

Pispala: muutokset jotka asemakaavan päivämäärän muuttuminen jo sellaisenaan tuo tullessaan:

- **vanhan ja uuden kaavan vertailu**
- **kellarikerrokset ja vintit vanhoissa taloissa vs taloissa uuden kaavan aikaan**

Johdanto muistiinpanoihin

Pispalan Pamaus - rakennusoikeus –ryhmän kokouksessa (15.12.2007) käynnistettiin alatyöryhmiä käsittelemään mm. uuden ja vanhan kaavapäivämäärän (MRL, RakL - 2000 vs vanhemmat) mukanaan tuomia muutoksia. Tässä dokumentissa on muistiinpanoja aiheeseen liittyen.

Rakennusoikeus, yleistä siitä miksi kerrosalan laskentasääntöjä on hyvä tarkastella:

- Pispalan rakennusoikeus on 1978 kaavan mukaisesti pääsääntöisesti esitetty tonttitehokkuuslukuna 0,5.
- Tämä on tarkoittanut sitä että 500m² tontille on saanut rakentaa 250m² kerrosalaa asuinrakennusta. Tämän lisäksi yleisesti voi rakentaa kellarikerroksen, vintin, parvekkeen, autokatoksen ja muita rakennelmia jotka eivät vie rakennusoikeutta.
- Nykyisessä Pispalan v 1978 kaavassa kerrosalatulkinnat perustuvat 1958 rakennuslakiin, kun taas vuoden 2000 jälkeen vahvistetuissa kaavoissa (=tuleva kaava) uusien rakennusten kerrosalatulkinnat tehdään maankäyttö ja rakennuslain mukaan.
- Normaalisti kiinteistön arvo on sitä suurempi mitä enemmän kerrosalaa kiinteistölle voi sijoittaa, käytännössä kiinteistön arvo kasvattaa myös mahdollisuus rakentaa kerrosalaan laskemattomia asumisen aputiloja. Suoraviivaisesti ajateltuna yksittäisen kiinteistön jälleenmyyntiarvo laskee mikäli sen rakennusoikeutta leikataan.
- Vanhaa Pispalan alkuperäistä rakennuskantaa ja niihin sijoitettuja tiloja ei ole optimoitu kumpaakaan kerrosala-laskentakaavaa ajatellen ja ne käyttävät täten rakennusoikeutta ”tehottomammin” kuin monet uudisrakennukset.

Yleistä:

- Ensisijaisesti kannattaa tutustua painotuotteeseen ”*Ympäristöopas 72, Kerrosalan laskeminen, 2000*”, tämän voi ostaa mm. Tampereen Finlaysonin alueella sijaitsevasta Rakennustieto-kaupasta. Tässä kirjassa on kuvin selostettu mitä kaavan päivämäärän muuttuminen tarkoittaa kerrosalan laskentasäännöissä.
- Käytännön kysymykset oman kiinteistön osalta kannattaa suunnata ammattitaitoiselle rakennussuunnittelijalle/arkkitehdille. Tämän jälkeen voi Tampereen kaupungin kanssa keskustella tilanteesta koskien omaa kiinteistöä ja saada tarkemman vastauksen kun esittää kaikki pohjatiedot.

Kysymyksistä ja vastauksista

Ympäristöministeriön painettu ohje kerrosalan laskennasta ei tuo esille selvästi käytännön eroja maanrakennuslain ja rakennuslain välillä, eikä kaupunkikohtaisia soveltamistapoja. Peruskysymyksenä Pispalaan valmisteltavaa uutta kaavaa ajatellen on se, mitä jo pelkästään kaavan päivämäärän muuttuminen tuo tullessaan, mikäli tonttitehokkuusluku pysyisi samana eli 0,5.

Tähän dokumenttiin on kirjattu joitakin esiin tulleita kysymyksiä. Vastauksia on kysytty asiaan perehtyneeltä henkilöltä ja dokumentin laatija on ne kirjannut. Nämä eivät kuitenkaan ole virallisia vastauksia. Vastauksien antaminen tekstipohjaisiin kysymyksiin on mahdotonta, ainoastaan varsinaisten rakennuspiirrosten ja kiinteistön kaikkien taustatietojen avulla voi antaa tarkkoja vastauksia.

