselvityksissä tutkittiin kolmea keskustasta länteen ja yhtä keskustasta itään suuntautuvaa kevyen liikenteen reittiä vaihtoehtoineen, niiden sijoittumista nykyiseen rakennettuun ympäristöön ja liittymistä muihin olemassa oleviin kevyen liikenteen reitteihin. Näistä reiteistä kolme kulkee veden ääressä, Näsijärven ja Pyhäjärven rannassa, ja yksi Pispalan harjanteella Pispalan valtavyöhyän ja radan välissä.

### **Reittien tarkempi sijainti on esitetty sivun lopusta löytyvistä liitekartoissa. Myös esiselvitykset ovat liitteenä alla.**

- Mitä mieltä olet virkistysalueille Pyhäjärven tai Näsijärven rannan tuntumaan sijoittuvista myös pyöräilyn sallivista reiteistä?
- Mikä esitetyissä reiteissä on hyvää ja mikä huonoa?
- Mitä muuttaisit ja minkä haluaisit jäävän esitetyn kaltaiseksi?
- Mitä oheispalveluja kaipaisit reitin varrelle?
- Muuta kommentoitavaa?

Reittien suunnittelu on vasta aluillaan, ja siksi nyt on otollinen hetki vaikuttaa. Saadut palautteet viedään tiedoksi yhdyskuntalautakunnalle, joka päättää reittien jatkosuunnittelusta.

Tavoitteena on luoda kävelijöille ja pyöräilijöille viihtyisiä ja turvallisia ja ajoneuvoliikenteestä erillään kulkevia yhteyksiä, jotka soveltuisivat myös vapaa-ajan liikkumiseen. Reittien linjauksissa on pyritty hyödyntämään olemassa olevia väyliä, polunpohjia ja ajoteitä sekä muita rakenteita.



## TARKASTELLUT REITIT:

**1. Pispalan harjanteen reitti** alkaa Tipotieltä ja päättyy Pohjanmaantielle kulkién Pispalan valtatie ja radan välisellä alueella. Reitin linjauksessa on pyritty myös edesauttamaan jo rakennettujen radan alikäytävien käyttämistä. Tarkoituksena on ollut löytää radan varresta aluerakenteen sisällä kulkeva viihtyisä reitti, joka mahdollistaisi myös pyöräilyn. Reitin pituus on 2,5 kilometriä, josta rakentamista edellyttäisi noin 1,1 kilometrin osuus.

**2. Pyhäjärven rantareitti** alkaa Laukontorilta ja päättyy Villilään kulkién Pyhäjärven rannassa tai sen läheisyydessä. Reitin pituus on 11,3 kilometriä, josta rakennettavaa väylää olisi 3,8 kilometrin osuus.

