

ASEMAKAAVAN MUUTOS,
PISPALAN ASEMAKAAVAN UUDISTAMISEN I-VAIHE, KAAVAT 8256 JA 8257

ASEMAKAAVAEHDOTUKSISTA NRO 8256 JA 8257 SAADUT MUISTUTUKSET



23.11.2015

Sisällys:

Osa 1: Nähtävilläoloaikana **21.5.-26.6.2015** tarkistetusta ehdotuksesta saadut muistutukset

Osa 2: Nähtävilläoloaikana **23.10.-22.11.2013** ehdotuksesta saadut muistutukset

Kummassakin osassa on oma sivunumerointinsa: ensimmäisessä harmaalla taustalla ja toisessa katkoviivalla kehystettynä.



OSA 1:

**NÄHTÄVILLÄOLOAIKANA
21.5.-26.6.2015
TARKISTETUSTA EHDOTUKSESTA
SAADUT
MUISTUTUKSET**



- 1/(3) MOLEMMILLE KAAVOILLE KIRJATUT MUISTUTUKSET
- 2/(3) KAAVALLE 8256 KIRJATUT MUISTUTUKSET
- 3/(3) KAAVALLE 8257 KIRJATUT MUISTUTUKSET

Muistutuksen nro	Muistutuksen jättäjä	8256 + 8257	8256	8257	Sivu nro
1	As Oy Rinnekatu 13 / Kaikkonen Marja				4
2	Keppo Eeva				13
3	Pispalan Rakennusoikeus-osallisryhmä / Ivanoff Antti				17
4	Pispalan-Epilän kiinteistöyhdistys ry / Välimäki Risto ja Lindfors Osmo				26
5	Asunto-osakeyhtiö Rinnekatu 10 / Raevaara Aarne				28
6	Pirkanmaan Rakennussuojeluyhdistys ry / Raevaara Aarne				39
7	Pispalan Moreeni ry / Jari Niemelä, Mikko Luoto, Märten Sjöblom				57
8	Pispalan asukasyhdistys ry / Haapamäki Seija, Niskavaara Veikko				58
9	Vallikatu 10 / Ivanoff Antti				71
10	Ahonen Jarmo				76
11	Rainne Vesa-Pekka ja Sari				78
12	Asunto Oy Harjutie 11 / Piesala Matleena				80
13	Antti Heikkilä, Finngold Oy / Kai Minkkinen, Jarmo Ahonen, As Oy Harjutie 11 / Matleena Piesala, Tapani ja Tuulikki Tumi, Ulla, Kaarlo ja Tarmo Järvilehto				82
14	Antti Heikkilä, Finngold Oy / Kai Minkkinen, Jarmo Ahonen, As Oy Harjutie 11 / Matleena Piesala, Tapani ja Tuulikki Tumi, Ulla, Kaarlo ja Tarmo Järvilehto				84
15	Salmela Jari				86
16	Helenius Teemu, Autio Jarmo, Näppilä Jukka, Harjuntausta Tapani, Uutela Matti, Jaakkola Markku				88

**NÄHTÄVILLÄOLOAIKANA 21.5.-26.6.2015
TARKISTETUSTA EHDOTUKSESTA
SAADUT
MUISTUTUKSET**

1/(3) MOLEMMILLE KAAVOILLE KIRJATUT MUISTUTUKSET

2/(3) KAAVALLE 8256 KIRJATUT MUISTUTUKSET

3/(3) KAAVALLE 8257 KIRJATUT MUISTUTUKSET

26. 06. 2015
2251/10.02.01/2012

Piia

Lähetetty: Marja Kaikkonen
 26. kesäkuuta 2015 10:48
Vastaanottaja: Kirjaamo
Kopio: Marja Kaikkonen
Aihe: Muistutus Ylä-Pispalan asemakaavaehdotukseen, kaavat nro 8256 ja 8257

Luokat: Purppura luokka

Muistutus Ylä-Pispalan asemakaavaehdotukseen, kaavat nro 8256 ja 8257

Mielestämme Pispalaan on mahdollista laatia kulttuuriympäristön säilyttävä ja sitä kehittävä asemakaava, mikäli kaavoittaja viimeinkin suostuu huomioimaan lainmukaisten osallisten kohtuulliset toiveet. Kyse on tahdosta.

Kaavan laatijat eivät ole millään tavalla huomioineet nähtävillä olevassa uudessa asemakaavaehdotuksessa edellisiin kaavaehdotuksiin antamaamme palautetta. Ehdotuksessa ei ole huomioitu myöskään Pispalan rakennusoikeusryhmän perusteellisia, asiallisia ja yhteistyöhenkisiä korjausehdotuksia. Mielestämme kaavoittajan lähtökohta ja asenne on vuodesta toiseen virheellinen ja lainmukaisia osallisia halveksuva.

Emme ole pyytämässä mitään lisää, vaan toivomme että saamme pitää oman omaisuutemme eikä asuinympäristöämme pilata suojelukaavan varjolla. Mielestämme toive ei ole kohtuuton.

Yksilöidyt toiveet:

1. Kannatamme Pispalan valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön suojelua. Siihen kuuluu koko Pispalan harjualue järveltä järvelle, siis myös harjun pohjoisrinne eli Santalahti.

2. Pispalassa on suojeltava ensisijaisesti maisemat molemmille järville, Näsijärvelle ja Pyhäjärvelle. Rakentamistapaohjeiden sivulla 24 olevat näkymäsektorit suuntautuvat vain Pyhäjärven suuntaan. Edellytämme ohjeiden muuttamista niin, että noudattavat VAT-päätöstä RKY:n kannaksesta. Tiedosta ei pitäisi olla puutetta. Päinvastoin, ihmettelemme miksi kaavoituksen alussa ulkopuolisten arkkitehtien toimesta laadittu näkymä- ja maisemaselvitys ei enää ole kaavaselvityksissä.

3. Vaadimme, että saamme pitää sen minkä omistamme, eli vanhan kaavan rakentamismahdollisuudet.
4. Pispalassa on suojeltava alueen perinteistä rakentamistapaa eli vanhojen rakennusten laajentamis- ja korottamismahdollisuutta.
5. Vanhoille rakennuksille asetetut suojelumerkinnot ovat liian tiukkoja. Vanhojen rakennusten vaipan ulkopuolinen laajentaminen ja korottaminen on sallittava, se on osa perinteistä Pispalan rakentamistapaa, sen erityisarvoa.
6. Pispala on radonalue. Ongelma koskee erityisesti vanhoja rakennuksia. Tiukat suojelumerkinnot eivät saa ohjata asumista epäterveellisiin kellarikerroksiin.
7. Uutta on voitava rakentaa vanhaan tyyliin.
8. Tontin rinteeseen on sallittava useamman auton tallin rakentaminen ja talliin on voitava rakentaa kaksoisovet. Tonteille rinteeseen sijoittuvat autopaikat suojelevat perinnemiljöötä, kun järven puolelle ei synny liian laajoja parkkipaikkakeskittymiä.
9. Pispalan portaisiin rajoittuvalle Mäkikadun ja Rinnekadun väliselle puistomaiselle alueelle ei saa rakentaa, alue on muutettava sen luonteen mukaisesti virallisesti puistoalueeksi. Alueen asukkaat ovat jo vuosia sitten jättäneet asiasta kaavoittajalle palautetta, se on huomioitava. Pispalaan ei olla laatimassa täydennysrakentamiskaavaa aiemmin rakentamattomille alueille vaan suojelukaavaa.
10. Pispalan kulttuuriympäristön suojelu edellyttää, että kaavassa otetaan kantaa myös Santalahden rakentamiseen. Santalahteen ei saa rakentaa Pispalan kulttuuriympäristön maisemat ja miljöön pilaavaa kerrostaloaluetta.
11. Olemme kaavoituksen lainmukaisia osallisia. Tästä huolimatta kiinteistömme edustajaa ei ole hyväksytty asemakaavoituksen viralliseen osallisryhmään, eikä meille ole annettu mahdollisuutta vaikuttaa kaavoitusprosessiin. Kaavaehdotus pilaisi asuinympäristömme ja alentaisi merkittävästi kiinteistömme arvoa.

Uudistamme myös edellisiin kaavaehdotuksiin antamamme palautteet, koska kaavan laatija ei ole millään tavalla huomionnut niissä esittämiämme parannusehdotuksia nyt nähtävillä olevassa uudessa asemakaavaehdotuksessa.

Edellä mainittuun viitaten emme hyväksy Pispalan alueen kaavaehdotuksia ja vaadimme osallisten mielipiteet huomioivan sekä alueen erityisarvot suojelevan uuden kaavaehdotuksen laatimista.

Pispala 26.6.2015

As. Oy. Rinnekatu 13:n puolesta

Marja Kaikkonen

Muistutus Ylä-Pispalan asemakaavaehdotukseen, kaavat nro 8256 ja 8257

Diaarinumerot: TRE: 2250/10.02.01/2012 ja TRE: 2251/10.02.01/2012

Pispalan asemakaavan kaavoittaja on ennakoanut (Aamulehti 30.9.2013), että mikäli nyt laadittu asemakaavaluonnos hyväksytään, se tulee kiertämään kaikki valitusasteet. Kaavoittajan lähtökohta on virheellinen. Mielestämme Pispalaan on mahdollista laatia kulttuuriympäristön säilyttävä ja sitä kehittävä asemakaava, mikäli kaavoittaja suostuu huomioimaan lainmukaisten osallisten kohtuulliset toiveet. Emme ole pyytämässä mitään lisää, vaan toivomme että saamme pitää oman omaisuutemme eikä asuinympäristöämme pilata suojelukaavan varjolla. Mielestämme toive ei ole kohtuuton.

1. Olemme kaavan lainmukaisia osallisia

Rinnekatu 13 on Pispalan pohjoispuolen kaava-alueen nro.8256 maankäyttö- ja rakennuslain mukainen osallinen. Kaavoittaja ei hyväksynyt kiinteistömme edustajaa valitsemaansa osallisryhmään asianmukaisesta, kaavoittajan edellyttämällä tavalla ja määräajassa tapahtuneesta ilmoittautumisesta huolimatta. Kaavoittajan ratkaisu loukkaa meidän laillisia etujamme ja on kaavoituksen valmistumista ajatellen uskomaton. Miksi niiden kiinteistöjen edustajia, jotka ovat pelastaneet purkutaloja, korjanneet niitä ja muutenkin haluavat varjella omaa asuinalueitaan eli valtakunnallisesti arvokasta Pispalan kulttuuriympäristöä, ei ole hyväksytty asemakaavoituksen valmisteluun?

Osallisryhmään on hyväksytty sellaisia henkilöitä ja yhdistyksiä, jotka eivät ole MRL:n mukaisia osallisia ja joiden asemaan tai oloihin uudella kaavalla ei ole vaikutusta. Muutenkin kaavan valmistelussa loistaa rakennusfirmojen, muutaman paikallisen yhdistyksen (mm. Pispalan asukasyhdistys/Pispalan kumppanuus) sekä muiden ulkopuolisten tahojen taloudelliset edut. Miksi kaavoitus ei ole kiinnostunut lainmukaisten osallisten arvoista ja mielipiteistä?

Koska kiinteistömme edustaja ei ole saanut osallistua virallisen, kaavoittajan valitseman osallisryhmän toimintaan sen alusta alkaen, emme ole saaneet tarvittavia tietoja emmekä ole voineet seurata kaavoitusta saati päässeet vaikuttamaan nyt esitettyyn, oman kiinteistömme ja asuinalueemme kaavaehdotukseen lain mahdollistamalla tavalla. Kiinteistömme edustaja kutsuttiin osallisryhmän kokoukseen vasta 12.10.2011. Tuolloinkaan kaavoittaja ei virallisesti hyväksynyt osallisuuttamme, lähetti vain sähköpostilla kutsun kokoukseen. Vuoden jo 2011 lopulla kaavaehdotus oli lähtöasetelmiltaan siinä vaiheessa, ettei siihen voinut osallisryhmän kokouksessa enää vaikuttaa.

12.10.2011 osallisryhmän kokouksessa Pispalan asemakaavoituksen erikoissuunnittelija Ulla Tiilikainen perusteli kiinteistömme edustajan osallisryhmään pääsyn estämistä väitteellä, että osallisryhmään ilmoittautunut on hänen nimeltä mainitsemaansa yhdistyksen jäsen ja nimenkirjoittaja. Korostamme, että kiinteistömme edustaja on ilmoittautunut osallisryhmään nimenomaan Rinnekatu 13 kiinteistön, ei yhdenkään yhdistyksen, edustajana. Se, että Tampereen kaupungilla tai kaavoitusyksiköllä on lista yhdistyksistä tai ryhmistä, joihin kuuluvat eivät voi päästä osallisryhmään edustamaan omaa kiinteistöään, ei mielestämme ole hyväksyttävä eikä laillinen syy estää osallisryhmään pääsyä. Jos Tampereen kaupungilla tai kaavayksiköllä on edellä mainittu lista, haluamme sen julkisesti nähtäväksi ja arvioitavaksi. Haluamme myös tietää, missä muussa yhteydessä tai tarkoituksessa kyseistä listaa käytetään.

2. Suojelumerkinnot ja rakentamismahdollisuudet

Kaavaehdotus on merkittävällä tavalla vähentämässä kiinteistömme vanhan kaavan mukaisia rakentamismahdollisuuksia. Olemme korjanneet Rinnekatu 13 pienen, vanhan, purkukuntoisen rakennuksen. Omasta mielestämme emme ole tehneet mitään väärää suojellessamme Pispalan kulttuuriympäristöä.

Emme ole vaatimassa kaupungilta lisärakentamismahdollisuuksia, ilmaisia tontteja tai rakennuksia. Vaadimme, että saamme pitää sen minkä omistamme, eli vanhan kaavan rakentamismahdollisuudet. Pyyntö ei ole kohtuuton, eikä se maksa mitään Tampereen kaupungille.

Kaavaehdotuksessa vanhojen rakennusten suojelumerkinnät ovat liian tiukkoja ja sisällöltään epämääräisiä. Emme hyväksy suojelumerkintöjä, jotka estävät rakennusten vaipan ulkopuolisen laajentamisen ja korottamisen.

Uuden kaavan on mahdollistettava vanhan rakennuksen vaipan ulkopuolinen laajentaminen. Vanhan rakennuksen laajentaminen on perinteinen pispalalainen rakentamisen tapa, eikä ole mitään perusteltua syytä kieltää perinteen jatkumista. Kaavaehdotus suosii uudisrakentamista ja asettaa vanhan rakennuksen omistajat täysin kohtuuttomaan asemaan. Emme hyväksy sitä, että vanhojen rakennusten korjaamista ja laajentamista vaikeutetaan sen sijaan että sitä suosittaisiin ja arvostettaisiin.

Uudisrakentamisen osalta on tärkeää, että rakennusalojen sijoittamisessa tasamaalle huomioidaan, etteivät naapureiden pienet oleskelupihat pimene tai pihojen yksityisyys häiriinny suoraan naapureiden pihan suuntaan avautuvilla ikkunoilla.

Kaavan on mahdollistettava riittävän isojen autotallien rakentaminen asuintonttien rinteeseen, jossa niistä ei ole haittaa maisemille. Myös mahdollisuus rakentaa vierekkäisiä paikoitustiloja on sallittava. Rinteeseen upotetut paikoitustilat suojelevat kulttuuriympäristöä ja helpottavat alueen kroonista parkkipaikkapulaa.

Emme hyväksy kiinteistömme rakentamismahdollisuuksien vähentämistä suojelukaavoituksen nimissä. Kaavoittaja ei ole pystynyt osoittamaan, että Pispalan alueen suojelu edellyttäisi vanhan kaavan mukaisten rakentamismahdollisuuksien vähentämistä asuintonteilta.

3. Rakentaminen puistomaiselle alueelle

Samaan aikaan kun kaavoitus on vähentämässä tonttimme rakentamismahdollisuuksia, se suunnittelee viereiselle puistomaiselle alueelle täydennysrakentamista. Pispalaan ollaan tosiasiaassa laatimassa täydennyskaavaa, mutta meitä osallisia huijataan puhumalla suojelukaavasta.

Kaavoittaja on poistanut Mäkikadun ja Rinnekadun välillä sijaitsevan puistomaisen, johdattelevasti Rajaportin rinteeksi nimeämänsä alueen kaava-alueelta nro.8256. Emme hyväksy kaava-alueen muutosta, emmekä suunnitelmia rakentaa kyseiselle alueelle.

Kiinteistömme tontilta on vähennetty vanhan kaavan mukaisia rakentamismahdollisuuksia suojelukaavaan vedoten. Nyt kaavoittaja on kuitenkin siirtämässä rakennusoikeutta kyseiselle puistomaiselle alueelle, jossa ei ole lainkaan rakennusoikeutta. Kaavoittajan Rajaportin rinteeksi kutsuma alue on vanhan kaavan mukaisesti toteutettu, rinteiden alaosassa sekä ylhäällä Rinnekadulla on alueen ainoat yleiset parkkialueet. Pispalan aluetta rakennettaessa kaikille tonteille ei ole ymmärrettävästä syystä johtuen rakennettu autopaikotusmahdollisuutta. Koska niiden rakentaminen on myöhemminkin ollut vaikeaa, on kaupunki samassa yhteydessä kun on rakentanut alueen teitä ja myöhemmin katuja, tehnyt niiden yhteyteen paikotusalueet. Kyseinen alue on välttämätöntä säilyttää samalla kaava-alueella kuin ne asukkaat, joita se palvelee. Ns. Rajaportin rinne on säilytettävä nykyisessä mittakaavassa nykyisessä käytössä.

Osallisyhmittien kokouksessa 12.10.2011 kaavoittaja Riikka Rahkonen kysyttäessä kertoi, että ns. Rajaportin rinne -puistikon siirto on tapahtunut nimenomaan suunnittelujohtaja Taru Hurmeen päätöksellä. Taru Hurme osallistui Pispalan asemakaavoituksen asukasosallistumista aktivoivaan KaOs -projektiin, mm. Monimuotoisuus-ryhmittien kokouksiin Pispalan kirjastolla 15.1.2008 ja 19.2.2008. Oliko Pispalan Asukasyhdistyksen entinen aktiivijäsen Taru Hurme ollut jo etukäteen, asukkailta salassa suunnittelemassa ja valmistelemassa kyseisen puistikkoalueen rakentamista? Miksi Tampereen kaupungin kaavayksikön viranhaltija ylipäättäen osallistui jäsenenä asukkaille tarkoitettuun ryhmään? Oliko KaOs -projektin todellisenä tarkoituksena ja tavoitteena vain saada nämä etukäteen sovitut suunnitelmat näyttämään lainmukaisten osallisten toiveilta? Meille asukkaille KaOs -projektia mainostettiin nimenomaan asukkaiden mahdollisuudella vaikuttaa oman asuinalueensa suojelukaavoitukseen. Meille ei kerrottu, että asemakaavoituksen todellisenä tavoitteena on laatia Pispalan alueelle ulkopuolisten toimesta muutaman itse itsensä paikallisten asukkaiden edustajaksi nimeämän yhdistyksen (Pispalan asukasyhdistys/Pispalan kumppanuus) etuja palveleva täydennyskaava, jonka sisältöön lainmukaiset osalliset eivät pääse vaikuttamaan ja jota eivätkä paljastuneilta osilta voi millään tavalla hyväksyä.

Rakennusoikeusryhmittien kokouksessa 26.3.2012 kaavoittaja Riikka Rahkonen esitti ns. Rajaportin rinne -puistikon kaava-alueen muutoksen uudeksi syyksi sen, että KaOs -projektissa alueelle oli esitetty rakentamista. Tosiasiassa rakentamista esitti ainoastaan KaOs -projektin Pispala ilme -ryhmä ja sekin vain kirjallisesti, ei suullisesti kaikille avoimissa yleisötilaisuuksissa. Kyseisessä ryhmässä oli vain 3–4 jäsentä, Pispalan asukasyhdistyksen puheenjohtaja Annele Virtanen, Pispalan Kumppanuuden Marita Sandt, Rajaportin saunan isännöitsijä Veikko Niskavaara ja saunayhdistysaktiivi Ritva Ojalehto. Ryhmässä oli lopussa vain kaksi jäsentä. Mikään muu KaOs -ryhmä ei ole, ainakaan julkisesti, esittänyt alueelle rakentamista. Päinvastoin. Myös asemakaavoituksen kaikissa yleisötilaisuuksissa alueen on toivottu säilyvän rakentamattomana. Miksi kaavoittaja haluaa väärin KaOs -projektiin osallistuneiden kaavan osallisten ja yleisötilaisuuksien yhdensuuntaisen, Rajaportin rinteiden rakentamista vastustaneen kannan täysin päinvastaiseksi?

Kaavoittaja suosii perusteettomasti edellä mainittuja yhdistyksiä paikallisten asukkaiden, kiinteistön omistajien sekä yleisesti lainmukaisten osallisten kustannuksella. Esimerkiksi pispalalaisen nimissä esiintyvä Pispalan asukasyhdistys ei ole järjestänyt monta vuotta kestäneen kaavaprosessin aikana yhtään pispalalaisille avointa tilaisuutta, jossa he olisivat kertoneet asukkaille, mitä ovat olleet tällä kertaa sopineet kaavoittajan kanssa. Ihmettelemme miksi taho, joka väittää edustavansa paikallisia asukkaita, ei edes teoriassa anna asukkaille mahdollisuutta kertoa omia mielipiteitään. He eivät ole myöskään jälkikäteen kertoneet asukkaille, minkälaisia näkemyksiä he asukkaiden nimissä esittävät Pispalan alueen asemakaavoitukseen. Miksi kaavoittaja haluaa kuunnella vain näitä tahoja?

Vaadimme, että edellä mainittu Mäkikadun ja Rinnekadun välinen puistomainen, kaavoittajan Rajaportin rinteiden nimellä kutsuma alue palautetaan takaisin kaava-alueelle nro.8256 ja alue kaavoitetaan asukkaiden kirjallisesti, henkilökohtaisesti allekirjoittaman mielipiteen esittämällä tavalla puistoksi, jonka Mäkikadun puolella on asukkaiden tarpeet huomioiva paikoitusalue. Kaavoittaja väittää, että Pispalaan ollaan laatimassa suojelukaavaa. Pispalan suojelu edellyttää, että alueen vähäiset rakentamattomat, puistomaiset alueet säilytetään rakentamattomana.

4. Pyynikin luonnonpuisto

Kaavoittaja esittää harjulla kaava-alueen rajan muuttamista siten, että iso alue Pyynikin luonnonpuistoa liitettäisiin Pispalan kaava-alueeseen (Pispalan portin alue/Helaakosken puisto/Lauri Viidan patsas).

Rajaa ei mielestämme pidä muuttaa, kyseessä on suojelukaava. Raja on satoja vuosia vanha, joten se on tärkeä säilyttää nykyisellään. Mikäli alueella on tarvetta kaavoittajan esittämälle ”virkistysmahdollisuuksien säilyttämiselle ja kehittämiselle”, se on tehtävä olemassa olevien kaava-alueiden rajojen ehdoilla.

Emme hyväksy perinteisen Pispalan ja Pyynikin välisen rajan muuttamista. Pispalan kaava-alueella on riittävästi puistomaisia alueita (mm. Mäkikadun ja Rinnekadun välinen puistomainen alue), kunhan kaupunki ei esitä niille rakentamista vaan säilyttää ne rakentamattomina asukkaiden toiveiden mukaisesti.

5. Pispalan järvinäkymät ja Santalahti

Vaadimme, että Pispalan alueen kaavoituksessa huomioidaan Santalahden asemakaavoitus. Santalahden kaavalla on olennainen merkitys Pispalan harjun maisemiin, miljööseen ja kiinteistöjen arvoon.

Santalahteen kaavoitetaan korkea kerrostaloaluetta, joka pilaa koko Pispalan kulttuuriympäristön peittämällä maisemat harjulta Näsijärvelle. Vastuu maisemien peittymisestä ja pilaamisesta on Tampereen kaupungilla ja Pirkanmaan maakuntamuseolla. Näkymät molemmille järville ovat olennainen osa Pispalan kulttuuriympäristöä. Ne ovat huomattavasti tärkeämpiä kulttuuriympäristön tekijöitä kuin yksittäiset rakennukset, jolle maakuntamuseo ja kaavayksikkö ovat vaatimassa tiukkoja suojelumerkintöjä.

Kiinteistömme edustajaa ei ole hyväksytty Santalahden alueen asemakaavoituksen osallisryhmään, toisin kuin Pispalan kaavan laatija Riikka Rahkonen Rinnekatu 13:n omistajille 8.3.2012 lähettämässä vastauksessa virheellisesti väittää. Kiinteistömme edustaja on ilmoittautunut Santalahden osallisryhmään kaavoittajan edellyttämällä tavalla määräajassa, ja alueen asemakaavoituksella on merkittävä vaikutus kiinteistömme arvoon ja elinympäristömme viihtyisyyteen.

Olemme järkyttyneinä jälkikäteen kuulleet, että Pispalan asukasyhdistys oli valittu edustamaan meitä paikallisia asukkaita Santalahden osayleiskaavoituksen aikana. Heidän täydennysrakennus- tai kerrostaloesityksensä ei edusta millään tavalla paikallisten asukkaiden arvoja.

Santalahti kuuluu olennaisena osana muun Pispalan alueeseen. Pirkanmaan maakuntamuseo ei ole huolehtinut toimintaansa kuuluvalla tavalla siitä, että Pispalan harjun alaosa Santalahti säilyisi Pispalan rky-alueen osana.

Pirkanmaan maakuntamuseo yhdessä Tampereen kaupungin kanssa on vastuussa Santalahden kerrostaloalueen eli maisemien pilaantumisen aiheuttamasta taloudellisesta haitasta meille pispalalaiset kotien omistajille. Oman kiinteistömme arvo alenee, kun kerrostalot peittävät järvimaiseman.

Santalahden osayleiskaava on laadittu meiltä pispalalaisilta salassa ilman, että olemme voineet vaikuttaa tai edes ottaa kantaa sen sisältöön. Emme hyväksy Santalahden kerrostalorakentamisen sallivaa osayleiskaavaa emmekä sen pohjalta laadittavaa asemakaavaa. Vaadimme, että Tampereen kaupunki laatii Santalahteen uuden, Pispalan kulttuuriympäristön huomioivan osayleiskaavan.

6. Taloudellisten vaikutusten arviointi

Vaadimme, että yksittäisten kiinteistöjen osalta laaditaan taloudellisten vaikutusten arviointi, jossa lasketaan kaavaehdotuksessa poistettujen rakentamismahdollisuuksien rahallinen menetys omistajille. Omalta osaltamme emme ole luopumassa vanhan kaavan mukaisista rakentamismahdollisuuksistamme, mutta haluamme, että myös kaavan laatijat ja päättäjät ovat tietoisia yksittäisiltä omistajilta poistuvien rakentamismahdollisuuksien hinnasta.

Vaadimme, että mikäli kaupunki päätyy vähentämään rakentamismahdollisuuksia asuintonteilta, ne korvataan omistajille täydestä hinnasta.

Vaadimme lisäksi, että kaupunki huomioi Pispalan vanhoihin rakennuksiin asetetut suojelumerkinnot kiinteistöverotuksessa eli alentaa merkittävästi alueen vanhojen rakennusten kiinteistöveroä.

Miksi kaavoitus ei, yhtä innokkaasti kuin kysyy ulkopuolisten mielipiteitä, voisi joskus lukea alueen MRL:n mukaisten osallisten palautetta? Me emme halua muuta kuin säilyttää alueen kulttuuriympäristöön liittyvät arvot. Ihmettelemme, miksi ne ovat kaupungin kaavoitukselle niin vastenmielisiä.

Edellä mainittuun viitaten emme hyväksy Pispalan alueen kaavaehdotuksia ja vaadimme osallisten mielipiteet huomioivan kaavaehdotuksen laatimista.

Tampere 22.10.2013

As. Oy. Rinnekatu 13:n puolesta

Marja Kaikkonen

TAMPEREEN KAUPUNKI. PISPALAN ASEMAKAAVAN UUDISTAMINEN. ASEMAKAAVAN VAIHEEN KAAVAKARTAT 8256 JA 8575. KARTTOJEN PÄIVÄYKSET 20.4.2015.

MUISTUTUS

NÄKÖKOHTIA JA MUISTUTETTAVAA

Osallisyhteistyö

Pispalan kaavoittaja toteaa kaavaselostuksessa yhteistyön osallisten kanssa olleen paitsi tuloksellista, myös ongelmallista ja vaikeaa. Kaavan nykyvaihetta pidetään käsittääkseni kuitenkin pääosin kohtuullisena kompromissina eikä yhteistyössäkään ole ollut muuta hankaluutta kuin alueen tunnetut erikoispiirteet. Ehkä Treen kaavoituksen ja muiden hallintoviranomaisten valmiuksia näihin erikoispiirteisiin voisi myös arvioida. Osallisyhteistyön toiminta lopetettiin jo keväällä 2013 kaavoitustyön vielä jatkuessa, mikä liittyy joko osallisten tai viranomaisten valmiuksiin.

Valtakunnallisesti merkittävä viranomaisen laatima maisemainventointi (VAT)

Kaavoitustyön kuluessa on ministeriötasolla päätetty valtakunnallisesti merkittävästä viranomaisen laatimasta maisemainventoinnista (VAT), joka koskee myös Pispalaa vahvistaen rky-alueen kriteerien säilymistä. Siihen viitataan kaavaselostuksessa seuraavasti: „Tämä edellyttää, että viranomaisten laatimat inventoinnit otetaan huomioon maankäytön suunnittelussa ..” jne. Pirkanmaan maakuntakaava 2040:n luonnoksessa inventointi on huomioitu. Pispalan osalta se tarkoittaa Pyhäjärven ja Näsijärven järvinäkymien huomiomista valtakunnallisesti merkittävänä nähtävyyksinä. Täysin uskottavasti Pispalan asemakaavaehdotuksessa järvinäkymiä ei ole huomioitu varsinkaan Näsijärven suuntaan, mistä lisää jäljempänä.

Yleiset alueet Pispalassa

Muistuttamista on yleisten alueiden kuten katutilojen, puistojen, parkkialueiden ym. sääntelyssä, jota kohdistetaan lähinnä teknisiin osioihin kuten kuntatekniikkaan ja hulevesiin. Kyseessä on kuitenkin suojelukaavoitettavan rky-alueen julkisen kaupunkikuvan laatu. Kun kaavan peruslähdekohta ovat olleet lähinnä rakennuksiin ja tontteihin kohdistettu inventointi ja suojelumääräykset, joiden toteutumista valvotaan rakennuslupaprosessissa, on julkisesta kaupunkikuvasta huolehtiminen jätetty suurelta osin kaupungin oman organisaation -s.o. yleisten alueiden suunnittelun ja toteuttamisen - varaan. Se näyttää olleen virhe. Lausuntoja kyllä pyydetään, koska niin on määrätty, mutta niitä ja jopa yhdyskuntalautakunnan päätöksiä ei välttämättä huomioida eikä toteutumista valvota johdon tasolla. Pispalan merkittävimmän julkisen tilan eli Pyykkimettän (kaavanimi Vesisäiliönmäki tunnetaan huonosti) suunnittelu ja toteuttaminen v. 2014 on tästä ikävä esimerkki. Se antaa asukkaille vaarallista mallia virkakunnan omista suojeluasenteista.

Katutilojen osalta rakennustapaohjekortissa M4/ ks. otsikko Katumiljööt, on tarkasteltu lähes yksinomaan kadunvarren rakennuksia, lisäksi pulterimuureja ja portaita. Suojeluun kuuluvat kuitenkin myös huolellinen kadunkalusteiden ja -päällysteiden määrittely esim. nykyisiä asfaltointeja uusittaessa ja kadun ei-liikennöitävät alueet. Niitä tulee ohjata joko rakentamis- tai menettelytapaohjeilla nyt ehdotettua tarkemmin -varsinkin kun yleisten alueiden toteuttamista tehdään kovin "omaehtoisesti" /ks. edellä Pyykkimettä.

Muistutus:

Yleisten alueiden suojeluehtoja täydennetään joko rakennus- tai menettelytapaohjeilla. Johdolle huomautetaan vastuiden ja valvonnan velvotteista ja selvien rikkeiden seuraamukset määritellään ja toteutetaan kuntasäädösten mahdollistamalla tavalla.

Tuhoutuvat tai purettavat uudemmat rakennukset

Tuhoutuvien tai purettavien suojelukohteiden korvaamista käsitellään kaavaehdotuksessa. Kuitenkin myös muita -esim. ympäristöön sopimattomia uudempiä rakennuksia tuhoutuu tai puretaan. Olisiko niiden korvaamista uusilla ohjattava rakennustapaohjeitten lisäksi jossain määrin myös tonttikohtaisesti?

VALTAKUNNALLISESTI MERKITTÄVIEN JÄRVINÄKYMIIEN SUOJELU

Selostuksen otsikot 2.2.1 "Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet" ja "Maakuntakaava viittaavat mm. Pirkanmaan maakuntakaava 2040:n luonnokseen. Sivulla 50 todetaan: "Pispalanharju ja Pyykinharju sisältyvät valtakunnallisesti merkittävän maisema-alueen rajaukseen". Lisäksi sivulla 48: "Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kulttuuri- ja luonnonperintöä koskeissa erityistavoitteissa todetaan, että alueiden käytössä on varmistettava valtakunnallisesti merkittävien kulttuuri- ja luonnonperinnön arvojen säilyminen. Tämä edellyttää, että viranomaisen laatimat valtakunnalliset inventoinnit otetaan huomioon maankäytön suunnittelussa" (alleiviivaus minun). Kyseinen viranomaisen inventointi tarkoittaa Pispalan-Pyykin järvimaisemien suojelua maisemanähtävyytenä/ ks. ympäristöministeriön (työryhmä Mapion) päätös 10.4.2014 liitekarttoineen.

Vireilläolevat maakuntakaavat ja valtakunnallisesti merkittävät suojeluhankkeet on kaupungin käytännössä hyväksytty kuntakaavan päätöspäätöksi / ks. Santalahden osayleiskaavan vahvistuminen v. 2008 perusteina vireilläollut rky-päätös (VNP) ja maakuntakaavan osalta maakuntahallituksen hyväksymispäätös, jolla mk-kaava ei vielä lainmukaisesti vahvistu (MRL).

Kaavaselostuksessa on esitetty karttaote maakuntakaava 2040:n luonnoksesta (s. 49), jossa maakuntatarkkuudella on osoitettu viivoitettu alue merkinnällä "Mav" ja selityksellä "Valtakunnallisesti merkittävä maisema-alue". Maakuntakaavan selostuksessa se tarkentuu edellämainituksi ministeriön inventoinniksi ts. kyseessä ovat järvimaisemat molemmille järville katseltuna tietyltä harjulle rajatulta alueelta/ ks. edellämainittu Mapion päätös.

Yleisötilaisuudessa 3.6. syntyi vaikutelma, että merkintä "Mav" on saatettu

ymmärtää rky- alueen kanssa päällekkäiseksi suojeltavaksi maisema-alueeksi. Se on erehdys, joka saattaa syntyä, jos tarkastellaan vain karttaa. Mahdollinen erehdys tulee korjata jatkossa, ks. myös seuraavat tekstit:

Edelläkuvattuun valtakunnallisesti merkittävään maisemarakentamiseen liittyy rakennustapaohjekortti M4:n kartta (s. 24) otsikolla "Merkittävät näkymät yleisillä alueilla" ja "Kartalla osoitettujen näkymien avoimena pysyminen edellyttää säännöllistä raivausta alueella". Näkymäsektorit, 16 kpl, avautuvat kaikki Pyhäjärvelle, katulinjoihin yhtyvät nuolet sensijaan Näsijärvelle. Niiden merkityseroa ei selitetä kartassa eikä selitetty yleisötilaisuudessa 3.6.

Suojeltavat järvinäkymät ohjekortin M4 kartalla on täydennettävä siten, että näkymäsektorit osoitetaan samalla tavalla molemmille järville (eikä siis vain merkittäväksi maisema-alueeksi ehkä väärinymmärretylle "Mav-alueelle" Pyhäjärven suunnassa/ks.edellä).

Kaavaa varten laadittuihin selvityksiin on kuulunut MA-arkkitehtien laatima "Pispalan maisema", jossa mm. näkymäsektorit molemmille järville alunperin on esitetty. Raporttia ei kaavaselostuksessa enää ole sisällytetty otsikon "1.3.2. Kaavaa varten laaditut selvitykset" alle (s. 20). "Pispalan maisema" tulee osoittaa kaavan selvityksiin (MRL 9§). Lisäperusteena nyttemmin on myös edelläkuvattu valtakunnallisesti merkittävien maisemien inventointi, jonka lähdeaineistoon "Pispalan maisema" kuuluu.

Muistutus:

Viranomaisen laatima inventointi valtakunnallisesti merkittävästä maisemarakentamisesta Pispalassa ja Pirkanmaan maakuntakaava 2040:n luonnos huomioidaan asemakaavoituksessa. Ohjekortin M4 näkymäsektorit täydennetään Näsijärven suuntaan huomioiden myös "Pispalan maiseman" vastaavat merkinnät. "Pispalan maisema" lisätään kaavaa varten laadittuihin selvityksiin asianomaisen otsikon alle.

