

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

**KOOSTE SUOJELU- JA RAKENNUSOIKEUSTARKASTELUSTA NÄHTÄVILLÄOLOAIKAINA
26.5.-16.8.2010 JÄTETYISTÄ LAUSUNNOISTA JA MIELIPITEISTÄ JA VASTAUKSET NIIHIN:**

Lausunnot ja kommentit (8 kpl)

LAUSUNTO 1

Elinkeino-, liikenne-, ja ympäristökeskus

- Pispalan arvokas aluekokonaisuus perustuu maisemaan, tiestöön ja kaupunkikuvaan sekä vanhaan rakennuskantaan, rakennetun- ja luonnonympäristön arvoja ei saa hävittää.

Vastaus: Kaavan tavoite on huomioida Pispalan arvon eri tekijöitä ja turvata näiden säilymistä.

Kasvillisuus selvitys

- Pispalan kasvillisuudella saattaa kokonaisuuden kannalta olla oma merkityksensä, vaikkei erityisiä suojeltavia lajeja koalueelta ole löytynyt. Kulttuurikasvillisuuden säilyminen voi toteutua osana joidenkin pihapiirien arvokasta kokonaisuutta

Vastaus: Kulttuurikasvillisuutta on huomioitu määritettäessä kaavaluonnosten rakennusaloja. Joillakin tonteilla lisärakentamista sijoittuu kulttuurikasvillisuuden kasvupaikoille. Arvokkaille pihapiireille osoitettu suojelumerkintä sk-piha edellyttää pihan kasvillisuuden säilyttämistä perinteisenä.

Suojelu- ja rakennusoikeustarkastelusta

- kaikissa vaihtoehdoissa noudatettavaksi suunnitellut periaatteet ja tavoitteet hyviä
- yleismääräyksiä tarkemmat suojelumääräykset ja lisärakentamisen sijainnin osoittaminen kaavassa ja rakentamistavan määrittely on tarpeen, jotta suojelutavoitteet voidaan saavuttaa.

Vastaus: Rakennuksia, pihojen rakenteita, pihapiirejä ja arvoalueita koskevat suojelumääräykset kohdistuvat tontteihin. Lisärakentamisen sijoitus on osoitettu yleensä varsin tarkasti, osalla tonteista haastavien reunaehtojen huomiointi edellyttää väljempää rakennusala. Rakentamisen tapaa on määritetty rakennusalakohtaisin massoitelumääräyksiin, yleismääräyksiin ja rakentamistapaohjein.

- Asemakaavan tavoitteena tulee olla alkuperäistä rakennustapaa parhaiten edustavien I-luokan pihapiirien säilyttäminen ja rakennusten tyylipiirteet turvaavien suojelumääräysten antaminen. Niillä tähän ryhmään kuuluvilla tonteilla, joiden toteutunut kerrosala on alhainen, voidaan lisärakentamista osoittaa uusille asuin- ja talusrakennuksille, ja siten turvata arvorakennusten säilyminen. Erityistä huolellisuutta vaativat tontit, joiden rakennuskanta on pienimuotoista ja rakennettu kerrosala on vähäinen.

Vastaus: sk-piha-merkinnät on osoitettu rakennusinventoinnin pohjalta lähtökohtaisesti I-luokan pihapiireille. I-luokan rakennukset on pääsääntöisesti osoitettu merkinnällä srp-1. Koska Pispalan rakennuskantaa leimaa kerroksellisuus ja useat rakennusvaiheet, ei suojelumääräyksissä oteta yksityiskohtaisesti kantaa tyylipiirteisiin. Kaavaluonnoksissa on osoitettu lisärakentamista myös I-luokan pihapiireihin. Yleismääräys edellyttää lausunnon pyytämistä valtakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä ja suojelukohteista koskevissa merkittävässä hankkeissa. Rakennustapaohjeessa esitetään kaupunkikuvatoimikunnan lausunnon pyytämistä vaativien rakennuspaikkojen rakennussuunnitelmista, näistä osa on I-luokan pihapiireissä.

- Kun pihapiirit ja rakennukset on arvotettu luokkaan II, on perusteltua tehdä tonttikohtaiset ratkaisut siten, että rakentaminen soveltuu katukuvaan ja rinnemaastoon ja että olemassa

olevien rakennusten kunto ja laajennuskelpoisuus otetaan huomioon. Arvoluokkaan 3 voidaan soveltaa samoja periaatteita, joita sovelletaan luokkaan 2.

- Pihapiirien suojelutavoite on esitetty asianmukaisesti. Rakennusten osalta lähtökohdaksi tulisi asettaa säilytettäviksi osoitettavien rakennusten rajaaminen rakennusaloin, kerrosluvultaan ja kerrosalaltaan nykytilannetta vastaavaksi. Kun tontin rakennusoikeus ylittää merkittävästi alueen keskimääräisen rakennusoikeuden, rakennusoikeus olisi määriteltävä muuta ympäristöä vastaavasti ja sallia mahdollisuus hyödyntää vaipan sisäistä tilaa rakennusoikeuden estämättä.

Vastaus: II-luokan pihapiireille ei ole osoitettu arvokkaan pihapiirin merkintää, II-luokan asuinrakennukset on pääsääntöisesti osoitettu merkinnällä srp-1 ja III-luokan rakennukset merkinnällä srp-2, jonkin verran harkintaa on käytetty ja osoitettu myös lievempää merkintää srp-2 II-luokan asuinrakennuksille. Laajennusratkaisut on harkittu tontikohtaisesti.