Kysymykset 1-9 vastauksineen on kirjattu alle.

Vastauksien tulkintaohje:

- ”Vastaus” = harvasanainen virallinen vastaus
- ”Muistiinpanot” = dokumentin laatijan ymmärtämä tilanne keskustelun pohjalta sekä osittaiset muistiinpanot muistikuvien pohjalta, jotka voivat olla täysin virheelliset
- ”Skenariointia” = villiä arvailua ilman että yhteyttä todellisuuteen välttämättä on

VAROITUS: Kaikki tässä dokumentissa esitetyt asiat saattavat olla vakavasti virheellisiä. Kaikki käytetyt termit ja nimikkeet voivat olla väärät ja harhaanjohtavat. On varmastikin olemassa erikoistapauksia joihin tässä esitetyt vastaukset eivät anna oikeaa vastausta. Tässä esitettyihin kysymyksiin, vastauksiin tai skenariointeihin ei saa luottaa eikä niihin saa perustaa taloudellisia päätöksiä. Tampereen kaupunki tai ei ole osallistunut tämän dokumentin kirjoittamiseen eikä tätä ole tarkistettu mahdollisten virheiden varalta. Dokumentin laatija ei ole asiantuntija aiheessa, eikä ota mitään vastuuta mahdollisista virheistä tai niiden seurauksista.

1. Pispala ei liene ensimmäinen alue jossa kaava uusitaan, onko kaupungilla jotain informaatiota sähköisessä muodossa uuden ja vanhan kaavan eroista? tai sisäisiä ohjeita miten niitä sovelletaan?

Vastaus: ”Ympäristöopas 72”

Muistiinpanot: Taustalla rakennusoikeuksien myöntämisessä on laki (MRL, RakL). Ympäristöministeriö on tehnyt ohjeen (Ympäristöopas 72, Kerrosalan laskeminen, 2000) tämän täydennykseksi ja tulkinnan helpottamiseksi, mutta kyseinen opas ei kuitenkaan ole osa lakia. Kyseisessä oppaassa kuvataan uuden ja vanhan kaavan välisiä eroja.

Kun rakennusoikeuksia myönnetään on kyse lain tulkitsemisesta. Rakennusoikeuksia myönnettäessä tekee virkamies lain sanasta tulkinnan ja soveltaa sitä päätökseen. Kun ministeriö on antanut tulkinnan tueksi ohjeen pyritään Tampereella sitä hyödyntämään mahdollisimman suurena määrinä, niiltä osin kun se vastauksia tarjoaa. Tulkintaan tyytymätön voi hakea oikaisua eri oikeusasteissa.

Pääasiassa hyvin suuri osa lain soveltamisesta ja lupien myöntämisestä perustuu ns. hiljaiseen tietoon, joka rakennusoikeuksien myöntäjille on vuosien varrella kertynyt. Lupia pohdittaessa työtä tehdään myös ryhmissä ja tietoa jaetaan.

2. lasketaanko vanhan talon viemä rakennusoikeus sen mukaan mitä Lahden kaupunki opastaa omilla sivuillaan: "<http://www.lahti.fi/www/cms.nsf/pages/7FFCA80D1B047BB9C2256F46002D03BF> "Olemassa olevan rakennuksen kerrosala määräytyy niiden säännösten ja laskentaperiaatteiden mukaan , joita on noudatettu rakennusluvan myöntämisen ajankohtana. Rakennetun rakennuksen kerrosala ei muutu, kun alue kaavoitetaan uudestaan (ohje sivu 18)".

Vastaus: ”Kyllä”

2 a) Päteekö tämä Tampereella, eli vanhan talon omistajan ei käytännössä tarvitse edes stressata kaavan päivämäärän muuttumista?

