

PISPALAN RAKENNUSTAVAT- Pispalan ja Tahmelan väliaikainen rakennustapaohje

KOOSTE NÄHTÄVILLÄOLOAIKANA 24.10 - 14.11.2009 JÄTETYISTÄ RAKENTAMISTAPAOHJETTA KOSKEVISTA LAUSUNNOISTA JA MIELIPITEISTÄ JA VASTAUKSET NIIHIN.

Pispalan väliaikaisen rakentamistapaohjeen luonnos oli nähtävillä samassa yhteydessä Pispalan asemakaavojen uudistamisen I-vaiheen kaava-alueiden tarkistetun osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä selvitysaineistojen kanssa. Selvitysaineisto koski osittain koko Pispalaa ja Tahmelaa ja osittain I-vaiheen kaava-alueita 8256 ja 8257.

Lausunnot: Lausuntoja tuli selvitysaineistosta yhteensä 7 kpl, joista Rakennusvalvonta ja Pirkanmaan ympäristökeskus käsittelivät rakentamisen ohjausta. Vastineluettelossa on Pirkanmaan ympäristökeskuksen lausunnosta ainoastaan rakentamisen ohjausta käsittelevä osuus.

Mielipiteitä nähtävillä olleesta aineistosta jätettiin yhteensä 30, joista puolet käsitteli myös rakentamisen ohjausta, joko suoraan tai suojelu- ja rakennusoikeuskysymysten ohessa.

Mielipiteet/ yksityishenkilöt (6 kpl)

Mielipiteet/ työryhmät (3 kpl)

- KaOs-Projekti/ Rakennusoikeustyöryhmän Pispalan Visio/9 allekirjoitusta
- KaOs-Projekti/ Rakennusoikeustyöryhmä/ Karttakeppimäinen ohje ei sovi Pispalaan/ 12 allekirjoitusta
- KaOs-projekti / Pispalan Ilme/ 3 allekirjoitusta

Mielipiteet/ yhdistykset/yhteisöt (6 kpl)

- As Oy Mäkikatu 9
- As Oy Tampereen Rinnekatu 10
- Kiinteistö Vallikatu 10
- Pirkanmaan Rakennussuojeluyhdistys ry
- Pirkanmaan Perinnepoliittinen yhdistys ry

Kirjalliset vastaukset:

- As Oy Tampereen Rinnekatu 10
- Pirkanmaan Rakennussuojeluyhdistys ry

TIIVISTELMÄT LAUSUNNOISTA:

Virpa/ Rakennusvalvonta/ Esa Perttunen, alueen lupakäsittelijä

- Väliaikaisessa rakennustapaohjeessa ei tulisi kieltää vanhojen tyylien jäljittelyä. Ohjeesta tulisi laatia tiivistelmä viranomaisohjaukseen ja –valvontaan.

Vastine: Rakennustapaohjetta muutetaan siten, että se ei kiellä vanhojen tyylien jäljittelyä, se kuitenkin suosittaa, että uusi rakennus näyttäisi selkeästi uudelta sopien vanhaan miljööseen. Ohjetta tiivistetään mahdollisuuksien mukaan. Erillistä tiivistelmää ei ole silloin tarpeen laatia.

Pirkanmaan ympäristökeskus/ Leena Strandén, osastopäällikkö, Pirjo Hirvonen, lakimies

- Rakennustapaohje antaa hyviä esimerkkejä rakennuskiellon aikana tapahtuvien rakennushankkeiden toteuttamistavoista. Rakennustapaohjeen mukainenkin hanke voi olla sellainen, ettei poikkeuslupaa lain mukaan voida myöntää, joten lupaedellytysten näkökulma tulee liittää ohjeen esipuheeseen. Määräysten ja ohjeiden rajanvedon selventämiseksi tulee ohjeeseen liittää keskeinen tieto lupa-asioista, onhan ohje tehty juuri lupakäsittelyä varten. Lupaedellytyksiä arvioitaessa otetaan huomioon kaavamutosta varten laadittu selvitysaineisto ja kaavamutokselle asetetut tavoitteet.