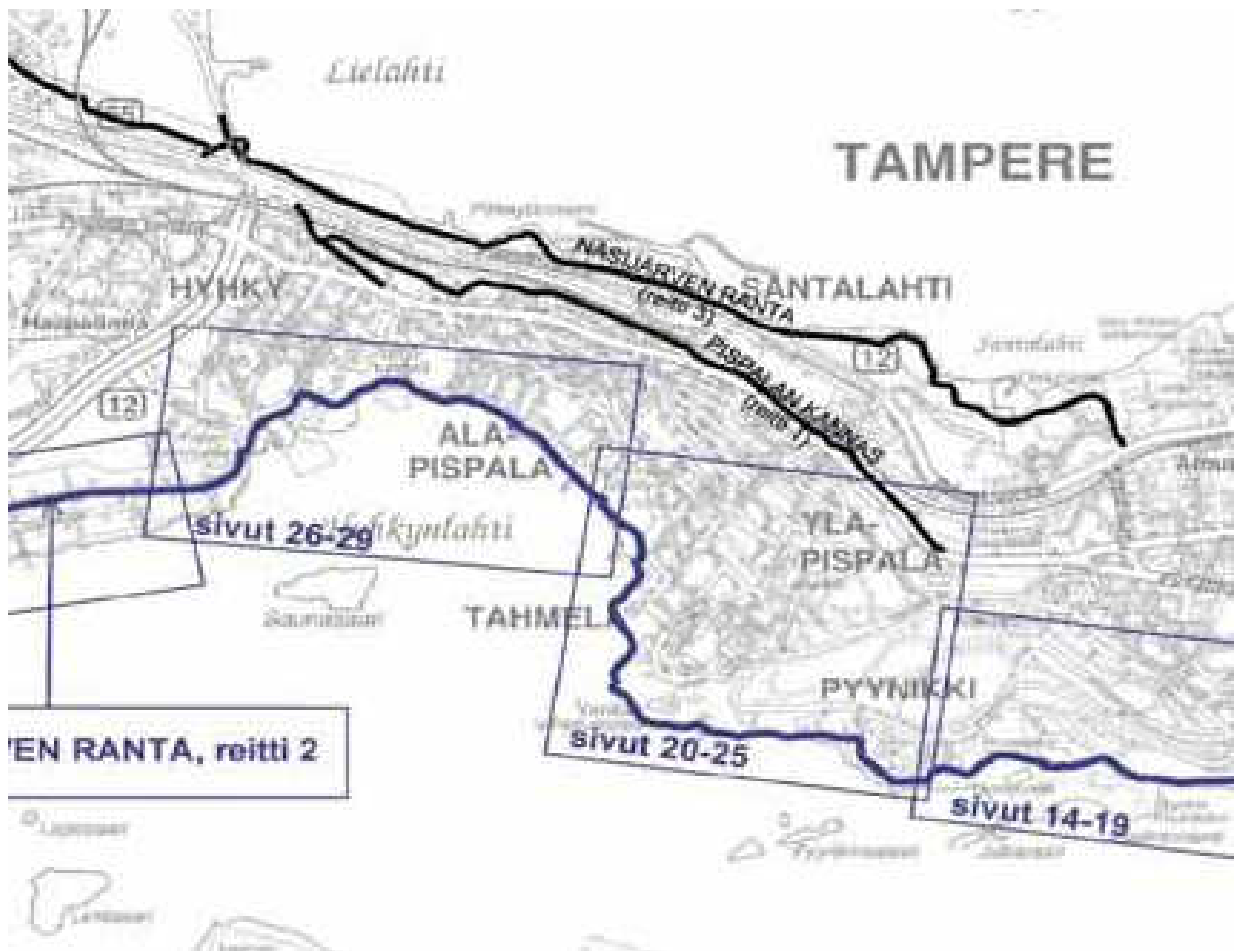
**3. Näsijärven rantareitti** alkaa Sahanteränkadun päästä ja päättyy Enqvistinkadulle kulkién Näsijärven rannassa tai sen läheisyydessä. Reitin pituus on 4,0 kilometriä. Uutta tai kunnostettavaa väyläosuutta siitä olisi noin 1,8 kilometriä.

**4. Keskustasta itään suuntautuva reitti** kulkee Lapinniementä Rauhaniementien pohjoispäästä Kauppi-Niihaman alueen läpi Niihaman koilliskulmaan Hermanninpoluntielle, valtatie 9 tuntumaan. Reitin linjauksessa on pyritty huomioimaan Kauppi-Niihaman luonnonarvot, hyödyntämään nykyisiä polkuja ja ajoteitä sekä mukailemaan Kauppi-Niihaman osayleiskaavassa esitettyä ohjeellista ulkoilureittiä. Reitin on suunniteltu jatkuvan Ranta-Hermannista valtatie 9 länsireunaa aina Nurmi-Sorilaan saakka. Reitin pituus olisi 9,7 kilometriä, josta uutta väylää olisi 2,8 kilometrin osuus ja nykyisen polun rakentamista kevyen liikenteen väyläksi 4,4 kilometrin osuus.