MUITA NÄKÖKOHTIA JA MUISTUTETTAVAA

Kaavan osa-alueitten eriaikainen vahvistuminen

Edellisessä kaavamuistutuksessani 22.10.2015 kysyin Pispalan asemakaavan eri osa-alueista (nrot 8256, 8257, 8309, 8310) ja epäselvyydestä joka syntyy niiden eriaikaisesta vahvistamisesta: lain tarkoittama valittamismahdollisuus Pispalassa ei toteudu, jos tonttiratkaisusta ei sen jo vahvistuttua voi valittaa myöhemmin vahvistettavalla alueella osoitettavan epätasa-arvoisen ratkaisun perusteella. Kyseessä on käsittääkseni kuitenkin sama Pispalan kaava ja tasapuolisuuden tulee toteutua sen puitteissa. Sujan päätöksessä 28.5.2007 mainitaan vain yksi asemakaava. Päätöksen jälkeen on sitten otettu eri selvityksissä käyttöön tarkastelut neljästä erillisestä kaavasta. Nämä periaate- ja työvaiheselvitykset eivät käsittääkseni muuta 28.5.2007 tehtyä kaavoituspäätöstä. Toivon,

että kysymykseeni tällä kertaa vastataan.

Miksi 1. kaavoitusvaihekin on jaettu kahteen, nyttemmin kaavoiksi nimettyihin osa-alueisiin 8256 ja 8257? Onko tarkoitus -vai nimenomaan eikö ole-, että esim. alueen 8257 asukas voi verrata tonttiratkaisuaan alueen 8256 ratkaisuun ja mahdollisesti valittaa epätasa-arvosta? Sama kaava lienee mahdollista jakaa useammalle kartalle. Osallisten tulee saada tarvittava kaavatieto, vaikka se tukisikin mahdollisuutta valittaa.

Muistutus:

Edelläkuvattu kaavojen vaiheistus ja sen merkitys valitusten kannalta selvitetään osallisille. Korjataan mahdollisesti virheellinen tulkinta numeroiduista neljästä kaava-alueesta erillisinä kaavoina.

Rakennustapaohjeiden vahvistuminen

Asemakaavakartta määräyksineen on ainoa vahvistuva asiakirja asemakaavoituksessa. Yleisötilaisuudessa 3.6. kuitenkin annettiin tietoa, että myös rakennustapaohjeet vahvistuisivat kuten asemakaavakartta. Myös selostuksessa on vastaavaa tekstiä, tosin siinä puhutaan myös rak.tapaohjeitten hyväksymisestä tarkoittaen ilmeisesti valtuuston päätöstä. Mikä on menettelytapa ja peruste, jolla rakennustapaohjeet vahvistuvat?

Muistutus:

Edelläkuvattu, joillekin osallisille epäselväksi jäänyt asia selvitetään.

Suojelun mahdollinen kompensointi kiinteistövero- tai tontinvuokraa alentamalla . Ehdotuksia.

Selostuksessa mainitaan eräänä mahdollisuutena suojelun kompensoimiseen kiinteistöveron alentaminen suojelun perusteella. Käsitykseni mukaan kiinteistöverosta on keskusteltu aikaisemmin eri ministeriöiden välillä eikä yhteistä näkemystä ole syntynyt. Asiaa on syytä nykytilanteessa vielä viritellä yleistä sääntelyä uudistettaessa.

Myös tontinvuokran alentamisesta suojelun perusteella on keskusteltu. Maanvuokralaissa on pykälä, jonka perusteella vuokranantaja voi vaatia tietyissä tapauksissa vuokralaisen omistaman rakennuksen poistettavaksi tontilta, ellei sopimusta esim. uuden vuokran määrästä synny. Suojellun rakennuksen osalta seuraa tällöin ongelmia, jos kaupunki toisaalta ei halua lunastaa rakennusta käyvään hintaan ja toisaalta suojeltua rakennusta ei kaavan mukaan saa purkaa. Vuokran riittävä kompensointi saattaisi olla hyväksyttävä ratkaisu molemmille osapuolille. Asia tulee selvittää.

Tampereella 26.6.2015

Eeva Keppo

Pispalan asemakaavan osallinen

Lähtetty: 26. kesäkuuta 2015 23:13
Vastaanottaja: Kirjaamo
Kopio: Rahkonen Riikka
Aihe: Pispalan asemakaavaehdotus, kaavat 8256 ja 8257, muistutus
Liitteet: rakennusoikeus_ehdotus2_kannanotto.pdf
Luokat: Keltainen luokka

26. 06. 2015

Dno TRE: 2250/10.02.01/2012

Hei

Oheisena muistutus Pispalan nähtävillä olevia asemakaavaehdotuksia koskien.

Liäksi pyydämme huomioimaan jo aiemmin antamamme palautteen (luonnos- ja ehdotusvaihe).

PALAUTTEEN ANTAJA: Pispalan Rakennusoikeus-osallisryhmä

Lisätietojen antaja:

Antti Ivanoff

Pispalan asemakaavoituksen tueksi perustetun Rakennusoikeus-osallisryhmän yhteyshenkilö

PISPALAN RAKENNUSOIKEUS OSALLISRYHMÄN MUISTUTUS

YLÄ-PISPALA, ASEMAKAAVAN MUUTOS, PISPALAN ASEMAKAAVAN UUDISTAMISEN I VAIHE,
KAAVAT NRO 8256 JA 8257

- o <http://www.tampere.fi/cgi-bin/kaava/kaavadoc?8256>
- o <http://www.tampere.fi/cgi-bin/kaava/kaavadoc?8257>

Tämä muistutus on kooste Pispalan Rakennusoikeus-osallisryhmän Pispalan kirjastotalolla pidetyn kokouksen 16.6.2015 palautteesta (järjestyksessään 29. kokous). Kokouksessa oli osallistujina 14 kaavan osallista (osallistujalista liitteenä).

Todettiin että uusi asemakaavaehdotus on pääsisällöltään samankaltainen kuin aiempi v 2013 esitelty asemakaavaehdotus. Päätettiin antaa uudelleen asemakaavaehdotuksesta sekä alustavasta asemakaavaehdotuksesta antamamme kommentit sekä toistaa aiemmin lausumamme mielipiteet, joiden toivomme edelleen tulevan huomioiduksi.

Pispalan asemakaava : byrokratian ja turhan sääntelyn huippu-ilmentymä

Pispalan asemakaavoitus edustaa hankkeena turhaa sääntelyä, jolla hukataan yhteiskuntamme resursseja ja kilpailukykyä. Kaava-hankkeeseen uhratuilla kaavoitusresursseilla olisi voitu kaavoittaa lukuisia uusia asuinalueita Tampereelle: kaavan kokonaiskustannukset ylittävät Rantaväylän Tunnelihankkeen, Ikean kaavan ja Areena- ja kansi-hankkeen yhteenlasketutkin kaavoituskulut.

Pispalassa oli jo toimiva asemakaava, kun uudelleen asemakaavoitus aloitettiin v 1997. Sen sijaan että olisi mahdollistettu uutta rakentamista, on laaja keskustan tuntumassa asuinalue saatettu kaavan laatimisen vuoksi vuosikymmeneksi (ja ehkä osin vuosikymmenyksikin) rakennuskieltoon.

Valitettavasti Pispalan asemakaavan kustannukset yhteiskunnalle eivät rajaudu sen laatimiskuluihin sillä kaavan tarkat merkinnät ja lukuisat säännöt nostavat rakentamis- ja korjauskustannukset huipputasolle – asemakaavan avulla ei edistetä asumisen terveellisyyttä eikä sen avulla saavuteta kohtuuhintaista asumista.

Kaavaprosessin jatko herättää kysymyksiä

1. Kaavoituksen osalta ollaan vasta alkuvaiheessa pitkää prosessia (vasta ensimmäinen kolmesta kaava-alueista on nyt käsittelyssä). Kaavojen yhdenvertaisuus täytyisi varmistaa.
 2. Edelleen halvemmin ja nopeammin päästäisiin käsittelemällä täysin tapauskohtaisesti kiinteistöjen tilanteet, kun kiinteistön omistajan puolelta tulee tarvetta saada uusi asemakaava tontille muutoksiin.
 3. Nykyinen kaavamenettely on älytön ja aikaa vievä, kaavoitus kestää ties kuinka kauan ja ihmiset turhautuvat.
 4. Miten jo nyt Pispalan kaava-alueella 1 tehdyt ratkaisut vaikuttavat, kun kaavoitetaan kaava-alueita 2 ja 3? Muutostarpeita tulee varmasti ilmi. Voidaanko ratkaisut avata uudelleen käsittelyyn ja muuttaa myös kaava-alueelle 1?
- ⇒ Kaavaratkaisun yhdenvertaisuus tulee taata, osallisia on viimeinkin kuunneltava – kiinteistöille tulee tehdä tontikohtaiset kaavaratkaisut, jos omistaja sitä toivoo, omistajan toiveet huomioiden.

Rakennusten suojelumerkinnät ovat säilyneet liian tiukkoina ja toiveista on huomioitu vain osa

1. Omistajien kohtuullisia toiveita rakennusten suojelumerkintöjen lieventämiseksi on huomioitu minimaalisesti. SRP-suojelumerkintöjä on uudessa ehdotuksessa perusteellisesti poistettu tai lievennetty muutamalta rakennukselta, joka toki on hyvä asia.
 2. Kohtuullisemman kaavaratkaisun saamiseksi on rakennuksen omistajan kuitenkin täytynyt **omalla kustannuksellaan** teettää kirjallinen laaja kuntoarvio rakennuksesta. Mikäli rakennuksen omistaja ei ole tätä kustannusta hyväksynyt, ei perustellusta toiveesta huolimatta suojelumerkintöjä ole lievennetty.
 3. Kuntoarvion teettäminen on ollut omistajille hankalaa, koska kaavoittaja on asettanut paitsi muoto- ja pätevyysvaatimuksia, myös edellyttänyt kuntoarvioitsijan ennakkohyväksyntää.
 4. Valitettavasti koko prosessin on vesittänyt se, että Pirkanmaan maakuntamuseolle annettiin kaavoittajan toimesta vielä jälkikäteen lausuntomahdollisuus, eli käytännössä mahdollisuus estää kuntoarvion huomiointia haluamiltan tonteilta.
 5. Vastoin yllä kuvattua menettelyä, tulisi rakennusten omistajien mielipiteet ja kuntoarviot huomioida suojelumerkintää asetettaessa ilman Pirkanmaan Maakuntamuseon veto-oikeutta.
- ⇒ Vain hyvin pienestä osasta kaava-alueen kiinteistöjä on tehty kuntoarvio. Kaavamerkintöjen tulisi olla sellaiset, että myös kaavan vahvistumisen jälkeen, kun rakennuksesta tehdään kuntoarvio jossa todetaan rakennuksen korjauskelvottomuus, tulee se voida korvata uudisrakennuksella. Sama koskee tilannetta jossa vanhan rakennuksen korjauskustannukset nousevat kohtuuttoman suuriksi tai rakennus on tarkoitukseensa sopimaton.

Näkymät järville sekä Pispalan valtakunnallisesti merkittävät maisemat tulee huomioida

1. MA-arkkitehtien laatima "Pispalan maisema" tulee palauttaa kaavan selvityksiin selostuksen otsikon "Kaavan selvitykset" alle.
2. Santalahden näkymät tulee huomioida - perusteena Pispalan kaavaa selostuksessa mainittu "valtakunnallisesti merkittävä maisemarajaus" joka koskee Pispalaa ja Pyynikkiä.
3. Näkymäsektoreilta Näsijärven suuntaan tulee yleisiltä alueilta poistaa järvinäkymiä haittaavat pusikot ja puut, koska selostuksessa todettu "valtakunnallisesti merkittävä maisemarajaus" tulee huomioida kaavoituksessa.
4. Yleisten alueiden / viheralueiden katujen ja puistojen rakentamisessa tulee vaatia samat ehdot kuin tonteilla vaaditaan. Esimerkkinä Pyykkimettä joka nyt on "korjattu" Tampereen kaupungin toimesta kaavoituksen aikana vastoin inventointia (kohde) ja kaavamääräystä. Määräysten rikkomisesta tulee osoittaa sanktiot erityisesti yleisten alueiden osalta.
5. Pispalan asemakaavan on otettava kantaa myös Santalahden kaavoitukseen, näkymät Näsijärvelle tulee säilyttää.
6. Kaavan lähtökohtana tulisi olla kokonaisuuden suojelu, eli maisemien säilyttäminen järville sekä puistomaisten alueiden säilyttäminen rakentamattomana.
7. Yhtenä esimerkkinä: Rinnekadun ja Mäkikadun välinen rakentamaton puistomainen alue on tärkeä näkymäpaikka, ja se tulee säilyttää.

On tarpeetonta kieltää perinteiseen tyyliin rakentaminen Pispalassa

1. Uutta tulisi voida rakentaa vanhaan tyyliin, Pispalaan sopivasti. (Kaavaehdotus ei salli rakentaa Pispalan vanhaa pidettyä rakennuskantaa muistuttavia rakennuksia, vaan edellyttää uuden rakennuskannan eroavan vanhasta rakennusperinnöstä - vastoin yleistä mielipidettä.)

Rakentamismahdollisuuksia ei saa vähentää

1. Vanhan kaavan mukainen rakennusoikeus olisi uudessa kaavassa noin $e=0,75..0,85$.
2. Maanpäällisen kellarikerroksen mahdollisuus tulee säilyttää Pispalassa. Radon-alueella voidaan tulkita ettei se ei ole asumiskäytössä.
3. Tontin rakennusoikeudelle tulee antaa tosiasiallinen käyttömahdollisuus, riippumatta Pirkanmaan maakuntamuseon inventointiluokituksesta.

Vanhan rakennuskannan muutokset ja korjaukset tulee mahdollistaa

1. Vanhojen rakennusten vaipan ulkopuolinen laajentaminen ja korottaminen on sallittava.
2. Kun mahdollistetaan vanhan rakennuksen korjaaminen omistajan tarpeiden mukaiseksi, on se tehokas käytännön keino nostaa omistajan motivaatiota rakennuksen säilyttämiseksi.
3. Kaavaehdotus vaikeuttaa kohtuuttomilla määräyksillä vanhan rakennuskannan korjaamista.
4. On tarpeetonta tehdä vanhan rakennuksen korjaamisesta hankalampaa kuin uudisrakentamisesta, jos kaavan tavoitteena on että vanha rakennuskanta säilyy.

Virheellisten suojelumerkintöjen poistaminen rakennuksilta on omistajan toiveesta edelleen mahdollista

1. Asemakaavoituksen laatimassa kalvosarjassa, jossa esitellään uudelleen nähtäväksi asetettua asemakaavaehdotusta, todetaan että asemakaava asetetaan uudelleen nähtäville sen vuoksi että suojelumerkintöjä on poistettu yksittäisiltä rakennuksilta.
 2. On oletettavaa että nyt uudelleen nähtävilläoloaikana on edelleen tarve tehdä muutoksia suojelumerkintöihin – olisi siis tarve kysyä onko keksitty ikiliikkuja?
 3. Kyseenalaistamme kohdan (1) tulinnan, sillä yksittäiselle tontille tehty suojelumerkinnän muutos, kun se perustuu omistajan perusteltuun toiveeseen, ei edellytä asemakaavan asettamista uudelleen nähtäväksi (viitaten mm. keskustelu ELY-keskuksen Leena Strandenin kanssa 2.6.2015, Raevaara – Ivanoff, kannattaa toki tiedustella ELY-keskukselta suoraankin tätä asiaa).
- ⇒ Tontin omistajien mielipiteet tulee edelleen huomioida, mm. suojelumerkintöjä koskien.

Suojeluhaitat tulee kompensoida omistajille

1. Vanhojen rakennusten suojelusta ja liian tiukoista suojelumerkinnöistä aiheutuva haitta ja rasite pitää kompensoida lisärakennusoikeudella.
2. Mikäli kaavalla osoitetaan sellaisia kaavamerkintöjä jotka ovat omistajan etujen vastaisia tulee yhteiskunnalla olla velvollisuus osallistua syntyviin lisäkustannuksiin ja arvonalennukseen.
3. Asemakaavaehdotuksen taloudelliset vaikutukset ihmisten talouteen tulee selvittää (toistuvista vaatimuksistamme huolimatta selvitys puuttuu edelleen).

Asemakaavan vaikutukset ovat edelleen kaava-alueen omistajille epäselviä

1. Kun selostetaan kaavan vaikutuksia kaavan osallisille ei saa käyttää sellaista kapulakieltä, että kaavan tosiasialliset muutokset ja vaikutukset naamioidaan, kuten Pispalan osalta on tapahtunut.
2. Viranhaltijoiden velvollisuus olisi tuoda todelliset kaavan muutosvaikutukset osallisten tietoon, myös siltä osin kuin ne ovat omistajille negatiiviset.
3. Aiemmista pyynnöistä huolimatta on edelleen uuden kaavaehdotuksen materiaalin joukossa saman linkin takana edelleen luonnosvaiheen aineistoa, joka hankaloittaa oikean aineiston löytämistä ja saa aikaan tulkintavirheitä.

Rakennusten suojelumerkintöjä tulisi lieventää

1. Pirkanmaan maakuntamuseon suorittaman inventoinnin luokittelu ja suositukset ovat liian tiukkoja. Kaavoittajan tulee huomioida omistajien mielipiteet, eikä tiukkoja suojelumerkintöjä tule osoittaa. Suojelumerkintä tulee muuttaa lievemmäksi tontin omistajan mielipide huomioiden.
2. Kaavan kolme suojelumerkintäluokkaa SRP-1, SRP-2, SRP-3 ovat kaikki kuvaukseltaan erittäin tiukkoja. Kaavan esittelyssä on annettu ymmärtää että SRP-2 ja SRP-3 luokat antavat enemmän mahdollisuuksia kehittää rakennuksia ja tätä kautta myös turvata niiden säilymistä. Kun siirrytään käytäntöön, on riski että esimerkiksi SRP-1 ja SRP-2 merkinnät osoittautuvat molemmat yhtä tiukoiksi ja hankaliksi. Onko olemassa jokin tae siitä että tulevassa oikeuskäytännössä ns. lievemmat suojelumerkinnät ovat yhtään sen lievempiä? Kaavamerkintöjä olisi oletettavasti tarve muokata sallivampaan suuntaan.
3. Kun purkamiselle on perusteet olemassa, tulee rakennuksen purkaminen olla mahdollista myös Pispalan uudessa asemakaavassa.

Korkeuseroja välittävien pulterimuurien säilyttämis- ja suojelumerkintä jää epäselväksi

- Asemakaavassa edellytetään pulterimuurien säilyttäminen, mutta ei kuvailla sitä mikä on pulterimuuri. Jää epäselväksi mm. minkä korkuinen ja tyyppinen muodostelma on kaavan tarkoittama pulterimuuri.
- Mikäli yksityisellä tontilla on pyöreähköjä irtokiviä kasassa, toivotaan tontin omistajalle jatkossakin oikeus pyöritellä niitä tontillaan haluamiinsa paikkoihin.
- Pulterimuureja on mahdollista muokata ja siirtää tarpeen vaatiessa, ilman että niiden arvo siitä vähenee.

Erityiskymys: Provastinkadun eteläpuolen tonttien rakentamismahdollisuudet tulisi palauttaa

1. Joukko Provastinkadun tontteja on taannoin luovuttanut osan rakennusoikeudestaan kun niistä on lohkottu eteläinen osa rakennettavaa viemäriinjaa varten.
2. Viemäriä ei kuitenkaan Tampereen kaupungin toimesta koskaan rakennettu, joten tässä kaavassa olisi syytä palautta tonteille niille kuuluva rakennusoikeus.
3. Ei ole tontinomistajien yhdenvertaista kohtelua vähentää rakennusoikeutta näiltä tonteilta keinotekoisella SL-11 luontoarvomerkinnällä, sillä samoja luontoarvoja esiintyy myös muilla kaava-alueiden tonteilla.

Erityiskymys: Provastinkadun pohjoispuolen tonttien ajoneuvoliittymät

4. Osalle Provastinkadun pohjoispuolen tontteja on osoitettu liittymäkielto.
5. Liittymäkiellon sijasta tulisi mahdollistaa pulterimuuriin tyyliin sopivan ja toimivan ajoneuvoliittymän rakentamismahdollisuus.

Positiivisia havaintoja asemakaavaehdotuksesta:

1. Asemakaavan yleismääräyksiin tehdyt muutokset ovat myönteiseen suuntaan.
2. On hyvä että asemakaava jälleen mahdollistaa porrasyhteyden Pispankadulta Pispalanharjulle (Lauri Viidan Puiston tuntumaan).
3. Täysikasvuisten mäntyjen suojele on poistettu tonteilla.
4. Erillisten rakennusmassojen liitos-osien huomaamattomien liitososien mahdollistaminen usealla tontilla on myönteistä (joskin tulee huomioida että erillisten rakennusmassojen liittäminen tunneleilla ei ole rakennusten omistajan näkökulmasta kovin taloudellista).
5. On hyvä että nykyisenä energiatehokkuutta ja luontoa korostavana aikana uusi kaavaehdotus mahdollistaa aiempaa paremmin aurinkoenergian hyödyntämisen, joskin siihen edelleen osoitetaan tarpeettomia rajoitteita - tehokkaiden aurinkokeräinten rakentaminen tulee sallia näkyvämmiin myös tiilikatoille.

Viimeisin palautteemme (v2013), joka on pääosin jäänyt huomioimatta:

Kaavaehdotus on askel taaksepäin (kun verrataan kaavaluonnokseen)

Kymmenen vuotta kestänyt mijoonan euron hallinnollinen pyöritysprosessi kiinteistöjen suojelumerkitsemiseksi vastoin kiinteistön omistajien tahtoa on tuottanut useita tuhansia sivuja tarkoitushakuista selvitysaineistoa. Tonttikohtaiset asemakaavaratkaisut ovat jääneet vähempiarvoiseen asemaan. Asemakaavaratkaisua on syytä kohtuullistaa kiinteistönomistajan toiveet huomioiden.

Nyt nähtäväksi saatu kaavaehdotus on merkittävä muutos aiempaan kaavaluonnokseen. Isot muutokset kaavan loppumetreillä ja kaavan valmistumisen kiirehtiminen eivät sovi yhteen. Nyt nähdyn suuruiset muutokset edellyttävät uutta neuvotteluprosessia osallisten kanssa hyväksyttävän tuloksen saamiseksi.

Kaavoittajan lähtökohtana ei tule olla sellaisen kaavaehdotuksen tekeminen, jotta siitä valitettaisiin, vaan tulisi ottaa huomioon asemakaavoituksen aikana annettu palaute – omistajia on kuunneltava.

Tontinomistajan oikeudet tulee turvata asemakaavalla, eikä olennaisia osia kaavan toteutuskelpoisuudesta saa jättää muuttuviksi häilyviksi kuntakohtaisiksi tulkintoiksi oletusten varaan. Tampereen kaupungilla on ollut jo tähän asti olennaisesti väärää tulkintoja Pispalassa, joita Korkein Hallinto-oikeus on todennut vääräksi, tuoreimpana vuosikirjapäätös KHO:2013:166.

Asemakaavasta tulossa hirveä valitusgeneraattori

1. Kaavan määräyksissä on jätetty epämääräisiä viittauksia kulttuuriympäristön ja maisemien arvoihin, mistä seuraa suuri määrä valitusmahdollisuuksia mm. Pispalan asukasyhdistyksen ja muiden valitusherkkien toimijoiden osalta, mikäli joku heidän näkökulmastaan "sopimaton" haluaa rakentaa alueelle.
2. Kaavan käynnistämisen yksi lähtökohta oli aikaisemman apulaispormestari Tarja Jokisen mukaan se, että Pispalassa tehtiin liikaa valituksia. Tämä kaava varmasti vielä lisää niitä.
3. SK-piha määrittely on tarpeeton. On epäselvää miten asiaa valvotaan, eikä merkinnän merkitys ole selvillä.
4. Asemakaavamääräys, jossa vaaditaan naapurin ja kadulla kulkevien maisemien säilyminen uutta rakennettaessa tai vanhaa rakennettaessa on liian epämääräinen ja voi rajoittaa kohtuuttomasti rakentamista. Tätä merkintää on väljennettävä, sillä se voi johtaa loputtomiin valituskierteisiin.

ELY-keskuksen ja Pirkanmaan maakuntamuseon näkemykset on ylikorostuneesti huomioitu muita osallisia syrjivällä tavalla.

1. Kaavoituksen kuluessa ovat valvovat viranomaiset palloitelleet sekä alueen kiinteistönomistajia että kaavoittaja, aiheuttaen mm. merkittävää haittaa kaavoituksen etenemiselle.
2. Asemakaavan laadinnassa ei ole huomioitu sitä, että kiinteistönomistajat eivät ole olleet edustettuina RKY2009 päätöstä tehtäessä. Kiinteistönomistajien kuulemisen tulee tapahtua nyt asemakaavoitusta tehtäessä – käytännössä kuitenkin Museovirasto ja ELY-keskus ovat yksipuolisesti jyränneet tontinomistajien mielipiteet vaikka juuri heidän edustamansa tahot ovat olleet laatimassa RKY-päätöstä. Myöskään RKY2009-alue-rajaukset eivät ole sellaisenaan lainvoimaistuneet tai tarkasti sitovat, vaan niitä tulee tulkita tarkemman tiedon pohjalta uudelleen.
3. Asemakaavan, jolla halutaan suojella Pispalan rakennettua kulttuuriympäristöä, tulee ottaa kantaa myös Santalahden rakentamiseen, eli maisemat Näsijärvellet tulee säilyä.
4. Rakentaminen tulee ohjata olemassa oleville asuintonteille, ei puistomaisille alueille. Jos uutta täydentämiskäytöstä tehdään, tulee se tehdä olemassa oleville asuintonteille.

Yksityistalous

1. Asemakaavan taloudelliset vaikutukset yksityisten ihmisten talouteen on jätetty selvittämättä toistuvista pyynnöistä huolimatta.
2. Asemakaavalla on negatiivinen vaikutus vanhojen talojen omistajien omistusten arvoon. Nykyiset omistajat eivät saa omaisuudestaan myydessä täyttä hintaa. Tulisi välttää asemakaavaratkaisuita, jotka automaattisesti ohjaavat poikkeamisluvan hakemiseen.
3. Asemakaavoituksessa on epäoikeudenmukaisesti jätetty rakennuksen huonokuntoisuuden osoittaminen yksin tontin omistajan vastuulle ja kustannettavaksi. Kuntotutkimusten teettäminen on kallista, eikä asemakaavan nähtävilläolajika ole riittävä selvitysten hankkimiselle ulkopuolisilta toimittajilta.

Muutosmahdollisuudet turvattava:

1. Vanhojen rakennusten korottaminen tulee olla asemakaavassa mahdollisia.
2. Vanhojen rakennusten tyylikkää muutostyöt tulisi ensisijaisesti nähdä positiivisina, sillä rakennusta remontoitaessa asukkaiden tarpeita vastaaviksi rakennuksen säilyminen taataan pitkälle tulevaisuuteen – muutoskielossa olevan rakennuksen purkamisriski on huomattavan suuri, eikä se täten myöskään edistä rakennuksen säilymistä.

Kaava-alueen rajat

1. Palattava kaava-alueen alkuperäisiin rajoihin.
2. Ei pyynnikiä mukaan, eikä toisia alueita pois.
3. Ei rakentamista Mäkikadun / Rinnekadun väliselle puistoalueelle sillä alueen asukkaat ovat toivoneet ettei puistomaisia alueita rakenneta

Eläminen asemakaava-alueella

1. Asemakaavalla vaikutetaan perheiden elämiseen ja asumiseen. Ensisijaista tulisi olla toimivien ja terveellisten asumisratkaisuiden turvaaminen.
2. Pispalan alueen asuttavuuden tulee säilyä ainakin nykyisellään tai sitä pitää parantaa – ts. asuntoja tulee voida tehdä saman vaipan sisäpuolelle, eikä ripotella erillisiä liiterteitä pitkin tonttia mikäli omistajat tarvitsevat yhden suuremman rakennuspaikan.

Puusto

1. Pispalan maisemien umpeenkasvaminen puustosta johtuen on ongelma järvimaisemien säilymisen kannalta. Puuston harventaminen tehtävä mahdolliseksi.
2. Puiden suojelua ei tule toteuttaa, päinvastoin metsittynyt Pispalanharju tulisi ravaita. Pispankadun näköalapaikka on 15 vuoden aikana "pimentynyt". Myös susikolunpuistoa on syytä raivata ja antaa tilaa puuston uudistumiselle, mm. suojellut muinaisjäännökset metsän peitossa.

Nähtävilläoloaika- ja prosessi

1. Asemakaavan tavoitteen muuttaminen kaavoituksen loppumetreillä ei ole hyväksyttävää. Kaavan aiempi tavoite palautettava.
2. Nähtävilläoloaika on lyhyt suhteessa laajaan aineistoon joka on asetettu nähtäville.
3. Saman nähtävilläololinkin takaa löytyi sekä asekaavaluonnoksen että ehdotuksen materiaalit ja osalliset ovat sekoittaneet sitä mitä osuutta aineistosta tulisi nyt kommentoida.
4. Kaavamääräysten tulisi olla ymmärrettäviä tavallisille ihmisille eikä pelkkää juridiikkaa.
5. Kaavoittajan asemakaavaehdotuksen yleisötilaisuuden esittelyssä käyttämä kuva siitä miten rakentamismahdollisuudet muuttuvat RakL kerrosalatulkinnosta MRL –tulkintoihin siirryttäessä on harhaanjohtava. Jotta asemakaavan rajoituksista saisi käsityksen olisi ollut syytä täsmentää, miten eri tilojen rakentamismahdollisuudet käytännössä tulevat vähenemään siirryttäessä aiemmasta asemakaavasta asemakaavaehdotuksen mukaiseen asemakaavaan kaikkine lisärajoitteineen.
6. Kenen kanssa osalliset voivat neuvotella, kun aletaan tekemään 2. asemakaava-alueen kaavoitusta. Varmistettava että osalliset voivat vaikuttaa lopputulokseen.
7. Pispalan asemakaava tulee palauttaa takaisin uudelleen valmisteluun.

Rakentamismahdollisuudet

1. Rakentamismahdollisuuksien voimakas vähentäminen Pispalasta on järjetöntä. Miksi alueelle tyypillistä tehokasta rakennustapaa ei suojella?
2. Ilmeisesti kaavoituksessa luokitellaan tonttien omistajia "oikeisiin" ja "väärin" omistajiin. Pispalan tontinomistajat on luokiteltu "vääriksi" omistajiksi ja nyt sosialisoidaan rakentamismahdollisuuksia, samalla kun kaupungin pääasillinen kaavoitustavoite muutoin on uusien hyvien rakentamispaikkojen löytäminen.
3. Kosken toimiston tekemä selvitys, jossa nykytehokkuus, yhdenvertainen kohtelu ja suojelun yhteensovittaminen onnistui koetonteille, tulisi jatkaa kaikille "ongelmallisille" tonteille.
4. Suojelumerkinät liian tiukkoja ja epämääräisyys mahdollistaa ylitiukat tulkinnat.
5. Rakennusta on saatava laajentaa/korottaa vaipan ulkopuolelle
6. Epäselväksi jää, mitkä ovat purkuluvan saantimahdollisuudet asemakaavan vahvistuttua.
7. Tontille kaavoitetun piharakennuksen paikka tulisi kädä tarkistaa käymällä paikan päällä tontilla. Huomioon otettava korkeusero tontilla, kulkuyhteys, rakentamistapa, sähköistys ja viemäröintimahdollisuudet. Joillakin tonteilla on esim. pieni talusrakennus on sijoitettu 15 metriä alaspäin alarinteeseen, jolloin sen käytettävyys on heikko.
8. Pispalalaista kulttuuriperintöä on myös se, että rakennetaan tarpeiden ja mahdollisuuksien mukaan.

Rajoitteet

1. Uutta on voitava rakentaa vanhaan tyyliin, Pispalaan sopivasti. Ohjaaminen vain moderniin rakennustapaan ei huomioi alueen asukkaiden näkemyksiä.
2. Rakennuksen runkosyvyysrajoite 8m aiheuttaa rakennuksen toimivuudelle monin paikoin kohtuttomia rajoituksia, puhumattakaan tätä kapeammista runkosyvyyksistä.
3. Aurinkopaneelien asentamisessa ei ole kysymys kulttuuriympäristön arvoista – ne joko aennetaan tai ei asenneta.
4. Rakentamistapaohjeen materiaalirajoitteet ovat tarpeettoman tarkkoja, esimerkkinä uusien tiilikatteiden kieltäminen.
5. Aitamallien rajoitusmääräykset ovat liian tiukat. Toimivia aitamalleja voisi hakea Pispalassa jo toteutetuista ympäristöön sopivista aidoista, joista suurin osa muuttuu kielletyiksi. Kuriositeettina mainittakoon että aikanaan myös panssariverkkoaidat ja piikkilanka-aidat ovat Pispalassa olleet suosittuja.
6. Vanhojen rakennusten ikkunoita tulee olla mahdollista suurentaa tarpeen vaatiessa. Usein vanhat ikkunat ovat epäkäytännöllisen pienet, eivätkä täyty esimerkiksi hätäpoistumistien tilavaatimuksia. Asianmukaisten hätäpoistumisteiden tekemistä hankaloittavat vaatimukset aidoista jakopuitteista tulee poistaa.

Energiaratkaisut

1. Uudet energiamääräykset tulevat aiheuttamaan päänvaivaa rakentajille ja laajentajille, eikä niitä ole huomioitu pyynnöstä huolimatta kaavatekstissä mitenkään.
2. Rakentaminen tulee olla mahdollista toteuttaa myös voimassa olevien turvallisuus- ja energiamääräysten mukaisesti.

Autot

1. Autojen nopeuksia hillitseviä ratkaisuita tulisi pohtia. Esim. Pispankadulta provastinkadulle tulevien portaiden päähän tulisi rakentaa hidaste, sillä koulun lapset tulevat nyt rapuilta suoraan kadulle.
2. Myös rinnetontilla tulisi olla mahdollista tehdä alareunaan kaksi autotallipaikkaa niissä tapauksissa joissa pihalle toteutettu avautuminen ei ole mahdollista (esim. yläpuolen sisääntulo kapea).
3. Koko tontin mittaiset liittymäkiellot rajautuvalle tielle tonteilla joilla on osoitettu lisärakennuspaikka tien yhteyteen on tarpeetonta. Esimerkiksi Provastinkadun varren kiinteistöille tulee antaa liittymismahdollisuus tiehen, kuten myös muualla Pispalassa on jo toteutettu vastaavissa tilanteissa.
4. Parkkipaikkojen ja tallien sijoittaminen tontille/rinteeseen tulee olla mahdollista, kaksoisovet tulee sallia autotalleihin.

Myöskään siihen, että seuraavissa vaiheissa, tässä kaavoituksessa toteutetut virheellisyydet olisi mahdollista korjata, ei voi luottaa.

Esimerkki siitä että virheet tuppaavat kasautumaan:

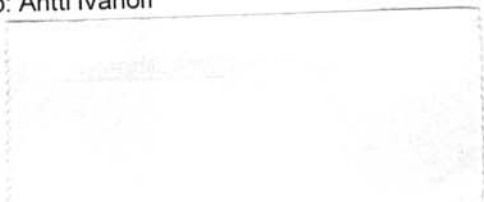
- Pispalan kaava-alueen 5 tonttia joille on osoitettu pienempi rakennusoikeus. Näille tonteille olisi aiheellista osoittaa tasa-arvoinen rakennusoikeus muiden tonttien kanssa.
- Tontinomistajien oli aikanaan annettu ymmärtää, että tontinosan osoittaminen puistoksi mahdollistaisi viemäriinjan vetämisen puiston kautta, jolloin tontinomistajat luopuivat osasta tonttia.
- Viemärointeja ei kuitenkaan koskaan toteutettu tätä kautta, vaan viemärointi joudutaan toteuttamaan pumppaamalla Provastinkadulle.
- Kun puistoon liitettyjä tontinosia on liitetty nyt takaisin tonteille, ei aikanaan rakennusoikeutta ilmeisesti hallinnollis-teknisistä syistä palautettu tonteille.
- Tässä asemakaavoituksessa olisi mahdollista korjata tämä virhe ja palauttaa rakennusoikeus tonteille, mahdollisesti Sakari Leinonen muistaa tapahtuneen.

Pispalan asemakaavan uudistamisen tueksi perustettu Rakennusoikeus –osallisryhmä

Yhteyshenkilö: Antti Ivanoff

Puhelin:

e-mail:



Lähetetty:

Osmo Lindfors <[REDACTED]>
26. kesäkuuta 2015 22:41

Vastaanottaja:

Kirjaamo

Aihe:

Valitus Pipalan asemakaavoista

Liitteet:

kiinteistöyhdistys_mielipide_ehdotus_2015.pdf

Luokat:

Keltainen luokka

TAMPEREEN KAUPUNKI

26. 06. 2015

Dno TRE: 2250/10.02.01/2012

Tervehdys

Valitus YLÄ-PISPALA, asemakaavan muutos, Pispalan asemakaavan uudistamisen I-vaihe, tarkistettut osallistumis- ja arviointisuunnitelmat sekä asemakaavaehdotukset nro 8256 ja 8257

Uudistamme edelleen liitteenä olevan valituksen.

