

Tampereen kaupungille

Pispalan asukasyhdistys ry:n mielipide

Pispalan asemakaavaluonnoksista:

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

Yleistä

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

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

Suojelluista rakennuksista

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

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

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

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

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

Uhkan torjumiseksi tarvitaan sekä lisää **kannustimia** suojellun talon säilyttämiseksi, että riittävän vaativat kriteerit kuntotutkimuksille, joilla korjauskelvottomuus pyritään osoittamaan.

Kaavaluonnoksessa on jo hyviä kannustimia, joilla mm. mahdollistetaan suojellun rakennuksen ja sen tontin asuintilojen laajentaminen yli sallitun rakennusoikeuden.

Lisäksi suojeltujen talojen korjaamiseen olisi saatava huomattavasti nykyistä tasoa suuremmat **korjausavustukset**, kuten aiemmissakin kannanotoissamme olemme esittäneet. Koska Pispala on valtakunnallisesti merkittävä alue, on hyvät perustelut sille, että kaupungin ohella myös valtiolta (Ympäristöministeriö) osallistuu avustusten kehittämiseen ja rahoitukseen.

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

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

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

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

Erityistoimikunta suojelukaavoitetuille pientaloalueille

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

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

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

Tampereelle, todennäköisesti Pispalaan, on perusteilla kaupungin omana hankkeena **rakennuskulttuurin ja korjausrakentamisen neuvontakeskus**. Se toimisi erinomaisena tukena ja mahdollisena toimipaikkanakin em. rakennusvalvonnan neuvonta-arkkitehdille. Ks. www.trkk.fi

Pusikoitumisen estäminen näkymien säilyttämiseksi

Luonnoksen kaavamääräyksissä sanotaan tonttien pihoista:

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

Puistojen osalta sanotaan seuraavaa:

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

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

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

Liikenteen rauhoittaminen

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

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

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

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

Järvimaisemat ym. suhde lähialueiden suunnitteluun

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

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

Ennenkaikkea tämä merkitsee Santalahden samaan aikaan suunnitteilla olevan järvinäkymiä peittävän kerrostaloalueen torjumista. Jos kaavateknisesti ei ole mahdollista vaikuttaa Pispalan kaava-alueelta avautuvien maisemien säilymiseen ts. Santalahden kaavaan, niin yhdyskuntalautakunnan pitää ylittää tämä teknis-hallinnollinen este. Sen tulee käyttää ohjausvaltaansa kaavoitukseen niin että Santalahden kaavoitusta ohjataan tehokkuudeltaan ja kerroskorkeuksiltaan kohtuulliseksi, jotta Pispalan harjun RKY-alueelta avautuvat Näsijärvinäkymät säilyvät ja toisaalta RKY-alueen näkyvyys myös Näsijärveltä ja keskustan rannoilta säilyy.

Kaavaluonnosalue rajautuu myös siitä 2-alueeseen siirrettyyn, Rinnekadun ja Mäkikadun alkupään väliseen kaupungin omistamaan tyhjiin, ns. Morkun tonttiin. Se tulee suunnitella ennenkaikkea viereiselle Rajaportin saunalle ja muuallekin Pispalaan tulevien vierailijoiden paikoitustarpeet huomioiden.

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

Kaavaluonnokseen liittyvästä viherverkkoselvityksestä

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

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

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

Rantareitti Varalasta Lorisevanpuistoon?

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

Mihin unohtuivat linnut ja nisäkkäät?

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

Liito-orava?

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

Lepakkoselvitystä syytä täydentää.

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

Lähteiden kartoituksessa puutteita.

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

Pispalassa 5.4.2012

Pispalan asukasyhdistys ry:n puolesta:

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