Vastaus: ”Kyllä”

Muistiinpanot: Aivan näin yksinkertainen tilanne ei ole, kannattaa katsoa vastaukset seuraaviin kysymyksiin ...

2 b) Lasketaanko aika alkuperäisestä rakentamisesta vai viimeisistä muutoksista?

Vastaus: ”Viimeisistä muutoksista”

Muistiinpanot: Jos taloa laajennetaan tai muutetaan ei koko talon viemää rakennusoikeutta lasketa uudestaan Mikäli muutos koskee esimerkiksi vinttiä, lasketaan kellarin viemä rakennusoikeus siten kuin se on laskettu alkuperäisen rakennusajankohdan mukaan.

Mikäli muutos on pieni, eli väliseinien paikkaa muutetaan (turvallisuuteen ja terveellisyteen vaikuttavat muutokset) ei kerrosala-laskentaa välttämättä suoriteta uudestaan edes muutostyön johdosta tai sitä koskettavalta alueelta.

2 c) Perustuuko tämä sääntö lakeihin, vai perustuuko vain ympäristöministeriön ohjeeseen? eli onko tähän mahdollista luottaa myös jatkossa?

Vastaus: ”Lakeja ja ohjeita muutetaan koko ajan. Myös tulkinnat voivat muuttua (KHO:n ratkaisut)”

Muistiinpanot: Eri kaupungeissa on erilaisia käytäntöjä lain soveltamisesta. Lakien tulkinta saattaa muuttua myös sitä kautta että jossain muualla Suomessa valitetaan paikallisen viranomaisen päätöksistä ja valitusprosessin kautta saadaan ennakkopäätös. Henkilöiden muuttuessa saattavat myös lain tulkinnat muuttua.

2 d) Millä tavalla rakennuksen viemän rakennusoikeuden laskentasäännöt ovat muuttuneet viimeisen 150v. aikana Pispalassa, eli vuonna 2000 tehdyn muutos on vielä ymmärrettävä, mutta minkälaiset säännöt olivat voimassa vuosisadan alussa? Mitä laskentakaavoja käytetään 80- 90- 00- 10- 20- 30- 40- 50- 60- 70- 80- 90- 00 -lukujen taloille? Entäpä taloille jotka ovat alunperin vanhempia mutta laajennettu jossakin välissä?

Vastaus: ”Rakentamisajankohdan ja voimassa olleen rakenuslain mukaan -> tulkinta”

Muistiinpanot: Rakennuslaki on vuodelta 1958. Sitä aiemmalta ajalta lait ja säännökset ovat niin sekavia (maistraatit? Tms) että käytännössä rakennuslaki on muodostanut

Tampereella pohjan tulkinnoille myös kun on kyseessä ennen 1958 rakennetut rakennukset.

Omaa pohdintaa: Tästä voinee siis vetää seuraavan johtopäätöksen: ainakin tällä erää rakennusoikeuksien myöntäjät laskisivat Pispalan vanhojen rakennusten viemän kerrosalan rakennuslain mukaisesti. Tämä tarkoittanee sitä että riippumatta siitä onko rakennus rakennettu 1800-luvulla, 1900-luvun alussa tai 2000-luvun alussa tulkitaan rakennuksen viemä kerrosala samalla perussäännöstöllä (Ympäristöopas 72 jne). Jotain eroja kuitenkin on laskennassa sitä kautta, että aiemmassa rakentamisessa ei ole vaadittu asuinrakennuksiin esimerkiksi vessoja tai suihkuja (katso kysymys 3).

Maankäyttö ja rakennuslaki Finlex:ssä

<http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1999/19990132?search%5Btype%5D=pika&search%5Bpika%5D=Maank%3%A4ytt%3%B6-%20ja%20rakennuslaki>

Maankäyttö ja rakennusasetus Finlex:ssä

<http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1999/19990895>

3. "Käytännössä kellarissa sijaitsevaa saunaosastoa ei lueta mukaan kerrosalaan, ellei se ole asunnon ainoa peseytymistila. Varastotilaa ei lueta kerrosalaan, ellei se ole rakenteellisesti otettavissa asuinkäyttöön. Takkahuone saattaa joutua kerrosalan piiriin. Sama tila varastona ilman takkaa voisi jäädä kerrosalan ulkopuolelle."