Vastine: Lupaedellytysten ja poikkeamislupaprosessin kuvaus liitetään väliaikaisen rakennustapaohjeen esipuheeseen.

KOOSTE MIELIPITEISTÄ:

Rakennusoikeustyöryhmän Pispala Visio:

Pispalan Vision tulevaisuuskuvassa (s.4) rakentamisen ohjaukseen liittyvää:

- alue on visuaalisesti nykyisen kaltainen
- vanhoja rakennuksia peruskorjataan ja laajennetaan tarpeen mukaan
- alueen arvostusta nostetaan ympäristötaiteella
- uudisrakennukset ovat ilmeeltään klassisia tai taiteellisia
- järvimaisemat ja näkymät huomioidaan
- rakennusten korkeus max 4 kerrosta
- mosaiikkimaisuus ja rakennusmassan osittelu kiinteistöllä
- monipuolinen rakennuskanta kerrostaloista omakotitaloihin
- autojen pysäköintiongelmrat ratkaistu

Vastine:

Visuaalisesti aivan samanlaisena Pispala ja Tahmela ei tule pysymään, koska rakentamistoimintaa on tulevaisuudessakin. Rakentamistapaohje ei estä rakennusten laajennuksia vaan ohjaa ottamaan huomioon rakennuksen yksilöllinen muutoksensietokyky. Rakentamistapaohje ohjaa pelkistettyyn muotoon, jollaisia olivat klassismin ajan talot, miljööseensä soveltuva rakennus on parhaimmillaan myös rakennustaidetta. Rakennustapaohje ohjaa jakamaan rakennusoikeuden useaan massaan, kerrosluku on määritelty nykyisessä kaavassa, siitä voidaan poiketa perustellusti, jyrkissä rinteissä harkinta kerrosluvun suhteen on tapauskohtaista. Näkymien huomiointi tonteilta ja kaduilta on ollut myös erittäin tärkeä osa rakentamistapaohjeen laatimista. Tätä asiaa on huomioitu rakentamistapaohjeen tärkeimmissä korteissa T1 Rakennusten sijoittaminen tonteille sekä R1, Mittasuhteet ja koko, myös kohdassa T2, autosäilytys. Rakennuskannan monipuolisuuden turvaaminen päätetään asemakaavassa samoin kuin pysäköintinormit.

Perinteiden kunnioittamisesta (s.4) rakentamisen ohjaukseen liittyvää:

- entisajan merkkien korostaminen, myös rakennusten linjaukset ja muoto
- erikoista rinnerakentamista naapuri huomioiden
- mahdollisuus puulämmitykseen vaikka ympäristönormit muuttuvat
- lähtökohta: mökin sai tehdä mielensä mukaan

Vastine: Rakentamistapaohje käsittelee rakennusten massoittelua, mutta ei puutu muinaismuistoihin, säilytettäviin rakenteisiin eikä rakennusten suojelumerkintöihin, suojelu ratkaistaan asemakaavassa. Rakentamistapaohje ei ota kantaa myöskään lämmitysmuotoihin. Pispala on syntynyt sääntelemättä, mutta niukkojen materiaalien aikana lapiotyönä. Nykyisen runsaan materiaalivalikoiman aikana täysi vapaus ei sovellu Pispalaan, mikäli alueen arvot halutaan säilyttää, tätä asiaa on käsitelty rakentamistapaohjeen johdannossa.