## Liitteet

- **Reitit itään kartalla**
- **Reitit länteen kartalla**
- **Reittitarkastelu - Näsijärven ranta**
- **Reittitarkastelu - Pispalan kannas**
- **Reittitarkastelu - Pyhäjärven ranta**
- **Reittitarkastelu keskustasta itään - esiselvitys**
- **Valtatie 9:n varteen sijoittuva reitti**

**Kerro näkemyksesi 14.10.2010 mennessä!**



**Kerro näkemyksesi 14.10.2010 mennessä!**

Mielipide lähetetään alla olevalla lomakkeella. Mielipide julkaistaan Valman Internet-sivulla, jos valintaruutu **Saa julkaista tällä sivulla Valmassa** on ruksattu.

Mielipiteen voi lähettää nimettömänä, mutta se julkaistaan vain, jos yhteystiedot on annettu kohdassa 2.

Mielipiteestä julkaistaan nimi/nimimerkki, otsikko ja mielipide. Mielipide tulee näkyviin tälle Valman internet-sivulle, kun ylläpito on tarkastanut sen sisällön.

**Huom!** Mikäli rekisteröidyt Valman käyttäjäksi, sinun ei tarvitse antaa yhteystietojasi aina mielipidettä kirjoittaessasi.

## **Tampereen kaupunki – Pispalan asemakaavan uudistaminen**

Kaava nro 8256: Diaarinumero: TRE: 382/10.02.01/2008.

Kaava nro 8257: Diaarinumero: TRE: 383/10.02.01/2008.

Kaava nro 8309: Diaarinumero: TRE: 841/10.02.01/2009.

Kaava nro 8310: Diaarinumero: TRE: 842/10.02.01/2009.

### **Palaute koskien vaihtoehtoja ja raporttia:**

## **Pispalan suojelu- ja rakennusoikeustarkastelu**

### **1 Johdanto**

Kaikki raportissa esitetyt vaihtoehdot ovat huonoja. Kolmas vaihtoehto (VE3) ottaa huomioon tehokkaasti rakennettujen kiinteistöjen tilanteen. Tulevan asemakaavan tulisi rakennusoikeuden osalta yhdenvertaisesti huomioida myös tällä erää vajaasti rakennetut tontit. Muut vaihtoehdot (VE1 tai VE2) eivät huomioi Pispalan rakentamisperinteitä eivätkä edistä edes rakennussuojelullisia näkökulmia.

Kannattamme vanhan asemakaavan ottamista pohjaksi uudelle asemakaavalle rakennusjärjestyksellä täydennettynä, siten, että Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet rakennetun kulttuuriympäristön osalta Pispalan Pyhäjärvestä Näsijärveen ulottuvalla kokonaisuudella täyttyvät. Rakennusten korjaamiselle, modernisoinnille ja laajentamiselle tulisi uudessa kaavassa osoittaa toimivat keinot. Kiinteistön omistajan asema rakennussuojelussa olisi huomioitava.

On kiinteistön omistajille kohtuutonta mikäli vanhojen rakennusten viemän kerrosalan tulkinta tehdään uudelleen MRL:n pohjalta siten, että mm. asuinkelvottomat kellaritilat ja vinttitilat laskettaisiin rakennusoikeutta vievään kerrosalaan.

Ylä-Pispalan kaava-alueella 1a ja 1b on päivitetyn kerrosalalaskelman (23.7.2010) mukaan kokonaisrakennusoikeudesta 11,5% käyttämättä (huomioiden jo rakennettu rakennuskanta sekä tonteilla jäljellä oleva rakennusoikeus). Näkemyksemme on, että tämä ja jopa suurempi rakennusoikeus on mahdollista sijoittaa, rakennustapaohjeen tai rakennusjärjestyksen avulla, Pispalaan olemassa oleville tonteille.