Kunnioitavasti

Pispalan Epilän kiinteistöyhdistys r.y. puolesta Osmo Lindfors sihteeri



Pispalan-Epilän Kiinteistöyhdistys r.y.
Sompakatu 6 33580 TAMPERE
puheenjohtaja Risto Välimäki
sihteeri Osmo Lindfors puh

Tampere 26.6.2015

Oheinen palaute koskien Pispalan asemakaavaehdotusta: YLÄ-PISPALA, ASEMAKAAVAN MUUTOS, PISPALAN ASEMAKAAVAN UUDISTAMISEN I VAIHE, KAAVAT NRO 8256 JA 8257.

PISPALAN EPILÄN KIINTEISTÖYHDISTYKSEN KUNNALLISTEKNINEN TOIMIKUNTA TOISTAA PALAUTTEEN, JOKA ANNETTIIN ALUSTAVASTA ASEMAKAAVAEHDOTUKSESTA SEKÄ ENSIMMÄISESTÄ KAAVAEHDOTUKSESTA:

Palaute hyväksyttiin yhdistyksemme VUOSIKOKOUKSESSA 28.05.2015, joka oli yhdistyksemme 83. toimivuosi.

Vuonna 2012 nähtävillä ollut kaavaluonnos oli monessa mielessä parempi kuin nyt nähty (alustava) ehdotus.

1. Taloudelliset vaikutukset kiinteistöjen ja rakennusten omistajille negatiiviset
 - Rakentamismahdollisuuksia on suojelutonteilla vähennetty ja tonteille esitetään uusia rajoitteita.
 - Kaavaehdotus aiheuttaa kiinteistönomistajille kohtuuttomat kustannukset, tappiot voivat olla 100 000 euron tasolla / tontti.
 - Rakennusten huonoa kunto ja tarkoitukseen soveltumattomuus tulisi huomioida ennen suojelupäätöksen asettamista.
2. Tasavertaisuuden puute Pispalan asemakaavoituksessa
 - Osa Pispalan asukkaista joutuisi ehdotuksen mukaisesti museon ylläpitäjiksi, rankaisuna vanhojen rakennusten säilyttämisestä.
 - Kaavoitusalueiden II ja III osallisilla on ollut puutteelliset vaikutusmahdollisuudet kaavoituksen yleislinjoihin.
 - Kaupungin yhteistyötahoille (Varala, Lastenkoti, Pispalan koulu, Santalahti/rakennusliikkeet) ollaan lisäämässä rakennusoikeutta samalla kun yksityisiltä omistajilta vähennetään rakentamismahdollisuuksia.
3. Pispalan perintö -rakentamistapaohje
 - Näemme esitetyn rakennustapaohjeen rajoittavan tyylejä ja rakentamista rajusti vastoin Pispalan kerrosteista ja heterogeenista rakentamisperinnettä.

Mahdollinen yleinen etu ei oikeuta esityksen mukaisen kohtuuttoman haitan aiheuttamiseen Pispalan alueen yksityisille kiinteistöjen ja rakennusten omistajille.

Tampere 26.6.2015

KUNNALLISTEKNINEN TOIMIKUNTA

Pispalan-Epilän kiinteistöyhdistys ry:

Risto Välimäki Puheenjohtaja

Osmo Lindfors Sihteeri

5

Tampere

27.06.2015

Lähetetty:

Vastaanottaja:

Aihe:

Aarne Raevaara
27. kesäkuuta 2015 0:08
Kirjaamo

Dno TRE: 2250/10.02.01/2012

Muistutus - YLÄ-PISPALA, ASEMAKAAVAN MUUTOS, PISPALAN ASEMAKAAVAN
UUDISTAMISEN I VAIHE, KAAVAT NRO 8256 JA 8257

Luokat:

Keltainen luokka

Muistutus - YLÄ-PISPALA, ASEMAKAAVAN MUUTOS, PISPALAN ASEMAKAAVAN
UUDISTAMISEN I VAIHE, KAAVAT NRO 8256 JA 8257

Ohessa uudistan jo aikaisemmin lähettämämme muistutuksen. Huomioiden lukemani vastaukset, sekä vaikutukset kaava-aineistoon, epäilen, ettei muistutusta / kannanottoa ole lainkaan luettu. Samalla varaan mahdollisuuden täydentää muistutustani 3.7.2015 mennessä. Asemakaavapäällikkö on ilmoittanut täydentämismahdollisuudesta.

Asunto-osakeyhtiö Rinnekatu 10 puolesta Aarne Raevaara

Tampereen kaupunki – Pispalan asemakaavan uudistaminen

Kannanotto koskien kaavoja:

nro. 8256, Pohjoispuoli: Dno:TRE: 382/10.02.01/2008

nro. 8257, Eteläpuoli: Dno: TRE: 383/10.02.01/2008

Rinnekatu 10

Kaavan vaikutukset

Ilmeisesti ainoa kohde, josta on arvioitu Pispalan asemakaavaehdotuksen vaikutuksia, on Rinnekatu 10. Lähetin arvion 20.2.2012 kaavoittajalle. Sen avulla kaavoitus olisi voinut helposti laskea kaavan taloudelliset vaikutukset yhden suojelutapauksen osalta.

Liitän ohkeen uudestaan kyseisen Rinnekatu 10 analyysin kaavaehdotuksen vaikutusten arvioimiseksi. Mikäli siinä on virheitä, toivon niiden korjaamista. Edellytän, että kaavoittaja laatii niiden tonttien osalta, johon kaavalla on vaikutusta, taloudellisten vaikutusten arvioinnin.

Suojelun kyseenalaiset ”porkkanat”

Kaavaehdotuksessa on Rinnekatu 10:ssä kadun alapuolelle suojellun päärakennuksen sivurakennukseen merkintä rt-5 eli rakennuspaikalle, joka sijaitsee 5 – 6 metriä patoamiskorkeuden alapuolella, siis Rinnekadulla kulkevan viemäröinnin alapuolella. Kohtaan saisi rakentaa alarinteen puolelta enintään 7 metriä korkean rakennuksen. Toinen rakennuspaikka sijaitsee vielä huonommassa paikassa.

Vaikka olisi mahdollista kehittää erilaisia teknisiä ratkaisuja, esimerkiksi wc:n kiintoaines voidaan silputa ja pumpata ymv., mihinkään muualle kuin olemassa olevan rakennuksen paikkaan ei suojelutapauksessa voi käytännössä luonnoksen sisältämällä luvuilla ja ehdoilla rakentaa tiloja asumiskäyttöön. Se ilmeisestikin on kaavoituksen tavoite.

Liittyen kaavoittajan harrastamaan kielipeliin, se ei ole porkkana, että ainoastaan sellaisessa vaihtoehdossa, jossa omistaja haluaa säilyttää vanhan rakennuksen, hänen pitäisi rakennusoikeuden käyttämiseksi tehdä viemäröinti pumppaamalla. Teknisten määräysten lisäksi voimallisempaa keppinä rakennuksen hävittämisen suuntaan on rakentamismahdollisuuden vähentäminen.

Rakentamismahdollisuudet

Nykyiseen kaavaan verrattuna kaavaehdotuksen rakennusoikeudellinen vaikutus tähän yhteen 622 m² tonttiin uuden MRL:n mukaisen kerrosalalaskennan mukaisesti on noin 315 – 440 k-m², mikäli vertailutasona on (vanhan) kaavan rakentamismahdollisuuksien säilyttäminen samana 0.7 – 0.9 eli 435 – 560 k-m² ja koska toteutunut ja ehdotuksen mahdollistama pinta-ala on 120 m².

Käytännössä vain nyt luonnoksessa esitetty rakennuksen säilyttäminen on ainoa toimimaton vaihtoehto.

Luonnoksen uudisrakennusvaihtoehdot ovat toimivia, ne mahdollistavat myös olemassa olevan kiinteistön kohdan rakennettavaksi siten, että rakennuksen ja tien alkuperäinen museaalinen suhde palautuisi.

Täydennysasemakaavoituksen yhteydessä voidaan kaavoituksenkin toimesta havaita, että

alueen toteutunut rakennusoikeus on vähintään luokassa MRL $e=0.8$. Suurin osa Rinnekadun tonteista on toteutettu MRL $e=1.0$ tasossa. On hyvin todennäköistä, että muutamat saarroksien jäävät, käytännössä muutoskieltoon asetetut rakennukset tullaan uusissa asemakaavan muutoksissa palauttamaan takaisin alueelle tyypilliselle rakennustehokkuudelle. Mielestä on ikävää, että siinä vaiheessa niillä olleet rakennukset ovat jo historiaa.

Kaavaehdotuksen huomattavin taloudellinen vaikutus liittyy sellaisten tonttien rakentamismahdollisuuksien vähentämiseen, jossa on tehottomasti toteutettu vanhempi rakennus.

Toivon, että kaavoitus laatisi yhteenvedon muidenkin kohteiden osalta seuraavan taulukon:

1 – (Vanha) asemakaava MRL $e=0.8$ eli 506 k-m²

Luonnoksen ehdotus A – rakennuksen säilyttäminen 120 k-m²

Luonnoksen ehdotus B – uudisrakennus 170 k-m², mahdollisesti + 90 k-m²

Täydennyskaava MRL $e=1.0$ eli 633 k-m²

Kaavaehdotuksella on hyvin huomattavia taloudellisia vaikutuksia. Toivon, että ennen lopullisia päätöksiä lautakunta selvittää esitetyn ehdotuksen taloudelliset vaikutukset erityisesti niiden kiinteistöjen osalta, joiden asemaa kaavaehdotus muuttaa. Edellytän taloudellisten vaikutusten arvioinnin tekemistä.

Kysymys on hyvin isosta taloudellisesta arvosta. En kannata sellaisten henkilöiden omaisuusarvojen sosialisointia, jotka suojelevat vanhoja rakennuksia.

Mikäli luonnoksen esittämällä tavalla asetetaan taloudelliset ja suojelulliset arvot keskenään ristiriitaan, on helppo päätellä lopputulos. Se ei vastaa yhdenkään vastuullisen tahon etua. Alueen rakentamismahdollisuudet on säilytettävä vähintään yhdenvertaisena. Missään tapauksessa ei niiden tonttien asemaa, joissa on vanhempia rakennuksia, saa asettaa muita heikompaan asemaan.

Rakennuksen korottaminen

Mihinkä arviointiin ja ohjeistukseen perustuu Riikka Rahkosen 12.3.2012 päivätyn kirjeen väite, että *korotus kokonaisella kerroksella muuttaisi rakennuksen perusluonteen täysin ja vähentäisi rakennuksen kulttuurihistoriallista arvoa merkittävästi*. Kyseisen rakennuksen alkuperäinen, museaalinen kaupunkikuvallinen merkitys sekä rakennuksen

kulttuurihistoriallinen arvo liittyi sen sijaintiin vieressä kulkevaan, lähes metrin nykyistä korkeammalla olleeseen tiehen. Kiinteistön omistajana toivon voivani palauttaa saman suhteen.

Toivon saavani kaavoitukselta perustelut kyseiselle Riikka Rahkosen hyvin oudolle väitteelle.

Pysäköintitaso länsipäässä

Riikka Rahkosen 12.3.2012 päivätyssä kirjeessä todetaan, että muiden mukana Arkkitehtitoimisto Lasse Kosunen Oy tontinkäyttösuunnitelmassa 21.2.2011 ollutta pysäköintitasoa ei haluta kaavaluonnoksessa sijoittaa naapurin terassin viereen.

Olisi hyvä, että kaavoitus tutustuisi ennen tonttikohtaisia ratkaisujaan alueelle myönnettyihin rakennuslupiin. Naapurille ei ole myönnetty mitään lupaa rakentaa terassia. Hänen Rinnekatu 10 puolella olevat rakennelmat eivät muuta alueen tonttijaotusta. Vaikka on täysin mahdollista, että naapurilla on halu käyttää kyseistä tilaa omana terassinaan, käsitykseni mukaan vastoin rakennuslupaa tai tässä tapauksessa ilman tarvittavia lupia tehdyt rakennelmat eivät voi ohjata asemakaavoitusta.

Tämä esimerkkinä osoittaa hyvin huolestuttavalla tavalla Pispalan asemakaavaluonnoksen perustelujen tason.

Sopimuksien noudattaminen

Koska ostin kyseisen vanhan purkurakennuksen kaupungilta, koen, että kaupunki ei noudata noin kymmenen vuotta sitten tekemäänsä sopimusta. Vaikka ymmärrän ne syyt miksi kaupunki haluaisi hävittää vanhan rakennuskannan Pispalassa, olen sitä mieltä, että Pispalassa pitää kaavoituksella parantaa vanhan rakennuskannan mahdollisuuksia säilyä. Ei suinkaan kaavaluonnoksen esittämällä tavalla heikentää.

Rajaportin rinne

Se, että kyseiset rakennusoikeudet siirretään käytännössä viereiselle puistomaiselle alueelle, ei suinkaan vähennä menetystä. Päinvastoin. Kaavoittajan Rajaportin rinteeksi kutsuma alueen jo valmistuneet suunnitelmat on näytettävä alueen asukkaille. Kaikissa avoimissa tilaisuuksissa asukkaat ovat esittäneet kyseisen puistomaisen rakentamattoman alueen säilyttämistä. Pyyntö on toimitettu kaikkien alueella asuvien kiinteistön omistajien allekirjoituksella varustettuna kaavoitukselle. Koska Suja on määrittänyt kaava-alueen rakennusoikeuden muutokset neutraaliksi, viereiselle puistomaiselle alueelle siirrettävät rakennusoikeudet vaikuttavat kaksinkertaisesti kielteisesti tuhoamalla myös alueen

suojeltavaksi esitettyjä arvoja.

Vaadin kaavoittajan Rajaportin rinteeksi nimeämän alueen palauttamista takaisin nyt kaavoitettavalle alueelle.

Yhdenvertaisuus

Rakennusoikeuden säilyttäminen olemassa olevilla tonteilla tarkoittaisi myös yhdenvertaista kohtelua. Kaavaprosessin aikana en ole nähnyt muuta kuin kaavoituksen ammattitaitoon liittyviä perusteluja poiketa yhdenvertaisesta rakennusoikeudesta. Myös tältä osin kaavoituksen teksti on hyvin kielipelillistä. Perustelu, että uusi epäyhdenvertaistava rakennusoikeuden määrä kohtelisi tasapuolisesti tai yhdenvertaisesti tontteja, on käsittämätön. Ulkopuolinen konsultti on kymmenen esimerkkিতontin avulla osoittanut, että Pispalaan on mahdollista laatia alueen suojeltavaksi arvioituja erityisarvoja vahvistava kaava.

Kaavan toteutettavuus

Yleensä kaavamerkkien ja ohjeiden tarkoitus on helpottaa kaavan toteuttamista. On tavanomaista, että kaavoissa haetaan sellaisia luontevia ja toimivia paikkoja ja määräyksiä, jotka toteutuisivat. Pispalan asemakaavaehdotuksen niihin sr kohteisiin joihin olen tutustunut, kaavaehdotus on rakennettu siten, että se useammassa tapauksessa on käytännössä mahdotonta toteuttaa. Parhaimmillaankin toteuttaminen on vähintään vaikeampaa, epäkäytännöllisempää ja toimimattomampaa kuin uudisrakentaminen.

Yhteenveto

Jotkut saattavat kokea Pispalan vanhat rakennukset ja kulttuuriympäristön kielteisenä tekijänä. Toivon kuitenkin, ettei uusi kaava rakentuisi kyseisille käsityksille siinä määrin kuin nyt nähtävä kaavaluonnos.

Minä en miltään osin hyväksy tehtyä kaavaluonnosta, sen sisältämää yksityisomaisuuden sosialisointia, alueen vanhan rakennuskannan asettamista uudisrakentamista huonompaan asemaan enkä viereisen puistoalueen rakentamissuunnitelmaa.

Tampereella 23.10.2013

Aarne Raevara

Liitteitä:

1. Rakennusoikeus 27 pöytäkirjan 26.3.2012 puheenvuoroja. Ikävä, ettei asettamiini kysymyksiin siinäkään yhteydessä vastattu.
2. Viesti Yhdyskuntalautakunnalle 27.2.2011
3. Viesti Riikka Rahkoselle 27.12.2012
4. Erillisenä Pispalan asemakaavaehdotuksen vaikutukset – Rinnekatu 10 20.2.2012

LIITE 1:

Aarne Raevaara: On hyvä, että uudisrakennuksille on hyviä mahdollisuuksia. Mutta ongelma on kun jäljellä vielä muuta hassu pieni mökki, kaikkia ei ole vielä saatu puratettua. Ehdotus asettaa ne ikävään asemaan. Kuten todettu, uudisrakennuksiin kohdistuu hyvin järkeviä ja toimivia määräyksiä. Eikö vanhoihin rakennuksiin voisi kohdistua yhtä hyvät määräykset kuin uudisrakentamiseen. Mikä kaavassa on suojelemaan viittaavaa?

Riikka Rahkonen: Tontillesi on osoitettu suojeleporkkanoita. Siinä olisi enemmän käytettävissä mahdollisuuksia.

Aarne Raevaara: Verrattuna vanhaan kaavan vai purkamistilanteeseen? Vanhaan verrattuna porkkana tarkoittaa satojen neliöiden vähentämistä. Uudisrakennus olisi myös toimivampi. Ylempänä oleva rakennus on kymmenen metriä korkeammalla. Miksi sitä ei voi huomioida suojeleutilanteessa?

Miksi kaavoitusta kutsutaan suojelekaavaksi, tältä osin olisi parempi kutsua täydennyskaavaksi. Tämä ryhmä on hakenut ja hionut keinoja, miten suojele vanhoja rakennuksia. Uusi ehdotus ei sisällä yhtään niistä.

Pispalan alueen edellisen kaavoituksen sai yksi yhdistys markkinoitua suojelekaavana, sen jälkeen alueelta tuhoutui satoja rakennuksia. Tällä hetkellä on samankaltainen tilanne. Suojeleusta paljon puhetta, kaavan tosiasialliset vaikutukset kuitenkin näkyvät jo.

LIITE 2:

Viite: YLA 1.3.2011 75 § Pispalan asemakaavojen uudistamisen periaatteen hyväksyminen
Asia: Kohdetontti numero 1 palaute

Ehdotus lautakunnalle:

- 1 - Asian käsittely olisi siirrettävä seuraavaan lautakunnan kokoukseen.
- 2 - Yhdyskuntalautakunta ei tee kokouksessaan asiassa päätöstä vaan lautakuntaa tiedotetaan asemakaavoituksen edistymisestä.

LÄHTÖKOHDISTA:

1. Kaavoitus ei ole kiinteistöjen edustajien toiveen mukaisesti laatinut suojelutarpeen huomioivaa, vanhan kaavan mukaista suunnitelmaa. Esityslistan teksti ja konsultin esitys ovat tältä osin virheellisiä.
2. Pispalassa ei ole koskaan rakennettu kyseisenkaltaisille rinnetonteille niin, että talon alla ei ole kellaria. Kysymys ei liity suinkaan asemakaavan tai rakennuslain määräytyksiin (maanpäällinen kellarikerros) vaan nykynäkökulmasta järkevimmästä radonpitoisen rinnealueen perinteisestä rakentamistavasta. Suojelukaava ei voi näin radikaalisti muuttaa alueen perinteisiä rakentamistapoja.
3. Tilaisuuden järjestelystä johtuen useiden kiinteistöjen edustajille ei myönnetty heidän pyytimiään puheenvuoroja tai kommentointimahdollisuutta yleisötilaisuudessa 23.2.2011. Tilaisuudessa oli muita useammin äänessä ulkopuolisia henkilöitä.
4. Miksi ei järjestetty erillistä tilaisuutta asianosaisille? Nyt ulkopuoliset tahot kommentoivat kohteita, mutta kohteiden edustajille ei annettu mahdollisuutta tuoda esille omia näkemyksiään.
5. Kaavoituksen väitteet paikallisista ristiriidoista olisi hyvä tuoda julkisuuteen. Mitkä ne ovat?

Toivoisin, että lautakunnassa käyneet niin sanotut paikallisten asukkaiden edustajat esittäytyisivät myös yleisötilaisuuksissa. Keskusteltuani yhdeksän kaavoituksen valitseman vaikean tontin omistajan / edustajan kanssa havaitsin heidän näkemystensä olevan yhteneväisiä. Käsitkseni mukaan luottamushenkilöt jakavat samat näkemykset.

6. Kaavoittajan ristiriitaiset tavoitteet ja keinot

Miksi kaavoitus kokee, että Pispalan asukkaiden halu suojella kulttuuriympäristönsä olisi kielteinen tekijä?
Mitkä ovat kaavoituksen hyväksyttävät tavoitteet käytännön ratkaisuehdotuksissa?

Pispalan valtakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö on paikallisten kiinteistön omistajien arvokkain omaisuus, miksi kaavoitus ei halua huomioida sitä?

7. Kaavoituksen ehdotuksesta OAS:ssa määritellyn asemakaavoituksen virallisen osallisryhmän lopettamisesta tarkemmin toisessa viestissäni.

KOHDEONTTI 1 / RINNEKATU 10 OSALTA:

1. En ole missään vaiheessa antanut lupaa omistuksessani olevan yksityisen rakennuksen julkiseen käsittelyyn, eikä tietojeni mukaan lupaa ole kysytty muidenkaan kohteiden omistajilta. Osoitteen ja valokuvan käyttäminen 23.02.2011 yleisötilaisuudessa olisi pitänyt sopia etukäteen.
2. Konsultin yhden tunnin tutustumisen jälkeen laaditut ehdotukset ovat korkeintaan suuntaa antavia. Nyt esitetyt tontinkäyttösuunnitelmat eivät ole kohde 1:n osalta toteuttamiskelpoisia.
3. Koska suunnitelmia ei näytetty ennen yleisötilaisuutta kiinteistön edustajille, minullakaan ei ollut tilaisuudessa mahdollisuutta korjata pahimpia virheitä. Puheenvuoroni keskeytettiin 23.2.2011 yleisötilaisuudessa, enkä saanut tilaisuudessa mahdollisuutta vuoropuheluun kaavoituksen / konsultin kanssa.
4. Rinnekatu 10 rakennuksen kohdalla katua on nostettu jälkepäin noin kahdella metrillä mikä tarkoittaa, että rakennus on syvässä kuopassa suhteessa nykyiseen kadunpintaan. Muun muassa kadunpuoleiset ikkunat ovat kadunpinnan alapuolella. Konsultin yleisötilaisuudessa esittämä väite, että rakennus olisi luonnottoman näköinen alkuperäisessä suhteessa katuun, on käsittämätön. Toivon saavani tarkennuksen asiaan.
5. Jos rakennuksen omistajana haluan palauttaa rakennuksen alkuperäiseen ja museaaliseen suhteeseen ympäristössään, on Rinnekadun pintaa alennettava rakennuksen kohdalla alkuperäiseen korkeuteen eli noin kaksi metriä. Vaihtoehto esitettiin konsultille. Miksi ei konsultti / kaavoitus hyväksynyt sitä mahdollisuutta yhdeksi tarkastelun lähtökohdaksi?
6. Vanhaa rakennusta pitää voida korottaa niin että se muodostaa toimivan kokonaisuuden. Suunnitelmassa esitetystä 120 cm korotuksesta pitää vähentää 60 cm lämmöneritys, näin tila ullakon reunoilla nousisi vasta 110 cm korkeuteen. Kustannukset olisivat kuitenkin samat kuin täyskorkeassa huonetilassa. Suunnitelma ei ole tältä osin toteuttamiskelpoinen.
7. Tontinkäyttösuunnitelmassa ohjataan kiinteistön autopaikoitusta julkiseen, jo ennestään ylikuormitettuun parkkipaikkaan. Velvoiteparkkipaikat pitää voida sijoittaa tontille, se on tilankin puolesta mahdollista. Samalla parkkitaso yhdistää kaksi eri rakennuspaikkaa toisiinsa.
8. Konsultin ehdotus, että reilu metri katutaso alapuolella sijaitsevaan huoneistoon pitäisi kiertää maanpinnan tasosta, on huonosti toimiva. Tilojen käyttämistä haittaa, mikäli ensin on laskeuduttava noin neljä metriä alaspäin ja nouseva takaisin ylöspäin kolme metriä.
9. Hirsikehikon ulkopuolinen lautarakenteinen kuisti on pysynyt tämän talven pystyssä ainoastaan lisätuennan avulla. Kyseinen jälkepäin rakennettu ja väliaikaiseksi tarkoitettu kuisti on kaikissa tapauksissa purettava pois. Se ei ole osa mitään suojeltavaksi arvioitua kokonaisuutta. Se on laudanpätkestä rakennettu läpimätä kyhäelmä. Sen esiintyminen suunnitelmissa ja valokuvissa voinee johtua vain konsultin kiireisestä tutustumisesta kohteeseen.

10. Rinnemäisessä rakennuspaikassa pitää voida sijoittaa asuintilan alapuolelle perinteinen kellarikerros. Suunnitelmista se puuttui.

SUOJELUUN KANNUSTAVIA EHDOTUKSIA:

1. Rakentamista ohjaavien määräyksien soveltamisohjeistus on laadittava niin, että vanhaan rakennukseen on mahdollista soveltaa muita kuin uudisrakentamiseen liittyviä määräyksiä.
2. Rakennuksen säilyttämien on oltava omistajalle myönteinen tekijä. Omistajalla pitää olla mahdollisuus vaalia, korjata, laajentaa ja yleisesti ajanmukaistaa rakennuksensa oman tarpeensa mukaan, kuten Pispalassa perinteisesti on tehty.
3. Rakennuksen säilyttäjänä voi olla vain sen omistaja. Se olisi hyväksyttävä myös kaavaa laadittaessa.
4. Pispalan arvon muodostaa ajallisesti kerroksellinen vanhojen rakennusten mosaiikkimainen sijoittelu. Näkymät sekä järven rantaan että järveltä on säilytettävä.
5. Kaavamääräykset eivät saa tulevaisuudessa pakottaa yhdenkään rakennuksen purkamiseen.
6. Asemakaava pitää säilyttää tasapuolisena ja yhdenvertaisena.
7. Rakennussuojelua ja rakennusoikeutta ei tarvitse asettaa keskenään ristiriitaan. Hyvässä tontinkäyttösuunnittelussa ne eivät ole keskenään ristiriidassa.

Pispalassa 27.2.2011

Aarne Raevara

Konsultin kohdetontti numero 1.

Ystävällisin terveisin 11.3.2012 Aarne Raevara

LIITE 3

Projektiarkkitehti Riikka Rahkonen

Oletan, että Pispalan asemakaavoituksen asiakokonaisuudet pysyvät paremmin hallinnassa, mikäli saatte kirjallisestikin vastaukset kaavoituksen esittämiin ratkaisuehdotuksiin.

Esitit ratkaisuehdotuksen ongelmaan, jonka olen muotoillut esimerkiksi 27.2.2011 lähettämässäni palautteessa kohdissa 4 – 6:

4. Rinnekatu 10 rakennuksen kohdalla katua on nostettu jälkeinpäin noin kahdella metrillä mikä tarkoittaa, että rakennus on syvässä kuopassa suhteessa nykyiseen kadunpintaan. Muun muassa kadunpuoleiset ikkunat ovat kadunpinnan alapuolella. Konsultin yleisötilaisuudessa esittämä väite, että rakennus olisi luonnottoman näköinen alkuperäisessä suhteessa katuun, on käsittämätön. Toivon saavani tarkennuksen asiaan.

5. Jos rakennuksen omistajana haluan palauttaa rakennuksen alkuperäiseen ja museaaliseen suhteeseen ympäristössään, on Rinnekadun pintaa alennettava rakennuksen kohdalta alkuperäiseen korkeuteen eli noin kaksi metriä. Vaihtoehto esitettiin konsultille. Miksi ei konsultti / kaavoitus hyväksynyt sitä mahdollisuutta yhdeksi tarkastelun lähtökohdaksi?

6. Vanhaa rakennusta pitää voida korottaa niin että se muodostaa toimivan kokonaisuuden. Suunnitelmassa esitetystä 120 cm korotuksesta pitää vähentää 60 cm lämmöneritys, näin tila ullakon reunoilla nousisi vasta 110 cm korkeuteen. Kustannukset olisivat kuitenkin samat kuin täyskorkeassa huonetilassa. Suunnitelma ei ole tältä osin toteuttamiskelpoinen.

Esitit ratkaisuksi vanhan kehikon nostamista (tunkkaamista) ylöspäin niin paljon, että rakennuksen uusi korkeusasema vastaisi paremmin alkuperäistä suhdetta ympäristöön eli siis Rinnekatuun.

Koska on mahdollista, että kaavoituksessa ehdotuksesi koetaan toimivaksi, totean nyt riittävän selvästi, että ehdotuksen toteuttaminen vaatisi käytännössä kehikon purkamista ja sen uudelleen rakentamista. Kiinteistössä olevat kahdet luonnonkivien varaan rakennetut savupiippujen perustukset pitäisi samassa yhteydessä rakentaa kokonaan uusiksi. Sama kohtalo koskisi myös kiinteitä alkuperäisiä tulipesiä eli neljää kaakeliuunia ja kahta puuhellaa sekä käytännössä kaikkia muitakin olemassa olevia rakennusosia, esimerkiksi julkisivulaudoitusta. Koska kaavoituksen uudistaminen on lähtenyt valtion viranomaisten huolesta VAT:n ohjeistaman RKY -alueen erityisarvojen säilymisestä, kyseinen ehdotus aiheuttaa enemmän ongelmia kuin ratkaisee niitä.

Mielestäni on kuitenkin hyvä ajatus etsiä kaavan sellaisia välineitä, joiden avulla rakennusten jo hävinneet museaaliset arvot palautuisivat. Esittämäsi ratkaisuehdotus ei toimi. Olen esittänyt toimivan jo 20.11.2008 lähetetyssä palautteessa Pispalan asemakaavan uudistamisesta. Palautteen tiivistelmän ensimmäinen kohta

oli:

Kyseisen ratkaisun toteuttaminen edellyttäisi sitä, että uudessa asemakaavassa kyseisen rakennuksen kohdalla olevalla rakennuspaikalla olisi lukema **280**. Sen alapuolelle esitetty **75** ei mahdollista esitettyä kahteen kerrokseen rakentamista, mikäli uusi kaava ei mahdollista maanpäällisen rakennusoikeuden ulkopuolisen apukerroksen rakentamista. Toimivampi lukema olisi **150**.

Olen lähtökohtaisesti sitä mieltä, että alueen erityisarvojen suojeleminen, niihin liittyen myös vanhan rakennuksen kunnostaminen, laajentaminen tai ajanmukaistaminen, eivät ole kielteisiä tapahtumia Pispalan arvokkaassa sekä kerroksellisesti muodostuneessa, mosaiikkimaisessa kulttuuriympäristössä. Rinnekatu 10:ssä purkurakennukseksi arvioidun rakennuksen osalta olemassa olevan rakennuksen asemakaavassa olevien lukemien selkeyttämisen lisäksi korostan toimivaa autopaikoitusperiaatetta, kuten sen olen tehnyt jo 27.2.2011 lähettämässäni palautteen kohdassa 7:

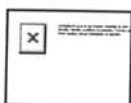
7. Tontinkäyttösuunnitelmassa ohjataan kiinteistön autopaikoitusta julkiseen, jo ennestään ylikuormitettuun parkkipaikkaan. Velvoiteparkkipaikat pitää voida sijoittaa tontille, se on tilankin puolesta mahdollista. Samalla parkkitaso yhdistää kaksi eri rakennuspaikkaa toisiinsa.

Rakennusala on Rinnekatu 10:nessä siis määriteltävä niin, että olemassa olevan **rakennuksen kumpaankin pätyyn on oltava mahdollista rakentaa autopaikoitus**. Eli rakennusala olisi tontin Rinnekadun puolella leveydeltään koko tontin levyinen.

Muilta osin uudistan jo aikaisemmin lähettämäni palautteet.

Tampereella 27.12.2011

Aarne Raevaara



Asunto-osakeyhtiö Tampereen Rinnekatu 10

Lähetetty: 27. kesäkuuta 2015 0:04
Lähetetty: Kirjaamo
Vastaanottaja: Muistutus - YLÄ-PISPALA, ASEMAKAAVAN MUUTOS, PISPALAN ASEMAKAAVAN
Aihe: UUDISTAMISEN I VAIHE, KAAVAT NRO 8256 JA 8257
Dno TRE: 254/10.02.01/2012
27. 06. 2015

Luokat: Keltainen luokka

Muistutus - YLÄ-PISPALA, ASEMAKAAVAN MUUTOS, PISPALAN ASEMAKAAVAN
UUDISTAMISEN I VAIHE, KAAVAT NRO 8256 JA 8257

Ohessa uudistan jo aikaisemmin lähettämämme muistutuksen. Huomioiden lukemani vastaukset, sekä vaikutukset kaava-aineistoon, epäilen, ettei muistutusta ole lainkaan luettu. Samalla varaan mahdollisuuden täydentää muistutustani 3.7.2015 mennessä. Asemakaavapäällikkö on ilmoittanut täydentämismahdollisuudesta.

Pirkanmaan Rakennussuojeluyhdistyksen puolesta Arne Raevara

Tampereen kaupunki – Pispalan asemakaavan uudistaminen

Valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön kaavoittaminen

Kannanotto koskien kaavoja:

nro. 8256, Pohjoispuoli: Dno:TRE: 382/10.02.01/2008

nro. 8257, Eteläpuoli: Dno: TRE: 383/10.02.01/2008

Asemakaavaluonnos ohjaa Pispalan kulttuuriympäristön tuhoutumiseen

Tiivistelmä: Koska asemakaavaluonnoksen toteuttamisen jälkeen Pispalan valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön erityisarvot vaarantuisivat, mahdollisesti tuhoutuisivat, esitämme perusteltuna mielipiteenä sen palauttamista uudelleen valmisteltavaksi.

Tampereen kaupungin kaavoituksessa Pispalan alueen maankäytön suunnittelun lähtökohdaksi on aidosti hyväksyttävä valtioneuvoston päätös Pispalan alueen kuulumisesta valtakunnallisesti merkittäviin kulttuuriympäristöihin. Myös Santalahti kuuluu perinteiseen Pispalan valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön alueeseen.

Pispalan alueen säilyminen on onnistunut nähtävissä olevassa määrin vain paikallisten asukkaiden halusta säilyttää arvokkaaksi kokemaansa miljöötä ja maisemaa. On suotavaa, että Tampereen kaavayksikkö hyväksyy alueen säilymisen paikallisten asukkaiden toiveiden mukaisesti. Pispalan harjulta on suojeltava vähintään harjun ainutlaatuisiksi tekevät ominaispiirteet: harjulta näkyvät Näsijärven ja Pyhäjärven rantamaisemat, tehokas pientalo-/pienkerrostalorakentaminen ja sen vastapainona pienet viheralueet asutuksen lomassa.

Pispalan alueen rakentamisen keskeisiä ominaispiirteitä on ajallinen kerroksellisuus. Taloja on vuosien myötä korjattu, laajennettu ja korotettu. Samat alueen ainutlaatuisiksi tehneet rakentamisen mahdollisuudet on taattava myös uudessa kaavassa. Siksi vanhoja rakennuksia on edelleen voitava laajentaa, korjata ja korottaa. Korjaus- ja laajentamISRakentamista ei saa vaikeuttaa, vaan siihen on pikemminkin kannustettava. Muun muassa suunniteltu poikkeamislupamenettely ELY -keskuksen kautta on kohtuuton vanhojen rakennusten omistajille.

Pispalan kulttuuriympäristön säilymisturvaamiseksi rakentaminen on keskitettävä olemassa oleville asuintonteille, eikä asuinrakennusoikeutta saa siirtää tai sijoittaa alueille, joissa sitä ei ole edellisessä kaavassa ollut. Viheralueet on muutettava virallisestikin puistoksi asukkaiden toiveen mukaisesti.

Tampereen kaupungin alueella sijaitsevan yhden Suomen tunnetuimman kaupunginosan, Pispalan, kulttuurihistoriallisten piirteiden säilyttäminen ja vahvistaminen ei aseta Tampereen kaupungille kohtuuttomia taloudellisia rasitteita, mutta sen tuhoaminen aiheuttaa korvaamattomia vahinkoja.

1. Asukkaat huolissaan kulttuuriympäristöstään

Pispalan asemakaavoituksen valmisteluun liittyi KaOs -projektin nimellä kulkenut asukasosallistumista aktivoiva hanke. KaOs -projektissa muodostuneesta Rakennusoikeusryhmästä on kehittynyt hyvin paikallisia arvoja ja osallisia edustava foorumi. Pirkanmaan Rakennussuojeluyhdistys, Rakennusoikeusryhmä ja muutkin lainmukaiset osalliset ovat hyvin voimakkaasti panostaneet vuorovaikutteiseen yhteistyöhön.