Pispalan rakentamisesta: rakentamiseen ja sen ohjaukseen liittyviä poimintoja Pispala Vision sivuilta 5-39

- Pispala ei ole valmis vaan rakennetaan edelleen
- rakennusten laajentaminen ja muuntelu pitää olla mahdollista edelleen, laajennus, korotus, tilojen käyttöönotto ullakolla ja kellarissa sekä julkisivumuutokset
- täydennysrakentamisen pihalle pitää olla mahdollista
- korkeuserojen vuoksi alueelle on mahdollista rakentaa myös pienkerrostaloja
- radon ja vanhojen rakennusten materiaalit ja rakenneratkaisut tulee huomioida
- on tilanteita jolloin purkaminen on ainoa järkevä vaihtoehto
- kaavan ja rakentamistapaohjeen tulee määrittää, että lisä ja laajennusrakentaminen sopii vanhan rakennuksen tyyliin, kuitenkin pitäisi voida käyttää nykyajan rakennusmateriaaleja
- kiinteistön omistajan tarpeelliseksi näkemät muutostyöt ovat rakennusten säilymistä tae
- kivijalkaan sijoitetut asunnot mahdollistavat tehokkaan rakentamisen
- rivitalo voidaan toteuttaa Pispalaan sopivasti
- vanhan talon korvaaminen samankokoisella ja näköisellä uudella sopii hyvin alueelle
- ikkunasta näkyvä maisema on Pispalassa erittäin tärkeä, tämä tulee ottaa huomioon uudisrakentamisessa; autosuojilla ei saa peittää maisemia, autopaikat ylärinteessä suositeltavampia kuin alarinteen puolella, autot mieluummin pihalle kuin kadulle
- rinnemaasto antaa mahdollisuuksia maanalaisille paikoitusratkaisuille
- talon sijoitus tontin alarinteen puolelle rinteeseen suuntaisesti tai rinteeseen vastaisesti säästää näkymiä, uudisrakennuksen korkeutta tulee rajoittaa, naapurien ikkunat tulee huomioida
- betonipinnat ovat osa Pispalaa, mutta liika on aika liikaa
- pulteritaidat ovat osa Pispalan kulttuuriympäristöä
- yksityispihoissa suositetaan kotimaisia puita ja hyötykasveja, asfalttia käytetään vain kun ajoyhteys vaatii
- pengerrykset rinteeseen mukaan käyttöpihan aikaansaamiseksi
- em. pihaohjaiden tulisi olla suositusluontoisia

- kaupungin tulee nostaa katujen, pengerrysten ja yleisten alueiden ilmeen palauttamista/tason nostoa

Vastine:

Edellä olevat asiat on huomioitu rakentamistapaohjeen linjauksissa varsin hyvin, eroavaisuuksia on suhteessa vanhan talon laajennusmahdollisuuksiin, talon korvaamiseen uudella uusvanhalla, korjauksissa käytettäviin materiaaleihin sekä jossakin määrin rakennusten sijoittelun ohjauksessa; vanhan talon laajennuksessa rakennuksen ja tontin mahdollisuudet on tutkittava; kaikki ratkaisut ja materiaalit eivät sovi vanhaan taloon. Myöskään autosuojien pitkä rivi ylärinteellä ei ole kaupunkikuvassa ongelmaton. Rakennuksen sijoittelun ohjauksessa rakentamistapaohje sisältää periaatteellisia ohjeita tapauskohtaisen harkinnan tueksi, kaavalla pystytään määrittämään asiaa tarkemmin.

Pispala Vision kuvallinen esitys(s.37) arvoneutraalista uudesta kaavasta, rakentamisen ohjaamiseen liittyvää:

- uudisrakennuksen ullakkokerrokseen asuintilaa
- parvekkeiden kokoa rajoitetaan
- uudisrakennuksen alin kerros on kerrosalaa, ei kellaria tai maanpäällistä kellaria
- autotallien kokoa rajoitetaan
- vanhaa säilytettävää taloa voidaan korottaa
- vanhan talon kellari- ja vinttitiilat mahdollisuus ottaa käyttöön

Vastine:

Rakentamistapaohjeessa on huomioitu edelläolevat tavoitteet; vanhaa säilytettävää taloa ei voi tosin kaikissa tapauksissa korottaa. Rakentamistapaohje ei myöskään estä vanhan talon kivijalan ja vintin käyttöönottoa apu- ja asuintiloiksi, mikäli rakennusoikeus riittää ja muut rakennusluvan edellytykset täyttyvät.