Ristiriitaa kulttuuriympäristön suojelun ja Pispalan nykyisten tonttien kaavanmukaisen täydentämisen välillä ei ole. Suurempi uhkakuva on Pispalan kulttuuriympäristön reuna-alueiden (Santalampi) rakentuminen täysin poikkeavalla tavalla, sekä myös se jos osia siitä (Tahmela) rajataan Pispalan kulttuuriympäristön ulkopuolelle.

Nähtävillä olevassa suojelu- ja rakennusoikeustarkastelussa on epäonnistuttu Pispalan kokonaisuuden huomioimisessa sekä jokaisen tontin huomioimisesta omana yksilönä.

## **2 Analyysiä kaava-koepalojen ongelmista**

### **2.1 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. Uudessa kaavassa ei saa rakennusaloja määrittää ylitarkasti, vaan nämä asiat tulee ratkaista rakennussuunnitteluvaiheessa rakennusvalvonnan ja kaavoituksen ohjauksessa.

Rakentamisen ohjaaminen rinteiden korkeuskäyrien suuntaisesti, tukkii tehokkaasti arvokkaaksi koettuja maisemia ja näköaloja. Kaavassa tulee antaa mahdollisuus rakentamiselle myös poikittain korkeuskäyriin nähden, jolloin haittaa näkymille voidaan monessa tapauksessa vähentää.

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? Harvempi tarvitsee kahta erillistä omakotitaloa samalle tontille, monessa tapauksessa paremmin perheiden tarpeita palvelee yksi suurempi omakotitalo.

Tärkeää olisi mahdollistaa omistajan motivaation säilyminen vanhan rakennuksen säilyttämiseen – tehokkaamman keinon antaa se, että omistajalle annetaan valinnanvapaus oman rakennuksensa kehittämisestä.

Suunniteltu uudisrakentaminen ei noudata Pispalan maisemanäkymien, pihapiirien, rakennusten perinteisen limittämisen jne. perinteitä.

### **2.2 Suojelumerkinnot**

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.

Vierekkäisten tonttien luokittelu siten, että toiselle asetettaisiin tiukka suojelumerkintä ja jopa laskettaisiin rakennusoikeutta, samalla kuin naapuritontille jätettäisiin vapaat kädet rakentamiselle, ei aikaansaa mitään etua suojelunäkökulmasta. Pidemmällä aikavälillä kulttuuriympäristöä säilyttää ja sen elinvoimaisuutta tukisi myös se, että 1. luokan tonteille annetaan mahdollisuus tehdä tarpeellisia rakennus- ja muutostöitä pihapiiriin sopivalla tavalla.

Mikäli rakennuksia pakkosuojellaan, pitäisi omistajille korvata aiheutunut haitta.

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

### **2.3 Piha-alueet**

Kaavoittaja on perustellut tarvetta vähentää rakennusoikeutta mm. tonttien kasvillisuuden säilymisellä. Tämä on täysin virheellinen, kiinteistönomistajille täysin tarpeetonta haittaa aiheuttava ratkaisumalli. Edes Pispalassa tehdyssä kasvillisuusselvityksessä ei ole todettu sellaista kasvillisuutta, joka kaipaisi erityistä suojelua. Tonttien oleva kasvillisuus tulee jättää huomioimatta uutta kaavaa tehtäessä.

Uudisrakentamisen estäminen ei tarkoita sitä, etteikö tonteilla olisi jatkossakin tarvetta remonttien yhteydessä suorittaa kaivuutöitä – esimerkiksi kellarikerroksen vedeneristyksen tai viemäriin uusiminen aikaansaa hiekkamaastossa niin suuret kaivannot, että tonttien kasvillisuus täytyy usein istuttaa kokonaan uudestaan näiden toimien jälkeen.

Kulttuurikasvillisuus on mahdollista istuttaa takaisin tontille, kun rakentaminen ja remontointi on saatu päätökseen.