Rakennusoikeusryhmän asemakaavoituksen avuksi laatima *Pispala Visio* on hyvä esimerkki lainmukaisten osallisten yhteistyöhalusta.

Valmistelun avoimuuden ja julkisuuden merkitystä korostaa, että vasta KaOs -projektin Rakennusoikeusryhmässä paljastui suurimmalle osalle osallisia, että heille tärkeitä arvoja ja näkemyksiä ei oltu otettu missään muodossa huomioon alueen aiemmissa maankäytön ratkaisuisa, erityisesti niin sanotussa Ryytimaan rivitalokaavoituksessa sekä Santalahden osayleiskaavassa. Pispalan harjun Tahmelan / Pyhäjärven puoleisen Ryytimaan osalta kysymys oli viljelypalstojen muuttamisesta asumiskäyttöön, Pispalan harjun Näsijärven puolella Santalahden alueella kysymys oli alueen perinteisen yksi-kaksikerroksisen rakennuskannan muuttamisesta kerrostaloasuinalueeksi.

Mikäli kaupunki olisi järjestänyt paikallisille asukkaille lainmukaisen mahdollisuuden osallistua kyseisiin kaavoituksiin, olisi asukkaiden yhteneväiset näkemykset olleet mahdollista ottaa huomioon kyseisissä kaavaratkaisuisa. Kaavoittaja jätti osayleiskaavassa huomioimatta Santalahden kuulumisen valtakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön perustellen sitä muun muassa sillä, ettei kukaan sitä kaavoittajalle esittänyt. Ryytimaan rivitalokaavan lainmukaisuuden arviointi olisi palvelut myös Tampereen kaupungin etua.

Todennäköisesti alueella vallitsevat yhteneväiset arvot olisivat muokanneet lopulliset ratkaisut toisenkaltaisiksi, mikäli ne olisivat olleet päätöksenteossa mukana. Arvot olivat yhteneväisiä myös valtuustossa.

Kaupungin käyttämä ja rahoittama paikallinen sopijaosapuoli hyväksyi kaikessa hiljaisuudessa kyseiset sekä mahdollisesti lainvastaiset että paikallisten asukkaiden arvojen vastaiset kaavat.

Kulttuuriympäristön säilymisestä vastaavat ne henkilöt, jotka asuvat ja muodostavat kyseisen yhteisön. Pispalassa kuten muuallakin Suomessa lähtökohtaisesti ainoastaan rakennuksen omistaja voi korjata, kunnostaa tai säilyttää rakennuksensa. Hyvin ilmeisesti kaavoituksella ei ole aitoa halua tai pyrkimystä kaavan suojelutavoitteen toteuttamiseksi, miksi muuten nyt on valittu vain keinoja, jotka estävät sen toteutumisen. Mikäli ympäristöä halutaan säilyttää, suojeluun ryhtyvän henkilön on koettava, että hänen toimintaansa arvostetaan.

2. Kaavoituksen tarkoituksenmukainen toiminta

Alueella vallitsee laaja yhdensuuntainen näkemys esimerkiksi vanhojen rakennusten suojelusta, viheralueiden säilyttämisestä ja paikallisten asukkaiden arvojen huomioimisesta.

Tietenkin löytyy joku eri mieltä oleva henkilö, joka kannattaa esimerkiksi rakentamista pienille viheralueille. Se on hyväksyttävää, mutta ei niin, että se tapahtuisi perinteen mukaisesti: *piilossa alueen asukkailta, heille vierailta arvoilla, mutta heidän nimissään.*

Käsityksemme mukaan kaavoituksen nyt kaavaluonnoksessa nähtävissä oleva epäonnistuminen Pispalan kaavoituksessa liittyy kyseisenkaltaisen menettelytavan hyödyntämiseen ja peittelemiseen. Lainvastaisuus, salailu ja alueen asukkaiden täydellinen ohittaminen aiheuttanee sen, että asioiden saapuessa julkisuuteen niille tulkitaan hyvin erilainen tarkoitus ja päämäärä kuin jos ne jäisivät viranomaisille kaavoitukseen liitettäväksi toteamuksella: *paikallisten asukkaiden esityksen mukaisesti.*

Kaavoituksen toimintaa tietojen antamisesta ja julkaisemisesta edustaa hyvin kaupungin valitus Hämeenlinnan hallinto-oikeuden asiakirjojen ja tiedon julkisuudelle myönteisestä ratkaisusta korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

On myös uskomatonta, että viranhaltija kieltää asianosaista nauhoittamasta viranhaltijalta suullisesti saamiaan vastauksia. Kaavoitus ei saa perustua nyt nähtävissä määrin tosiasioiden vastaisille väittämille, alueen ulkopuolella asuvan sopijaosapuolen taloudellisen voiton tavoittelulle ja kaava-alueella asuvien MRL:n osallisten täydelliselle väheksynnälle.

3. Luottamushenkilöt ovat pyrkinet vastuullisuuteen

Kaupunginhallituksen suunnittelujaoston (Suja) 28.5.2007 päätös ja perustelut Pispalan asemakaavan muutoksen käynnistämiseksi sekä lautakunnan usea päätöksen perusteltu ovat hyviä lähtökohtia asemakaavoitukselle.

Pispalan asemakaavoituksen tavoitteeksi on asetettu kulttuuriympäristön säilyminen. Pirkanmaan Rakennussuojeluyhdistys joutuu ikäväkseen korostamaan, että on syntynyt senkaltaisen mielikuva, että alueen kaavoitus ei kehity käytännön ratkaisuisa luottamushenkilöiden päätöksien mukaisesti eikä asiassa julkisesti kerrottujen lähtökohtien mukaisena.

Kaavoitus on tarkoituksenhakuisesti vähätelty MRL:n määrittämien osallisten mielipiteitä omasta asuinalueestaan, eikä niillä ole käytännössä ollut vaikutusta kaavaluonnoksen sisältöön. Tilanne on siinä mielessä ikävä, että kyseiset kiinteistön omistajat ja kaavoitettavalla alueella asuvat asukkaat olivat eniten huolissaan Pispalan ympäristöstä.

Pispalan asemakaavoituksen aikana kaavoituksen toteuttaja ei ole yhdessäkään päätöksessä, selvityksessä tai pyrkimyksessä esittänyt mitään alueen kulttuuriympäristön tärkeän elementin eli yksittäisten rakennusten suojeleuspuolelman parantamiseksi.

Kaavoituksen halu palkita sopijaosapuolen toiminta voisi luontevammin tapahtua käteisellä rahalla. Koska Pispalan asukasyhdistyksen vuosikokouksiin on osallistunut 5 – 7 henkilöä, summa on pieni kaupungille, mutta kohtuullisen suuri aktiiveille. Korvaussumma voisi liittyä Ryytimaan tai Santalahden valmistuvaa rakennusmassaan. Mielestämme jo tapahtunut yhden vanhemman rakennuksen pakonkaltainen lunastus kaupungin haltuun oli väärin. Koska pelkäämme, että osana nyt nähtävillä olevaa kaavaprosessia tullaan näkemään useiden vanhojen rakennusten omistajan alkuperäisen tahdon vastaisia omistusvaihtoksia, rohkaisemme kaupunkia maksamaan sopijaosapuolelleen sen sijaan, että kajotaan yksityisomistukseen. Olisi luontevampi aloittaa alueen kaavoitus ilman Ryytimaan / Santalahden aiheuttamaa paikallisen sopimisen painolastista.

4. Rajaportin rinnealue

Kaavoitus on salassa ja systemaattisesti työstänyt täydennyskaavaa Pispalan harjun yhdelle harvoista viheralueista. Kaavoituksen uudelleen nimeämällä Rajaportin rinnealueella sijaitsee alueen ainoa arvokas viheralue sekä yleiset paikoitusalueet.

KaOksen yhteydessä paljastui sattumalta erittäin huolestuttavia esimerkkejä, kuten seuraava: Kaavoitukselle mieluisien tahojen kyseiselle viheralueelle ideoitu viisi kerrosta korkea, 30 metriä leveä ja 15 metriä syvä kerrostalo paljastui sattumalta paikallisille asukkaille. Asiasta 24.4.2008 kysyttäessä kaavoituksesta vastuussa ollut apulaispormestari kertoi, että kyse oli paikallisten asukkaiden kaavoittajalle esittämästä hankkeesta. Saatuaan asian tietoonsa alueella asuvat sanoutuivat kirjallisesti irti hankkeesta ja kyseenalaistivat kaavoituksen toiminnan myös tältä osin.

Ilmeisesti asukkaiden arvot olivat kaavoitusyksikön mielestä virheellisiä, kun niissä painottui alueen kulttuuriympäristö ja vanhan rakennuskannan suojeleminen.

Kaavoituksen edustajana Rakennusoikeusryhmässä käynyt Riikka Rahkonen puhui 26.3.2012 vastoin parempaa tietoa alueen suunnitelmien valmistelusta.

Pirkanmaan Rakennussuojeluyhdistys vaatii kaavoittajan uudelleen nimeämän alueen eli Rajaportin rinteiden säilyttämistä nyt kaavoitettavalla alueella. Toivomme myös Tampereen kaupungin salailuun perustuvan tiedotuskäytännön täydellistä muuttamista.

5. Mitä kaavoitus hakee toiminnallaan?

- Osallisryhmän lakkauttaminen

Laillisuusarvioinnin kannalta on ikävää, että keskeisetkin asemakaavan ratkaisusta ovat tulkittavissa valmisteluksi. Niiden lainmukaisuuden arviointi on mahdollista toteuttaa vasta lopullisen asiaratkaisun yhteydessä.

Tampereen kaupungin yhdyskuntalautakunnan 15.3.2011 § 88:ssä hyväksytty *Pispalan asemakaavojen uudistamisen periaatteen hyväksyminen* -päätöksen sisältämä ratkaisu osallisryhmän lakkauttamisesta esitetyllä tavalla oli yksiselitteisesti vastoin maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:ssä määriteltyä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa. Päätöksen edellyttämää neuvottelua osallisryhmän lakkauttamisesta ei toteutettu maankäyttö- ja rakennuslain 64 §:n edellyttämällä tavalla.

Kyseinen ratkaisu, jossa ei-toimivaltainen viranomainen lakkauttaa lain edellyttämän vuorovaikutusmuodon, edustaa hyvin kaavoituksen omaksumaa vuorovaikutuksen muotoa.

Vaikka yhdyskuntalautakunnan alaisuudessa toimivat henkilöt eivät kykenisi järjestämään OAS:ssa määritellyn osallisryhmän toimintaa suunnitelmien ja lain edellyttämällä tavalla, heillä ei kuitenkaan ole oikeutta lakkauttaa osallisryhmää tapahtuneella tavalla.

Kaavoituksen aikaisessa osallistumisessa on kysymys osallisille annettavasta mahdollisuudesta seurata ja vaikuttaa kaavan asialliseen sisältöön, ei vain valmiiden ratkaisujen kuuntelemisesta. Se osallisryhmän jäseniksi hyväksytyjen henkilöiden rooli on kuitenkin ollut.

Kaavoitus on tuottanut laajan, joskin jäsentymättömän ja ristiriitaisia elementtejä sisältävän kaavaluonnoksen. Kuinkahan moni kiinteistön omistaja tai muu MRL:n mukainen osallinen kykenee arvioimaan tarkastelun sisältöä? Esimerkiksi oman rakennuksensa kohtalosta kiinnostuneiden mahdollisuudet jäsentää ja löytää rakennustaan koskevaa tosiasiatietoa sekä mahdollisuuksia ovat hyvin heikot.

Myös aktiivisesti mukana olevien henkilöiden ja yhdistyksien mahdollisuus arvioida luonnosta on rajallinen, koska keskeisten asiakirjojen saanti on estetty.

- Asiakirjan julkisuus

Maankäytön suunnittelussa salailu ja keskeisen tiedon pimittäminen ei voi olla kaavoittajan työvälineinä. Ei ole voinut välttyä mielikuvalta, että Tampereen kaupungin yhdyskuntalautakunnan alainen organisaatio kosti asiakirjojen julkaisemiseen liittyvän Hämeenlinnan hallinto-oikeuden 10.11.2010 (päättönumero 10/0796/3, diaarinumero 00502/10/1203) antaman ratkaisun muun muassa osallisryhmän lakkauttamisella.

Hämeenlinnan hallinto-oikeus on 10.11.2010 ratkaisussaan todennut Tampereen kaupungin toimineen lainvastaisesti kieltäytyessään antamasta pyydettyjä asiakirjoja.

Kuvaa hyvin Tampereen kaupungin kaavoitusmenettelyjä, että päätös Pispalan asemakaavoituksen keskeisten asiakirjojen saamisesta, tarkemmin osallisten oikeudesta saada itseään koskevia asiakirjoja, on siirretty Tampereen kaupungin toimesta korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Kaavoituksen ajatuksena ilmeisesti on, että osalliset saavat pyytämänsä Pispalan asemakaavoitukseen liittyvät asiakirjat ja tiedot vasta kaavan valmistumisen jälkeen.

Kaavoituksen tulisi ennen uusien monisyisten esityksien tekemistä miettiä ja laatia itselleen lainmukaiset toimintatavat. Yksi selkeä lähtökohta olisi avoimuus.

Vuorovaikutuksen, osallistumisen ja asiakirjajulkisuuden tehtävinä on viranomaistoiminnan legitimitietin vahvistaminen. Toivomme, että kaavoitus huomioisi jatkossa asukkaille myönteiset, Hämeenlinnan hallinto-oikeuden asiakirjan julkisuus ja korkeimman hallinto-oikeuden Puukkoniemen kokoontumistila / toiminnallisen luonteen, ratkaisut.

Julkisuuslain 3 §:n mukaisten tiedonsaantioikeuksien tarkoitus antaa yksityisille ja yhteisöille mahdollisuus valvoa oikeuksiaan ja etujaan on tärkeämpi kuin kaupungin valituksessa korkeimmalle hallinto-oikeudelle korostettu mahdollisuus jälkeinpäin, jo valmistuneen asemakaavan yhteydessä korjata virheellisiä lähtökohtatietoja tai lukea, mihin suuntaan kaavoittajalle mieluisimmat, ei-lainmukaiset osalliset ovat kaavoitusta ohjanneet.

6. Vuorovaikutuksen tärkeys rakennetussa kulttuuriympäristössä

Ministeriön rakennuslain aikainen mahdollisuus jälkikäteisesti vaikuttaa kaavan sisältöön sekä vahvistamisvaiheen poistuminen nostivat kaavan sisältöön vaikuttavan vuorovaikutuksen ja osallistumisen erityiseen asemaan.

Maankäyttö- ja rakennuslain 6 § *Kaavaa valmisteltaessa on oltava vuorovaikutuksessa niiden henkilöiden ja yhteisöjen kanssa, joiden oloihin tai etuihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa* -vaatimus korostaa vuorovaikutuksen tärkeyttä kaavan sisältöä

muodostettaessa. Hallituksen esityksen maankäyttö- ja rakennuslaiksi mukaan kaavojen sisällön muuttuminen laillisuuskysymykseksi edellyttäisi ”vuorovaikutuksen todellista lisäämistä” (HE 101/1998, 104).

Maankäyttö- ja rakennuslain eduskuntakäsittelyssä erikseen korostui osallistumisen tärkeys. Eduskunnan ja ministeriöiden normit, ohjeistukset, koulutus ja neuvonta ovat korostaneet osallistumisen ja vuorovaikutuksen merkitystä.

Kaavoituksen aikaisessa osallistumisessa on kysymys osallisille annettavasta mahdollisuudesta tietää, seurata ja vaikuttaa kaavan asialliseen sisältöön, ei vain valmiiden ratkaisujen kuuntelemisesta, millaiseksi osallisyhmän jäseniksi hyväksytyjen rooli on haluttu Pispalan asemakaavoituksessa määrittää.

7. Yksisuuntaisen tiedottamisen merkityksestä ja vaikutuksista

Tampereen kaupungin yhdyskuntalautakunnan 15.3.2011 § 88 liitteenä olevassa *Periaateratkaisun kuvauksessa* sivulla 21 / 24 *osallistuminen ja vuorovaikutus* esitetään, että osallisyhmän tilalle tuleva yksisuuntainen tiedottaminenkin järjestetään suojeltavaksi esitettävien rakennusten omistajille käytännössä jälkikäteen, ei varsinaisen kaavoitustyön kuluessa – *tiedottaminen suojelun merkityksestä ja vaikutuksista suojeltavaksi esitettävien kiinteistöjen omistajille, mm. ryhmätapaaminen ennen kaavaluonnoksen valmistumista.*

On perusteltu syy epäillä, että Pispalan kaavoituksen valmisteluvaiheen yhteydessä kaavoitus halusi tarkoituksella estää osallisten lainmukaista oikeutta osallistua asemakaavoituksen valmisteluun.

Kaavaluonnoksen olennaisten osien salaaminen esimerkiksi Rajaportin rinnealueelta sekä sen saaminen nähtäväksi kaavoitusprosessin edettyä jo päätösvaiheeseen ilman mahdollisuutta vaikuttaa sen sisältöön, ei loukkaa vain osallisten lainmukaisia oikeuksia vaan kauttaaltaan sitä lainsäädäntöä, joka on kehitetty rakennuslain muuttamisen yhteydessä.

Maankäyttö- ja rakennuslaki sisältää sekä kunnan kaavoitusmonopolin että nimenomaan siihen liittyen velvoitteet vuorovaikutuksesta (esimerkiksi MRL 62 §:ssä). Unionitasoisten normien lisäksi julkisuuslaki, perustuslaki, kunnallislaki, hallintolainkäyttölaki ja hallintolaki sekä lukuisa määrä alempiasteisia normeja sisältää Tampereen kaupunkiakin asiassa velvoittavia määräyksiä.

Pirkanmaa Rakennussuojeluyhdistyksellä ei ole muuta mahdollisuutta kuin siirtää nyt nähtävillä oleva luonnos valtuustokäsittelyn jälkeen jälkikäteisen laillisuusarvioinnin kohteeksi.

8. Viranhaltijoiden asema

Kaavoituksen epämääräisyys, avoimuuden puute ja joidenkin tahojen suosiminen on suurimmalta osalta hämärtänyt useiden virkamiesten, työntekijöiden ja konsulttien vilpittömätkin pyrkimykset. Osaltaan tilanne on purkautunut kaavoituksen tuottajaroolissa olevien työntekijöiden vaihtumisena.

Pispalan asemakaavoituksella on kohta lähes puolen tusinaa valmistelijaa, suurin osa heistä on varmastikin halunnut tehdä kaavoitusta parhaan kykynsä mukaisesti. Olisi tärkeää, että Tampereen kaupunki keskustelisi aina poislähtevän kaavoittajan kanssa, miltä osin hyvin tarkkaan ohjattu hanke häiritsee varsinaista kaavoitusta.

On hyvin ilmeistä, että myös kaavoituksen konsulttirooliin asetettujen työntekijöiden asema parantuu julkisuuden ja avoimuuden myötä.

9. Viranomaistoiminnan legitimitetti

Tilanteessa, jossa mahdollisesti sekä valtuuston, yhdyskuntalautakunnan että paikallisten asukkaiden arvot näyttäisivät olevan hyvin yhteneväisiä, kaavayksikkö ei hyväksy julkisuuden ja avoimuuden lisääntymistä siten, että asukkaat pääsevät tosiasiallisesti mukaan oman lähiympäristönsä maankäytön suunnitteluun. Näinhän myös käytännön tasolla varmistuisi yhteneväisten arvojen toteutuminen.

Mielipiteen antajatahon käsityksen mukaan kaavoituksen asiakirjat ja päätökset perustuvat virheellisiin tulkintoihin. Tästä on hyvänä esimerkkinä erikoissuunnittelija Ulla Tiilikaisen vastaus lainmukaisten osallisten hylkäämiselle sekä kaavoittajalle myönteisempien tahojen hyväksymiselle osallisryhmään.

Vaikka esimerkiksi osallisryhmävalintaan liittyvää toimialan ja toimialueen sekoittamista voitaneen selittää kiireellä tai muulla inhimillisellä syyllä, on kaikkien etu, että valmistelumateriaali, asiakirjat ja selvitykset eivät sisällä edes tahattomasti virheellisiä tietoja. Mielipiteen antajataho ei ymmärrä, miksi kaavoitus ei panosta riittävän ammattitaitoisen työskentelyn varmistamiseen, vaan mahdollisten asiavirheiden peittelyyn.

Pispalan asemakaavoitusprosessia on leimannut alusta alkaen salailun ilmapiiri. Esimerkkinä avoimuuden puutteesta on osallisen erikoissuunnittelija Ulla Tiilikaiselta saama vastaus kysymykseen paikallisen asukasyhdistyksen roolista kaavoitusta edeltäneen KaOs -projektin synnyssä. Tiilikainen vastasi selkeään ja kaavoituksen osallisia kiinnostavaan kysymykseen, ettei hän tiedä kyseisen yhdistyksen roolia. Osallisen muusta lähteestä saamasta EAKR -projektihakemuksesta käy kuitenkin ilmi, että hän on ollut projektipäällikkönä tietoinen KaOs -projektin taustavoimista. Kaavoituksen osallisissa ei ole herättänyt luottamusta se, että virkamies ei ole kertonut oikeata tietoa tässä sinänsä kaavoituksen kokonaisuuden näkökulmasta epäolennaisessa asiassa. Pikemminkin edellä mainitun kaltainen toimintatapa antaa olettaa, että osallisilta halutaan salata muitakin, kaavoitukseen keskeisesti liittyviä tekijöitä. Oletamus on voimistunut koska osallisten satunnaisesti saamat tiedonmurut ovat liian usein olleet ristiriidassa niistä esitettyjen viranomaistulkintojen kanssa.

10. Rakennusoikeuden yhdenvertaisuuden säilyttäminen

Mikäli asemakaavan muutoksen syynä oli vanhan asemakaavoituksen liian heikkojen suojelutoimenpiteiden taso, niitä ei tulisi nyt erikseen heikentää.

On vaikea arvioida, kumpi keino tuhoaa vanhoja rakennuksia tehokkaammin A) niiden kiinteistöjen joissa sr rakennus vähentää rakentamismahdollisuuksia ja heikentää siten mahdollisuuksia päivittää rakennuksia muuttuneiden tarpeiden mukaisesti, vai B) ylitehokkaasti rakennettujen kohteiden kohoava rakennusoikeus, joka houkuttaa realisoimaan lisääntyneen rakennusoikeuden. Suurin osa kaavaluonnoksen sisällöstä ohjaa täydennysrakentamiseen tilanteessa, jossa kaavoittajalta on odotettu kannusteita kulttuuriympäristön suojeluun.

Rakennusoikeusryhmä nimisen Pispalan asemakaavoituksen osallisryhmän 27. kokoontumisen pöytäkirjassa on kaavoituksen edustajan Riikka Rahkosen (RR) perusteluja rakentamismahdollisuuksien vähentämiselle:

Yhdenvertaisuudesta

Kysymys: Monessako kiinteistössä suojeluvaatimus ja vanha rakennusoikeus asettuisivat keskenään ristiriitaan?

RR: Valitun linjan mukaisesti eli MRL $e=0.5$ mukaisesti kaikki omalla alueeltani onnistuu. Muutamassa joutuu miettimään. Valitun linjan sijoittaminen ei ole ongelmallista

Entä vanhan kaavan MRL $e=0.8$ mukaisesti, olisiko silloin ongelmallisia aikaisemmin mainittu määrä eli 20 – 30 kiinteistöä harjun päällä?

RR: En mene nyt arvioimaan.

Ilmaisen asian toisella tavalla eli alue on jo rakennettu.

RR: Niin on.

Kaava vaikuttaa hyvin pieneen määrään kiinteistöjä, mikä olisi se määrä johon kaava vaikuttaa?

RR: Jos lähetään tunkemaan tähän rakenteeseen 0.8, se olisi täysin mahdottomuus. Yleislinjaksi 0.5 on täysi maksimi. On tontteja, joihin ykkönen ($e = 1,0$) menee heittäen, mutta 0.8 ei mene kautta linjan kaikille. Olette ilmaisseet, että haluatte tasapuolista / yhdenvertaista kohtelua. Olemme kaavassa lähteneet siitä, että yleislinja joka uudisrakennustilanteissa näille tonteille menee on MRL 0.5.

Tonteista noin 95 % on toimivasti toteutettu joillain suhdeluvuilla. Jos haetaan yhdenvertaisuutta, eikö se edellytä lopun 5 % osalta, että niiden osalta voitaisiin toteuttaa samoja suhdelukuja?

RR: Tarkoitatko sinä, että se MRL 0,8 pitäisi saada menemään kaikille tonteille? Ei mene.

Koska puhut yhdenvertaisuudesta, eikö se edellyttäisi sitä?

RR: Vanhassakin kaavassa yleinen rakennusoikeuden määrä oli RakL $e=0.5$ siitä huolimatta, että oli sellaisia tontteja, joissa oli käytetty ylitse 1:kin tai 0.7. Ei sitä silloinkaan menty suurimman mukaan siinäkään vaiheessa.

Arkkitehtitoimisto Lasse Kosunen Oy on *Tontinkäyttösuunnitelma 10 kohdetontille 21.2.2011* todistanut virheelliseksi Riikka Rahkosen väitteen, ettei vanha tehokas rakennusoikeus mahtuisi vajaasti rakennetuille tonteille.

Kompensaationa annettavan lisärakennusoikeus on normaali käytäntö, mikäli pyritään vanhan rakennuskannan säilymiseen.

Kaavaluonnoksessa ehdotetun suojeltujen rakennusten rakentamismahdollisuuksien vähentämisen vaikutukset ovat jo nähtävissä Rinnekatu 2:n sekä usean muun kiinteistön osalta.

Alueen toteutunut rakennusoikeus on vähintään luokassa MRL $e=0.8$. On hyvin todennäköistä, että muutamat saarroksen jäävät, käytännössä muutoskieltoon asetetut rakennukset tullaan uusissa asemakaavan muutoksissa palauttamaan takaisin alueelle tyypilliselle rakennustehokkuudelle. Pirkanmaan Rakennussuojeluyhdistyksen mielestä on ikävää, että siinä vaiheessa niillä olleet rakennukset ovat jo historiaa.

11. Taloudellisten vaikutusten arviointi puuttui

WSP -raportista ”Pispalan asemakaavaluonnosten 8256 ja 8257 vaikutusten arviointi” puuttui taloudellisten vaikutusten arviointi. FCG:n laatima erillinen raportti ja tiivistelmä kaavaselostuksessa eivät sisältäneet taloudellisten vaikutusten arviointia.

Kaavaehdotuksella on hyvin huomattavia taloudellisia vaikutuksia. On välttämätöntä, että kaavoitus selvittää esitetyn ehdotuksen taloudelliset vaikutukset erityisesti niiden kiinteistöjen osalta, joiden asemaa kaavaehdotus muuttaa.

12. Luonnoksen rakennussuojelullinen arvo

Yleensä kaavamerkkien ja ohjeiden tarkoitus on helpottaa kaavan toteuttamista. On tavanomaista, että kaavoissa haetaan sellaisia luontevia ja toimivia paikkoja ja määräyksiä, jotka toteutuisivat. Niihin Pispalan sr kohteisiin, joihin yhdistys on tutustunut, kaavaehdotus on rakennettu siten, että se useammassa tapauksessa on käytännössä mahdotonta toteuttaa. Parhaimmillaankin toteuttaminen on vähintään vaikeampaa, epäkäytännöllisempää ja toimimattomampaa kuin uudisrakentaminen.

Jotkut saattavat kokea Pispalan vanhat rakennukset ja kulttuuriympäristön kielteisenä tekijänä. Toivomme, ettei uusi kaava rakentuisi kyseisille arvoille perustuvaan, nyt esillä olevaan luonnokseen.

Pirkanmaan Rakennussuojeluyhdistyksen käsityksen mukaan Pispalassa tulee kaavoituksella parantaa vanhan rakennuskannan mahdollisuuksia säilyä. Mikäli luonnoksen esittämällä tavalla asetetaan taloudelliset ja suojelulliset arvot keskenään ristiriitaan, on helppo päätellä lopputulos. Se ei vastaa yhdenkään vastuullisen tahon etua. Alueen rakentamismahdollisuudet on säilytettävä vähintään yhdenvertaisena. Missään tapauksessa ei niiden tonttien asemaa, joissa on vanhempia rakennuksia, saa asettaa muita heikompaan asemaan.

B – O S A

13. Vastuullinen uusi lähtökohta

Koska asemakaavaehdotus rakentuu sellaiselle perustalle, joka ei edusta yhdenkään vastuullisen tahon etua, on tärkeä aloittaa Pispalan alueen kaavoitus uudelta lainmukaiselta, avoimelta ja osallisia huomioivalta perustalta.

Koska nyt nähtävillä olevalla kaavaluonnoksella ei ole tosiasiallisia mahdollisuuksia toteuttaa siinä esitettyä tavoitetta, Pirkanmaan Rakennussuojeluyhdistys ry haluaa nostaa esiin seuraavia asiakokonaisuuksia, jotka mielestämme olisi otettava huomioon uuden kaavoituksen valmistelussa.

Osallisuus / vuorovaikutus

Osallisryhmään on hyväksyttävä MRL:n määrittämät osalliset.

Ne kiinteistön omistajat, joiden asemaan uudella kaavalla on mahdollisesti huomattava vaikutus ja jotka aikoinaan ilmoittautuivat osallisryhmään, tulee hyväksyä myös kaavoittajan osallisryhmään. Sillä ei tule olla merkitystä osallisten valintaan, että ryhmä ei kokoonnu eikä sen kokouksista saada aikaiseksi muistioita.

Osallistumismenettelyjen kehittämisen kannalta on tärkeää havaita, että kaavoituksen on helpompi sopia kyseisen alueen maankäytön muutoksista sellaisten henkilöiden kanssa, jotka eivät asu muutettavalla asemakaava-alueella tai edes sen vaikutusalueella.

Ne tahot ja henkilöt, jotka MRL:n osallistumismenettelyvaatimuksen täyttämiseksi ovat olleet aktiiveja paikallisille asukkaille suljetuissa kokouksissa, eivät julkisesti uskalla kertoa yleisötilaisuuksissa toiminnastaan. Lainmukaiset osalliset eivät tiedä, mitä heidän nimissään esitetään.

Pieni joukko ihmisiä saattoi osallisten enemmistön tietämättä sopia valtakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä tuhoavista maankäytön ratkaisuista.

Kielipeli

Viranhaltijoiden ja konsulttien on pitäydyttävä tosiasioissa. Sanojen merkityksellä hämäävä kielipeli ei voi edustaa vastuullista julkisen vallan käyttöä.

Ei ole hyväksyttävissä, että osallisryhmässä käydyn keskustelun jälkeenkin kaavoitus esittää asukkaille virheellisiä vastauksia. Kaavoitus ei voi olla tietämätön rakennuslain ja maankäyttö- ja rakennuslain eroavaisuuksia esimerkiksi kerrosalalaskelmissa. Kiinteistön omistajat ovat aidosti huolissaan rakentamismahdollisuuksistaan. Käsityksemme mukaan kaavoitus on systemaattisesti valehdellut asiaan liittyvissä kysymyksissä.

On tärkeää, että kaavan taloudelliset vaikutukset myös yksityisen kiinteistön osalta lasketaan niin tarkkaan, että virheellisen tiedon vaikutus on mahdollisimman pieni. Mikäli kaupungin luottamushenkilöt olisivat päättäneet alueen rakentamismahdollisuuksien vähentämisen, samassa yhteydessä olisi arvioitu toimenpiteestä aiheutuvat kustannukset kaupungille. Näin ei ollut tapahtunut.

Olisi tärkeätä palkata Pispalan uudelleen aloitettavan asemakaavoituksen konsultiksi henkilö, jolla on kokemusta tontinkäyttösuunnittelusta tai edes jonkinlaista kokemusta rakennetun alueen kaavoittamisesta.

14. Asemakaavoituksen tavoitteen ja aluerajauksien ristiriitaisuus

Koska kaavoituksen tavoitteeksi on ilmoitettu tukea Pispalan valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön säilymistä ja kehittymistä, kaavan pitää koskea koko perinteistä Pispalan valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön aluetta. Alueeseen sisältyy myös Santalahti.

Pispalan harjun pohjoisrinteen yläosan kaavoitus pitää huomioida pohjoisrinteen alaosan eli Santalahden kaavoituksessa, ja päinvastoin.

Koska nyt kaavoitettavaksi esitetyllä suppealla alueella ei voida tukea Pispalan valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön säilymistä ja kehittymistä, sitä ei voi esittää asemakaavan tavoitteeksi. On kyseenalaista, kuuluisiko Pispala lainkaan Santalahteen suunnitellun kerrostalolähiön rakentamisen jälkeen valtakunnallisesti merkittävien kulttuuriympäristöjen joukkoon.

On olemassa useita ristiriitaisuuksia koskien kaavoituksen tavoitetta ja aluerajauksia:

- Miten voidaan asettaa tavoitteeksi valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön vaaliminen samanaikaisesti sen hävittämisen kanssa?

Kulttuuriympäristön säilymisen toteuttajana on aina viimekädessä yksityinen ihminen. Herättää ihmetystä, miten kaavoittaja kykenee motivoimaan taloudellisiin uhrauksiin kulttuuriympäristön säilyttämisen nimissä niitä rakennusten omistajia, jotka jäisivät uuden kerrostalolähiön varjoon.

- Onko mahdollista pohjoisrinteen yläosassa samoilla perusteilla sekä alentaa rakennusoikeutta että viedä maisemat?

Tällä hetkellä näyttää ilmeiseltä, että Tampereen kaupungin maankäyttösuunnitelmien ja toimenpiteiden seurauksena Pispalan valtakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö tulee tulevaisuudessa voimakkaasti supistumaan, mahdollisesti kokonaisuudessaan häviämään.

Asemakaavoituksen tavoitteen ja aluerajauksien ristiriitaisuuden poistamiseksi esitämme, että asemakaavaehdotuksesta tulee poistaa kaavan laatimiseksi esitetty tavoite, tai että Pispalan harjun Näsijärven puoleinen alarinne, niin sanottu Santalahti, tulee ottaa osaksi nyt esillä olevaa asemakaavoitusta.

15. Perusteet kulttuuriympäristön säilyttämiseksi

Alueen suojelutarve ei ole lähtenyt yksittäisten rakennusten erityisestä suojelutarpeesta vaan sellaisen ainutlaatuisen kokonaisuuden säilymisen varmistamisesta, joka on aikoinaan muotoutunut Pohjois-Pirkkalan alueella, ja jonka valtioneuvosto on arvioinut valtakunnallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi.

Pispala sijaitsee maailman korkeimmalla moreeniharjulla. Sen sijainti kahden järven välisellä kannaksella on yksi olennainen perusta sen ainutlaatuisuudelle.

Alueen rakennuskannan heterogeenisuus ja mosaiikkimaisuus muodostavat kokonaisuuden, jonka harmonia on yksi osa suojeltavaa kokonaisuutta.

Esitämme asemaakaavoituksen perusteiden vahvistamiseksi, että alueelle laadittavan asemakaavoituksen tulee perustua kulttuuriympäristön kokonaisuuden muodostamaan lähtökohtatilanteeseen.

16. Keinoja kulttuuriympäristön säilymiseksi

Kaiken rakennetun ympäristön kaavoituksellisen säilymisen lähtökohtana tulee olla se tosiasia, että vain kohteen omistaja voi sen säilyttää. On hyvä, että kulttuuriympäristön suojelu kiinnostaa mahdollisimman monia ihmisiä ja mahdollisimman moni esittää kaavoittajalle ehdotuksiaan sen suojelemiseksi. Kuitenkin silloin, kun laaditaan MRL:n mukaista kaavoitusta, lain määrittämien osallisten mielipiteillä ja kannanotoilla on oltava erityinen painoarvo.

Kaavoittajan tehtävänä on vahvistaa erilaisin keinoin rakennuksen omistajan tahtotilaa säilyttää omistamansa rakennus.

Kaavoittajan tehtävä on esimerkiksi harjun pohjoisrinteen osalta lähtökohtaisesti helppo, koska Pispalan rinteessä Näsijärven puolella asuu ihmisiä, jotka ovat valinneet asuinpaikkansa alueen maiseman ja kulttuuriarvojen perusteella. Ne eivät ole heille yhdentekeviä. Mikäli oikeasti halutaan toteuttaa kaavan tavoitetta kulttuuriympäristön säilymisestä, kaavoittajan tarvitsee ainoastaan vahvistaa asukasosallistumista sekä antaa paikallisille asukkaille tosiasiallinen vaikutusmahdollisuus maankäytön suunnitteluun. Kaupunki on huomionnut jo aikaisemmin riittävässä määrin alueellisesti ulkopuolisten tahojen halua ja intressiä tuhota paikallisten asukkaiden arvokkaaksi kokemaa miljööä.

Esitämme, että kaavoittaja hakee riittävän tehokkaita välineitä ja keinoja kaavoituksen tavoitteen saavuttamiseksi. Mielestämme tulevat ratkaisut tulee laatia MRL:n määrittämien osallisten arvoja ja näkemyksiä kunnioittaen.