Rakennusoikeustyöryhmän mielipide: Karttakeppimäinen ote ei sovi Pispalaan:

- yleisohje ei sovellu Pispalaan, koska alue on säännötön, tonttikohmainen tarkastelu on oleellisempaa,
- halutaan, että rakennustapaohjeen luonne (ei ole tarkoitettu tarkkaan noudatettavaksi) korjataan esipuheeseen
- rakennustapaohje perustuu selvitykseen 1900-1930-luvun alun rakennustavoista, jollainen Pispala ei enää ole. Päivitetty rakennusinventointi antaa paremman kuva alueesta.
- ohje on liian tarkka, ottaa kantaa liiaksi detaljeihin
- pyrkiminen 30-luvun malliin ja toisaalta uusvanhan kieltäminen on ristiriitaista
- ohjeistustapa on syytä miettiä uudelleen oikeisiin lähtöarvoihin perustuen

Vastine:

Pispalan alue on monimuotoinen ja sisältää erilaisia kokonaisuuksia ja yleisohjeen laatiminen on vaikeaa. Väliaikainen rakennustapaohje on välttämätön sen takia, että poikkeamisluvan hakijoita kohdeltaisiin keskenään tasapuolisesti poikkeamislupia harkittaessa. Tonttikohmainen harkinta on poikkeamislupamenettelyssä olennaista, väliaikainen rakennustapaohje on linjanvetona harkinnan tukena.

*Väliaikainen rakennustapaohje painottuu arvokkaan vanhemman rakennuskannan korjaustoimenpiteiden ja uudisrakentamisen ohjaukseen. Pispalan monimuotoisessa miljöössä myös detaljien säilyminen ja huolellinen suunnittelu on tärkeää, siksi detaljitason ei ole haluttu unohtaa. **Toimenpide: Väliaikaisen rakentamistapaohjeen alkuun lisätään täsmennys siitä, että ohje koskee pääasiassa Ylä-Pispalaa ja Ala-Pispalaa. Tahmelassa ja sekä 50- luvun kerrostalojen ja 60-luvulla ja sen jälkeen rakennettujen rakennusten korjaamisessa ja laajentamisessa ohjetta käytetään soveltuvin osin. Esipuheeseen liitetään myös tietoa poikkeamislupaprosessista ja poikkeamisen edellytyksistä ja ohjeen soveltamisesta. Ohjeen sanamuotoa suhteessa uusvanhaan lievennetään, vanhojen tyylien jäljittelyä ei kielletä, mutta sitä ei pidetä suositeltavana.***

Mittasuhteet ja koko:

- esitetty runkoleveys on liian pieni
- ohje tulee laatia niin, että se mahdollistaa nykyisiä asumisen laatu- ja tilavaatimuksia noudattavien rakennusten rakentamisen, runkoleveys pitää voida valita tontin olosuhteet huomioiden
- rakentamistapaohjeen sallimat parvekkeet ovat liian pieniä, eivät vastaa RT-kortteja
- kuistia koskeva peittävyysrajoite ei ole toimiva
- ikkunapinnan rajoittaminen 30 %:iin ei toimi Pispalassa, rajalle rakentaminen rajoittaa seinien aukotusta muutenkin

Vastine:

Tavoite kapeahkoista pystysuuntaisista rakennusmassoista on oleellinen rakennusten sovittamisessa Pispalan miljööseen, joten ohjeellisia rakennusmassojen mittasuhteita ei ole nähty tarpeelliseksi suurentaa. Ohjeessa on

huomioitava se, että esitettyjen runkomittojen mukaisia kappaleita voidaan liittää toisiinsa, jolloin talossa käytetty rakennusoikeus voi olla hyvinkin suuri. Nykyajan vaatimusten mukaisen talon suunnittelu rakentamistapaohjeita soveltaen ei siis ole mahdotonta. **Ohjeeseen sisältyviä muita mittoja koskien sanamuotoja on lievennetty tai muutettu suosituksenomaisiksi.**