Piha-alueiden suojelu ei saa johtaa rakentamismahdollisuuksien menettämiseen. Piha-alueella voidaan toki ohjeistaa hyviin ratkaisuihin, mutta sen ei tulisi rajata eri vaihtoehtoja kokonaan pois.

Autopaikoitus tulee lisää rakennettaessa järjestää omalla tontilla, eikä ohjata enempää autopaikoitusta yhteisille kapeille katualueille.

### **2.4 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 esitetystä ratkaisusta vastaavaan rakentamiseen kuluu jo rakennusoikeutta.

Raportissa on toteutettu mielivaltaista rakennusten ulkopuolelta tehtyä retroaktiivista kerrosalatlukintaa MRL:n laskentasääntöihin perustuen. Tämän seurauksen rakentamismahdollisuudet ovat vaihtoehdoissa vähentyneet tarpeettomasti. Kaavoittajan retroaktiivinen tulkinta on aikaansaanut jopa sen, että kaikkien uusien vastavalmistuneiden rakennusten viemä kerrosala ylittää rakennusoikeuden. On laitonta tehdä retroaktiivinen tulkinta rakennuksen kerrosalasta, kerrosalat määritetään rakennuslupia haettaessa ja uutta rakennettaessa.

Uudessa kaavassa kerrosala tullaan laskemaan MRL:n mukaan. Siitä puuttuu olemassa olevan kaavan mahdollistama kerrosalan lisäksi sallittava rakentaminen. Pienemmällä rakennusoikeudella ei ole saavutettu mitään suojelullista etua.

Jotta rakentamismahdollisuudet säilyisivät uuden kaavan aikana vastaavina kuin vanhan kaavan aikana, tulisi rakennusoikeutta lisätä. Suojelu- ja rakennusoikeustarkastelussa (s14) esitetään laskelmalla, että uudessa kaavassa tulisi vanhan kaavan tehokkuusluku ( $e=0,5$ ) korvata tehokkuusluvulla ( $e=0,81$  tai  $e=0,63$ ) jotta vastaava rakentaminen olisi mahdollista.

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.

## **2.5 Kaavoituksen tulos ja asemapiirroksiset huonoja**

Rakennussuunnittelun näkökulmasta tonttien asemapiirroksellinen 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.

Rarpotissa (s19) esitetty tarkastelu nykyisen kaavan mahdollistamasta rakentamisesta on tehty huonosti. Kaavoittajat Riikka Rahkonen tai Minna Kiviluoto eivät edes kysyttäessä osanneet vastata mikä on Pispankatu 16 tontille esitettyjen uudisrakennusten käyttötarkoitus – mikä on esimerkiksi 83m<sup>2</sup> suuruinen yksikerroksinen piharakennus?

Suojelu ja rakennusoikeustarkastelussa on tarkoitushakuisesti luotu mielikuva että nykyisten rakentamismahdollisuuksien käyttäminen ympäristöön sopivasti ei olisi mahdollista. Käytännössä vastakkaisia esimerkkejä Pispalassa on runsaasti, sillä onhan suuri osa perinteistä Pispalaa ympäristöön sopivasti rakennettu, hyödyntäen täysimääräisesti vanhan kaavan salliman rakentamisen.

Kaavoitus on esittänyt kolme erilaista vaihtoehtoa (VE1, VE2, VE3), joista yksikään ei vastaa edes vanhan kaavan laatutasoa. Erilaisten ratkaisuvaihtoehtojen suojelutavoite ei selity, eikä myöskään tehokkuuserojen suojelutavoite 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 vanhan talon osalta.



## 2.6 Virheellisiä ja perusteettomia väittämiä

Suojelu- ja rakennusoikeustarkastelussa esitetään lukuisia täysin perättömiä ja virheellisiä väittämiä, jotka ovat ohjanneet ratkaisua virheelliseen suuntaan. On käsittämätöntä, että raportissa esitetään tuulesta temmattuja väittämiä ilman minkään asteista itsekritiikkiä!