17. Rakennusjärjestyksen laatiminen

Jo varhain kävi ilmi vuonna 1978 vahvistuneen asemakaavan suojelumääräysten puuttuminen ja tarve rakennusjärjestykselle. Rakennusjärjestys on merkittävä ja toimiva rakentamisen ohjauksen ja rakennetun ympäristön erityisarvoja vaaliva väline.

Tampereen kaupungin kaavoitus ryhtyi vastentahtoisesti laatimaan Pispalan aluetta koskevaa alueellista rakennusjärjestystä kuitenkin vasta vuonna 2004.

Rakennusjärjestyksellä oli tarkoitus vastata vuonna 2001 valtionneuvoston päätöksellä voimaantulleeseen suojelovelvoitteeseen. Pispala määriteltiin tällä päätöksellä valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi (VAT / RKY).

Tampereen kaavoitus epäonnistui rakennusjärjestyksen laatimisessa. Kaupunki halusi muun muassa rajata rakennusjärjestyksen koskemaan vain osaa RKY -aluetta. Rakennusjärjestyksen laadinta hiipui vuoteen 2007 mennessä. Kaavoituksesta ei ole kerrottu selkeätä syytä rakennusjärjestyksen laatimatta jättämiselle.

Mikäli Tampereen kaupunki haluaa suojella alueen rakennettua kulttuuriympäristöä, olisi rakennusjärjestyksen laatiminen siihen hyvin toimiva väline.

18. Osallistumismenettelyjen kehittäminen

Pispalan alueen vanhan rakennuskannan ja kulttuuriympäristön hävittämisen yhtenä syynä on ollut paikallisten asukkaiden ohittaminen alueen erilaisissa maankäytön suunnitelmissa.

On suotavaa tuoda kaavoituksen suunnitelmissa esiin senkaltaisia uusia vaikuttamismuotoja, joiden avulla yksittäiset asukkaat voivat osaltaan vaikuttaa heitä henkilökohtaisesti koskeviin maankäytön suunnitelmiin. MRL:n määrittämät osalliset on hyväksyttävä kaavoittajan toimimattomaankin osallisryhmään.

Pispalan asemakaavoituksen osallisia hyvin edustava ja säännöllisesti kokoontuva Rakennusoikeus -niminen osallisryhmä on avoimena kaikille asukkaille, myös MRL:n osallisille. On ikävä, että kaavoittaja ei ole käyttänyt kyseisen ryhmän tarjoamaa mahdollisuutta vuorovaikutukseen.

Rakennusoikeusryhmän asemakaavoituksen avuksi laatima *Pispala Visio* on hyvä esimerkki osallisten yhteistyöhalusta myös kaavoittajan suuntaan. Visiossa osalliset ovat omatoimisesti löytäneet toimivia ratkaisuja Pispalan kulttuuriympäristön säilymiseksi osallisten oikeuksia sivuuttamatta. Kaavoittajan kyky ja halu vuorovaikutukseen ei valitettavasti ole ollut samalla tasolla.

19. KaOs -projektin opetus

Tampereen kaupungin kuntademokratian kehittämissyksikkö voisi kehittää ja käyttää Pispalaa erilaisten vuorovaikutusmallien koekenttänä. KaOs -projekti on esimerkki epäonnistuneesta kaavaosallisuusprojektista. Kaavoitus ei ole millään tavalla huomionnut MRL:n määrittämistä osallisista koostuneen Rakennusoikeusryhmän kannanottoja ja kaavoituksen tueksi laatimia esityksiä.

Esitämme, että vuorovaikutukseen ja osallistumiseen on liitettävä hyväksytyjen maankäytön muutoksien julkistaminen. Mikäli asukkaita edustavaksi ilmaantunut ja osalliseksi määritelty osapuoli ei julkaise taloudellisia sidoksiaan, maankäyttöön liittyvien sopimuksiensa sisältöä ja hyväksymiänsä maankäytön muutoksia, niitä ei voisi kaupunkiaan käyttää kaavoituksensa perusteluissa. Mikäli kyseinen sopijaosapuoli käyttäessään MRL:n määrittämää valtaa levittää tosiasioiden vastaisesti tietoa toimenpiteistään, tai ei riittävässä määrin huolehdi virheellisen tiedon korjaamisesta, olisi suotavaa luoda menettelytapa, jossa toiminnan rahoittaja menettäisi saavuttamansa hyödyn ja toiminnasta hyötyvät tahot joutuisivat korvausvastuuseen.

Kaavoituksen osallisryhmään pitää valita ilmoittautuneet MRL:n määrittämät osalliset. Kaavoituksen mahdollisuus käyttää sopijaosapuolen taloudellista riippuvuutta kaavan hyväksymisen välineenä on estettävä.

Lain määrittämän osallisryhmän jäsenten nimet, yhteystiedot sekä osallisryhmään valinnan peruste on julkaistava osallisryhmän valinnan yhteydessä.

Haluamme kirjallisen vastauksen, sekä arvion, missä määrin Tampereen kaupungin kaavoitus kykenee noudattamaan edellä esitettyjä ehdotuksia.

Tampereella 23.10.2013

**Pirkanmaan Rakennussuojeluyhdistys ry
Toiminnanjohtaja Aarne Raevaara**

Tampereen kaupungille

0.3. 07. 2015

Pispalan Moreeni ry:n muistutus**Pispalan asemakaavaehdotuksista (hyväksytty YLA:sa 12.5.2015)****nro. 8256, Ylä-Pispalan pohjoispuoli ja nro. 8257, Ylä-Pispalan eteläpuoli**

Dno TRE: 2250/10.02.07/2012



Katsomme että kaavaehdotuksessa ei ole riittävästi huomioitu Valtioneuvoston vahvistamista vaille olevaa valmista (Mapio-työryhmän päätös 10.4.2014) Valtakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden päivitystä. Siinä Pispalan harjun yläosat kuuluvat Pirkanmaan harjumaisemien Pispalanharju-Pyynikinharju -alueeseen, jonka kuvauksen mukaan sen olennaisia piirteitä ovat harjuselänteen lisäksi näkymät Pyhäjärvelle ja Näsijärvelle.

Kaavaehdotukseen kuuluvassa rakentamistapaohjeessa määritellyissä tärkeissä näkymäsektoreissa huomioidaan hyvin näkymät Pyhäjärven suuntaan, mutta tärkeät näkymäsektorit Näsijärven suuntaan jäävät määrittelemättä.

Kaavan osa-alueitten eriaikainen vahvistuminen

Jo aiemmin on tuotu esiin epäselvyys joka syntyy Pispalan kaavoituksen osien eriaikaisesta vahvistamisesta: lain tarkoittama valittamismahdollisuus Pispalassa ei toteudu, jos tonttiratkaisusta ei sen jo vahvistuttua voi valittaa myöhemmin vahvistettavalla alueella osoitettavan epätasa-arvoisen ratkaisun perusteella. Kyseessä on käsittääksemme kuitenkin sama Pispalan kaava ja tasapuolisuuden tulee toteutua sen puitteissa.

Muilta osin koemme että kaavoittaja on tehnyt huolellista ja perusteellista työtä, jonka puitteissa monet ongelmalliset kaavoituksen asiat on ratkaistu tavalla joka vastaa käsitystämme Pispalan rakennusperinteen ja maisemaperinteen tavoitteista.

Pispalan Moreeni ry

Jari Niemelä pj

Mikko Luoto ark.

Mårten Sjöblom siht.

8

veikko niskavaara <[REDACTED]>
Lähetetty: 3. heinäkuuta 2015 12:37
Vastaanottaja: Kirjaamo
Aihe: Täydennys: Kaavamuistutus Pispalan kaavaehdotuksiin nro 8256 ja 8257
Liitteet: PispalanAs.yhd.AsemakaavaMuistutusTäydennys 3.7.2015.pdf
Luokat: Keltainen luokka

TAMPEREEN KAUPUNKI

Liitteenä sovitun mukaisesti täydennys 26.6. lähetettyyn muistukseemme

03. 07. 2015

t. Veikko

Dno TRE: 2251/10.02.01/2015

--
Veikko Niskavaara

----- Edelleenlähetetty viesti -----

Lähettyjä: **Seija Haapamäki** <[REDACTED]>
Päiväys: 26. kesäkuuta 2015 klo 15.55
Aihe: Kaavamuistutus Pispalan kaavaehdotuksiin nro 8256 ja 8257
Vastaanottaja: "kirjaamo@tampere.fi" <kirjaamo@tampere.fi>
Kopio: veikko niskavaara · [REDACTED]

Ohessa liitteenä muistutus Pispalan kaavasta.
Täydennämme tätä muistutusta vielä 3.7. mennessä, mistä mahdollisuudesta on sovittu asemakaavapäällikkö Elina Karppisen kanssa 24.6.2015. Täydennyksen lähettää sähköpostilla hallituksemme kaavoitusasioista vastaava henkilö Veikko Niskavaara.

Terveisin,
Seija Haapamäki

Seija Haapamäki

puheenjohtaja

Pispalan asukasyhdistys ry

Tampereen kaupungille

Pispalan asukasyhdistys ry:n muistutus (Täydennys 3.7.2015) Pispalan asemakaavaehdotuksista (hyväksytty YLA:sa 12.5.2015) nro. 8256, Ylä-Pispalan pohjoispuoli ja nro. 8257, Ylä-Pispalan eteläpuoli

Katsomme että kaavaehdotuksessa ei ole riittävästi huomioitu Valtioneuvoston vahvistamista vailla olevaa valmista (Ympäristöministeriön asettaman Mapio-työryhmän päätös 10.4.2014) Valtakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden päivitystä. Siinä Pispalan harjun yläosat kuuluvat Pirkanmaan harjumaisemien Pispalanharju-Pyynikinharju -alueeseen, jonka kuvauksen mukaan sen olennaisia piirteitä ovat harjuselänteen lisäksi näkymät Pyhäjärvelle ja Näsijärvelle. Kaavaehdotukseen kuuluvassa rakentamistapaohjeessa määritellyissä tärkeissä näkymäsektoreissa huomioidaan hyvin näkymät Pyhäjärven suuntaan, mutta tärkeät näkymäsektorit Näsijärven suuntaan jäävät määrittelemättä.

Täydennys 3.7.2015:

Pispalan asemaakaavan vaiheistus useampaan osa-alueeseen vaikuttaa muodostavan ongelman esim. juuri maisemansuojelun kannalta. Vielä suuremman ongelman muodostaa tietenkin samanaikainen Santalahden kaavoitus erityisesti suhteessa Näsijärvimaisemiin, jotka Pispalan kaava-alueelta (Pispalan valtatielle saakka!) nähtyinä on Mapion päätöksellä todettu valtakunnalliseksi maisemanähtävyydeksi.

Tämä seikka tulee pystyä huomiomaan kaavateknisistä osa-aluejaoista riippumatta esim. siten että nyt Pispalan I-alueelle määritellään Mapion päätöksiä kunnioittavat näkymäsektorit Näsijärven suuntaan vaikka ne edellyttävätkin järvimaisemaa turvaavia toimia ja ja muutoksia myös Pispalan II-alueella ja Santalahden kaava-alueella.

Em. uuden maisema-alueen pääosa sijoittuu juuri Pispalan kaavan I-vaiheen alueelle, joten tässä kaavassa tulee huomioida sen vaatimukset sekä siitä johtuen samanaikaisesti tulee tehdä muutokset (kerroskorkeuksien alentaminen, puuston raivaus) Santalahden kaavaan, jotta maisema-alueelta (Pispalan kaavan I- ja II-alueilta) Näsijärvelle avautuvat maisemat eivät esty.

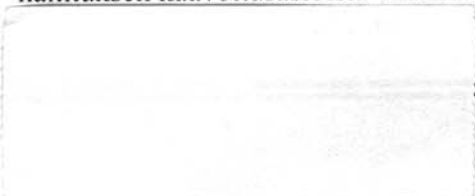
Pispalan ja Santalahden kaavojen hallinnollinen erillisuus ei saa estää tai vaarantaa valtakunnallisesti arvokkaaksi inventoidun järvimaiseman suojelua.

Edelläsanotun lisäksi ilmoitamme että yhdymme (tässä liitteenä 1 olevaan) Eeva Kepon 26.6.2015 antamassa muistutuksessa esitettyihin näkemyksiin.

Lisäksi olemme edelleen edellisessä kaavamuistutuksessamme 22.10.2013 esitettyjen näkemystemme kannalla. Monet niistä ovat edelleen ajankohtaisia ja toteuttamiskelpoisia. Tämä muistutus perässä toisena liitteenä.

Tampereella 3.7.2015

Pispalan asukasyhdistys ry
puheenjohtaja Seija Haapamäen 26.6.15 antamalla valtuutuksella:
Veikko Niskavaara
hallituksen kaavoitusasioista vastaava jäsen



Liite 1 (Eeva Kepon muistutus 26.6.2015):

TAMPEREEN KAUPUNKI. PISPALAN ASEMAKAAVAN UUDISTAMINEN. ASEMAKAAVAN 1. VAIHEEN KAAVAKARTAT 8256 JA 8575. KARTTOJEN PÄIVÄYKSET 20.4.2015.

MUISTUTUS

NÄKÖKOHTIA JA MUISTUTETTAVAA

Osallisyhteistyö

Pispalan kaavoittaja toteaa kaavaselostuksessa yhteistyön osallisten kanssa olleen paitsi tuloksellista, myös ongelmallista ja vaikeaa. Kaavan nykyvaihetta pidetään käsittääkseni kuitenkin pääosin kohtuullisena kompromissina eikä yhteistyössäkään ole ollut muuta hankaluutta kuin alueen tunnetut erikoispiirteet. Ehkä Treen kaavoituksen ja muiden hallintoviranomaisten valmiuksia näihin erikoispiirteisiin voisi myös arvioida. Osallisryhmien toiminta lopetettiin jo keväällä 2013 kaavoitustyön vielä jatkuessa, mikä liittyyneen joko osallisten tai viranomaisten valmiuksiin.

Valtakunnallisesti merkittävä viranomaisen laatima maisemainventointi (VAT)

Kaavoitustyön kuluessa on ministeriötasolla päätetty valtakunnallisesti merkittävästä viranomaisen laatimasta maisemainventoinnista (VAT), joka koskee myös Pispalaa vahvistaen rky-alueen kriteerien säilymistä. Siihen viitataan kaavaselostuksessa seuraavasti: ”.. Tämä edellyttää, että viranomaisten laatimat inventoinnit otetaan huomioon maankäytön suunnittelussa ..” jne. Pirkanmaan maakuntakaava 2040:n luonnoksessa inventointi on huomioitu. Pispalan osalta se tarkoittaa Pyhäjärven ja Näsijärven järvinäkymien huomiomista valtakunnallisesti merkittävinä nähtävyyksinä. Täysin uskottavasti Pispalan asemakaavaehdotuksessa järvinäkymiä ei ole huomioitu varsinkaan Näsijärven suuntaan, mistä lisää jäljempänä.

Yleiset alueet Pispalassa

Muistuttamista on yleisten alueiden kuten katutilojen, puistojen, parkkialueiden ym. sääntelyssä, jota kohdistetaan lähinnä teknisiin osioihin kuten kuntatekniikkaan ja hulevesiin. Kyseessä on kuitenkin suojelukaavoitettavan rky-alueen julkisen kaupunkikuvan laatu. Kun kaavan peruslähtökohta ovat olleet lähinnä rakennuksiin ja tontteihin kohdistettu inventointi ja suojelumääräykset, joiden toteutumista valvotaan rakennuslupaprosessissa, on julkisesta kaupunkikuvasta huolehtiminen jätetty suurelta osin kaupungin oman organisaation -s.o. yleisten alueiden suunnittelun ja toteuttamisen – varaan. Se näyttää olleen virhe. Lausuntoja kyllä pyydetään, koska niin on määrätty, mutta niitä ja jopa yhdyskuntalautakunnan päätöksiä ei välttämättä huomioida eikä toteutumista valvota johdon tasolla. Pispalan merkittävimmän julkisen tilan eli Pyykkimettän (kaavanimi Vesisäiliönmäki tunnetaan huonosti) suunnittelu ja toteuttaminen v. 2014 on tästä ikävä esimerkki. Se antaa asukkaille vaarallista mallia virkakunnan omista suojeluasenteista.

Katutilojen osalta rakennustapaohjekortissa M4/ ks. otsikko Katumiljöö, on tarkasteltu lähes yksinomaan kadunvarren rakennuksia, lisäksi pulterimuureja ja portaita. Suojeluun kuuluvat kuitenkin myös huolellinen kadunkalusteiden ja -päällysteiden määrittely esim. nykyisiä asfaltointeja uusittaessa ja kadun ei-liikennöitävät alueet. Niitä tulee ohjata joko rakentamis- tai menettelytapaohjeilla nyt ehdotettua tarkemmin -varsinkin kun yleisten alueiden toteuttamista tehdään kovin ”omaehtoisesti” /ks. edellä Pyykkimettä.

Muistutus:

Yleisten alueiden suojeluehtoja täydennetään joko rakennus- tai menettelytapaohjeilla. Johdolle huomautetaan vastuiden ja valvonnan velvotteista ja selvien rikkeiden seuraamukset määritellään ja toteutetaan kuntasäädösten mahdollistamalla tavalla.

Tuhoutuvat tai purettavat uudemmat rakennukset

Tuhoutuvien tai purettavien suojelukohteiden korvaamista käsitellään kaavaehdotuksessa. Kuitenkin myös muita -esim. ympäristöön sopimattomia uudempia rakennuksia tuhoutuu tai puretaan. Olisiko niiden korvaamista uusilla ohjattava rakennustapaohjeitten lisäksi jossain määrin myös tonttikohtaisesti?

VALTAKUNNALLISESTI MERKITTÄVIEN JÄRVINÄKYMIEN SUOJELU

Selostuksen otsikot 2.2.1 ”Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet” ja ”Maakuntakaava viittaavat mm. Pirkanmaan maakuntakaava 2040:n luonnokseen. Sivulla 50 todetaan: ”Pispalanharju ja Pyykinharju sisältyvät valtakunnallisesti merkittävän maisema-alueen rajaukseen”. Lisäksi sivulla 48: ”Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kulttuuri- ja luonnonperintöä koskevissa erityistavoitteissa todetaan, että alueiden käytössä on varmistettava valtakunnallisesti merkittävien kulttuuri- ja luonnonperinnön arvojen säilyminen. Tämä edellyttää, että viranomaisen laatimat valtakunnalliset inventoinnit otetaan huomioon maankäytön suunnittelussa” (alleviivaus minun). Kyseinen viranomaisen inventointi tarkoittaa Pispalan-Pyykin järvimaisemien suojelua maisemanähtävyytenä/ ks. ympäristöministeriön (työryhmä Mapion) päätös 10.4.2014 liitekarttoineen.

Vireilläolevat maakuntakaavat ja valtakunnallisesti merkittävät suojeluhankkeet on kaupungin käytännössä hyväksytty kuntakaavan päätösperusteiksi / ks. Santalahden osayleiskaavan vahvistuminen v. 2008 perusteina vireilläollut rky-päätös (VNP) ja maakuntakaavan osalta maakuntahallituksen hyväksymispäätös, jolla mk-kaava ei vielä lainmukaisesti vahvistu (MRL).

Kaavaselostuksessa on esitetty karttaote maakuntakaava 2040:n luonnoksesta (s. 49), jossa maakuntatarkkuudella on osoitettu viivoitettu alue merkinnällä ”Mav” ja selityksellä ”Valtakunnallisesti merkittävä maisema-alue”. Maakuntakaavan selostuksessa se tarkentuu edellämainituksi ministeriön inventoinniksi ts. kyseessä ovat järvimaisemat molemmille järville katseltuna tietyltä harjulle rajatulta alueelta/ ks. edellämainittu Mapion päätös. Yleisötilaisuudessa 3.6. syntyi vaikutelma, että merkintä ”Mav” on saatettu

ymmärtää rky- alueen kanssa päällekkäiseksi suojeltavaksi maisema-alueeksi. Se on erehdys, joka saattaa syntyä, jos tarkastellaan vain karttaa. Mahdollinen erehdys tulee korjata jatkossa, ks. myös seuraavat tekstit:

Edelläkuvattuun valtakunnallisesti merkittävään maisemarajaukseen liittyy rakennustapaohjekortti M4:n kartta (s. 24) otsikolla "Merkittävät näkymät yleisillä alueilla" ja "Kartalla osoitettujen näkymien avoimina pysyminen edellyttää säännöllistä raivausta alueella". Näkymäsektorit, 16 kpl, avautuvat kaikki Pyhäjärvelle, katulinjoihin yhtyvät nuolet sensijaan Näsijärvelle. Niiden merkityseroa ei selitetä kartassa eikä selitetty yleisötilaisuudessa 3.6.

Suojeltavat järvinäkymät ohjekortin M4 kartalla on täydennettävä siten, että näkymäsektorit osoitetaan samalla tavalla molemmille järville (eikä siis vain merkittäväksi maisema-alueeksi ehkä väärinymmärretylle "Mav-alueelle" Pyhäjärven suunnassa/ ks.edellä).

Kaavaa varten laadittuihin selvityksiin on kuulunut MA-arkkitehtien laatima "Pispalan maisema", jossa mm. näkymäsektorit molemmille järville alunperin on esitetty. Raporttia ei kaavaselostuksessa enää ole sisällytetty otsikon "1.3.2. Kaavaa varten laaditut selvitykset" alle (s. 20) . "Pispalan maisema" tulee osoittaa kaavan selvityksiin (MRL 9§). Lisäperusteena nyttemmin on myös edelläkuvattu valtakunnallisesti merkittävien maisemien inventointi, jonka lähdeaineistoon "Pispalan maisema" kuuluu.

Muistutus:

Viranomaisen laatima inventointi valtakunnallisesti merkittävästä maisemarajauksesta Pispalassa ja Pirkanmaan maakuntakaava 2040:n luonnos huomioidaan asemakaavoituksessa. Ohjekortin M4 näkymäsektorit täydennetään Näsijärven suuntaan huomioiden myös "Pispalan maiseman" vastaavat merkinnät. "Pispalan maisema" lisätään kaavaa varten laadittuihin selvityksiin asianomaisen otsikon alle.

MUITA NÄKÖKOHTIA JA MUISTUTETTAVAA

Kaavan osa-alueitten eriaikainen vahvistuminen

Edellisessä kaavamuistutuksessa 22.10.2015 kysyin Pispalan asemakaavan eri osa-alueista (nrot 8256, 8257, 8309, 8310) ja epäselvyydestä joka syntyy niiden eriaikaisesta vahvistamisesta: lain tarkoittama valittamismahdollisuus Pispalassa ei toteudu, jos tonttiratkaisusta ei sen jo vahvistuttua voi valittaa myöhemmin vahvistettavalla alueella osoitettavan epätasa-arvoisen ratkaisun perusteella. Kyseessä on käsittääkseni kuitenkin sama Pispalan kaava ja tasapuolisuuden tulee toteutua sen puitteissa. Sujan päätöksessä 28.5.2007 mainitaan vain yksi asemakaava. Päätöksen jälkeen on sitten otettu eri selvityksissä käyttöön tarkastelut neljästä erillisestä kaavasta. Nämä periaate- ja työvaiheselvitykset eivät käsittääkseni muuta 28.5.2007 tehtyä kaavoituspäätöstä. Toivon, että kysymykseeni tällä kertaa vastataan.

Miksi 1. kaavoitusvaihekin on jaettu kahteen, nyttemmin kaavoiksi nimettyihin osa-alueisiin 8256 ja 8257? Onko tarkoitus -vai nimenomaan eikö ole-, että esim. alueen 8257 asukas voi verrata tonttiratkaisuaan alueen 8256 ratkaisuun ja mahdollisesti valittaa epätasa-arvosta? Sama kaava lienee mahdollista jakaa useammalle kartalle. Osallisten tulee saada tarvittava kaavatieto, vaikka se tukisikin mahdollisuutta valittaa.

Muistutus:

Edelläkuvattu kaavojen vaiheistus ja sen merkitys valitusten kannalta selvitetään osallisille. Korjataan mahdollisesti virheellinen tulkinta numeroiduista neljästä kaava-alueesta erillisinä kaavoina.

Rakennustapaohjeiden vahvistuminen

Asemakaavakartta määräyksineen on ainoa vahvistuva asiakirja asemakaavoituksessa. Yleisötilaisuudessa 3.6. kuitenkin annettiin tietoa, että myös rakennustapaohjeet vahvistuisivat kuten asemakaavakartta. Myös selostuksessa on vastaavaa tekstiä, tosin siinä puhutaan myös rak.tapaohjeitten hyväksymisestä tarkoittaen ilmeisesti valtuuston päätöstä. Mikä on menettelytapa ja peruste, jolla rakennustapaohjeet vahvistuvat?

Muistutus:

Edelläkuvattu, joillekin osallisille epäselväksi jäänyt asia selvitetään.

Suojelun mahdollinen kompensointi kiinteistövero- tai tontinvuokraa alentamalla . Ehdotuksia.

Selostuksessa mainitaan eräänä mahdollisuutena suojelun kompensoimiseen kiinteistöveron alentaminen suojelun perusteella. Käsitetykseni mukaan kiinteistöverosta on keskusteltu aikaisemmin eri ministeriöiden välillä eikä yhteistä näkemystä ole syntynyt. Asiaa on syytä nykytilanteessa vielä viritellä yleistä sääntelyä uudistettaessa.

Myös tontinvuokran alentamisesta suojelun perusteella on keskusteltu. Maanvuokralaissa on pykälä, jonka perusteella vuokranantaja voi vaatia tietyissä tapauksissa vuokralaisen omistaman rakennuksen poistettavaksi tontilta, ellei sopimusta esim. uuden vuokran määrästä synny. Suojellun rakennuksen osalta seuraa tällöin ongelmia, jos kaupunki toisaalta ei halua lunastaa rakennusta käyvään hintaan ja toisaalta suojeltua rakennusta ei kaavan mukaan saa purkaa. Vuokran riittävä kompensointi saattaisi olla hyväksyttävä ratkaisu molemmille osapuolille. Asia tulee selvittää.

Tampereella 26.6.2015

Eeva Keppo
Pispalan asemakaavan osallinen

Liite 2 (Pispalan asukasyhdistyksen muistutus 22.10. 2013):

Tampereen kaupungille

22.10. 2013

Pispalan asukasyhdistys ry:n muistutus

Pispalan asemakaavaehdotuksista

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

Yleistä

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

Kaavaehdotukset 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.

On kuitenkin syytä kiinnittää huomiota muutamiin ehdotuksen kohtiin, jotta kaavan tavoitteet Pispalan ainutlaatuisen rakennetun ympäristön vaalimisesta ja sen ominaislaadun säilyttämisestä toteutuisivat vielä paremmin.

Rakennusten suojelumerkinnät

Kaavaehdotuksessa on kolmen tasoisia suojelumerkintöjä: srp-1, srp-2 ja srp-3.

Niistä tiukin, srp-1, ei mahdollista rakennuksen laajentamista. Aikaisemmin (mm. mielipiteemme kaavaluonnoksesta 5.4.2012, liitteenä) olemme esittäneet että kaikkia suojeltuja rakennuksia pitäisi voida tarkasti ohjeistettuna laajentaa mikäli tontilla on rakennusoikeutta.

Pidämme hyväksyttävänä myös ehdotuksen srp-1 merkintää (ja siis sen laajennuskieltoa) mikäli merkinnän antamisessa käytetään tarkkaa harkintaa ja otetaan huomioon myös kiinteistönomistajan näkemykset. Srp-1 merkintä on näin annettuna tärkeä osoittaessaan kaikkein tyypillisimmät ja arvokkaimmat pispalalaistalot. Niiden säilyttämiselle ja entisöivälle korjaukselle tulisi löytää myös lisää kannusteita, joita olemme esittäneet jo (liitteenä olevassa) kaavamielipiteessämme 5.4.2012.

Kaavaehdotuksen käsittelemällä Ylä-Pispalan alueella srp-1 merkintä on annettu useimmiten tonteilla, joilla ei enää ole rakennusoikeutta. Niillä merkintä on ongelmaton.

Joillakin tonteilla merkinnän on saanut pikkumökki-tyyppinen rakennus, johon tarvittaisiin (perheasunnon tarpeisiin) niin suuri laajennus että vanhan rakennuksen tunnistettavuus häviäisi. Näillä tonteilla rakennusoikeutta on kuitenkin yleensä niin paljon jäljellä että perheasuntokokoinen uudisrakennus on mahdollista rakentaa erillisenä. Joillakin tonteilla (kuten kaupungin tontti Pispalanharju 32) kaavaehdotus on tämän mukainen ja hyväksyttävä.

Tulevilla kaava-alueilla lienee monia 1-lk:aan inventoituja taloja, joiden tontilla rakennusoikeutta on jäljellä toimivaa erillISRakennusta vähemmän ja jotka voitaisiin maltillisella laajennuksella

laajentaa toimivammiksi. Tällaiset rakennukset tulisi luokitella laajennukset mahdollistavaan srp-2 luokkaan. Myös runsaasti lisärakennusoikeutta omaavilla tonteilla lisärakennusten kytkeminen yhdysosalla vanhaan suojeltavaan rakennukseen tulee sallia, mikäli tontin olosuhteet sallivat sen tekemisen vanhaa rakennusta kunnioittaen ja miljöön säilyttäen.

Rakennuksia laajennettaessa ja toisiinsa kytkettäessä pidämme erityisen tärkeänä sitä, että laajennuksen tyyli sopii jo olemassa olevaan taloon, sekä pispalaiseen ”pienirakeiseen” rakentamisen tapaan.

Näissä tapauksissa rakennukset tulee luokitella laajennukset mahdollistavaan srp-2 luokkaan ja merkitä rakennusalat niin että laajennus/kytkeminen on mahdollista sekä toisaalta niin että sallittu rakennusala ohjaa uudisrakentamista niin ettei se uhkaa vanhan rakennuksen arvoa.

Joillakin kaavaehdotuksen tonteilla on inventoinnissa 1-lk:aan luokiteltuja rakennuksia (sekä asuin- että piharakennuksia) merkitty srp-3 -luokkaan tai jätetty jopa kokonaan ilman suojelumerkintää. Tämä ei ole nähdäksemme perusteltua (perusteita ei ole ainakaan esitetty) eikä kaavan suojelutavoitteen mukaista, vaan rakennukset tulisi merkitä srp-1 tai srp-2 -luokkaan. Myös kiinteistönomistajien tasapuolinen kohtelu edellyttää tätä tai päteviä perusteluja suojeluperiaatteesta poikkeamiselle.

Tonttien rakennusalat, rakennusvalvonta

Kaavaehdotuksessa rakennusalat on suunniteltu ja määritelty tonttikohtaisesti harkiten, mikä on hyvä periaate ja tärkeää Pispalan miljöön ja mm. naapuritonttien maisemanäkymien säilyttämisen kannalta.

Joissakin tapauksissa tämä on saattanut johtaa liian rajoitettuun rakennusalaan, joka ei jätä rakennussuunnitteluvaiheeseen juurikan variointimahdollisuuksia.

Rakennusalat voisi määritellä hieman väljemmin ja lisätä tonttikohtaisia sanallisia rakentamistapaohjeita. Tämä jättäisi rakennussuunnittelu ja -lupavaiheeseen enemmän liikkumavaraa, mikä vähentäisi poikkeuslupahakemuksia rakennusaloihin liittyen. Poikkeuslupien suuri määrä saattaa pahimmillaan nakertaa kaavan uskottavuutta ja lisätä poikkeuslupien vaatimista myös muihin kaavamääryksiin, mikä voisi vesittää koko kaavan.

Nähtävillä olevan I-kaava-alueen kiinteistönomistajien tulee voida keskustella rakennusaloihinsa haluamistaan muutoksista myös nähtävilläoloajan jälkeen, jotta turhilta valituksilta ja poikkeuslupahakemuksilta vältyttäisiin. Muistutusaikaa tältä osin tulee siis jatkaa mahdollisimman pitkälle.

Rakennusalojen väljentäminen lisää rakennuslupavaiheen harkinnan ja ohjauksen tarvetta, mikä on joka tapauksessa normaalia suurempi Pispalan ja muidenkin suojelualueiden rakentamisessa, vaikka asemakaava onkin normaalia tarkemmin ohjaava.

Tämän takia toistamme jo aiemmin tekemämme ehdotuksen **suojelukaava-alueisiin ja entisöivään korjausrakentamiseen keskittyvän neuvonta-/lupa-arkkitehdin viran perustamisesta rakennusvalvontaan**. Kaikkien Tampereen suojelukaava-alueiden korjaus- ja rakennushankkeet voisivat olla ko. henkilön ohjauksessa 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 Vanhan Rauman suojelualueelta.

Tulisi myös harkita **suojelukaavoitettujen pientaloalueiden rakentamista ohjaavan toimikunnan** perustamista. Sen tehtävänä olisi osallistua rakentamisen ohjaukseen rakennusvalvonnan asiantuntijaelimenä em. neuvonta-arkkitehdin apuna. Toimikunnan mielipiteelle tulisi antaa rakennuslupien käsittelyssä erityisen suuri painoarvo. Kokoonpanolle hyvän rungon voisi muodostaa nykyisessä poikkeuslupatoimikunnassa edustettuna olevat tahot täydennettynä esim. kaupunkikuvatoimikunnan asiantuntijoilla, korjausrakentamisen asiantuntijoilla sekä

suojelukaava-alueiden asukkaiden/kiinteistönomistajien edustajilla.

Kaavamääräyksistä, rakentamistapaohjeesta, kaavan tulkinnasta

Kaavaehdotus sisältää suuren joukon hyviä kaavamääräyksiä ja niitä tukevat laajat ja huolella mietityt rakentamistapaohjeet.

Kaavan toteutumisen kannalta on tärkeää, että ne olisivat mahdollisimman yksiselitteiset ja että niitä myös noudatettaisiin. Muutamat viime aikoina määräysten ja ohjeiden luonnosten vastaisesti myönnetty poikkeusluvut eivät herätä luottamusta asiaan.

Rakennuskiellon aikaisen poikkeuslupatoimikunnan linjaa ja kaavan hyväksymisen jälkeisen rakennusvalvonnan linjaa tulee tiukentaa niin että kaava ei vesity löysällä tulkinnalla ja perusteettomilla poikkeusluvilla.

Kaavan hyvässä toteuttamisessa auttaisi suuresti edellä mainitut neuvonta-arkkitehdin viran ja erityistoimikunnan perustaminen. Myös naapurien kuulemista lupaharkinnassa tulisi kehittää ja laajentaa toimivaksi ja monivaiheiseksi konsultaatioksi.

Kaavamääräysten ja rakentamistapaohjeen suhde on epäselvä. Määräyksissä viitataan Rt-ohjeessa oleviin tarkennuksiin, mutta ovatko ne myös sitovia? Niiden tulisi olla.

Mielestämme ainakin seuraavissa kohdissa kaavamääräyksiä tulisi täsmentää:

Kohdassa ”Rakentamisen tapa” todetaan nyt:

”Rakennukset tulee sijoittaa maastoon ilman perusteettomia täyttöjä ja leikkauksia, säilyttäen luonnollisia ja olevia tasoeroja.”

Määräystä tulee täydentää kaivujen maksimisyvyyden määrittelyllä esim. yhteen kokonaan maanalaisen kellarikerrokseen, max. 2,5 metriin maanpinnasta. Rakennusten tulisi siis porrastua rinteiden mukaisesti sekä maanpäällisesti että maanalaisesti.

Tämä on perusteltua harjun maaperän suojelun kannalta, paineellisen pohjaveden riskien, sortumariskien ja radonriskin kannalta.

Kohdassa ”Rakentamisen tapa” todetaan myös:

”Lasia tulee käyttää vain ikkunoissa ja parvekelasituksissa maltillisen kokoisina pintoina.”

Mikä on maltillista? Viimeaikaiset toteutuneet uudiskohteet osoittavat että ”maltillinen koko” on joidenkin mielestä vaikkapa 10 neliötä, mikä on mielestämme ehdottomasti Pispalaan sopimatonta.

Ikkunoiden maksimikoko tulee määritellä ja myös edellyttää suurempien ikkunoiden jakoa välikarmeilla tai jakopuitteilla. Esim. max. ikkunakoko 2 neliötä ja yli 1 neliön ikkunat jaettava.

Rt-ohjeessa on maininta ”Julkisivussa saa olla lasipintaa puitteineen enintään 30%”. Ohje on hyvä ja se tulee ottaa osaksi kaavamääräystekstiä.

Muilta osin toistamme luonnosvaiheessa (5.4.2012) antamamme mielipiteen, jonka liitämme oheen. Osa sen ehdotuksista on kaavaehdotuksessa toteutunut, osa ei (vielä) ole, osaa olemme ylläolevassa tekstissä muuttaneet tai kehittäneet ja osa ehdotuksista voinee toteutua muussa kuin kaavaa koskevassa päätöksenteossa.

Tampereella 22.10. 2013
Pispalan asukasyhdistys ry

Jussi Mäki, puheenjohtaja

Veikko Niskavaara, kaavatoimikunnan vetäjä

Tampereen kaupungille

5.4.2012

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 syynsä 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.