Ulkonevan parvekkeen suosituskoko on tarkoituksellisesti pieni, sisennetyt ja kuistin päälle sijoitetut parvekkeet voivat olla suurempia. Rakennustapaohje pyrkii ohjaamaan siihen, että pientaloissa hyödynnettäisiin maantason ulko-oleskelutiloja ja suunniteltaisiin parvekkeet siten, että niistä ei tule miljöön hallitsevaa elementtiä. Ohjeen maksimi ikkunapinta-ala on varsin suuri ja Pispalassa ja Tahmelassa harvinainen. **Maksimi-ikkunapinta-alan yhteyteen lisätään viereisen umpiseinän tuoma lievennys.**

Laajentaminen, kellarit ja ullakot:

- kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten laajentamiskielto on liian tiukka, toisaalta ohjeessa sanotaan että varsinaisia tyyli- ja rakennuksia on tosi vähän, uhka on että laajennuskieltoa sovelletaan kaikkiin inventoinnissa luokiteltuihin rakennuksiin
- ohjeeseen tulee antaa enemmän mahdollisuuksia kuin rajoituksia
- pääasiallisen käyttötarkoituksenmukaisten tilojen suosittaminen ullakolle on kohtuuton rajoite
- maapäällisen kellarikerros tulisi edelleen sallia
- ohje vaipan sisäpuolelle laajentumisesta halutaan poistaa, samoin vaatimukset laajentamisesta erilliseen rakennukseen, tulee olla vapaaehtoisia
- viintien rakentaminen tulee olla mahdollista
- on outoa ohjeistaa rakentamista siten, että kosteita ja hämääriä kellaritiloja tulisi muuttaa asumiskäyttöön yhdellä Suomen pahimmista radonalueista
- myös suuret laajennukset vanhaan taloon tulee sallia
- nykyisen ohjeen seuraus on rakentamismahdollisuuksien väheneminen; ohjetta tulee muuttaa siten, että se säilyttää nykyisen kaavan rakentamismahdollisuudet ja antaa ainoastaan arkkitehtonisia suosituksia

Vastine:

Vanhojen rakennusten laajentamiseen ohje esittelee erilaisia ratkaisumalleja ja kannustaa tutkimaan tonttikohtaiset mahdollisuudet ja rajoitteet; laajentamisen suhteen ohje on siten enemmän mahdollisuuksia antava kuin rajoittava. Rakennusten muutoksensietokyky on yksilöllinen ja sopiva ratkaisu tulee tutkia tonttikohtaisesti.

Ohje ei salli maanpäällistä kellarikerrosta ja suosittaa asuintilojen sijoittamista ullakolle. Tarkoituksena on, että uudisrakennusten korkeutta hillitään, jotta ne eivät peittäisi näkymiä olemassaolevilta rakennuksilta. Ohje ei ota kantaa rakennusoikeuteen. Mikäli rakentamistapaohje sallisi kaiken minkä nykyinen kaava, poikkeamisluvalla rakentavat saisivat edun suhteessa uudella kaavalla rakentajiin. Ohjeella on tarkoitus karsia alueelle sopimattomat ylisuuret uudisrakennukset ja ohjata rakennusoikeuden jakamiseen pienempiin massoihin ja eri kerroksiin. Tämä on tarpeen Pispalan kaavalle asetettujen tavoitteiden toteuttamiseksi.

Toimenpide: Kivijalkakerrosten osalta ohjetta selkiytetään. Asuintiloja ei suositella vanhojen talojen kivijalkoihin radonin takia. Rakennustapaohjeisiin lisätään ohjeistusta radonintorjunnasta.