<http://www.mainio.net/print.asp?path=1;1132;1133;50175;95904>

3 a) Päteekö tämä myös Tampereella?

Vastaus: "Ympäristöopas 72 ja tulkinta"

Muistiinpanot: Aputiloja ei ole omakotitaloissa laskettu kerrosalaan silloin kun ne sijaitsevat kellarikerroksessa (saunat, takkahuoneet, jne).

Tampereella on ollut käytössä ennen vuotta 1992 ns 3-asian sääntö. Jotta tila tulkittaisiin kellarikerrokseksi (=ei lasketa kerrosalaan) täytyy vähintään kahden ehdoista täytyä.

- 1. Lattiataso on maanpintaa alempana*
- 2. Ikkunapinta-ala on alle 10% lattiapinta-alasta*
- 3. Korkeus on alle 220 cm*

Vuoden 1992 jälkeen tulkintaan on otettu mukaan vielä lisäsääntö: jos tila on helposti muutettavissa asuintilaksi (esimerkiksi tilassa on alaslaskettu katto, joka mahdollistaa huonekorkeuden helpon lisäämisen) tulkitaan tila asuintilaksi.

Uusi kaavapäivämäärä tulee muuttamaan tilanteen siten, että maanpäällisiä kellarikerroksia ei ole mahdollista olla.

4. Kellarissa sijaitsevat yhteistilat

4 a) mikä on tilanne jos kellarissa sijaitsee yksi wc-tila, lasketaanko tällöin koko kerros kerrosalaan? vai pelkkä reitti wc-tilaan? vai ei lainkaan sillä perusteella että wc-tila on asukkaiden yhteisessä käytössä ja asukkailla on myös omat wc-tilat?

Vastaus: ”Ympäristöopas 72 ja G1 1994”

Muistiinpanot: WC-tilat tulivat pakolliseksi ilmeisesti vasta 1994 (säännös G1 1994 ?). Tulkinta on ollut se, että tätä ennen rakennetuissa taloissa ei ole ollut pakollista olla wc-tilaa. Tästä syystä ei myöskään wc-tila ole ollut kriteeri kerroksen laskemiseksi mukaan kerrosalaan.

4 b) kellarissa sijaitsevaa saunaa ei laskettane kerrosalaan silloin kuin se on ns talosauna (vrt. ympäristöministeriön ohje) ? millä kaupunki erottaa talosaunan sellaisesta saunasta joka ei ole talosauna? entä jos talosauna on aiemmin ollut ainoa peseytymistila?

Vastaus: ”Riippuu olosuhteista”

Omat muistiinpanot: Kaupungin tulkinta on Pispalassa ollut se, että kaikki talot on pääsääntöisesti tulkittu omakotitalosääntöjen mukaan. En ymmärtänyt miksi useamman asunnon kiinteistöissä ei myös Pispalassa noudatettaisi ympäristöministeriön ohjetta. Toisaalta kun 1994 ennen rakennetuissa taloissa eivät nämä kysymyksen aputilat olleet kerrosalaan laskettavia muutoinkaan ei asiassa liene eroa omakotitalojen ja useamman asunnon talojen välillä (?).

5. Maanpäällisen kellarikerroksen kieltäminen

5 a) uudet ohjeet eivät tunne maanpäällistä kellarikerrosta. Onko jatkossakin kuitenkin mahdollista jyrkässä rinteessä sijaitsevaan taloon sijoittaa kaksi kellarikerrosta muiden kerrosten lisäksi. Toinen puoli molemmista kellarikerroksista jäisi käytännössä maan alle, kun taas toinen puoli kellarikerroksesta on vähintään osittain ulkoilman kanssa kosketuksissa?