Kaavamerkinnoista 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 päteville 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 mielummin kuin purkamisen salliminen.

Erytistoimikunta 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 eimerkiksi 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 Näsjärvinäkymät

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 nisäkäselvitysten puuttuminen muuten hyvässä kokonaisuudessa ihmetyttää. Pahin ristiriita liittyy ranta-alueen ekologiaan ja 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 talvihorrosmaat pitää selvittää, kun on kyse tiukasti suojellusta lajiryhmästä.

Lähteiden kartoituksessa puutteita.

Vesilaissa suojellut lähteet ovat tärkeitä paitsi biotoopeina, myös arvokkaita järviveden 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:

Lähetetty: 3. heinäkuuta 2015 23:47
Vastaanottaja: Kirjaamo
Kopio: Rahkonen Riikka
Aihe: Re: Vallikatu 10: Pispalan asemakaavaehdotus, kaavat 8257, muistutus
Liitteet: pispala_kaavaehdotus2_vallikatu10_150703.pdf
Luokat: Keltainen luokka

06.07.2015

Dno TRE: 225/10.02.01/2012

Muistutus Pispalan asemakaavaehdotuksesta

Täydennän 26.6.2015 antamaani muistutusta oheisen liitteen mukaisella muistutuksella.
Muistutus korvaa aiemman sähköpostiini kirjoittamani kiinteistöä Vallikatu 10 koskevan muistutuksen.

Terveisin

Antti Ivanoff

Tampereen kaupunki – Pispalan asemakaavan uudistaminen

Muistutus koskien Pispalan asemakaavaehdotusta (2015)

nro. 8256, Pohjoispuoli: Dno: TRE: 382/10.02.01/2008
nro. 8257, Eteläpuoli: Dno: TRE: 383/10.02.01/2008

Pispalan uusi asemakaavaehdotus (v2015) on pääpiirteiltään samanlainen kuin aiempi (v2013) asemakaavaehdotus. Valtaosa ensimmäistä asemakaavaehdotusta koskevaa palautteestani on jäänyt huomioimatta, joten toistan aiemmin antamani palautteen (liitteenä). Uusi asemakaavaehdotus on parempi kuin ensimmäinen asemakaavaehdotus, mutta on monilta osin kaavaehdotus on edelleen kiinteistön omistajan näkökulmasta tiukempi kuin asemakaavaluonnos. Asemakaavan osoittamat rajoitteet Vallikatu 10 tontin osalta ovat edelleen kohtuuttomalla tasolla.

Alarinteen talousrakennus: Ulkokuussi/Autotalli

Kaavaehdotus esittää edelleen että ulkokuussi/autotalli tulisi säilyttää ikuisesti.

Yleistä:

- Olen toimittanut asemakaavoitukseen 2kpl kuntoarvioita rakennuksesta.
- Pyydän huomioimaan kuntoarviot ja aiemmin toimittamani aineiston asemakaavaa laadittaessa
- Mikäli rakennukselle osoitetaan suojelumerkintä, tulee sen olla SRP-3.
- Uudessa asemakaavaehdotuksessa suojelumerkintää on lievennetty SRP-1 merkinnästä SRP-2 merkintään. SRP-2 merkintä on edelleen liian tiukka huomioiden rakennuksen korjauskelvottomuus ja pääasialliseen käyttötarkoitukseen sopimattomuus.
- Rakennuksen uusiokäytön näkökulmasta vähintään rakennuksen kattomuodon muuttaminen edes samanlaiseksi kuin rakennuksen toinen puoli jo on (naapuritontilla) pitäisi sallia.

Pirkanmaan Maakuntamuseon lausunto on ilmeisesti vaikuttanut siihen, että asiallisesti teetettyä kuntoarviota ei ole huomioitu asianmukaisesti kaavaratkaisua tehtäessä.

Pirkanmaan maakuntamuseon lausunto ulkokuussi-/autotallirakennuksesta perustuu pääosin virheelliseen tietoon ja puutteellisiin tutkimuksiin ja tulee jättää huomioimatta:

- Pirkanmaan maakuntamuseo ei ole lausuntoaan laatiessa tehnyt riittävää kuntoarviota rakennuksesta, eli siinä ei ole noudatettu edes Tampereen kaupungin omaa ohjeistusta kuntoarvioista.
- Esimerkkinä mm. seuraavat pienet detaljit:
 - o Katon vuotojäljet ovat vanhoja, mutta tulisi huomioida että katto edelleenkin vuotaa. Ilmeisesti Tapani Koiranen ei ole suorittanut arviotaan antaessaan edes pinnakosteusmittausta.
 - o Rakennuksen kuntoarvioissa todetut ongelmat eivät katoa siitä mihinkään, että rakennuksen pinnat rapataan uusiksi kalkkilaastilla Tapani Koirasen ehdotuksesta
 - Rakennuksen vaurioita ei ole mahdollista korjata kalkkilaastilla rappaamalla

- Vauriot aiheutuvat perustusten liikkumisesta ja kosteuden suorasta johtumisesta rakenteisiin.
- Mikäli rakennuksen rappaa uudelleen tulee myös uusi rappaus vahingoittumaan alkuperäisen tavoin, tai mahdollisesti aiempaa pahemmin.
- Ongelmien perussy syy ei ole korjattavissa. Tapani Koirasen lausunto jättää rakennusfysiikan ja syy-seuraussuhteet huomioimatta.

Pirkanmaan maakuntamuseo on suorittanut kiinteistölläni kaavoituksen selvityksissä jo kolme kertaa katselmoinnin ilman että kiinteistön omistajalle on annettu edes mahdollisuutta olla paikalla. Viimeisin katselmointi toteutettiin ulkomaan työmatkani aikana, lyhyellä varoitusajalla ilman, vastoin ajankohtaehdotustani, estäen mahdollisuuteni osallistua katselmointiin.

- Pirkanmaan Maakuntamuseon lausunnon väittämä että käyntiin olisi ollut kiinteistön omistajan lupa ko. ajankohtana siitä syystä että ulkokuussin katselmoinnissa olisi ollut avaimet käytössä on mielikuvituksellinen: talon ovista ei yksikään ole edes ollut lukossa useampaan vuoteen (vain yksi rakennuksen neljästä ovesta on edes lukolla varustettu, mutta edes se ei ollut lukossa) – on täysin mahdotonta että tilaisuudessa olisi ollut taloon sopivat avaimet käytössä (!)

Ulkokuussirakennuksen palauttaminen alkuperäiseen ulkokuussikäyttöön ei ole mahdollista (lainsäädäntö, ympäristösytyt, rakenteet). Rakennuksen viemärointi ja wc-tilojen uudelleenrakentaminen nykymääräykset vastaavaksi ei ole kohtuullista. Pirkanmaan maakuntamuseon lausunto siltä osin että rakennusta voisi edelleen käyttää alkuperäisessä käyttötarkoituksessaan, ulkokuussina, on virheellinen.

Tontin omistajana en tarvitse tällaista isoa sortumisvaarassa olevaa hautakiveä tontilleni.

Valtioneuvoston päätöksen RKY2009 perusteluissa ei ole tuotu esille erityistä syytä estää tämän ulkokuussi/autotallirakennuksen säilymisen ja uuden käyttötarkoituksen löytämisen kannalta tarpeellisia julkisivumuutoksia.

Muita huomioita

Kiinteistölle Vallikatu 10 on edelleen osoitettu enemmän suojelumerkintöjä kuin millekään muulle tontille koko asemakaava-alueella.

Uudessa asemakaavaehdotuksessa on toki myös myönteisiä muutoksia asemakaavamerkintöihin, joissa kiinteistön omistajan mielipidettä voidaan nähdä nyt huomioidun.

- Asemakaavan yleismääräysten muutokset eivät enää suoraan estä kadun varren tiukimpaan SRP-I-luokkaan inventoidun asuinrakennuksen vaipan sisäisten tilojen hyödyntämistä. Erinäiset muut alati tiukentuvat rakentamismääräykset saattavat toki edelleen niitä hankaloittaa.
- Mahdollisuus alarinteen talousrakennuksen yhdistäminen matalalla liitososalla ylärinteen piharakennuksen rakennusalaan on nyt lisätty ehdotukseen. Rakennusaloja on kuitenkin erittäin merkittävästi rajoitettu suhteessa vanhaan asemakaavaan.
- Mahdollisuus maanalaisen paikoitusratkaisun rakentamiseen rinteeseen irti katurajasta on palautettu.

Huomioitava on kuitenkin se, että yllä esitetyt parannukset eivät ole taloudellisesti edullisia toteuttaa. Kaavamääräykset SK-Piha ja SRP-suojelumerkinnyt paitsi hankaloittavat ja aiheuttavat paljon lisäkustannuksia kiinteistön rakennusten säilyttämisen ja ylläpidon lisäksi myös mahdollisten muutosten suunnitteluun ja toteutukseen. Kiinteistön käytölle tulee asemakaavan myötä valtaisa määrä uusia rajoitteita.

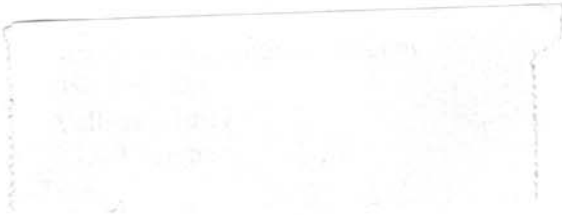
Kaava-alueen raja on edelleen väärä, eli esim. Pirkanmaan maakuntamuseon inventoima Vallikadun arvoalue ei edelleenkään sisälly kokonaisuudessaan samaan asemakaava-alueeseen. Täten kaava-alue ei myöskään noudata Valtioneuvoston päätöstä Rakennetut Kulttuuriympäristöt aluerajauksesta. Korkein Hallinto-oikeus on vuosikirjapäätöksessään KHO2010:41 lisäksi lausunut: "Inventoinnin tarkistamisen yhteydessä muuttuneen tietopohjan ja -aineiston merkitys tulee ratkaistavaksi vasta myöhempää alueidenkäytön suunnittelua tai muita yksittäisiä hallintopäätöksiä koskevassa päätöksenteossa."

Asianomistaja

Tampereella 3.7.2015

Antti Ivanoff

KIINTEISTÖ VALLIKATU 10



NÄHTÄVILLÄOLOAIKANA 21.5.-26.6.2015 TARKISTETUSTA EHDOTUKSESTA SAADUT MUISTUTUKSET

- 1/(3) MOLEMMILLE KAAVOILLE KIRJATUT MUISTUTUKSET
- 2/(3) KAAVALLE 8256 KIRJATUT MUISTUTUKSET**
- 3/(3) KAAVALLE 8257 KIRJATUT MUISTUTUKSET

22.06.2015

Dno TRE: 2250/10.02.0/2012

10

en Piia

18. kesäkuuta 2015 21:58
 Kirjaamo; Rahkonen Riikka
 Fwd: Pispalan asemakaava

Vastaanottaja:
Aihe:
Luokat: Purppura luokka

Lausuntoni asemakaavaehdotukseen (8256) koskien YLÄ-PISPALAN tonttia 2 korttelissa 1027

Esitän huomioitavaksi kaikki jo aiemmin tekemäni vaatimukseni asemakaavaehdotukseen. Samalla annan oman vastineeni joihinkin antamiinne vastineisiin ja perusteluihin.

20.4.2015 päivätyssä yleisvastineessa korostatte kulttuurihistoriallisten arvojen säilyttämistä ja kaavan kohtuullisuutta, sekä tasapuolisuutta siten, että saman tyyppisissä tilanteissa olevia kohdellaan samalla tavalla.

Vaatimuksia, vastineita ja tarkennuksia jo aiemmin tekemiini vaateisiin.

Muistutus nro 1

1/M.1. Pispalanharjun ja Provastinkadun välillä on tontteja jo jaettu katujen suuntaisesti. Näihin Provastinkadun puoleisiin tontteihin on kyseiseltä kadulta liittymät. Kohdallani ei tasapuolisuus toteudu.

1/M.2. Vastineenne väittämä autotallin ja ajoliittymän tekemisestä omalle tontille on käsittämätön, että katutila silloin levenisi.

Tällaisia tonteille ajoväyliä on jo Provastinkadulla ja muillakin Pispalan kaduilla monia kymmeniä, eivätkä nämä kadut ole leventyneet tonttien puolelle. V. 2000 Provastinkadun "pulteriatiaa" suunniteltaessa Tampereen Kaupunki itse ehdotti kadun leventämistä tekemällä aidan tonttini puolelle. Sen sijaan 14.3.2000 sovittiin työpäällikkö Esa Ranniston kanssa, että aita aloitetaan alapäästä katualueelta ja kallistuen yläpäästä tonttini puolelle. Tässäkin asiassa vaadin mainitsemaanne tasapuolista menettelyä.

1/M.3. Vastineenne 1) Kaava ei ole tasapuolinen ja yhdenvertainen. Se on edelleen vaatimukseni.

2) Jos ei ole kaavaprosessin aikana voinut tehdä asunnon kuntoselvitystä, pitää asemakaavan hyväksymisen jälkeenkin kuntotutkimuksessa todetuin korjauskelvottomuuden, terveydelle vaarallisuuden, kohtuuttomien korjauskustannusten ja muiden vastaavien syiden vuoksi voida rakennus purkaa.

Muistutus nro 18

18/M.1. Olen kanssanne samaa mieltä, että katualuetta ei pidä kaventaa. .

Kyseessä ei olekaan katualue. Tonttini rajasta on 150 sm kadun tonttini puoleiseen reunakiven reunaan/kadun reunaan. Tällä alueella on sireenipensasaita ja sähkötolppa joka on reunakivetyksessä kiinni. Tällä alueella sireenien ja tolpan lävitse ei ole auto-, eikä jalankulkuliikennettä. Kuten aiemmin kirjoitin, Tampereen kaupunki pakkolunasti tonteilta kadunvarsialueet, tarkoituksena levittää katua jalkakäytävän verran. Ilmeisesti tästä hankkeesta luovuttiin ja jossain vaiheessa alueita tarjottiinkin tonttien omistajille lunastettavaksi takaisin. Ehkä joku onkin tilaisuuteen tarttunut lunastaen alueen takaisin. Ihmettelen, miksi en voi lunastaa katuun kuulumatonta käyttämätöntä aluetta takaisin tonttiini, varsinkin, jos joku jo on voinut näin tehdä.

Tampereella 18.6.2015 Jarmo Ahonen

23.06.2015

Hämäläinen Piia

Dno TRE: 2250/10.02.01/2012

Lähetetty: 22. kesäkuuta 2015 23:39
Vastaanottaja: Kirjaamo; Rahkonen Riikka
Aihe: Fwd: Pispalan asemakaava

Luokat: Purppura luokka

Lisäselvitys ja vastauspyyntö aikaisempaan Muistutukseeni nro 18.

Katualueen leveys reunakivien reunoihin on tonttini (Pispalanharju 9) kohdalla n. 590 sm ja Tampereen kaupungin aikoinaan pakkolunastama alue 150 sm.

Pispalanharju 31 kohdalla katualueen leveys on n. 540 sm ja kadun reunasta on matkaa tontin rajaan nyt n. 80 sm. Tämän tontin omistajalle asetitte rakennusluvan saannin ehdoksi, että aikoinaan teidän pakkolunastama alue on liitettävä tonttiin ja näin on toimittu.

Vaatumukseeni teidän pakkolunastaman, ei liikenteen käytössä olevan alueen liittämistä takaisin tonttiini, vastasitte, että Pispalanharjun katu on kapea ja se on bussireitti. Katualuetta ei ole perusteltua kaventaa.

Kysynkin, mitenkä se on ollut omasta vaatimuksestanne perusteltua liittää 50 sm kapeammalla katuosuudella? Onko tällainen mielestänne tontin omistajien tasapuolista kohtelua?

Tampereella 22.6.2015 Jarmo Ahonen

26. 06. 2015

Dno TRE: 2250/10.02.01/2012

11

Lähettäjä: Vesa-Pekka ja Sari Rainne

Vastaanottaja: Tampereen kaupunki / Kirjaamo
Riikka Rahkonen, Projektiarkkitehti, kaava 8256

Muistutus kaavaehdotukseen nro 8256

Katsomme edelleen kaavaehdotuksen aiheuttavan kohtuutonta haittaa kiinteistöllemme 1024/16 Rinnekatu 29.

Tontille 1024/08 Pispalanharju 32 osoitettu uusi rakennusoikeus on edelleen mielestämme merkittävästi liian suuri ja rakennusalan sijoitus vastoin sekä kaavan yleisperiaatetta että kiinteistönomistajien välistä tasapuolisuutta ja kohtuullisuutta.

Muinaisjäännealuerajaus yhdistettynä Tampereen kaupungin omiin taloudellisiin tavoitteisiin ei näkemyksemme mukaan ole oikeutettu peruste myöntää koko tontin pinta-alan mukaan laskettua uudisrakennusoikeutta vain suojelurajauksen ulkopuolelle jäävälle tontin takaosalle, joka on alaltaan vain hieman yli puolet koko tontin pinta-alasta.

Uuden rakennusalan sijoitus on sekä vastoin kaavalle asetettua yleisperiaatetta sijoittaa rakennukset Pispalanharju-kadun katulinjaan että muodostaa kohtuuttoman haitan omistamallemme naapurikiinteistölle 1024/16 Rinnekatu 29 niin kooltaan kuin sijainniltaan.

Mahdolliset suojelutavoitteista johtuvat tonttikohtaiset rakentamisen rajoitustarpeet eivät saa aiheuttaa poikkeavan haitan siirtoa edelleen viereisten tonttien vahingoksi. Tällaiseksi kohtuuttomaksi vahingoksi katsomme, että rakennusala tontilla 1024-8 on siirretty vastoin kaavan yleisperiaatetta katulinjasta oman tonttimme 1024/16 suuntaan, jopa enemmän kuin suojelualuerajaus edes edellyttäisi.

1. Tontin 1024-8, Pispalanharju 32, rakentamisen korkeus

Edellytämme, että mahdolliselle uudisrakentamiselle tontilla 1024-8 tulee asettaa sitovana tarkka rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasemamerkintä sekä kerros määrää tulee vähentää. Näin varmistetaan tonttillemme 1024/16 Rinnekatu 29 riittävä auringonvalon saanti myös talviaikaan.

Kaavaehdotuksen ns. puolitoistakerroksinen talo sille sallittuine sokkelikerroksineen poikkeuksellisesti sijoitettuna nyt esitetyn rakennusalarajauksen mukaisesti erittäin lähelle jyrkän tontin 1024-8 takareunaa mahdollistaisi jopa yli 10 metrin korkuisen rakennuksen päädyin vain noin 3 metrin etäisyydelle oman alarinteessä olevan tonttimme rajasta. Maksimikorkeusaseman määrittäminen on jo muuallakin käytetty kaavassa, esim. Provastinkadulla.

2. Tontin 1024-8, Pispalanharju 32, rakentamisen määrä ja sijoittelu

Edellytämme, että tontin lisärakennusoikeutta vähennetään, jotta rasite poikkeuksellista uudisrakennuksen sijoituksesta ei muodostu kohtuuttomaksi naapuritontin kannalta. Ensimmäisessä tontin 1024-8 lisärakennusoikeus ja rakennusalan sijoitus tulee poistaa kokonaan tai toissijaisesti rakennusoikeus laskea ainoastaan suojelurajauksen ulkopuolelle jäävän tonttialan mukaan sekä sijoittaa niin lähelle Pispalanharjun katulinjaa kuin mahdollista.

Kaavaehdotuksen perusteluissa korostetaan, että tontin 1024/08 Pispalanharju 32 rakennusoikeutta olisi muinajäännealueen perusteella merkittävästi vähennetty. Rakennusoikeus on kuitenkin laskettu edelleen huomattavan suurella tehokkuusluvulla 0,4 koko tontin pinta-alan mukaan. Kaava-alueella 8257 on alaspäin tarkistettuina käytetty tonttikohtaisia tehokkuuslukuja välillä 0,32–0,33.

Pyydämme kohteliaammin tähän muistutukseemme kirjallisen vastauksen.

26. 06. 2015

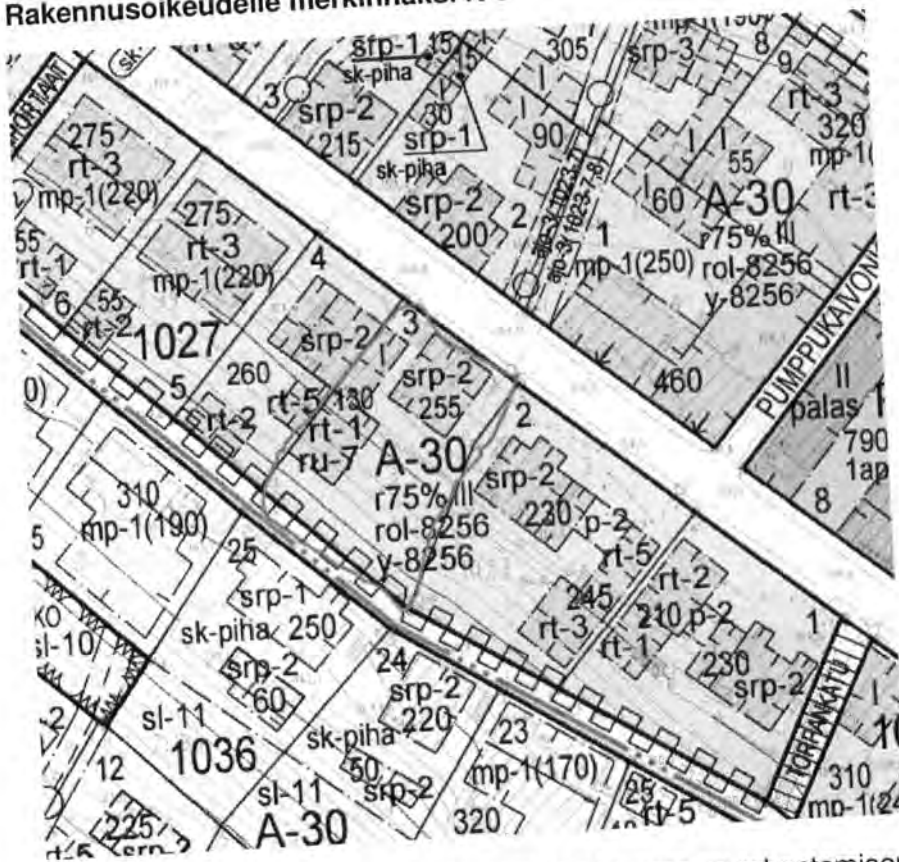
Dno TRE: 2250/10.02.01/2012

12

As Oy Harjutie 11 muistutus 12.5.2015 päivättyyn kaavaehdotukseen
http://www.tampere.fi/ytoteto/aka/nahtavillaolevat/8256/ehdotus/8256_ehdotus_kaava_1505_12.pdf

Kaava nro 8256
 Tontti: 1027/3
 Osoite: Pispalanharju 11

Rakennusoikeudelle merkinnäksi rt-3



- Merkintä rt-1 -->rt-3, koska se sallii luontevamman rakentamisen jyrkälle tontille. Myös naapuritontilla on vastaava rt-3 alue (Tontti: 1027/2).
- Tonteilla 1027/ 1, 4, 5 on rt-2 rakennusoikeusmerkintä
- Yhdenvertaisuusperiaatteen mukaisesti meillä tulee olla vähintään rt-2.
- Luonnosvaiheessa (helmikuu, 2012) tonttimme rakennusoikeuden merkintä oli Rt-2.

Korjausehdotus

Sallitaan tontille 1027/3 rakennusoikeusmerkintä rt-3.

Ajoneuvoliittymä Provastinkadulta

Tontille 1027/3 rakennusoikeuden hyödyntäminen on mahdotonta ilman kulkua Provastinkadulta sillä tontin täydennysrakentaminen ei ole mahdollista Pispalanharjulta liikennöiden.

Vastaavien Pispalankatujen varsille kaavoittaja myöntää poikkeuslupia:

- Provastinkatu tontti 1027/6 ja Tahmelan viertotie 72 ja 74



- Kaavaehdotus ei ole yhdenvertainen eikä toteuta jo aloitettuja käytäntöjä liittymien sallimisen suhteen.

Korjausehdotus

Sallitaan tontille 1027/3 liityntä Provastinkadulta.

Tampereella 24.6.2015

Matleena Piesala
Isännöitsijä, As Oy Harjutie 11

26. 06. 2015

Dno TRE: 2250/10.02.01/2012

Muistutus 12.5.2015 päivättyyn kaavaehdotukseen

http://www.tampere.fi/ytoteto/aka/nahtavillaolevat/8256/ehdotus/8256_ehdotus_kaava_1505_12.pdf

Kaava nro 8256

Tontit: 1027/1,2,3,4,5 ja 1026/2,3

Osoite: Pispalanharju

Liitteet:

Liite 1: Kuvia kaupungin katualueesta Pispalanharjulla

Mahdollisuus lunastaa takaisin kaupungin pakkolunastama alue

Kaupunki lunasti/pakkolunasti noin 60-luvulla tonteilta kaistaleen tien levennystä ja jalkakäytävän rakentamista varten. Perimätiedon mukaan lunastukseen suostunut tontin 1027/5 omistaja sai korvauksena 2 markkaa kirsikkapuusta ja 5 markkaa pensasaidasta. Katua levennettiin, mutta jalkakäytävää ei koskaan rakennettu. Haluamme mahdollisuuden lunastaa takaisin käyttämättä jäänyt katualue.



Keltaisella merkityt tontit ovat joutuneet lunastamaan kaistaleen takaisin/ ovat saaneet aikoinaan lunastaa kaistaleen takaisin / heiltä ei viety niin isoa kaistaletta.

Edellisellä kaavamuistutuskierroksella tontin 1027/2 Jarmo Ahonen muistutti kaavoittajaa:

Muistutus nro	22.10.2013	Ahonen Jarmo_2	
18 / M.1.	Useita vuosikymmeniä sitten Tampereen kaupunki liitti, osaksi pakkolunastaen mm. kortteleissa 1026 ja 1027, Pispalanharju-katuun kadunvarren tontteja n. 1,4 m leveän kaistaleen, ilmeisenä tarkoituksena rakentaa jalkakäytävä. Tästä tarkoituksesta on vuosikymmenten saatossa varmaankin luovuttu. Esitän, että tämä tonttini kohdalla oleva kaistale voitaisiin liittää takaisin tonttini. Samansuuntaisen toiveen ovat esittäneet useat muutkin tontin omistajat.	Pispalanharjun katu on kapea ja se on bussireitti. Katualuetta ei ole perustellusti laajennettu.	Ei muutoksia kaava-aineistoon muistutuksen johdosta.

Kadun kavennuksesta ei ole kysymys. Ks. Liite 1. Kuvia kaupungin katualueesta Pispalanharjulla
Bussit eivät tälläkään hetkellä liikennöi käyttämättä jääneellä katualueella.

Tontin 1036/1 omistaja veloitettiin lunastamaan ko. katualue autotallin rakennusluvan saamiseksi. Muille kaavoittaja vastaa ettei katualuetta ole perusteltua kaventaa.

Kaavaehdotus ei toteuta yhdenvertaisuusperiaatetta.

Ratkaisuehdotus:

- Annetaan mahdollisuus lunastaa takaisin kaupungin lunastama/pakkolunastama ja käyttämättä jäänyt alue.

Tampereella 25.6.2015

Antti Heikkilä, 1026/3 ja 1027/1
Finngold Oy, Kai Minkkinen, 1026/2
Jarmo Ahonen, 1027/2
As Oy Harjutie 11, Matleena Piesala, 1027/3
Tapani Tumi ja Tuulikki Tumi, 1027/4
Ulla Järvilehto, Kaarlo Järvilehto ja Tarmo Järvilehto, 1027/5

Muistutus 12.5.2015 päivättyyn kaavaehdotukseen

http://www.tampere.fi/ytoteto/aka/nahtavillaolevat/8256/ehdotus/8256_ehdotus_kaava_1505_12.pdf

Kaava nro 8256

Tontit: 1027/1,2,3,4,5 ja 1026/2,3

Osoite: Pispalanharju 3-15

Ajoneuvoliittymä Provastinkadulta



- Provastinkadulta on sallittu liittyä kuudelle tontille (keltaisella). Osa näistä tonteista on jaettu katujen Pispalanharju ja Provastinkatu suuntaisesti.
- Tämä kaavaehdotus estää muiden tonttien jakamisen katujen suuntaisesti.
- Joidenkin tonttien täydennysrakentaminen ei ole mahdollista Pispalanharjulta liikennöiden tontin jyrkkyyden ja/tai olemassa olevien suojeltujen rakennusten vuoksi.
- Tontilla 1027/6 on olemassa oleva kahden auton autotalli, jolle on ajoneuvoliittymä Provastinkadulta.
- Kaavaehdotus ei toteuta tasapuolista ja yhdenvertaista kohtelua eikä toteuta jo aloitettuja käytäntöjä tonttien jakamisen ja liittymien sallimisen suhteen.

Ratkaisuehdotus:

- Sallitaan tonteille liittyminen Provastinkadulta.

Tampereella 25.6.2015

Antti Heikkilä, 1026/3 ja 1027/1

Finngold Oy, Kai Minkkinen, 1026/2

Jarmo Ahonen, 1027/2

As Oy Harjutie 11, Matleena Piesala, 1027/3 (p. 050 366 1849)

Tapani Tumi ja Tuulikki Tumi, 1027/4

Ulla Järvilehto, Kaarlo Järvilehto ja Tarmo Järvilehto, 1027/5

NÄHTÄVILLÄOLOAIKANA 21.5.-26.6.2015 TARKISTETUSTA EHDOTUKSESTA SAADUT MUISTUTUKSET

1/(3) MOLEMMILLE KAAVOILLE KIRJATUT MUISTUTUKSET

2/(3) KAAVALLE 8256 KIRJATUT MUISTUTUKSET

3/(3) KAAVALLE 8257 KIRJATUT MUISTUTUKSET

11.06.2015

Dno TRE: 2251/10.05.15

Tampereen kaupunki

Kirjaamo

PL 487

33101 Tampere

asia: Ylä-Pispala, kaava nro 8257 , tontit 1317-1 ja 1036-8

Tein kaavaluonnokseen nro 8257 huomautuksen 3.4.2012 koskien tontille 1317-1 kaavoitetun täydennysrakentamisen vaikutusta elämäämme tontilla 1036-8.

Kaavaehdotuksessa 160 m² uudisrakennus oli sijoitettu Pispankadun suuntaisesti suoraan talomme eteen viereisen tontin rivitalon jatkoksi, jolloin se olisi vienyt - ja tämä ei ole liioittelua - täysin näkymät etelään Pyhäjärven suuntaan. Esitin silloin, että asuinrakennus, hieman suunniteltua pienempänä, ja varastorakennus vaihtaisivat paikkoja ja matalampi autotalli/varasto tulisikin Pispankadun varteen. Tähän ei suostuttu, mutta saimme vastaehdotuksen, jossa tontin 1317-1 rakennusoikeus oli jaettu siten että Pispankadun varteen olisi sijoitettu 110 m² kokoinen uudisrakennus alun perin suunnitellun 160 m² sijasta. Koska kaavoittaja tuli tässä asiassa meitä vastaan, suostuimme kipeään ratkaisuun, vaikka se veisikin meiltä Pyhäjärvimaisemat jättäen jäljelle vain 6 ½ m kaistaleen Viikinsaaren suuntaan (Kuvat 1 ja 2) ja toisi uudisrakennuksen kapean Pispankadun reunassa kiusallisen lähelle.

21.5.2015 sain sähköpostitse tiedon, että tontin 1317-1 rakennusala on väljennetty sallien 2m pitemmän rakennuksen Pispankadun varteen. Tiedotteessa todetaan, että näkymiä Pyhäjärven suuntaan säilyy Pispankadulle ja yläpuolisille tonteille. Säilyy siis n. 4 m:n verran (kuvat 3 ja 4, kuvassa 5 näkymä olohuoneen ikkunasta). Rakennuksen pinta-ala olisi tässä tapauksessa 130 m². Kaavan nyt ollessa loppusuoralla siis vesitetään aikaisempi ratkaisu ja palataan taas lähelle alkuperäistä 160 m²:n ehdotusta.

Haulitornilla aikanaan pidetyssä tiedotustilaisuudessa todettiin, että kaavan on tarkoitus tuoda kaupunkilaisille hyviä asioita. Meidän tapauksessamme tarjolla on luonnonkauniin näkymän menetys Pyhäjärven yli Nokialle, Pirkkalaan, Hyhkyyn, Ranta- Kaarilaan, talomme jälleenmyyntiarvon putoaminen 10-20% (OP- Kiinteistökeskuksen välittäjän arvio, jonka voin halutessa toimittaa nähtäväksi) sekä, uudisrakennuksen tullessa parveke/terassimme eteen, asumismukavuuden menetys.

Tontille 1317-1 kaavoitettu Pispankadun suuntainen uudisrakennus on suunnitteilla erittäin ahtaaseen paikkaan, todella lähelle sekä suojeltua rakennusta että viereistä rivitaloa, nimenomaan tontin korkeimpaan kohtaan ja mahdollisimman suurena suoraan meidän eteemme varmaankin kahdesta syystä: 1) koska Pispankadun eteläpuoli halutaan itsepintaisesti tältä kohtaa kaavoituksellisesti mahdollisimman umpeen. 2) koska suojeltu kohde ei ilmeisestikään ole millään tavoin tulossa asumiskäyttöön, vaan se on rakentajalle käytännössä vain näköeste, jonka takaa "tutkitaan lisärakentamisen mahdollisuutta haastavalla tontilla", kuten tiedotteessa 21.5. todetaan.


Kun nyt on taas palattu melkein lähtöpisteeseen ehdotan seuraavaa:

Alkuperäisen ehdotuksemme mukaisesti uudisrakennus sijoitetaan pienempänä (130m² ?) suojellun rakennuksen eteläpuolelle. Matala varastorakennus, josta ei ole tarvetta nähdä suojellun rakennuksen yli, sen pohjoispuolelle. Tontin 1317-1 rakennusoikeus tulee täytettyä, ja molemmilla osapuolilla on mahdollisuus nauttia ainutlaatuisesta maisemasta.

Kun asukkaiden mielipidettä on tässä kaikille osapuolille vaikeissa asioissa haluttu kuulla, toivon jatkossa tasapuolisempaa käsittelyä. Porkkanat kun tuntuvat menevän 1317-1:n puolelle ja kepit meille päin.

Tampereella 26.5.2015

kunnioittavasti


Jari Salmela

Liitteet: valokuvia 5 kpl, kuvat 1 ja 2 näkymä 6 ½ m, kuvat 3, 4 ja 5 näkymä 4 ½ m

26.06.2015

Dno TRE:

2251/0.02.01/2012

MUISTUTUS Pispalan asemakaava ehdotuksen 8257:ään

Muistutuksen tekijät:

Teemu Helenius tontin Provastikatu 21 33250 Tampere osalta

Jarmo Autio ja Jukka Näppilä tontin Provastikatu 23 osalta

Tapani Harjuntausta tontin Provastikatu 25 osalta

Matti Uutela tontin Provastikatu 27 osalta

Markku Jaakkola tontin Provastinkatu 29 osalta

Vaatimukset

Uudistamme edellisessä muistutuksessamme tekemämme vaatimukset. Kaavaehdotusta on muutettava tonttien nro (luettele muistuttajien tontin numerot) osalta seuraavasti: Tonttitehokkuus kyseisten tonttien osalta on muutettava Pispalan kaavan yleisen linjauksen mukaiseksi eli $e=0,5$.

Vaatimusten perusteet:

Taustaa

Vuonna 1978 vahvistetussa asemakaavassa muodostettiin tonttiemme alareunaan kulkuväylä, mihin piti rakentaa myös vesi- ja viemärijohdot tonttejamme varten, koska toinen vaihtoehto olisi ollut pumpata viemäriverdet ylös Provastinkadulle. Sittemmin ilmeni, ettei kulkuväylää ja vesi- ja viemärijohtoja rakennetakaan niille varatuille alueille. Edellä mainittujen tonttien omistajat anoivat vuonna 1989, että kyseiset alueet palautetaan näihin tontteihin. Kun yleiseen käyttöön aiemmin varatut tie- ja kulkualueet jäivät pois, nämä alueet palautuivat luonnollisesti alkuperäiseen käyttöönsä. Ymmärsimme ja näin kaavoittaja meille kertoi, että tonttien rakennustehokkuus muutetaan (palautetaan) tonttitehokkuudeksi $e=0,5$ (kyseisen kaavan yleisen linjauksen mukaiseksi). Kun tämä muistutuksen tekijöille kaavoittajan taholta näin todettiin, meillä oli oikeus luottaa viranomaisen kertomaan.