Materiaalit ja julkisivut:

- umpiräystäitä ei saa kieltää
- sadevesijärjestelmien ohjeistus on liian tiukkaa
- Pispalassa pitää voida käyttää normaalia rautakaupan tavaraa
- restaurointia ja alkuperäisten materiaalien ja työmenetelmien käyttöä ei saa vaatia vaan suositella
- metalliohutlevy tulee sallia vedelle altistuvien osien suojana
- ohjeen mukainen värivalikoima on suppea, valkoisen käyttöä ei saisi rajoittaa
- maalityyppien ohjeistus rakennusaikakauden maalityyppiin ei toimi; kun seinässä on jo uudempaa maalityyppiä sen päälle ei voi vetää perinnemaalia

Vastine:

Avoräystä on Pispalaan sopivin vaihtoehto, suositusta ei ole uudisrakentamisen osalta tarpeen muuttaa.

Toimenpiteet: Tekstiä korjataan siten, että se huomioi vanhojen rakennusten erityyppiset räystäät, uudisrakennusten osalta suositusta ei ole syytä muuttaa. Sadevesijärjestelmien osalta ohje muutetaan siten että vain materiaali ohjeistetaan. Metalliohutlevy sallitaan suojapellityksissä.

Ohjeen esipuheesta poistetaan termi restaurointi ja käytetään säilyttävää korjaamista. Pispalassa perinteisesti käytetyt materiaalit ovat edelleen yleisesti saatavilla. Valkoista väriä ei ole kielletty, se sopii yksittäiseen taloon mutta ei suurina kokonaisuuksina. **Väriytyksen ja materiaalien ohjeistusta täsmennetään.**

Autosäilytys:

- ohjeen linja autopaikoituksen ratkaisemisesta tonttikohteisesti ei riittävästi turvaa alarinteen puoleisia näkymiä; ohjeessa tulisi rohkaista autopaikkojen rakentamista ylärinteeseen kiinteistöjen yhteistoiminnalla
- vierekkäisten rinteeseen upotettujen autosuojan rajaaminen pientalotontilla kahteen ja useamman asunnon tontilla kolmeen ei edistä em. tavoitetta
- rakennustapaohjeen ehdotus autotalleista kivijalkakerrokseen on osalla tonteista toimimaton
- toimiva kannustin autopaikkojen maisemaan sopivalle sijoittamiselle olisi, että ylärinteen puolella rinteeseen sijoitetun autopaikan rakentaminen ei veisi rakennusoikeutta, alarinteen puolella kannustimena tulisi sallia parkkitason alapuolisen varastotilan rakentamismahdollisuus

Vastine:

Vierekkäisten autosuojien määrän rajaaminen ylärinteessäkin on tarpeen kaupunkikuvallisista syistä. Eri kiinteistöjen yhteistoiminta autopaikoituksen järjestämiseksi on mahdollista. Asian edistämistä ja kannustimia paikoituksen järjestämiseen tutkitaan kaavassa. Rakennustapaohje mahdollistaa autotalleja kivijalkoihin, ei pakota niitä rakentamaan.

Pirkanmaan perinnepoliittinen yhdistys:

- rakennustapaohjetta pidetään hyvin laadittuna, selkeänä ja riittävän yksityiskohtaisena
- katsotaan, että rakennustapaohjeessa on tavoitettu Pispalan rakennuskannalle yhtä aikaa ominainen monimuotoisuus ja kerroksisuus, toisaalta yhtenäisyys
- ohjeen ei katsota estävän elävää elämää, muutosta tai nykyajan rakennettujen kerrosten muodostumista
- ohjeessa on tarpeellisesti esitetty myös Pispalaan sopimattomia ratkaisuja
- asiaan on paneuduttu ammattitaitoisesti, ohje on valmis käytettäväksi
- toivotaan että rakentamistapaohjeen periaatteet ovat keskeisellä sijalla myös lopullisessa asemakaavassa