Vastaus: ”Tulevassa kaavassa asia määritellään”

Muistiinpanot: Mikäli kaava ei kiellä kellarikerrosta voi sen rakentaa. Jotta kellarikerrosten rakentaminen olisi kielletty täytyisi siitä olla kaavassa merkintä. (Asemakaavassa voidaan myös erikseen sallia useamman kuin yhden kellarikerroksen rakentaminen, MRL 115).

6. Ullakko eli vintti

6 a) Missä tapauksissa vintti lasketaan kerrosalaan uuden vs vanhan kerrosalan laskentatavan mukaan? onko vinttien osalta eroa?

Vastaus: ”Tulkinta vanhassa ja uudessa on hieman erilainen, uusi ymp. Opas 72”

Muistiinpanot:

Tampereella tulkinta vanhoissa kaavoissa:

- vanhoissa taloissa on kaikki yli 160cm korkea eristetty ullakkotila on laskettu mukaan kerrosalaan mikäli käynti ko ullakkotilaan on ollut talon sisäpuolelta ja tilassa on ollut ikkuna
- lämpöeristämätöntä ullakkovarastotilaa ei lasketa mukaan kerrosalaan
- arvioitaessa ullakon ominaisuuksia jotain vaikutusta on myös tilan umpinaisuudella tai mikäli käynti tilaan on vain ulkokautta tms

Tampereella tulkinta uusissa kaavoissa:

- ullakkotila tulkitaan kerrosalaan vain mikäli yli 50% sen ilma-tilavuudesta sijaitsee räystäslinjan alapuolella. Uusissa kaavoissa ullakko voi periaatteessa olla lämpöeristettyä korkeaa tilaa ilman että sitä laskettaisiin kerrosalaan.

Skenariointia:

Periaatteessa ullakkotilojen laskentasääntöissä ullakkotiloja ei jatkossa yhtä helposti lasketa mukaan kerrosalaan kuin vanhoissa kaavoissa. Ullakkotiloista voi tehdä korkeampia ja ne voi lämpöeristää, ellei kaava sitä muutoin kiellä.

Vanhojen talojen osalta ongelmana ovat sellaiset talot, joissa ullakoissa on yli 160cm korkeaa eristettyä tilaa, sillä niihin sovelletaan kuitenkin vanhan kaavan mukaisia laskentasääntöjä (ellei niihin hae erikseen muutoslupaa tms?).

7. Vanhojen talojen remontit

7 a) Ympäristöministeriön ohjeissa kerrotaan että vanhoja taloja on jatkossakin mahdollista remontoida ja ylläpitää ilman että kaavan päivämäärämuutos ja kerrosalan laskentasäännöt sitä estävät. Koskeeko tämä myös talojen laajentamista joka on välttämätöntä asukkaiden vaateiden kasvaessa? Mitä kerrosalan laskentakaavaa sovelletaan vanhan talon laajentamiseen?

Vastaus: ”Muutokset ja laajennukset uuden kaavan mukaan”

Muistiinpanot:

Kun vanhaa taloa laajennetaan lasketaan laajennusosan viemä kerrosala uuden kaavan mukaan ja alkuperäinen osa vanhan kaavan mukaan.

Mikäli vanhaan taloon tehdään uudet kellaritilat tai aiempia kellaritiloja muutetaan esim saunoiksi tai asuintiloiksi, lasketaan nämä tilat uuden kaavan mukaisesti kerrosalaksi.

Skenariointia:

Mikäli vanhassa talossa (rak v ennen 1994) on jo ennen uuden kaavan voimaantuloa kellarissa saunatilat, ei niitä pääsääntöisesti laskettane mukaan kerrosalaan.

Eriarvoiseen asemaan joutuvat siis ne joilla on vanha talo, jossa ei ole saunatiloja kellarissa – mikäli tällaisen rakentaa uuden kaavan voimaantultua vie se toisella rakennusoikeutta ja toisella ei. Haitta kohdistuisi tätä kautta niihin joilla on vanha peruskorjaamaton talo.