Tässä esitämme korjaukset muutamiin keskeisiin virheisiin.

### **Suojelumerkinnät srp1, srp2 ja srp3 eivät mahdollista kaikkien rakennusten käyttämistä tavanomaisella kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla.**

Suojelumerkinnöistä on monessa tapauksessa kohtuutonta haittaa omistajille. Kaavoittajan käsitys siitä, että poikkeamisluvan hakemisen mahdollisuus tekee kohtuuttomasta suojelumerkinnästä kohtuullisen, on virheellinen. Moni rakennus on jo tällä hetkellä ilman käyttötarkoitusta.

Tiukat suojelumerkinnät yhdistettynä Pelastuslain uudistumiseen tulevat kaatamaan kaavan mikäli se tehdään nyt esitetyillä ratkaisumalleilla. Uudessa pelastuslaissa kaavaillaan sellaisia uusia elementtejä, joilla suojeltujen rakennusten omistajat velvoitetaan ennakoiviin ja ennalta ehkäiseviin toimenpiteisiin Tiukka suojelukaava saattaa kaatua MRL 54 § myötä kaavavalituksessa, sillä kaavan tulisi olla kohtuullinen kiinteistön ja rakennusten omistajien kannalta – pakottaminen toimiin on kohtuutonta.

### **Rakennusoikeuden vähentäminen ei toisi lisää yhteisöllisyyttä tai sosiaalista monimuotoisuutta Pispalaan, vaikutukset ovat päinvastaiset.**

Pienemmällä rakennusoikeudella (VE1 tai VE2) ei saada aikaan vuokra-asuntoja tai yhteisöllisiä pihapiirejä. Pienempi rakennusoikeus ohjaa omakotitalorakentamiseen, joissa yhteisöllisyys on minimissä. Parhaiten yhteisöllisyyttä ja sosiaalista monimuotoisuutta tukisi se, että nykyisille tonteille annetaan mahdollisuus hyödyntää vanhan kaavan mukainen rakennusoikeus erillistalon tai vuokra-asuntosiiiven rakentamiselle (VE3). Yhteisen pihapiirin edellytyksenä on, että on useampia tahoja jotka käyttävät pihaa. TäydentämISRakentamismahdollisuuden vähentäminen tulisi pitkällä aikavälillä myös ohjaamaan nykyisten usean asunnon rakennusten muuttamista omakotitaloiksi ja tätä kautta vähentämään sosiaalista monimuotoisuutta alueella.

### **Suojelumerkinnöillä on vaikutusta alueen terveellisyyteen ja turvallisuuteen.**

Sisäpuoliset remonttimahdollisuudet eivät mahdollista kaikkien terveyshaittojen poistamista (radon, homesienet, asbesti). Terveellisyyden ja turvallisuuden osalta vaihtoehdot VE1 ja VE2 ovat riski. Pakolla asetetut tiukat suojelumerkinnät lisäävät turvattomuutta alueella myös kun talot jäävät hoitamatta. Autiotaloissa syttyvät tulipalot ovat uhka Pispalan kulttuuriympäristölle, joten suojelutavoitteita tulisi toteuttaa ennemmin kannustimin kuin pakottein.

### **VE3:n mahdollistama rakentaminen ei ole uhka Pispalan identiteetille, vaan alueen muut muutokset**

Ylä-Pispalan kaava-alueella 1a ja 1b on päivitetyn kerrosalalaskelman (23.7.2010) mukaan kokonaisrakennusoikeudesta 11,5% käyttämättä (huomioiden jo rakennettu rakennuskanta sekä tonteilla jäljellä oleva rakennusoikeus). Tätäkin enemmän lisärakentamista on hyvällä suunnittelulla ja ohjauksella mahdollista sijoittaa alueelle kulttuuriarvot huomioiden.