Pispalan Ilme-teematyöryhmä:

- ohje on hyvin laadittu ja ottaa huomioon maaston alueen ominaispiirteet
- rakennusoikeuden jakaminen pienempiin massoihin ja rajalle rakentamisen kannustaminen on kannatettavaa, ohjeet rakennusten mittasuhteista ovat hyviä
- nykyään rakennukset täyttävät tontin ja katujulkisivuna massiiviset autotallit: rakennustapaohjetta pidetään toimivana torjumaan näitä
- ohjeet tulee ottaa käyttöön

Vastine: Ohjeen peruslinja säilyy, täsmennyksiä ja tarkennuksia tehdään saadun palautteen pohjalta.

Pirkanmaan rakennussuojeluyhdistys ry:

- mahdollisuus kunnostaa ja laajentaa vanhaa rakennusta on taattava tulevaisuudessakin, vain se takaa vanhan rakennuskannan säilymisen
- jos rakennusta ei saa laajentaa se edistää purkamista
- rakentamistapaohjeissa ja kaavassa tulee olla helpotuksia vanhojen rakennusten kunnostamiseen, ajanmukaistamiseen ja laajentamiseen, lupamenettelyn yksinkertaistamisella tai lisärakennusoikeuden myöntämisellä

Vastine: Laajentamisen on mahdollista hyvin monessa pispalalaistalossa ja samalla voidaan ajanmukaistaa rakennusta. Aina laajentaminen ei ole mahdollista tuhoamatta rakennuksen kulttuurihistoriallisia arvoja Väliaikainen rakentamistapaohje kannustaa tutkimaan tontille mahdolliset laajennustavat. Rakennuskiellon aikana vanhan talon laajentamiseen vaaditaan poikkeamislupaa. Kannustimet suojelua koskien ratkaistaan kaavassa.

Mielipiteitä yksittäisiltä henkilöiltä ja taloyhtiöiltä:

Ohjeen tarve, luonne ja vaikutus:

- rakentamistapaohje pitää saada pois varsinaisesta kaavasta, se voisi olla ohje sen ulkopuolella, jolloin sitä voidaan helpommin muuttaa tarpeita vastaavaksi
- tarkoituksena on purkaa huonokuntoiset rakennukset uuden tieltä, siihen tarkoitukseen nykyinen kaava ja rakennustapaohjeet ovat aivan sopivat

Vastine: Väliaikainen rakentamistapaohje on käytössä rakennuskiellon ajan. Nykyisin voimassa olevan kaavan rakentamistapaohjeet eivät vastaa kaavoituksen tavoitteita. Kaavamuutoksen päätavoite on Pispalan valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön säilyminen ja kehittyminen. Kulttuuriympäristökokonaisuuden ei voida kuitenkaan katsoa säilyvän jos vanha rakennuskanta talo kerrallaan poistuu. Rakennusten säilyttävällä korjaamisella edistetään sekä kulttuuriympäristöarvojen säilymistä että terveellisuuden ja turvallisuuden parantamista. Alueella on myös huonokuntoisia rakennuksia, joista jotkut joudutaan mahdollisesti purkamaan. Kaavan ja väliaikaisten rakennustapaohjeiden tavoitteena on, että korjaamisen, laajentamisen ja täydentämisen tulee vahvistaa ja tukea rakennetun ympäristön säilyneitä ominaispiirteitä.

Varsinaiset rakennustapaohjeet laaditaan kaava-aluekohtaisesti. Väliaikainen rakennustapaohje on pohjana ja siitä muokataan kyseiselle kaava-alueelle käyttökelpoinen. Silloin voidaan harkita, esitetäänkö ohjesisältöä kaavakartalla vai erillisenä.