Uusi kaava ei myöskään tunne sekakerrosta tms ja erityisesti mikäli kyseessä on ns maanpäällinen kellarikerros saatetaan koko kerros laskea kerrosalaan, mikäli sinne uuden kaavan tultua voimaan sijoitetaan esimerkiksi sauna.

Jotta kellariin sijoitettujen asumisen aputilojen rakentamisajankohta ei asettaisi kiinteistönomistajia eriarvoiseen asemaan tulisi uuteen kaavaan saada merkintä että kellari- ja vinttitiloja on mahdollista muuttaa asuintiloksi ilman että se vie rakennusoikeutta. Ilmeisesti käytäntö kaavoissa on kuitenkin ollut, että tällainen tilojen muutosoikeus on kaavoissa voitu antaa vain SR-suojeluluokitetuille rakennuksille tai

mikäli kaikki rakennukset kaava-alueella määrätään suojelluiksi (sen mukaan mitä ymmärsin). Varmaankin taustalla on se, että muutoin myös esim tuoreissa v.2005 rakennetuissa uudisrakennuksissa olisi mahdollisuus ottaa esimerkiksi molemmat maanpäälliset kellarikerrokset asuinkäyttöön jne. Ehkäpä toisaalta myös se, että mikäli rakennusta ei ole suojeltu voi sen aina purkaa ja tilalle voisi tehdä jonkun tarkoituksenmukaisemman asuintalon. Täytyisi selvittää olisiko tilojen käyttötarkoituksen muutosoikeus mahdollista antaa rakennuksille myös jollakin muulla perusteella kuin suojelumerkinnällä sillä Pispalan ilmeen säilymisen kannalta olisi olennaista, että vanhoja taloja olisi mahdollista kiinteistönomistajan halutessa kehittää ja säilyttää myös muutoin kuin museotoimen ”pakkosuojeltu”-leimalla.

8. Kerrosalan laskenta kivitaloissa vs puutaloissa. Pispalassahan suuri osa taloista on puutaloja.

8 a) onko puutalojen kerrosalan laskentasäännöissä eroja kivitaloihin? puutaloissahan on rajoitettu asuinkerrosten lukumäärää ainakin joskus aiemmin tulipalovaaran vuoksi?

Vastaus: ”Ei eroa”

Muistiinpanot: Rakennuksen ”paloteknisen korkeuden” määrittämisessä on kuitenkin tapahtunut muutos (vuosi 2003): rakennuksen palotekninen kerrosluku on nykyisin määritetty niin että se on sama kuin rakennuksen kerrosten lukumäärä kaavan määrittelemällä laskutavalla.

Uusi kaavapäivämäärä yhdistettynä muuttuneisiin palomääräyksiin tarkoittaa sitä että Pispalan puutalossa tullaan jatkossa laskemaan kivijalka mukaan paloteknisiin kerroksiin. Puutalossa maksimi kerrosluku taas on pääsääntöisesti 2 kerrosta. Tämän vaikutus Pispalaan voi olla seuraava: paloturvallisuussyistä ei uusia taloja enää voi jatkossa rakentaa puurakenteisina – talojen korkeus on kuitenkin käytännössä aina 2 tai 3 kerrosta + kivijalkakerros. Jotta puurakenteisia taloja olisi mahdollista rakentaa jatkossa täytyisi se tehdä poikkeusjärjestelyllä tai talo varustaa huonekohtaisilla sprinklerijärjestelmillä. Kivirakenteisen talon puuverhoilu on toisaalta mahdollista joten Pispalan talojen ulkonäköön tämä ei välttämättä vaikuta.

Vanhoihin taloihin ei enää jälkikäteen edellytetä tehtäväksi sprinkler-järjestelmää vaikka uudessa kaavassa kerrokset laskettaisiinkin eri tavalla. Vanhojen talojen muutostöissä tässä voi kuitenkin tulla ongelma, paloviranomaiset voivat antaa määräyksiä joita rakennuslupia myönnettäessä tulee huomioida (esim mikäli vinttitiloja ottaa asuinkäyttöön, talossa tekee sisäpuolisia muutoksia tms). On vaikea ennakoita miten paloturvallisuusvaatimukset muuttuvat jatkossa esim. uuden kaavan voimassalokaikana.