Oikeus luottaa viranomaiseen sanaan

Edelliseen muistutukseen annetussa kaavoittajan vastauksessa todetaan: ”kaavan nro 6686 yhteydessä ei ole voitu luvata, että rakennusoikeutta nostettaisiin seuraavassa kaavassa.” Tiukan juridisesti asia onkin näin, mutta neuvon ja viranomaistiedon saajan on voitava luottaa siihen, että viranomaisen antamat tiedot ja ohjeet pitävät paikkansa. Viittaamme mm. KHO:n ratkaisuun 2003:21, jossa oli katsottu, että kun puoliset olivat toimineet vilpittömässä mielessä viranomaisen ohjeen mukaisesti ja kun asiassa ei ilmennyt muuta erityistä syytä, josta muuta johtuisi, asia oli ratkaistava puolisoitten edun mukaisesti. Tämän KHO:n linjauksen mukaisesti meillä on ollut oikeus luottaa kaavoittajan sanaan, että tonttitehokkuuden muuttaminen käy helpoiten seuraavan kaavan teon yhteydessä. Näin ollen kaavoittaja ei voi meiltä edellyttää, että olisimme edellisessä kaavoituksessa erikseen vaatineet rakennusoikeuden lisäämistä. Edellä esitetyn vuoksi asia on ratkaistava muistuttajien edun mukaisesti ja muutettava tonttitehokkuudeksi näiden tonttien osalta $e=0,5$.

Poikkeamiselle kaavan yleisen linjauksen mukaisesta tonttitehokkuudesta tontin jyrkkyyden nojalla ei ole perusteita

Kaavoittajan vastineen mukaan tonttien jyrkkyys estää tonttitehokkuuden $e=0,5$. Väite on kestämaton. Muutkin Pispalan tontit ovat jyrkkiä ja jopa erittäin jyrkkiä eikä jyrkkyys siis voi olla

peruste poiketa tonttitehokkuudesta nyt kyseessä olevien tonttien osalta. Tonttien alaosan kaistaletta ei ole edes tarpeen rakentaakaan, koska muu osa kyseisistä tonteista riittää hyvin rakennuksille rakentamista. Tasaisella maalla naapurien eteen rakentamista tapahtuu sen sijaan merkittävästi enemmän kuin rinteessä.

Poikkeaminen kaavan yleisen linjauksen mukaisesta tonttitehokkuudesta edellyttää maankäytöllisiä perusteita ja yhdenvertaisuusperiaatetta on noudatettava

Korkeimman hallinto-oikeuden linjauksen (KHO 2014.76) mukaisesti yhdenvertaisuusperiaate edellyttää muun muassa, ettei alueiden omistajia kaavassa aseteta toisistaan poikkeavaan asemaan, ellei siihen kaavan sisältöä koskevat säännökset huomioon ottaen ole maankäytöllisiä perusteita. Kaavoittajan vastineessa on yleisesti viitattu Pispalan asemakaava-alueen eliöstö- ja biotooppiselvityksen liitteisiin 3,5,7, 5 ja siihen, että tonttien alaosassa on useita arvoja. Viittaus näihin luontoarvoihin ei mitenkään osoita, että tonttitehokkuudesta $e=0,5$ olisi haittaa näille arvoille. Väite mahdollisesta haitasta on jäänyt täysin yksilöimättömäksi eikä sille ole mitään perustetta. Kaavoittajan vastineessaan mainitsemaan ekologiseen käytävään ei voi olla tonttitehokkuudella $e=0,5$ mitään merkitystä eikä se näin ollen voi olla tonttitehokkuuden alentamisperuste kyseisillä tonteilla. Tonttitehokkuus $e=0,5$ ei mitenkään voi vaarantaa kaavoittajan vastineessa mainittuja luontoarvoja. Kaavoittaja ei ole näyttänyt tätä väitettään luontoarvojen vaarantumisesta mitenkään toteen.

Kaavoittaja ei ole osoittanut muutoinkaan, että olisi olemassa mitään sellaista maankäytöllistä perustetta, joka oikeuttaisi kaavoittajan poikkeamaan tontin omistajien yhdenvertaisuusperiaatteesta ja kaavan yleisestä linjasta tonttitehokkuuden suhteen.

Koska kaavaehdotus on edellä mainituilla perusteilla kyseisten tonttien tonttitehokkuuden osalta yhdenvertaisuusperiaatteen vastainen ja lainvastainen, kaavaehdotusta on muutettava esittämällämme tavalla.

Tampereella. 26.6.2015
Teemu Helenius
Jarmo Autio
Jukka Näppilä
Tapani Harjuntausta
Matti Uutela
Markku Jaakkola



OSA 2:
NÄHTÄVILLÄOLOAIKANA
23.10.–22.11.2013
EHDOTUKSESTA SAADUT
MUISTUTUKSET

-  1/(3) MOLEMMILLE KAAVOILLE KIRJATUT MUISTUTUKSET
-  2/(3) KAAVALLE 8256 KIRJATUT MUISTUTUKSET
-  3/(3) KAAVALLE 8257 KIRJATUT MUISTUTUKSET

Muistuk- sen nro	Muistutuksen jättäjä Kun saman henkilön tai talon, samassa roolissa jättämät perä- käiset kirjaukset lasketaan yhdeksi kirjaukseksi, muistutuksia on jätetty yhteensä 38 kappaletta.	8256	8257	8309	8451	Yleisiä / periaate	Pyydetty k. vastaus	Sivu nro
1	Ahonen Jarmo_1							4
2	Holmala Jyrki							5
3	Salonen Sampo							8
4	Pispalan kulttuuriyhdistys ry / Nurmi Mikko							9
5	Pispalan asukasyhdistys ry / Mäki Jussi ja Niskavaara Veikko							12
6	Lahtinen Jeppe / puolesta Talokko Oy Siukonen Jussi							19
7	Pispalan-Epilän kiinteistöyhdistys ry / Välimäki Risto ja Linfors Osmo							24
8	Pirkanmaan Rakennussuojeluyhdistys ry / Raevaara Aarne_1							26
9	Asunto-osakeyhtiö Rinnekatu 10 / Raevaara Aarne_2							45
10	Kaikkonen Marja							51
11	Ivanoff Antti_1/ Vallikatu 10, ltse tehty kuntoarvio piharakennuksesta							58
12	Ivanoff Antti_2 / Vallikatu 10							78
13	Pispalan asemakaavoituksen Rakennusoikeus-osallisryhmä / Ivanoff Antti_3							84
14	Pispalan asemakaavoituksen Rakennusoikeus-osallisryhmä / Ivanoff Antti_4							89
15	Takalammi Simo_1							94
16	Asunto Oy Tampereen Pispalan Mäkikatu 2 / Takalammi Simo_2						Hyv.	95
17	Pulkki Pertti							96
18	Ahonen Jarmo_2							97
19	Rainne Vesa-Pekka ja Sari							98
20	Asunto Oy Harjutie 11 / Piesala Matleena							101
21	Keppo Eeva							113
22	Vuori Tarmo							121
23	Heikkilä Kari ja Anneli							124
24	Anttila Marja							126
25	Hukari Daniel ja Sillman Tarmo							128
26	Pitkänen Juha ja Tuomi-Nikula Anu							129
27	Leivaara Lasse ja Leivaara Pertti							130
28	Pesonen Maria ja Rahikainen Ari							132
29	Harjuntausta Tapani_1							133
30	Harjuntausta Tapani_2							134
31	Uutela Matti ja Harjuntausta Tapani_3							135
32	Näppilä Jukka ja Autio Jarmo / puolesta Harjuntausta Tapani_4							136
33	Jaakkola Markku_1							137
34	Helenius Teemu							138
35	Harjuntausta Tapani, Uutela Matti, Näppilä / puolesta Harjuntausta Tapani_5							139
36	Jaakkola Markku_2							140
37	Harjuntausta Tapani, Uutela Matti, Näppilä / puolesta Harjuntausta Tapani_6							142
38	Ritola Helena							143
39	Jokela Petri							144
40	Blinnikka Päivi							145
41	Järvenpää Torsti							146
42	Mattila Seppo ja perikunta							147
43	Hirvonen Martti						Hyv.	149

NÄHTÄVILLÄOLOAIKANA 23.10.–22.11.2013

EHDOTUKSESTA SAADUT MUISTUTUKSET

- 1/(3) MOLEMMILLE KAAVOILLE KIRJATUT MIELIPITEET
- 2/(3) KAAVALLE 8256 KIRJATUT MIELIPITEET
- 3/(3) KAAVALLE 8257 KIRJATUT MIELIPITEET

TAMPEREEN KAUPUNKI

17. 10. 2013

Dno TRE 2250/10.02.01/2012

Tampereen kaupunki/Riikka Rahkonen
Yhdyskuntalautakunta

Asia: Pispala, asemakaavan uudistaminen I-vaihe, kaavat nro 8256 ja 8257
Kannanotto Pispalan asemakaavamuutosehdotukseen, joka esiteltiin yleisötilaisuudessa 2.10.2013

Omistamani kiinteistön f osalta totean:

Tonttini pitää voida jakaa kahteen osaan katujen suuntaisesti siten, että rinteeseen alapuoleiselle tontille, jonne on kaavaehdotuksessa määritelty toisen päärakennuksen rakennuspaikka, on kulku Provastinkadun kautta. Kyseisen rakennuksen perustus tulisi olemaan Provastinkadun tasolla, kun yläpuoleiselta Pispalanharju-kadulta olisi sinne korkeuseroa yli kymmenen metriä. Provastinkadun varressa olevaan "pulteriaitaan" voi tyyliä rikkomatta puhkaista tontin puolelle autotalli- tai pysäköintipaikan, jolloin saa kapealta kadulta liikenteen tieltä auton pois. Tällaisia kadun yläpuoleisia tonttien kulkusyvennyksiä on Pispalassa olemassa jo useita. Kaavamääräyksellä estämällä tontilleni kulku Provastinkadulta, aiheutetaan tontilleni huomattava arvonalennus. Kaavavalmistelussa korostatte tontinomistajien yhdenvertaista ja tasapuolista kohtelua. Toivoisin tämän toteutuvan myös minun kohdallani.

Kaavaehdotuksessa on Pispalan erityispiirteen ja omaleimaisuuden säilyminen nyt huomioitu paremmin, mutta en näe kaikilta osin kaavassa selkeitä parannuksia jo aiemmin (27.02.2011) esittämiini, alla lueteltuihin asioihin.

1. Asemakaavan tulee olla tasapuolinen ja yhdenvertainen kaikille.
2. Huonokuntoinen ja korjauskelvoton rakennus pitää voida purkaa.
3. Tonttitehokkuus pitää vastata nykyistä tehokkuutta.
4. Perinteistä maanpäällä sijaitsevaa kellarikerrosta ei saa laskea rakentamisneliöihin.
5. Rakennusten sijoittelu, suojelu ja korjaustoimet ei saa aiheuttaa kohtuuttomia rakentamis- tai korjauskustannuksia.
6. Rakennusta tulee voida korottaa huomioiden mitä voimassaolevat rakennusmääräykset vaativat eristettä ulkokattoa vasten.

Pispalassa 16.10.2013 Jarmo Ahonen

21.10.2013

MUISTUTUS

20.10.2013

Dno TRE: 2250/10.02.01/2012

MUISTUTUS YLÄ-PISPALAN ASEMAKAAVAEHDOTUKSEEN, KAAVAT NRO 8256 JA 8257Diaarinumerot: TRE:2250/10.02.01/2012 ja TRE:2251/10.02.01/2012

Jätän muistutuksen asemakaavaehdotukseen tontinomistajana Pispalan kaavoituksen II-alueelta. Kaavoitusprosessissa on kerrottu kaavojen 8256 ja 8257 luovan käytännöt, joita sovelletaan II- ja III-alueen kaavoissa myöhemmin.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Pispalan kaavoitusprosessissa on suurena ongelmana se, että I-alueen kaavan osallisryhmiin ei otettu tontinomistajia II- tai III-alueelta, vaikka I-alueella luodaan käytäntöjä, joita on tarkoitus soveltaa näillä alueilla. Varsinaiseen interaktiiviseen työhön kaavoittajan kanssa ei ole päästy, jos sattuu asumaan II-alueella ja kun II-alueen kaava käynnistyy linjat ovat jo lukossa I-vaiheen mukaisesti.

Pispalan asemakaavoitus on jatkunut jo yli kuusi vuotta ja tässä ehdotusvaiheessa on kaavoituksen tavoitetta muutettu. Yleisesti ottaen kaavoituksen (kuten muidenkin töiden) tavoite lyödään ensin lukkoon ja sitten tehdään työ. Nyt tehty toisin päin. Vanhan OAS-dokumentin mukaan asemakaavan laatimisen tavoitteena on *tukea* Pispalan valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön säilymistä ja kehittymistä. Uusimmassa sanotaan: asemakaavan laatimisen tavoitteena on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti Pispalan valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön (RKY) kulttuurihistoriallisten arvojen *säilyttäminen* sekä alueen hallittu kehittyminen. Tässä on noudatettu Pirkanmaan Maakuntamuseon lausunnossa esitettyä pyyntöä jälkijättöisesti.

Talonomistajien kannalta tärkein vaikutusten arvioinnin alue eli *taloudellisten vaikutusten arviointi* on jätetty pois, vaikka tätä on jo useiden vuosien ajan pyydetty kaavoittajalta. Erityisesti tarkastelukohteena tulisi olla huonokuntoiset talot, joihin tulee suojelumerkintä (ja velvoite).

Kaavaehdotus

Pispalassa on useita yhdistyksiä ja toimijoita, jotka ovat olleet herkkiä valittamaan lupaprosesseissa jo vanhan kaavan aikana. Kaavaehdotuksessa tulee välttää sellaisia ilmaisuja ja epämääräisyyksiä, jotka aiheuttavat tulkintaongelmia ja/tai ei ole selvää kuka tulkintaa tekee. Kaavan aloituksen aikaan silloinen apulaispormestari Tarja Jokinen perusteli kaavoituksen aloittamista sillä, että Pispalasta tuli niin paljon valituksia. Olisi syytä välttää tilanteen pahenemista uuden kaavan takia.

Ohessa lista asioista, jotka aiheuttavat ongelmia tulkinnassa

- Sk-pihapiirimerkinnät olisi syytä ottaa pois kaavasta. Kaavoituksella tulisi keskittyä rakennuksiin, eikä pihan kasvustoon. Kuka on viranomainen ja asiantuntija, joka tulkitsee pihakasvuston

MUISTUTUS

20.10.2013

kulttuurihistoriallisen aluekokonaisuuden säilymistä? Rakennusvalvonta? Maakuntamuseo? Puisto-osasto?

- Rakentamisen tapausuudessa teksti "Rakennukset ja niiden laajennukset ja korotukset on suunniteltava siten, että kadulta ja yläpuolisilta tonteilta säilyy järvinäkymiä eikä alapuolisten tonttien pihoja varjosteta merkittävästi" tulee aiheuttamaan valitustulvan, jos joku haluaa rakentaa talon tyhjälle tontille tai laajentaa rakennustaan. Tällainen teksti tulisi ehdottomasti poistaa varsinaisesti kaavaehdotuksesta ja se voi toki olla suosituksena, mutta ei missään tapauksessa määräyksenä.
- Oheinen määräys " Suurten teknisten laitteiden kuten lautasantennien, aurinkopaneelien ja -keräimien sijoittamisessa tulee huomioida alueen kulttuuriympäristön ja maiseman arvot" tulee myös aiheuttamaan hankaluuksia. Mitä tekemistä aurinkopaneeleilla on kulttuuriympäristön ja maiseman kanssa? Kuka tätä määräystä tulkitsee? Rakennusvalvonta vai maakuntamuseo?

Luonnosvaiheessa suojelumerkinnot oli rajattu kahteen luokkaan SRP-1 ja SRP-2. Nyt on palattu takaisin lähelle Maakuntamuseon tekemää kolmiportaista inventointiluokitusta. Tästä tulee väistämättä mieleen, että asukkaiden kanssa käytyjen keskusteluiden jälkeen (päästy kaksiportaisuuteen) palataan takaisin viranomaisia mukailevaan linjaan juuri kun kaava valmistuu.

Rakennusoikeus ei ole tasa-arvoinen, sillä joillakin tonteilla on e-luku pudonnut alle 0.5:n. Rakennusoikeuden tulisi olla sama kaikilla yksityisten omistamilla tonteilla.

Rakennusoikeus sinänsä putoaa tällä kaavalla. Kaavan tiedotustilaisuuksissa Riikka Rahkonen on myöntänyt, että RakL:n aikainen $e=0.5$ vastaa MRL:n aikaista $e=0.7-0.8$ arvoa. Vastaavasti Pispalassa on rakennettua kanttaa, jossa on menty yli kaavan mukaisten $e=0.5$ luvun. Tämäkään ei edistä tasa-arvoa tontinomistajien välillä.

Useat pitkän linjan Pispalalaiset kommentoivat, että Pispalan rinne rämettyy puuston ylikasvun takia. Puita ei pitäisi kaava-alueella suojella; se on sitä paitsi ristiriidassa näkymien varmistamisen kanssa.

Rakentamistapaohje

Rakentamistapaohje ei noudata Pispalan perinteistä monimuotoisuuden linjaa, vaan pyrkii hyvin kapeaan ja rajoittavaan valikoimaan uudis- ja laajennusrakentamisessa. Haasteita mm. seuraavat asiat:

- Rakennusten runkosyvyyden rajoittaminen 4,5 tai 8 metriin. Kapeat rakennukset aiheuttavat käytävämäisiä sisätilaratkaisuja ja yleistikin näin tarkat määräykset ovat voimakkaasti ristiriidassa Pispalan arvojen mukaisen monimuotoisuuden kanssa.
- Tiilikatteiden kieltäminen tuntuu ihmeelliseltä, kun tiilikattoisia rakennuksia on jo nyt Pispalassa suuri määrä. Myös mustan värin rajoittaminen on erikoista, kun juuri sitä väriä on tiilikatoissa käytetty voittopuolisesti.

MUISTUTUS

20.10.2013

- Terassien ja parvekkeiden käytön rajoittaminen ja koon järjetön minimointi on käsittämätöntä tällä Tampereen parhaiden maisemien alueella. Miksi maisemista ei voi nauttia terasseilla ja parvekkeilla?
- Pispalassa on pulaa parkkipaikoista ja useat tontit ovat jyrkkiä rinneratkaisuja. Rinteeseen pitäisi voida upottaa myös kahden auton talli, tontin yläpää ja rakennusala voi rajoittaa autotalliratkaisuja tontilla. Tällainen rajoite on täysin turha yksityiskohta, joka voidaan hoitaa tontikohtaisissa ratkaisuissa.

Muut asiat

Kaavaehdotuksesta puuttuu merkinnät linjauksista uusimpiin energiamääräyksiin ja -linjoihin. Kaavassa ei ole huomioitu energia-asioita siltä kannalta, miten uudet määräykset vaikuttavat vanhoihin rakennuksiin laajennuksien yhteydessä. Vaihtoehtoisten sähkö- ja lämmitysratkaisuiden tukeminen (ilmavesilämpöpumput, maalämpö siellä missä mahdollinen, aurinkosähkö) olisi ollut toivottavaa kaavaehdotuksessa.

Jyrki Holmala

Kiinteistönomistaja

Lähetetty:asiakaspalvelu.palaute@tampere.fi
22. lokakuuta 2013 9:46

22. 10. 2013

Vastaanottaja:**Aihe:**

Vastaus [344437]

Dno TRE: 2250/10.02.01/2012

Luokat:

Punainen luokka

Hei

Kiitos palautteestanne. Se välitettiin kirjaamoon kirjattavaksi, josta se lähetetään maankäytön suunnitteluun.

Terveisin

Kristiina Salminen
Asiakaspalvelusihteeri
Tampereen kaupunki
Palvelupiste Frenckell
Frenckellinaukio 2 B
PL 487, 33101 TAMPERE
Puh. (03) 5656 4400
palvelupiste.frenckell@tampere.fi

Id: 344437

Luonti pvä: 22.10.2013 9:29

Kuvaus:

Käytetty palvelin: www.tampere.fi

Lähtäjän www-selain: Mozilla/5.0 (Macintosh; Intel Mac OS X 10.5; rv:16.0) Gecko/20100101 Firefox/16.0

Lähtäjän laite tai proxy: 188.238.2.213

Lähtäjän ilmoittama sähköpostiosoite: s

> kaava8309 = Hei, Toimin Tampereen seudulla rakennusyrittäjänä joten tunnen Pispalan rakennetta jonkin verran. Olen toiminut myös Vanhassa Porvoossa ja nähnyt alueen huikean hinnannousun ja turistirvon. Pispalassa on mielestäni tapahtunut kuluneina vuosina muutamia ylilyöntejä rakennusohjeiden tulkinnassa joten tähän asiaan kaivattaisiin ilman muuta lisää selkeyttäviä rajoja. Tässä asiassa voitaisiin vakavasti harkita erityisen viran perustamista jonka vastuulla olisi valmistella erityisesti korjausrakentamiseen keskittyviä ja suojelurakennusten rakennuslupia. Tässä uskoakseni säästettäisiin kaupungin resursseja, sillä vain säädösten puitteissa olevia rakennuslupia jatkaisi matkaansa tämän alueensa erikoislaatusuuteen perehtyneen henkilön käsistä ja asialle saataisiin jonkinlaiset selvät kasvot. Pispalan rakennushistoriallista arvoa ei kannata vähätellä edelleenkaan kaupunkimme yhtenä vetonaulana. Tämän hetkinen hintatendenssi viittaa myös siihen että maksukykyisiä asukkaita alueella on, joten sosiaalisista syistä ei kaavaa ja poikkeuslupakäytäntöjä tulisi höllentää, vaan vaativammatkin yksityiskohdat tulisi huomioida yleisen estetiikan nimissä. Erityisesti lasijulkisivuissa tulkinta on ollut turhauttavan väljää, perinnerakennusaarteisiin kuuluvan Pispalan ilmeeseen ei tyyllillisesti sovi klinisen suora heijastava lasipinta isoina pinta-aloina. Nämä asiat osuvat ihmisten silmään, joillain tiedostavalla tasolla toisilla tiedostamatta kuitenkin yhtäkaikki vaikuttavaan alueen maineeseen ja suosioon.

> Nimi = Sampo Salonen

22. 10. 2013

Dno TRE: 2250/10.02.01/2008

4

Pispala, asemakaavan uudistaminen**koskien kaavaehdotuksia nro. 8256, Pohjoispuoli: Dno: TRE: 382/10.02.01/2008 ja****nro 8257, Eteläpuoli: Dno: TRE: 383/10.02.01/2008**

Sosiaalisen ja kulttuurisen monimuotoisuuden, palveluiden, alkuperäisten rakennusten, pihapiirien ja rakennuskokonaisuuksien sekä vanhojen rakennusten ominaispiirteiden säilyttäminen ovat kaavan uudistamisen kannalta erityisen tärkeitä tekijöitä. Nämä tavoitteet ovat myös esitetty yhdyskuntalautakunnan 15.3.2011 hyväksymässä periaatelinjauksessa Pispalan kaavaudistuksen kulttuuriympäristötavoitteiksi. Pispalan vuoden 1978 asemakaava ei tyydyttävästi onnistunut vanhan rakennuskannan eikä alueen valtakunnallisesti tunnetun miljöön säilyttämisessä eikä myöskään alueen sosiaalisen rakenteen säilyttämisessä. Pidämme tärkeänä, että edellä esitetyt tavoitteet siirtyvät kaavaehdotuksista myös käytännön tasolle kaavaa toteutettaessa eikä vuoden 1978 jälkeinen muutosvimma toistuisi eikä jatkuisi.

Pispalassa oli ennen lähes jokaisessa talossa oli kauppa tai työpajoja. Tämä perinne on rikkoutunut, mutta kehitystä ei tulisi viedä siihen pisteeseen, jossa koko alue olisi kokonaan tai lähes täysin asuinalueesta ja siten pelkkä nukkumalähiö. Maisemallisesti, kulttuuri- ja rakennushistoriallisesti erityisen merkittävää aluetta koko Suomen mittakaavassa ei tulisi myydä tontteina aidoilla erotetuiksi yksityisalueiksi. Pispalan alueen muuttuminen olisi tuhoisaa myös Tampereen turismin kannalta, koska kyseessä on kansallisesti arvokas ja tunnettu kohde.

Myös avoimuus ja yhteisöllisyys on perinteisesti ollut tärkeä osa Pispalalaisuutta. Joissakin vuoden 1978 asemakaavan jälkeen rakennetuissa uudistaloissa on nähtävissä Pispalan avoimuuteen perustuvan työväenkaupunginosan miljöön sijasta yksityisyyden korostamisen tarve esimerkiksi rakentamalla uudisrakennusten yhteyteen korkeita aitoja ja suljettuja pihoja.

Eräänä valtakunnallisen perusparannuskokeilun kohdealueena Pispalan vuoden 1978 asemakaavan tavoitteena oli se, että perusparannusalueiden sosiaalinen rakenne ei muuttuisi radikaalisti samalla kun talot korjautuvat. Lopputulos oli päinvastainen: asukkaat vaihtuivat, kiinteistöjen arvo nousi ja ympäristömuutos oli raju. Alue keskiluokkaistui, vuokralaisten määrä kutistui minimiin ja alueen palvelut vähenivät. Pispala on vaarassa muodostua samankaltaiseksi kuin uudemmat alueet, joille on leimaa antavaa yksityisyys asumisessa, riippumattomuus naapureista ja asukkaiden pääasiallisten kontaktien suuntautuminen muualle kaupunkiin – kaikki asioita, jotka eivät ole osa perinteistä Pispalaa, jona alue tunnetaan valtakunnallisesti. Vuoden 1978 asemakaava toi tullessaan runsaasti ympäristöön sopimatonta rakennuskantaa, mikä on erityisesti nähtävillä Tahmelan alueella. Ympäristöön sopimaton uudisrakentaminen on Pispalan alueella muuttanut alueen maisemallista ilmettä ainutlaatuisesta tiheästi rakennetusta puutalokaupunginosasta nykyaikaisen standardiasuinalueen suuntaan.

Pispalalaisuuteen on aina 1900-luvun alusta alkaen kuulunut yhteisön keskinäiseen apuun ja yhteistyöhön perustuva elämänmuoto. Pispalalaista yhteisöllisyyttä on vielä edelleenkin olemassa ja yksi tällainen

Pispalalaisuuden ilmentymä on Pispalan Nykytaiteen Keskus, josta on muodostunut alueen asukkaille sosiaalinen keskus taiteen ja kulttuurin keskuksena toimimisen rinnalle. Pispalan palveluiden, kuten Pispalan Nykytaiteen Keskuksen säilyminen, alempituloisten asumismahdollisuuksien turvaaminen sekä Pispalan väestörakenteen monimuotoisuus ovat tärkeitä tekijöitä myös sosiaalisten verkostojen muotoutumiselle alueen sisällä ja sitä kautta myös Pispalalle ominaisen yhteisöllisyyden jatkumiselle ja jatkuvuudelle.

Pispalan Nykytaiteen Keskus Hirvitalo on olennainen osa Pispalan ja yleisemmin Tampereen kulttuuripalveluita. Keskus ei palvele pelkästään Pispalaa, vaan se on jo vakiinnuttanut asemansa osana paikallista ja kansallista kulttuurielämää. Kansainvälistynyt Pispalan Nykytaiteen Keskus tunnetaan myös ulkomailla. Tämän lisäksi galleria ja talon muu taidetoiminta on keväästä 2006 työllistänyt taide- ja kulttuuriväkeä näyttelyiden ja projektien kautta. Pispalan Nykytaiteen Keskus on myös tarjonnut alan työharjoittelupaikkoja mm. Tampereen ammattikorkeakoulun Taiteen ja viestinnän osaston opiskelijoille sekä muille kulttuurialan opiskelijoille ja alasta kiinnostuneille.

Kahdeksatta toimintavuottaan toimiva Pispalan Nykytaiteen Keskus on toimintansa aikana palkittu useilla palkinnoilla, joista merkittävimmät ovat olleet Tampereen kaupungin kulttuuritoimen myöntämä Vuoden kulttuuriteko-palkinto (2006), Vastedes ry:n myöntämä Edesvastuu-palkinto (2007), Pirkanmaan taidetoimikunnan myöntämä Kulttuuritekopalkinto (2009) sekä Kiila ry:n myöntämä Kiila-palkinto (2010). Lisäksi Pispalan Nykytaiteen Keskus lisää Tampereen kaupungin houkuttavuutta vetovoimaisena opiskelijakaupunkina, jossa paikkakunnalle muuttaneet opiskelijat tuntevat itsensä tervetulleiksi ja osaksi Tamperelaista yhteisöä ja sitoutuvat siten kaupungin toimintaan. Tästä osoituksena myös vuonna 2012 myönnetty Tampereen yliopiston ylioppilaskunnan TAMY:n myöntämä Vappulakki-palkinto. Pispalan kulttuuriyhdistys ry:n ja Pispalan Nykytaiteen Keskuksen toimintaa ovat tukeneet mm. Suomen Kulttuurirahasto, Taiteen edistämiskeskus, Koneen säätiö, Pirkanmaan taidetoimikunta ja Tampereen kaupungin kulttuuripalvelut.

Toimintansa aikana vuodesta 2006 alkaen Pispalan kulttuuriyhdistys ry on järjestänyt Pispalan Nykytaiteen Keskuksella yli 200 tapahtumaa ja lähes 150 näyttelyä. Toiminta onkin ollut lähes hengästyttävän aktiivista. Kaiken kaikkiaan Pispalan kulttuuriyhdistys ry:n toimintansa aikana järjestämien kulttuuritapahtumien määrä lähenee nykyään viittä sataa. Yhdistyksen järjestämä taide- ja kulttuuritoiminta on ollut esillä useimmissa merkittävässä kotimaisissa medioissa. Yleisön ikähaarukka ulottuu vauvaikäisistä jo eläkkeelle ehtineisiin ja keskuksen toiminta on saanut kiitosta naapurustolta.

Tahmela on kärsinyt erityisen paljon ympäristöön sopeutumattomasta uudisrakentamisesta ja uudisrakentamisvimmasta. Pispalan, yleisemmin Tampereen ja myös kansallisen tason kulttuurin toimintaedellytysten kannalta Pispalan Nykytaiteen Keskuksen toimintamahdollisuuksien säilyttäminen on erittäin tärkeää. Toiminnan jatkuvuus samalla paikalla on tärkeää huomioonottaen sen pitkäkestoisen toiminnan, vakiintuneen aseman ja merkityksen osana paikallista ja kansallista kulttuurikenttää sekä osana Pispalaa.

Pispalan kulttuuriyhdistys ry on valmis teettämään ulko- ja sisätilan kunnostuksen rakennusta entisöimällä kaupungin (vuokranantajan) antaessa siihen luvan. Vanha Hirvikatu 10:ssä sijaitseva rakennus, piharakennus ja pihapiiri ovat vanhinta edelleen olemassa olevaa Tahmelan rakennuskantaa. Pispalan-Tahmelan alueen rakennetun kulttuuriympäristön inventoinnin (2008-2013) toimenpidesuositusten mukaan kohteen eteläosan asuin- ja piharakennuksen, pihan pintojen ja kasvillisuuden muodostaman 1900-luvun alkupuolelle ominaisen pihapiirin säilyminen on tärkeää.

Tampereella 21.10.2013

Pispalan kulttuuriyhdistys ry

Mikko N 
Mikko Narmi
Pispalan kulttuuriyhdistys ry, sihteeri

23. 10. 2013

Dno TRE: 2250/10.02.01/2012

Pispalan asukasyhdistys ry:n muistutus**Pispalan asemakaavaehdotuksista****nro. 8256, Ylä-Pispalan pohjoispuoli ja nro. 8257, Ylä-Pispalan eteläpuoli****Yleistä**

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

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

On kuitenkin syytä kiinnittää huomiota muutamiin ehdotuksen kohtiin, jotta kaavan tavoitteet Pispalan ainutlaatuisen rakennetun ympäristön vaalimisesta ja sen ominaislaadun säilyttämisestä toteutuisivat vielä paremmin.

Rakennusten suojelumerkinnät

Kaavaehdotuksessa on kolmen tasoisia suojelumerkintöjä: srp-1, srp-2 ja srp-3.

Niistä tiukin, srp-1, ei mahdollista rakennuksen laajentamista. Aikaisemmin (mm. mielipiteemme kaavaluonnoksesta 5.4.2012, liitteenä) olemme esittäneet että kaikkia suojeltuja rakennuksia pitäisi voida tarkasti ohjeistettuna laajentaa mikäli tontilla on rakennusoikeutta.

Pidämme hyväksyttävänä myös ehdotuksen srp-1 merkintää (ja siis sen laajennuskieltoa) mikäli merkinnän antamisessa käytetään tarkkaa harkintaa ja otetaan huomioon myös kiinteistönomistajan näkemykset. Srp-1 merkintä on näin annettuna tärkeä osoittaessaan kaikkein tyypillisimmät ja arvokkaimmat pispalalaistalot. Niiden säilyttämiseksi ja entisöivälle korjaamiselle tulisi löytää myös lisää kannusteita, joita olemme esittäneet jo (liitteenä olevassa) kaavamielipiteessämme 5.4.2012.

Kaavaehdotuksen käsittelemällä Ylä-Pispalan alueella srp-1 merkintä on annettu useimmiten tonteilla, joilla ei enää ole rakennusoikeutta. Niillä merkintä on ongelmaton.

Joillakin tonteilla merkinnän on saanut pikkumökki-tyyppinen rakennus, johon tarvittaisiin (perheasunnon tarpeisiin) niin suuri laajennus että vanhan rakennuksen tunnistettavuus häviäisi. Näillä tonteilla rakennusoikeutta on kuitenkin yleensä niin paljon jäljellä että perheasuntokokoinen uudisrakennus on mahdollista rakentaa erillisenä. Joillakin tonteilla (kuten kaupungin tontti Pispalanharju 32) kaavaehdotus on tämän mukainen ja hyväksyttävä.

Tulevilla kaava-alueilla lienee monia 1-lk:aan inventoituja taloja, joiden tontilla rakennusoikeutta on jäljellä toimivaa erillISRakennusta vähemmän ja jotka voitaisiin maltillisella laajennuksella laajentaa toimivammiksi. Tällaiset rakennukset tulisi luokitella laajennukset mahdollistavaan srp-2 luokkaan. Myös runsaasti lisärakennusoikeutta omaavilla tonteilla lisärakennusten kytkeminen yhdysosalla vanhaan suojeltavaan rakennukseen tulee sallia, mikäli tontin olosuhteet sallivat sen tekemisen vanhaa rakennusta kunnioittaen ja miljööön säilyttäen.

Rakennuksia laajennettaessa ja toisiinsa kytkettäessä pidämme erityisen tärkeänä sitä, että laajennuksen tyyli sopii jo olemassa olevaan taloon, sekä pispalaiseen ”pienirakeiseen”

rakentamisen tapaan.

Näissä tapauksissa rakennukset tulee luokitella laajennukset mahdollistavaan srp-2 luokkaan ja merkitä rakennusalat niin että laajennus/kytkeminen on mahdollista sekä toisaalta niin että sallittu rakennusala ohjaa uudisrakentamista niin ettei se uhkaa vanhan rakennuksen arvoa.

Joillakin kaavaehdotuksen tonteilla on inventoinnissa 1-lk:aan luokiteltuja rakennuksia (sekä asuintä piharakennuksia) merkitty srp-3 -luokkaan tai jätetty jopa kokonaan ilman suojelumerkintää. Tämä ei ole nähdäksemme perusteltua (perusteita ei ole ainakaan esitetty) eikä kaavan suojelutavoitteen mukaista, vaan rakennukset tulisi merkitä srp-1 tai srp-2 -luokkaan. Myös kiinteistönomistajien tasapuolinen kohtelu edellyttää tätä tai päteviä perusteluja suojeluperiaatteesta poikkeamiselle.

Tonttien rakennusalat, rakennusvalvonta

Kaavaehdotuksessa rakennusalat on suunniteltu ja määritelty tonttikohtaisesti harkiten, mikä on hyvä periaate ja tärkeää Pispalan miljöön ja mm. naapuritonttien maisemanäkymien säilyttämisen kannalta.

Joissakin tapauksissa tämä on saattanut johtaa liian rajoitettuun rakennusalaan, joka ei jätä rakennussuunnitteluvaiheeseen juurikaan variointimahdollisuuksia.

Rakennusalat voisi määritellä hieman väljemmin ja lisätä tonttikohtaisia sanallisia rakentamistapaohjeita. Tämä jättäisi rakennussuunnittelu ja -lupavaiheeseen enemmän liikkumavaraa, mikä vähentäisi poikkeuslupahakemuksia rakennusaloihin liittyen. Poikkeuslupien suuri määrä saattaa pahimmillaan nakertaa kaavan uskottavuutta ja lisätä poikkeuslupien vaatimista myös muihin kaavamääryksiin, mikä voisi vesittää koko kaavan.

Nähtävillä olevan I-kaava-alueen kiinteistönomistajien tulee voida keskustella rakennusaloihinsa haluamistaan muutoksista myös nähtävilläoloajan jälkeen, jotta turhilta valituksilta ja poikkeuslupahakemuksilta vältyttäisiin. Muistutusaikaa tältä osin tulee siis jatkaa mahdollisimman pitkälle.