Huomattavasti suurempi uhka on Santalahden alueelle kaavoitettavat mittavat muutokset pohjoisrinteessä, Ryytimaiden rakentamissuunnitelmat sekä mahdollisesti Tahmelan ja Ansionkallion erottaminen irti Pispalan historian jatkumosta. Pispalan kaavoittajat vaikuttavat kadottaneen kokonaan suhteellisuudentajunsa ja kokonaisuus on jäänyt huomioimatta.

### **Vaihtoehtoilla VE1 ja VE2 on kohtuuttomat taloudelliset haitalliset vaikutukset kiinteistönomistajille**

Esitetyt ratkaisut aiheuttavat kohtuutonta taloudellista haittaa monelle kiinteistön ja rakennuksen omistajalle sekä yhteiskunnalle. On huonoa valmistelua, että kaavoittaja on raportissa siirtänyt vastuun yksityisille ihmisille vaikutusten arvioinnista. Kaavoittajan tulee osana selvityksiä teettää arviokirjat kaavan vaikutuksista kiinteistöjen ja rakennusten arvoon. Rakennusten kunto tulee kohtuullisuutta arvioitaessa ottaa huomioon, mikäli sille ajatellaan kohdistettavan suojelumerkintä.

### **Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on jätetty huomioimatta**

Suojelu- ja rakennusoikeustarkastelussa ei tuoda esille miten ratkaisut tukevat valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita tai Tampereen kaupunkiseudun rakennesuunnitelmaa. ELY-keskuksen kantana on kaavoituksen viranomaisneuvotteluissa ollut, Pirjo Hirvosen mukaan (11.8.2010), että Pispalaa koskevat RKY:n lisäksi myös muut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.

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

Suojelu- ja rakennusoikeustarkastelu-raportissa ei käynyt ilmi, millä tavalla aluetta oli tarkoitus kehittää kaavoituksen yhteydessä.

Huomioida tulisi mm. seuraavaa:

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

Raportin rajauksesta johtuen epäselväksi jäi, minkälaisella strategialla kaavoitus lähestyy alueen rakentamattomia alueita ja puistoja. Toivomme rakentamattomien julkisten alueiden ja puistojen säilyttämistä ja siistimistä.

Raportista 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 täydentämISRakentaminen mahdollistaisi alueellista yhtenäisyyttä.

## **4 Kohti parempaa ratkaisua**

### **4.1 Tonttikohtainen tarkastelu tarkemmin**

Pispalan kaava-alueilla 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.

### **4.2 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 rakennustavan, korttelitason, kaukomaiseman jne. eli miljööön merkitystä olisi painotettava. 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.

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

ELY-keskukselta saadun tiedon mukaan (Pirjo Hirvonen 11.8.2010) tarkoituksena oli että Tampereen asemakaavoitus laatisi Pispalaa koskien erilaisia suojelu- ja rakennusoikeusvaihtoehtoa, joista rakentamisen osalta tutkittaisiin erilaisia ratkaisuja, joista yksi sallisi vähemmän, toinen aman verran ja yksi enemmän kuin vanha kaava.

Yksikään nyt nähdyistä kaava-koepalaluonnoksista (VE1, VE2 tai VE3) ei ole rakentamismahdollisuuksien osalta vielä edes ns 0-vaihtoehto. Kaava-koepalat ovat paitsi kiinteistön omistajille kohtuuttomia, myös ELY-keskuksen esittämän ajatuksen, kaavoitukselle asetettujen keskeisten mittareiden sekä Kaupunginhallituksen suunnittelujaoston Pispalan kaavoituksen aloituspäätöksen peruslinjauksen sekä kaupunkistrategian 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 kaikkien tonttien osalta, jotta ei jää epäselvyyttä laadittujen vaihtoehtojen vaikutuksista. Tonttien asemapiirrostopuolinen suunnittelu täytyy tietenkin tehdä osaavasti, toisin kuin raportin (s19) on esitetty. Suosittelemme kaavoitukselle ulkopuolisen konsultin sekä rakennussuunnittelijoiden hyödyntämistä.