8 b) missä tapauksissa _puutalossa_ lasketaan kellari kerrosalaan?

Vastaus: ”Ei eroa kivitaloon nähden”

8 c) missä tapauksissa _puutaloissa_ lasketaan vintti kerrosalaan?

Vastaus: ”Ei eroa kivitaloon nähden”

9 Ulkorakennukset: millä tavalla tilanne muuttuu ulkorakennusten osalta?

Muistiinpanot:

Vuoden 2000 jälkeisissä kaavoissa:

- *Kaikki yli 10m² rakennelmat ovat rakennuksia. Alle 10m² rakennuksia ei pääsääntöisesti lasketa kerrosalaan.*
- *Avonaisia autokatoksia on mahdollista rakentaa myös uusissa kaavoissa, ilman että ne vievät kerrosalaa. Ero on kuitenkin se, että ne lasketaan rakennuksiksi, josta seuraa se että mikäli autokatos on puutalon puuseinää vasten täytyy ”rakennukset” erottaa paloteknisesti toisistaan kuten muutkin rakennukset (kiviseinä, etäisyys tms).*

Vanhat kaavat:

- *Pispalan vanhassa kaavassa on ollut mahdollista rakentaa esim kevytrakenteisia 30m² puuvajoja tai talleja, joita ei ole laskettu mukaan kerrosalaan. Puurakenteiset vajat ilman varsinaisia perustuksia jne ovat olleet tällaisia rakennelemia (=kevytrakenteiset rakennelmat).*
- *Kivirakenteiset talousrakennukset on tähän asti laskettu pääsääntöisesti kerrosalaan.*

Skenariointia:

- *Uusi kaava vähentää mahdollisuuksia rakentaa suuria kerrosalaan laskemattomia ulkorakennuksia, ellei kaavassa muutoin sitä mahdollisteta.*

10 Parvekkeet ja kylmät kuistit

Muistiinpanot:

Avonaisia parvekkeita tai lasitettuja parvekkeita joiden ikkunat ovat pääosin avattavissa on sekä uusien että vanhojen kaavojen osalta mahdollista rakentaa ilman että ne lasketaan kerrosalaan.

Kylmät kuistit: kaupunki laskee nämä pääsääntöisesti mukaan kerrosalaan, riippumatta siitä ovatko lämmöneristettyjä vai ei.

Skenariointia: Mikäli uusi kaava tuo rakennukselle suojelumerkinnän joka estää julkisivumuutokset, saattaisi vanhan talon omistaja menettää mahdollisuuden rakentaa parvekkeita.

11. Viimeisimmän Pispalan 1978 asemakaavan valmistelujen yhteydessä on laadittu Pispalan asemakaavaan liittyvä rakennustarkastajan ohje, jonka on ollut tarkoitus täydentää kaavan määräyksiä ohjeilla ja suosituksilla. Mikä ohje tämä on ja onko sen määräyksiä noudatettu?

Muistiinpanot: Ohjetta ei ole missään vaiheessa siten hyväksytty että se olisi saanut lainvoiman. Ohjetta on käytetty yhtenä elementtinä rakennuslupia myönnettäessä ja niiden käsittelyssä. Kaikkea ohjeessa esitettyä ei kuitenkaan ole vaadittu, niiltä osin kun ohje on ollut ristiriidassa lainvoimaisen kaavan kanssa olisi ohjeen noudattaminen myös ollut lainvastaista. Kaikki ohjeen vaatimukset eivät myöskään olisi olleet kovin kohtuullisia (esim. rakennuslupia myönnettäessä ei ole vaadittu julkisivupiirroksia naapurirakennuksista tai ympäristöä kuvatuksi 50m säteellä, kiinteistönomistaja saattaisi joutua teettämään kaikki nämä).