- väliaikaisen rakennustapaohjeen katsotaan soveltuvan vanhojen rakennusten ja sellaisten uudisrakennusten kohdalla, jotka ovat osa vanhempaa kokonaisuutta, uudemman rakennuskannan alueilla ohjauksen tulee olla vapaampaa, koskien lähinnä materiaaleja ja rakennusten maksimikokoa
- uusien rakennuserrostumien syntyminen pitää olla mahdollista
- yleinen ohjaus ei sovi Pispalaan, koska jokainen talo on yksilöllinen, tonttikohtainen tarkastelu on välttämätön
- rakentamistapaohjeen laatija on valinnut tietyn ajanjakson historiasta, joka katsotaan olevan tyypillisesti pispalalainen, jonka varjolla aluetta pyritään museoimaan ja köyhdyttämään ja samanlaistamaan. Tyypillisesti pispalalaiset talot ovat varsin huonokuntoisia eivätkä vastaa rakennusmääräyskokoelman perusmääritelmiä
- rakentamistapaohje on erittäin hyvin laadittu ja se tulee ottaa vakavasti

Vastine: Pispalan väliaikainen rakennustapaohje antaa suuntaviivat rakentamiselle rakennuskiellon aikana. Tarkoituksena on, että rakennuskiellon aikana tapahtuva rakentaminen ei haittaa kaavoitusta. Väliaikainen rakennustapaohje ei köyhdytä eikä samanlaista, koska se kannustaa rakennuksen ja tontin erityispiirteiden huomiointiin suunnittelussa. Sitä, että ohjeella pyritään ohjaamaan paremmin ympäristönsä huomioivaan rakentamistapaan, ei voida pitää pispalalaisen rakentamistavan kahlitsemisena vaan Pispalan valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön säilymisen edistämisenä. Katso myös Rakennusoikeustyöryhmälle annettu vastaus.

Lähtökohdat

- rakentamistapaohje ei huomioi muuttuneita käsityksiä asumisväljyydestä eikä rakentamismääräyskokoelman vaatimuksia
- Pispalan harjun geotekniset ominaisuudet tulee huomioida, radonongelmat erityisesti

*Vastine : Poikkeamismenettelyssä selvitetään poikkeamisen edellytysten lisäksi normaalit rakennusluvan edellytykset mukaan lukien **terveellisuuden ja turvallisuuden vaatimukset, tätä sisältöä on lisätty rakentamistapaohjeeseen.** Katso myös vastaus rakennusoikeustyöryhmälle*

Autosäilytys

- rakentamistapaohjeen termi kivijalassa olevasta autotallista poistaa vaipan sisäisen autotallin mahdollisuuden alarinteessä olevilta taloilta.

Vastine: kadun alarinteessä olevalle talolle on mahdollista rakentaa päätyyn joko avoin tai katettu autopaikka.

- uudisrakennuksissa pitää olla mahdollisuus rakentaa kerrosalaan kuulumattomana vinttiloja ullakolle ja aputiloja maanpäälliseen kerrokseen
- suositus muuttaa hämäriä ja kosteita kivijalkatiloja asuinkäyttöön ei ole järkevää, vanhassa talossa tarvitaan varasto ym. aputilaa.
- vanhaa taloa tulee voida korottaa ja laajentaa
- ohje vaipan sisäisen laajennuksen selvittämisestä ennen laajennustoimia on järjetön
- rakennustapaohje on liian tiukka, ei sallia rakentaa samanlaista vanhan tilalle talo se tuhoutuu
- parvekkeiden ja ikkunapinta-alan mitat ohjeessa liian pieniä
- esitetyt pientalon runkomitat ovat liian pieniä
- Pispala on hieno alue, jonka miljööttä tulee suojella ylilyönneiltä, ei kuitenkaan vanhojen talojen omistajien kustannuksella, normaalit korjaustoimenpiteet pitää olla mahdollisia
- ikkunat tulee voida vaihtaa uusiin, vaatimus vanhojen entisöinnistä ei ole perusteltu
- valkoinen väri tulee sallia

Vastine: katso Rakennusoikeustyöryhmälle annettu vastaus