## **5 Aineiston puute**

Osallisille ei ole nähtävillä olon aikana annettu nähtäväksi niitä taustaselvityksiä, joiden pohjalta suojelu- ja rakennusoikeustarkastelu on laadittu. Pohjana tarkastelulle tulee olla olemassa olevat selvitysaineistot. On huonoa hallintotapaa tehdä ensin päätös suojelu- ja rakennusoikeusteemasta ja tämän jälkeen muokata taustaselvitykset päämäärien mukaisiksi. Taustaselvitykset tulee antaa nähtäväksi tasa-arvoisesti kaikille osallisille. Suojelu- ja rakennusoikeustarkastelu tulee laatia uudelleen pohjautuen selvityksiin siten, että sen osoittamat ratkaisut tukisivat kaavan tavoitteiden toteutumista ja aineisto tulee kokonaisuutena asettaa osallisten nähtäväksi mielipiteiden keräämistä varten.

Tampereen asemakaavoitus ei ole ollut osallisten suuntaan avoin tiedon jakamisessa. Tilannetta kuvaa hyvin se, ettei edes viranomaisten Pispalaa koskevien keskinäisten neuvotteluiden muistioita luovuteta osallisille, vaan aineistoa on täytynyt hakea oikeustoimin Hallinto-oikeuden kautta.

## **ALLEKIRJOITUKSET**

Tampereella 12.8.2010

# JOY - Kulttuuriympäristö kunniaan koulutus Tampereella 14.10.2010

## Kulttuuriympäristön arvot – kansalaisen tietopaketti

Aika: 14. lokakuuta 2010, klo 15.00 – 19.00  
Paikka: Museokeskus Vapriikki, auditorio,  
Käyntiosoite: Museokeskus Vapriikki,  
Alaverstaanraitti 5, Tampere

**Avaus ja tervehdys sanat:** Kulttuuriympäristöyksikön päällikön varahenkilö Ulla Lähdesmäki;  
Pirkanmaan maakuntamuseo

- 15.10 - 15.20**      **Yhteistyöllä eteenpäin; JOY -kampanja ja Euroopan rakennusperintöpäivät**  
Yliarkkitehti Liisa Tarjanne, Suomen Kotiseutuliitto
- 15.20- 15.35**      **Miten kulttuuriympäristön arvoista keskustellaan**  
Pirkanmaan maakuntamuseo/rakennustutkija Hannele Kuitunen
- 15.35- 15.50**      **Kansalaisnäkökulma kulttuuriympäristöön**  
Asukastason edustaja (Mårten Sjöblom, Pispalan Moreeni ry)
- 15.50- 16.05**      **Osallistuminen ja vuorovaikutus kaavoituksessa – tietoa ja taitoa osallisille**  
Pirkanmaan Ely-keskus, ylitarkastaja Leena Lusa

Lyhyt työskentelytauko: ajatusten ja kysymysten kirjaaminen paperille paneelikeskustelua varten

### **Kahvitauko**

klo 16.20 – 16.50

- 16.50- 17.00**      **Maakunnallinen näkökulma kulttuuriympäristöön**  
Pirkanmaan liitto, maakunta-arkkitehti Leena Roppola
- 17.00- 17.15**      **Vuorovaikutus ja osallistuminen kulttuuriympäristön suojelussa, esimerkki Päijät-Hämeestä**  
Lahden kaupunginmuseo, Tutkija Riitta Niskanen

### **PANEELIKESKUSTELU**

- 17.15 - Paneelikeskustelu, keskustelussa mukana alustajat

Tilaisuus päättyy klo 19.00