Rakennusalojen väljentäminen lisää rakennuslupavaiheen harkinnan ja ohjauksen tarvetta, mikä on joka tapauksessa normaalia suurempi Pispalan ja muidenkin suojelualueiden rakentamisessa, vaikka asemakaava onkin normaalia tarkemmin ohjaava.

Tämän takia toistamme jo aiemmin tekemämme ehdotuksen **suojelukaava-alueisiin ja entisöivään korjausrakentamiseen keskittyvän neuvonta-/lupa-arkkitehdin viran perustamisesta rakennusvalvontaan**. Kaikkien Tampereen suojelukaava-alueiden korjaus- ja rakennushankkeet voisivat olla ko. henkilön ohjauksessa 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 Vanhan Rauman suojelualueelta.

Tulisi myös harkita **suojelukaavoitettujen pientaloalueiden rakentamista ohjaavan toimikunnan** perustamista. Sen tehtävänä olisi osallistua rakentamisen ohjaukseen rakennusvalvonnan asiantuntijajaelimenä em. neuvonta-arkkitehdin apuna. Toimikunnan mielipiteelle tulisi antaa rakennuslupien käsittelyssä erityisen suuri painoarvo. Kokoonpanolle hyvän rungon voisi muodostaa nykyisessä poikkeuslupatoimikunnassa edustettuna olevat tahot täydennettynä esim. kaupunkikuvatoimikunnan asiantuntijoilla, korjausrakentamisen asiantuntijoilla sekä suojelukaava-alueiden asukkaiden/kiinteistönomistajien edustajilla.

Kaavamääräyksistä, rakentamistapaohjeesta, kaavan tulkinnasta

Kaavaehdotus sisältää suuren joukon hyviä kaavamääräyksiä ja niitä tukevat laajat ja huolella mietityt rakentamistapaohjeet.

Kaavan toteutumisen kannalta on tärkeää, että ne olisivat mahdollisimman yksiselitteiset ja että niitä myös noudatettaisiin. Muutamat viime aikoina määräysten ja ohjeiden luonnosten vastaisesti myönnetyt poikkeusluvut eivät herätä luottamusta asiaan.

Rakennuskiellon aikaisen poikkeuslupatoimikunnan linjaa ja kaavan hyväksymisen jälkeisen rakennusvalvonnan linjaa tulee tiukentaa niin että kaava ei vesity löysällä tulkinnalla ja perusteettomilla poikkeusluvilla.

Kaavan hyvässä toteuttamisessa auttaisi suuresti edellä mainitut neuvonta-arkkitehdin viran ja erityistoimikunnan perustaminen. Myös naapurien kuulemista lupaharkinnassa tulisi kehittää ja laajentaa toimivaksi ja monivaiheiseksi konsultaatioksi.

Kaavamääräysten ja rakentamistapaohjeen suhde on epäselvä. Määräyksissä viitataan Rt-ohjeessa oleviin tarkennuksiin, mutta ovatko ne myös sitovia? Niiden tulisi olla.

Mielestämme ainakin seuraavissa kohdissa kaavamääräyksiä tulisi täsmentää:

Kohdassa "Rakentamisen tapa" todetaan nyt:

"Rakennukset tulee sijoittaa maastoon ilman perusteettomia täyttöjä ja leikkauksia, säilyttäen luonnollisia ja olevia tasoeroja."

Määräystä tulee täydentää kaivujen maksimisyvyyden määrittelyllä esim. yhteen kokonaan maanalaisen kellarikerrokseen, max. 2,5 metriin maanpinnasta. Rakennusten tulisi siis porrastua rinteiden mukaisesti sekä maanpäällisesti että maanalaisesti.

Tämä on perusteltua harjun maaperän suojelun kannalta, paineellisen pohjaveden riskien, sortumariskien ja radonriskin kannalta.

Kohdassa "Rakentamisen tapa" todetaan myös:

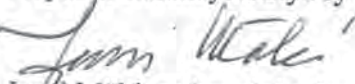
"Lasia tulee käyttää vain ikkunoissa ja parvekelasituksissa maltillisen kokoisina pintoina."

Mikä on maltillista? Viimeaikaiset toteutuneet uudiskohteet osoittavat että "maltillinen koko" on joidenkin mielestä vaikkapa 10 neliötä, mikä on mielestämme ehdottomasti Pispalaan sopimatonta. Ikkunoiden maksimikoko tulee määritellä ja myös edellyttää suurempien ikkunoiden jakoa välikarmeilla tai jakopuitteilla. Esim. max. ikkunakoko 2 neliötä ja yli 1 neliön ikkunat jaettava. Rt-ohjeessa on maininta "Julkisivussa saa olla lasipintaa puitteineen enintään 30%". Ohje on hyvä ja se tulee ottaa osaksi kaavamääräystekstiä.

Muilta osin toistamme luonnosvaiheessa (5.4.2012) antamamme mielipiteen, jonka liitämme oheen. Osa sen ehdotuksista on kaavaehdotuksessa toteutunut, osa ei (vielä) ole, osaa olemme ylläolevassa tekstissä muuttaneet tai kehittäneet ja osa ehdotuksista voinee toteutua muussa kuin kaavaa koskevassa päätöksenteossa.

Tampereella 22.10. 2013

Pispalan asukasyhdistys ry


Jussi Mäki, puheenjohtaja


Veikko Niskavaara, kaavatoimikunnan vetäjä

Liite: Pispalan asukasyhdistys ry:n mielipide Pispalan asemakaavaluonnoksista 5.4.2012

**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 syynsä 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.

Kaavamerkinnoista 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 valtiovalta (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 mielummin 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 pihosta:

”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 asuinaluetta. 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. Ehdotammekin, 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 tyhjään, 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 nisäkässelvitysten puuttuminen muuten hyvässä kokonaisuudessa ihmetyttää. Pahin ristiriita liittyy ranta-alueen ekologiaaltaan valtakunnallis-alueellisten luontoarvojen ja rantareitin kehittämissuositusten 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 tiettävästi 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 talvihorospaikat pitää selvittää, kun on kyse tiukasti suojellusta lajiryhmästä.

Lähteiden kartoituksessa puutteita.

Vesilaissa suojellut lähteet ovat tärkeitä paitsi biotooppeina, myös arvokkaita järviveden laadulle. Lähteisyys pitää sinilevää loitolla. Lähdekartasta puuttuvat Tahmelanniemen- Lorisenuiston 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,

Saarinen Maija

22. 10. 2013

6

Lähetetty: Jukka Siukonen <jukka.siukonen@talokko.fi>
22. lokakuuta 2013 15:29
Vastaanottaja: Kirjaamo; jeppe.lahtinen@lahtisetyhtyma.fi
Aihe: Asemakaavaehdotus, Ylä.Pispala, asemakaavan muutos, Pispalan asemakaavan uudistamisen I-vaihe, kaavat nro 8256 ja 8257
Liitteet: MUISTUTUS TAHMELAN VIERTOTIE 10.pdf
Luokat: Punainen luokka

Dno TRE: 2250/10

Ohessa Tahmelan viertotie 10:n kiinteistönomistajan muistutus Ylä-Pispalan asemakaavamuutoksen, Pispalan asemakaavan uudistamisen 1-vaiheen kaavoihin nro 8256 ja 8257.

Talokko Oy
Jukka Siukonen

Pyhäjärvenkatu 5 A, 33200 Tampere
Gsm. 0400 834 125
email. jukka.siukonen@talokko.fi

22.10.2013

Dno TRE: 2250/10.02.01/2012

Asemakaavaehdotuksen asettaminen nähtäville, Ylä-Pispala, asemakaavan muutos, Pispalan asemakaavan uudistamisen I-vaihe, kaavat nro 8256 ja 8257

MUISTUTUS

Tontin Ylä-Pispala-1043-11 / Tahmelan viertotie 10 kiinteistön omistajana muistutan:

Katson, että mitään ei ole muuttunut aikaisempiin muistutuksiin verrattuna, Liite 1 pvm:llä 21.11.2008 ja liite 2 pvm:llä 19.04.2013 ja pidämme aikaisemmat muistutuksemme voimassa.

Ihmettelen myös miksi vanhan rakennuksen kerrosalaa on kasvatettu ja samalla uudisrakennuksien oikeutta on pienennetty.

Tampere 22.10.2013

Tahmelan viertotie 10

Jepe Lahtinen
c/o Lahtiset Yhtymä
Hämeenpuisto 21 33210 Tampere
puh. 03 3138 9000

Jepe Lahtisen puolesta:

Jukka Siukonen
Talokko Oy
Pyhäjärvenkatu 5 A 33200 Tampere
puh. 0400 834 125

YLÄ-PISPALA, asemakaavan muutos, Pispalan asemakaavan uudistamisen I vaihe, selvitykset ja tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavat nro 8256 ja 8257 (TRE:382/10.02.01/2008).

Mielipiteitä ja ehdotuksia koskien nähtävillä olevaa aineistoa:

Tontin Ylä-Pispala-1043 -11 / Tahmelan viertotie 10 omistajana esitän seuraavaa:

Kaavan laadinnan tulee vanhan rakennuskannan osalta perustua totta oleviin inventointitietoihin, lähiympäristön johdonmukaiseen huomioon ottoon ja kiinteistönomistajille tasa-arvoiseen kohteluun. Tonttini osalta nämä tavoitteet eivät nähdyn aineiston perusteella ilmeisesti toteutuisi.

Inventointi / rakennuksen säilytettävyyden ja kunto:

Tuore inventointitieto väittää kiinteistössäni tehdyn laajoja peruskorjaus- ja menpiteitä.

Tarkoituksena ei saa olla väärin perustein esittää vanhojen rakennuksien säilyttämisen ja ylläpidon olevan helppoa ja taloudellista. Rakennuksia ei myöskään pelkän iän takia saa luokitella ympäristö- ja kulttuurihistoriallisesti merkittäväksi ja vaatia ankaraa suojelua.

Omistamassani kiinteistössä lisähuovan levittäminen vuotavalle, alusrakenteeltaan lahoavalle vesikatolle ja puuseinien maalaukset ovat toteutunutta paikollista ylläpitoa.

Mistään korjauksista saati peruskorjauksista ei todella ole kyse.

Rakennuksien kunto, koska niitä ei ole tarkoitus säilyttää, on heikko. Esim. saunan seinien alaosat on laho tuhonnut, eikä siellä enää 15 vuoteen ole voinut saunoa. Ainoa syy säilyttämiseksi on ollut rakennuksen kautta tuleva kiinteistön vesiliittymä ja vähäinen varastokäyttö.

Rakennettu ympäristö:

Naapurirakennukset tonttini ympäristössä ovat pääosin uusia, iältään vain muutamia kymmeniä vuosia vanhoja tai sitäkin nuorempia. Niissä asumisväljyyden ja -mukavuuden ovat kunnossa.

Naapurustossa jäljellä olevat muutamat vanhat rakennukset sijaitsevat tontteillaan niin, että lisärakentamiselle jää tilaa vaikka vanha talo säilyisikin.

Tonttien keskiosat ovat Pispalan nykyisessä, ja ilmeisesti uudessakin, kaavassa vapaata tonttialuetta. Vastaavasti rakentaminen sijoittuu kaavatontin ylä- ja alaosaan.

Molemmat rakennukseni sijaitsevat tontin vapaaksi tarkoitettussa keskiosassa niin, ettei ylä- tai alapuolelle jää tilaa uudisrakentamiseen.

Nykyaikaisesti rakennetussa ympäristössä ei yhden tontin vanhan huonokuntoisen ja Pispalan tavanomaisesta rakennussijoituksesta poikkeavan talon säilyttäminen ole perusteltua.

Tasa-arvoisuus:

Oikeudenmukaisuus ja tasa-arvo ovat olemattomat jos nykypäivän asumis- ja energiataloudellisuusvaatimukset täyttävien naapurien välissä yksi tontinomistaja joutuu ylläpitämään epätarkoituksenmukaista, asuntona huonosti toimivaa ja kuitenkin kustannuksiltaan kallista rakennusta. Samalla rakennuksien sijainti estää tontin täydennysrakentamisenkin.

Olen hankkinut kiinteistöni, kuten ilmeisesti naapurinikin jotta tontille saa rakentaa.

Tavoitteena on muutaman vuoden rakentaa tällä hetkellä teini-iässä oleville tyttärilleni tontin yläosaan paritalo ja alaosaan sen varasto-/autotallitilat. Tähän tarkoitukseen nykyiset kaavamääräykset ja rakennustapaohjeet ovat aivan sopivat.

Yhteenveto:

Yllä olevan perusteella odotan, ettei kaavamuutoksilla tai suojeluehdoilla estettä uudisrakennustavoitteeni toteutumista.

Olen varautunut kaavoituksen edetessä tarvittaessa esittämään tontinkäyttöluonnokset kaavasuunnittelun avuksi.

Tampere 21.11.2008

Tahmelan vierottie 10



Jappe Lahtinen
c/o Lahtiset Yhtymä
Hämeenkatu 26 A 301 33200 Tampere
puh. 03 3138 9000

**PISPALA, Pispalan ja Tahmelan asemakaavojen uudistamisen pohjaksi
laadittu rakennetun ympäristön inventointi: loppuraportti ja liiteaineistot
(TRE:2250/10.02.01/2012)**

MUISTUTUS

Tontin Ylä-Pispala-1043-11 / Tahmelan viertotie 10 omistajana esitän seuraavaa:

Olen inventoinnin tekovaiheessa esittänyt laajasti ja perustellusti ko. tontin rakennuskannan suojelun tarpeettomuuden ja epätarkoituksenmukaisuuden. Liite 1. Kaavapalaute 21.11.2008.

Kuluneen lähes viiden vuoden aikana ei ole tapahtunut mitään muutettavaa jo esitettyyn.

Suojelun merkitys on päinvastoin vähentynyt. Lahonnut sauna on purettu vuonna 2012. Asuintalon kunto on heikentynyt.

Energian käyttöä ja korjausrakentamista koskevat viranomaismääräykset ovat edelleen tiukentuneet, ovat epätarkoituksenmukaisia ja eivät mitenkään puolla vanhan rakennuksen ylläpitämistä ja säilyttämistä.

Aikaisemmin on jo todettu, että kaikki naapuruston tontit on uudelleen rakennettu. Uusiutuvassa kaavassa syntyy merkillinen tilanne kun keskellä tonttia olevan vanhan rakennuksen kanssa samaan ahtaaseen pihapiiriin toteutetaan uudisrakentamista. Vanhaa, väljää pihapiiriä kivirivinteereineen ja omenapuineen ei ole mahdollista säilyttää ja kaiken uuden keskellä pieni rakennus olisi enempi kummajainen kuin edustava esimerkki jo hävinneestä Pispalasta.

Uudisrakentamista ei ole järkevää tehdä vanhan rakennuksen vaan jo toteutuneen naapuruston mukaisena.

Aikaisemman aineiston ja edellä esitetyn perusteella tontin omistaja ei hyväksy yksittäisen rakennuksen suojelua.

Tahmelan viertotie 10

Jepe Lahtinen
c/o Lahtiset Yhtymä
Hämeenpuisto 21 33210 Tampere
puh. 03 3138 9000

Jepe Lahtisen matkoilla olon vuoksi profesta:


Jukka Siukonen
Talokko Oy
Pyhäjärvenkatu 5 A 33200 Tampere
puh. 0400 834 125

L
Lähetetty: 22. lokakuuta 2013 22:50
Vastaanottaja: Kirjaamo
Kopio: osmo.lindfors@gmail.com; risto.sora@gmail.com
Aihe: Pispala, palaute koskien asemakaavaehdotusta - Pispalan-Epilän Kiinteistöyhdistys ry
Liitteet: kiinteistoyhdistys_mielipide_ehdotukseen.pdf
Luokat: Punainen luokka

23.10.2013

Dno TRE: 2250/10.02.01/2012

kirjaamo@tampere.fi

Palaute koskien Pispalan asemakaavaehdotusta.
YLÄ-PISPALA, ASEMAKAAVAN MUUTOS, PISPALAN ASEMAKAAVAN UUDISTAMISEN I
VAIHE,
KAAVAT NRO 8256 JA 8257

Palautteen antaja:

Pispalan-Epilän kiinteistöyhdistys ry:n

KUNNALLISTEKNINEN TOIMIKUNTA

Lisätietoja:

sihteeri Osmo Lindfors puh.
puheenjohtaja Risto Välimäki

23.10.2013



Pispalan-Epilän Kiinteistöyhdistys r.y Tampere 22.10.2013
 Sompakatu 6 33580 TAMPERE
 puheenjohtaja Risto Välimäki
 sihteeri Osmo Lindfors puh C

Dno TRE 2250/1002.01/2012

Oheinen palaute koskien Pispalan asemakaavaehdotusta: YLÄ-PISPALA, ASEMAKAAVAN MUUTOS, PISPALAN ASEMAKAAVAN UUDISTAMISEN I VAIHE, KAAVAT NRO 8256 JA 8257.

PISPALAN EPILÄN KIIINTEISTÖYHDISTYKSEN KUNNALLISTEKNINEN TOIMIKUNTA TOISTAA PALAUTTEEN, JOKA ANNETTIIN ALUSTAVASTA ASEMAKAAVAEHDOTUKSESTA:

Palaute hyväksyttiin yhdistyksemme VUOSIKOKOUKSESSA 11.06.2013, joka oli yhdistyksemme 81. toimivuosi.

Vuonna 2012 nähtävillä ollut kaavaluonnos oli monessa mielessä parempi kuin nyt nähty (alustava) ehdotus.

1. Taloudelliset vaikutukset kiinteistöjen ja rakennusten omistajille negatiiviset
 - Rakentamismahdollisuuksia on suojelutonteilla vähennetty ja tonteille esitetään uusia rajoitteita.
 - Kaavaehdotus aiheuttaa kiinteistönomistajille kohtuuttomat kustannukset, tappiot voivat olla 100 000 euron tasolla / tontti.
 - Rakennusten huonoa kuntoa ja tarkoitukseen soveltumattomuus tulisi huomioida ennen suojelupäätöksen asettamista.
2. Tasavertaisuuden puute Pispalan asemakaavoituksessa
 - Osa Pispalan asukkaista joutuisi ehdotuksen mukaisesti museon ylläpitäjiksi, rankaisuna vanhojen rakennusten säilyttämisestä.
 - Kaavoitusalueiden II ja III osallisilla on ollut puutteelliset vaikutusmahdollisuudet kaavoituksen yleislinjoihin.
 - Kaupungin yhteistyötahoille (Varala, Lastenkoti, Pispalan koulu, Santalahti/rakennusliikkeet) ollaan lisäämässä rakennusoikeutta samalla kun yksityisiltä omistajilta vähennetään rakentamismahdollisuuksia.
 -
3. Pispalan perintö -rakentamistapaohje
 Näemme esitetyn rakennustapaohjeen rajoittavan tyylejä ja rakentamista rajusti vastoin Pispalan kerrosteista ja heterogeenista rakentamisperinnettä.

Mahdollinen yleinen etu ei oikeuta esityksen mukaisen kohtuuttoman haitan aiheuttamiseen Pispalan alueen yksityisille kiinteistöjen ja rakennusten omistajille.

Tampere 22.10.2013

KUNNALLISTEKNINEN TOIMIKUNTA

Pispalan-Epilän kiinteistöyhdistys ry:

Risto Välimäki Puheenjohtaja

Osmo Lindfors Sihteeri

Lähetetty:**Vastaanottaja:****Kopio:****Aihe:****Liitteet:****Luokat:**Aarne Raevaara
22. lokakuuta 2013 23:41Kirjaamo
Rahkonen RiikkaMuistutus koskien Pispalan asemakaavoja 8256 ja 8257
22102013_Pirkanmaan Rakennussuojeluyhdistys muistutus.doc

23. 10. 2013

Dno TRE: 2250/10.02.01/2012

Punainen luokka

Tampereen kaupunki - Pispalan asemakaavan
uudistaminen

Valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön
kaavoittaminen

Muistutus koskien kaavoja nro. 8256 ja nro. 8257

Tampereella 22.10.2013

Pirkanmaan Rakennussuojeluyhdistys ry

Toiminnanjohtaja Aarne Raevaara

Tampereen kaupunki – Pispalan asemakaavan uudistaminen
Valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön kaavoittaminen
TAMPEREEN KAUPUNKI

23.10.2013

Muistutus koskien kaavoja nro. 8256 ja nro. 8257

Dno TRE: 2250/10.02.01/2012

Asemakaavaehdotus ohjaa Pispalan kulttuuriympäristön tuhoutumiseen

Tiivistelmä: Koska asemakaavaehdotuksen toteuttaminen johtaisi Pispalan valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön erityisarvojen vaarantumiseen, mahdollisesti tuhoutumiseen, esitämme perusteltuna muistutuksena sen palauttamista uudelleen valmisteltavaksi.

Tampereen kaupungin kaavoituksessa Pispalan alueen maankäytön suunnittelun lähtökohdaksi on aidosti hyväksyttävä valtioneuvoston päätös Pispalan alueen kuulumisesta valtakunnallisesti merkittäviin kulttuuriympäristöihin. Myös Santalahti kuuluu perinteiseen Pispalan valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön alueeseen.

Pispalan alueen säilyminen on onnistunut nähtävissä olevassa määrin vain paikallisten asukkaiden halusta säilyttää arvokkaaksi kokemaansa miljöötä ja maisemaa. On suotavaa, että Tampereen kaavayksikkö hyväksyy alueen säilymisen paikallisten asukkaiden toiveiden mukaisesti. Pispalan harjulta on suojeltava vähintään harjun ainutlaatuisiksi tekevät ominaispiirteet: harjulta näkyvät Näsijärven ja Pyhäjärven rantamaisemat, tehokas pientalo-/pienkerrostalorakentaminen ja sen vastapainona pienet viheralueet asutuksen lomassa.

Pispalan alueen rakentamisen keskeisiä ominaispiirteitä on ajallinen kerroksellisuus. Taloja on vuosien myötä korjattu, laajennettu ja korotettu. Samat alueen ainutlaatuisiksi tehneet rakentamisen mahdollisuudet on taattava myös uudessa kaavassa. Siksi vanhoja rakennuksia on edelleen voitava laajentaa, korjata ja korottaa. Korjaus- ja laajentamISRakentamista ei saa vaikeuttaa, vaan siihen on pikemminkin kannustettava. Muun muassa suunniteltu poikkeamislupamenettely ELY -keskuksen kautta on kohtuuton vanhojen rakennusten omistajille.

Pispalan kulttuuriympäristön säilymisen turvaamiseksi rakentaminen on keskitettävä olemassa oleville asuintonteille, eikä asuinrakennusoikeutta saa siirtää tai sijoittaa

alueille, joissa sitä ei ole edellisessä kaavassa ollut. Viheralueet on muutettava virallisestikin puistoksi asukkaiden toiveen mukaisesti.

Tampereen kaupungin alueella sijaitsevan yhden Suomen tunnetuimman kaupunginosan, Pispalan, kulttuurihistoriallisten piirteiden säilyttäminen ja vahvistaminen ei aseta Tampereen kaupungille kohtuuttomia taloudellisia rasitteita, mutta sen tuhoaminen aiheuttaa korvaamattomia vahinkoja.

1. Asukkaat huolissaan kulttuuriympäristöstään

Pispalan asemakaavoituksen valmisteluun liittyi KaOs -projektin nimellä kulkenut asukasosallistumista aktivoiva hanke. KaOs -projektissa muodostuneesta Rakennusoikeusryhmästä on kehittynyt hyvin paikallisia arvoja ja osallisia edustava foorumi. Pirkanmaan Rakennussuojeluyhdistys, Rakennusoikeusryhmä ja muutkin lainmukaiset osalliset ovat hyvin voimakkaasti panostaneet vuorovaikutteiseen yhteistyöhön. Rakennusoikeusryhmän asemakaavoituksen avuksi laatima *Pispala Visio* on hyvä esimerkki lainmukaisten osallisten yhteistyöhalusta.

Valmistelun avoimuuden ja julkisuuden merkitystä korostaa, että vasta KaOs -projektin Rakennusoikeusryhmässä paljastui suurimmalle osalle osallisia, että heille tärkeitä arvoja ja näkemyksiä ei oltu otettu missään muodossa huomioon alueen aiemmissa maankäytön ratkaisuisa, erityisesti niin sanotussa Ryytimaan rivitalokaavoituksessa sekä Santalahden osayleiskaavassa. Pispalan harjun Tahmelan / Pyhäjärven puoleisen Ryytimaan osalta kysymys oli viljelypalstojen muuttamisesta asumiskäyttöön, Pispalan harjun Näsijärven puolella Santalahden alueella kysymys oli alueen perinteisen yksi–kaksikerroksisen rakennuskannan muuttamisesta kerrostaloasuinalueeksi.

Mikäli kaupunki olisi järjestänyt paikallisille asukkaille lainmukaisen mahdollisuuden osallistua kyseisiin kaavoituksiin, olisi asukkaiden yhteneväiset näkemykset olleet mahdollista ottaa huomioon kyseisissä kaavaratkaisuissa. Kaavoittaja jätti osayleiskaavassa huomioimatta Santalahden kuulumisen valtakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön perustellen sitä muun muassa sillä, ettei kukaan sitä kaavoittajalle esittänyt. Ryytimaan rivitalokaavan lainmukaisuuden arviointi olisi palvelut myös Tampereen kaupungin etua.

Todennäköisesti alueella vallitsevat yhteneväiset arvot olisivat muokanneet lopulliset ratkaisut toisenkaltaiseksi, mikäli ne olisivat olleet päätöksenteossa mukana. Arvot olivat yhteneväisiä myös valtuustossa.

Kaupungin käyttämä ja rahoittama paikallinen sopijaosapuoli hyväksyi kaikessa hiljaisuudessa kyseiset sekä mahdollisesti lainvastaiset että paikallisten asukkaiden arvojen vastaiset kaavat.

Kulttuuriympäristön säilymisestä vastaavat ne henkilöt, jotka asuvat ja muodostavat kyseisen yhteisön. Pispalassa kuten muuallakin Suomessa lähtökohtaisesti ainoastaan rakennuksen omistaja voi korjata, kunnostaa tai säilyttää rakennuksensa. Hyvin ilmeisesti kaavoituksella ei ole aitoa halua tai pyrkimystä kaavan suojelutavoitteen toteuttamiseksi, miksi muuten nyt on valittu vain keinoja, jotka estävät sen toteutumisen. Mikäli ympäristöä halutaan säilyttää, suojeluun ryhtyvän henkilön on koettava, että hänen toimintaansa arvostetaan.

2. Kaavoituksen tarkoituksenhakuinen toiminta

Alueella vallitsee laaja yhdensuuntainen näkemys esimerkiksi vanhojen rakennusten suojelusta, viheralueiden säilyttämisestä ja paikallisten asukkaiden arvojen huomioimisesta. Tietenkin löytyy joku eri mieltä oleva henkilö, joka kannattaa esimerkiksi rakentamista pienille viheralueille. Se on hyväksyttävää, mutta ei niin, että se tapahtuisi perinteen mukaisesti: *piilossa alueen asukkailta, heille vierailta arvoilla, mutta heidän nimissään.*

Käsityksemme mukaan kaavoituksen nyt kaavaehdotuksessa nähtävissä oleva epäonnistuminen Pispalan kaavoituksessa liittyy kyseisenkaltaisen menettelytavan hyödyntämiseen ja peittelemiseen. Lainvastaisuus, salailu ja alueen asukkaiden täydellinen ohittaminen aiheuttanee sen, että asioiden saapuessa julkisuuteen niille tulkitaan hyvin erilainen tarkoitus ja päämäärä kuin jos ne jäisivät viranomaisille kaavoitukseen liitettäväksi toteamuksella: *paikallisten asukkaiden esityksen mukaisesti.*

Kaavoituksen toimintaa tietojen antamisesta ja julkaisemisesta edustaa hyvin kaupungin valitus Hämeenlinnan hallinto-oikeuden asiakirjojen ja tiedon julkisuudelle myönteisestä ratkaisusta korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Myös kaupungin tapa salata asiakirjat uudestaan korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisun jälkeen edustaa sellaista hallintotapaa, josta kukaan ei voi olla ylpeä.

On myös uskomatonta, että viranhaltija kieltää asianosaista nauhoittamasta viranhaltijalta suullisesti saamiaan vastauksia. Kaavoitus ei saa perustua nyt nähtävissä määrin tosiasioiden vastaisille väittämille, alueen ulkopuolella asuvan sopijaosapuolen taloudellisen voiton tavoittelulle ja kaava-alueella asuvien MRL:n osallisten täydelliselle väheksynnälle.

3. Luottamushenkilöt ovat pyrkineet vastuullisuuteen

Kaupunginhallituksen suunnittelujaoston (Suja) 28.5.2007 päätös ja perustelut Pispalan asemakaavan muutoksen käynnistämiseksi sekä lautakunnan usea päätöksen perusteltu ovat hyviä lähtökohtia asemakaavoitukselle.

Pispalan asemakaavoituksen tavoitteeksi on asetettu kulttuuriympäristön säilyminen. Pirkanmaan Rakennussuojeluyhdistys joutuu ikäväkseen korostamaan, että on syntynyt senkaltainen mielikuva, että alueen kaavoitus ei kehity käytännön ratkaisuissa luottamushenkilöiden päätöksien mukaisesti eikä asiassa julkisesti kerrottujen lähtökohtien mukaisena.

Kaavoitus on tarkoituksenhakuisesti vähätelty MRL:n määrittämien osallisten mielipiteitä omasta asuinalueestaan, eikä niillä ole käytännössä ollut vaikutusta kaavaluonnoksen sisältöön. Tilanne on siinä mielessä ikävä, että kyseiset kiinteistön omistajat ja kaavoitettavalla alueella asuvat asukkaat olivat eniten huolissaan Pispalan ympäristöstä.

Pispalan asemakaavoituksen aikana kaavoituksen toteuttaja ei ole yhdessäkään päätöksessä, selvityksessä tai pyrkimyksessä esittänyt mitään alueen kulttuuriympäristön tärkeän elementin eli yksittäisten rakennusten suojeleusosan parantamiseksi.

Mielestämme jo tapahtunut yhden vanhemman rakennuksen pakonkaltainen lunastus kaupungin haltuun oli väärin. Epäilemme, että osana nyt nähtävillä olevaa kaavaprosessia tullaan näkemään useiden vanhojen rakennusten omistajan alkuperäisen tahdon vastaisia omistusvaihdoksia. Emme hyväksy yksityisomistukseen kajoamista. Olisi luontevampi aloittaa alueen kaavoitus ilman Ryytimaan / Santalahden aiheuttamaa paikallisen sopimisen painolastista.

Yhdymme 10.9.2013 yhdyskuntalautakunnassa PS / Lassi Kalevan antamaan eriävään mielipiteeseen (liitteenä).

4. Rajaportin rinnealue

Kaavoitus on salassa ja systemaattisesti työstänyt täydennyskaavaa Pispalan harjun yhdelle harvoista viheralueista. Kaavoituksen uudelleen nimeämällä Rajaportin rinnealueella sijaitsee alueen ainoa arvokas viheralue sekä yleiset paikoitusalueet.

KaOs:n yhteydessä paljastui sattumalta erittäin huolestuttavia esimerkkejä, kuten seuraava: Kaavoitukselle mieluisien tahojen kyseiselle viheralueelle ideoitu viisi kerrosta korkea, 30 metriä leveä ja 15 metriä syvä kerrostalo paljastui sattumalta paikallisille asukkaille. Asiasta 24.4.2008 kysyttäessä kaavoituksesta vastuussa ollut

apulaispormestari kertoi, että kyse oli paikallisten asukkaiden kaavoittajalle esittämästä hankkeesta. Saatuaan asian tietoonsa alueella asuvat sanoutuivat kirjallisesti irti hankkeesta ja kyseenalaistivat kaavoituksen toiminnan myös tältä osin.

Ilmeisesti asukkaiden arvot olivat kaavoitusyksikön mielestä virheellisiä, kun niissä painottui alueen kulttuuriympäristö ja vanhan rakennuskannan suojeleminen.

Kaavoituksen edustajana Rakennusoikeusryhmässä käynyt Riikka Rahkonen puhui 26.3.2012 vastoin parempaa tietoa alueen suunnitelmien valmistelusta.

Pirkanmaan Rakennussuojeluyhdistys vaatii kaavoittajan uudelleen nimeämän alueen eli Rajaportin rinteiden säilyttämistä nyt kaavoitettavalla alueella sekä alueen säilyttämistä rakentamattomana. Toivomme myös Tampereen kaupungin salailuun perustuvan tiedotuskäytännön täydellistä muuttamista.

5. Mitä kaavoitus hakee toiminnallaan?

- Osallisryhmän lakkauttaminen

Laillisuusarvioinnin kannalta on ikävää, että keskeisetkin asemakaavan ratkaisusta ovat tulkittavissa valmisteluksi. Niiden lainmukaisuuden arviointi on mahdollista toteuttaa vasta lopullisen asiaratkaisun yhteydessä.

Tampereen kaupungin yhdyskuntalautakunnan 15.3.2011 § 88:ssä hyväksytty *Pispalan asemakaavojen uudistamisen periaatteen hyväksyminen* -päätöksen sisältämä ratkaisu osallisryhmän lakkauttamisesta esitetyllä tavalla oli yksiselitteisesti vastoin maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:ssä määriteltyä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa. Päätöksen edellyttämää neuvottelua osallisryhmän lakkauttamisesta ei toteutettu maankäyttö- ja rakennuslain 64 §:n edellyttämällä tavalla.

Kyseinen ratkaisu, jossa ei-toimivaltainen viranomaisen lakkauttaa lain edellyttämän vuorovaikutusmuodon, edustaa hyvin kaavoituksen omaksumaa vuorovaikutuksen muotoa.

Vaikka yhdyskuntalautakunnan alaisuudessa toimivat henkilöt eivät kykenisi järjestämään OAS:ssa määritellyn osallisryhmän toimintaa suunnitelmien ja lain edellyttämällä tavalla, heillä ei kuitenkaan ole oikeutta lakkauttaa osallisryhmää tapahtuneella tavalla.

Kaavoituksen aikaisessa osallistumisessa on kysymys osallisille annettavasta mahdollisuudesta seurata ja vaikuttaa kaavan asialliseen sisältöön, ei vain valmiiden ratkaisujen kuuntelemisesta. Se osallisryhmän jäseniksi hyväksytyjen henkilöiden rooli on kuitenkin ollut.

Kaavoitus on tuottanut laajan, joskin jäsentymättömän ja ristiriitaisia elementtejä sisältävän kaavaehdotuksen. Kuinkahan moni kiinteistön omistaja tai muu MRL:n mukainen osallinen kykenee arvioimaan tarkastelun sisältöä? Esimerkiksi oman rakennuksensa kohtalosta kiinnostuneiden mahdollisuudet jäsentää ja löytää rakennustaan koskevaa tosiasiatietoa sekä mahdollisuuksia ovat hyvin heikot.

Myös aktiivisesti mukana olevien henkilöiden ja yhdistyksien mahdollisuus arvioida ehdotusta on rajallinen, koska keskeisten asiakirjojen saanti on estetty.

- Asiakirjan julkisuus

Maankäytön suunnittelussa salailu ja keskeisen tiedon pimittäminen ei voi olla kaavoittajan työvälineinä. Ei ole voinut välttyä mielikuvalta, että Tampereen kaupungin yhdyskuntalautakunnan alainen organisaatio kosti asiakirjojen julkaisemiseen liittyvän Hämeenlinnan hallinto-oikeuden 10.11.2010 (pätösnumero 10/0796/3, diaarinumero 00502/10/1203) antaman ratkaisun muun muassa osallisryhmän lakkauttamisella.

Hämeenlinnan hallinto-oikeus on 10.11.2010 ratkaisussaan todennut Tampereen kaupungin toimineen lainvastaisesti kieltäytyessään antamasta pyydettyjä asiakirjoja.

Kuvaa hyvin Tampereen kaupungin kaavoitusmenettelyjä, että päätös Pispalan asemakaavoituksen keskeisten asiakirjojen saamisesta, tarkemmin osallisten oikeudesta saada itseään koskevia asiakirjoja, siirrettiin Tampereen kaupungin toimesta korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Kaavoituksen ajatuksena ilmeisesti on, että osalliset saavat pyytämänsä Pispalan asemakaavoitukseen liittyvät asiakirjat ja tiedot vasta kaavan valmistumisen jälkeen.

Kaavoituksen tulisi ennen uusien monisyisten esityksien tekemistä miettiä ja laatia itselleen lainmukaiset toimintatavat. Yksi selkeä lähtökohta olisi avoimuus.

Vuorovaikutuksen, osallistumisen ja asiakirjajulkisuuden tehtävinä on viranomastoiminnan legitimitetin vahvistaminen. Toivomme, että kaavoitus huomioisi jatkossa asukkaille myönteiset ratkaisut, kuten hallinto-oikeuden asiakirjan julkisuus ja Puukkoniemen kokoontumistila / toiminnallinen luonne.

Julkisuuslain 3 §:n mukaisten tiedonsaantioikeuksien tarkoitus antaa yksityisille ja yhteisöille mahdollisuus valvoa oikeuksiaan ja etujaan on tärkeämpi kuin kaupungin