Rakennusten rakennusalat on määriteltäviä niiden koon ja laajennusmahdollisuuksien mukaan. Korttelikohtainen kerrosluku r50%III on maksimi, jota tarkentavat uudisrakentamiselle kohdistetut massoittelumääräykset. Niillä suojelutonteilla, missä nykyinen rakennuskanta ylittää kaavan tehokkuuden, noudatetaan samaa linjaa, mutta kannustimin voi suojelutilanteessa ylittää kaavan tehokkuuden ja myös lisärakentaminen on monessa tapauksessa mahdollista. Perusteena tähän on se, että pihapiireissä on yleensä aikaisemmin ollut piharakennuksia, jotka on purettu; lisärakentamisen mahdollistamisella kannustetaan piharakentamisen perinteen ja asumisen monimuotoisuuden säilymistä alueella.

- ELY-keskus katsoo, että asemakaavallisen ratkaisun tulee suojelukohteiden lisäksi painottua siihen, miten lisärakentaminen on mahdollista sijoittaa ja toteuttaa arvoympäristöön sopivalla tavalla. Lisärakentamisen sijoittelussa tonteille tulee huomioida korttelien perinteistä rakentamisen tapaa.
- Pispalan alueelle ovat ominaisia pulteri- ja betoniaidat sekä porraskanteet ja -yhteydet. Nämä ovat kaupunkikuvan ja katunäkymien kannalta merkittäviä rakenteita ja niiltä tulee kaavamerkinnöin ja määräyksin suojella

Vastaus: Lisärakentamisen sijoittelua on tutkittu tontikohtaisesti hyödyntäen myös kaupunkimallia. Sijoittelussa on pyritty huomioimaan korttelien perinteisen rakentamistavan ja pihojen rakennusten välisen hierarkian lisäksi näkymien säilymistä. Pulteri- ja betonimuureille ei ole kaavassa osoitettu suojelumerkintää. Tämän sijasta on osa näistä muurirakenteista osoitettu liittymäkieltomerkinnällä. Muurirakenteiden rakentamista ja uusimista ohjataan yleismääräyksellä ja rakentamistapaohjein. Perusteena ratkaisulle on se, että suurin osa katuvarren muureista on varsin tuoreita ja toisaalta vanhimmista muureista on puolestaan jo huonokuntoisia osuuksia. Muurit on katsottu kaavaluonnoksessa uusittaviksi rakenteiksi.

Kaava-alueiden porrasyhteydet on määriteltäviä säilytettäväksi yleismääräyksellä. Pihojen osalta portaita huomioidaan pihapiirimerkinnässä sk-piha, jossa mainitaan myös rakenteet.

- Asemakaavalla tulisi pyrkiä kaupunkikuvallisten vaurioiden korjaamiseen. Erityisesti tässä suhteessa tulisi kiinnittää huomiota tukimuureihin sijoitettuihin autotalleihin, jotka heikentävät merkittävästi ympäristön ominaispiirteitä. Uusia vastaavia ratkaisuja ei asemakaavan muutoksella tulisi sallia.
- Laadittujen vaihtoehtojen pohjalta ja lisärakentamisen sijoittumismahdollisuuksia ja rakentamistapaa tarkastellen on löydettävissä ratkaisuja, jotka turvaavat valtakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön säilymistä.

Vastaus: Asemakaavaluonnoksissa on pyritty osoittamaan rakennusoikeutta autotalliratkaisujen päälle ja mahdollistettu olevien autokatosten muuttaminen ylärinteessä talleiksi rakennusoikeudesta

huolimatta. Autosäilytystä koskien on kaavaan sisällytetty määräyksiä, jotka säätelevät myös muureihin sijoitettuja autotalleja. Näillä pyritään ohjaamaan miljööseen soveltuviin ratkaisuihin. Erityisiä valitun rakennusoikeuslinjan ylittäviä kannustimia alueelle huonosti sopivien rakennusten korvaamiseksi paremmin miljöön huomioon ottavilla uudisrakennuksilla ei ole katsottu voitavan antaa.

LAUSUNTO 2 Pirkanmaan maakuntamuseo

- alueen elinvoimaisuuden säilyttäminen takaa osaltaan myös rakennetun kulttuuriympäristön suojelumahdollisuuksien parantumisen
- joissakin tapauksissa kehittäminen saattaa olla ristiriidassa kulttuuriympäristön suojelun kanssa
- kaikki vaihtoehdot tarjoavat paikan erityispiirteet huomioivia ratkaisuja. Rakennetun ympäristön osalta vaihtoehdot 1 ja 2 sopivimmat jatkokehittelyyn.

Vastaus: Kaavaluonnoksessa on päädytty mahdollisimman tasaisen tonttitehokkuuden linjaan. Tonttitehokkuutta $e = 0,5$ vastaavan rakennusoikeuden sijoittelu on kulttuuriympäristön suojelutavoitteen kannalta haastavaa joillakin tonteilla. Kaavaratkaisussa on pyritty hyödyntämään ja edelleen kehittämään suojelu- ja rakennusoikeustarkastelun vaihtoehtojen ominaispiirteitä rakentamisen ohjauksen suhteen.

Rakennusoikeus

- uudisrakentamisen määrän ja rakennusoikeus tulee määrittellä tapauskohtaisesti ja inventoinneissa todetut kulttuurihistorialliset arvot huomioiden
- rakennusoikeuden rajoittaminen on tarpeen erityisesti tonteilla, joilla erityisiä kokonaisuuteen liittyviä arvoja
- rakennusoikeuden määrittely on kuitenkin vain yksi arvokkaan kulttuurihistoriallisen ympäristön vaalimisen keino

Vastaus: Rakennusoikeuden määrä, kts. edellinen vastaus. Lisärakentaminen on sijoitettu tonteille tonttikohtaisesti harkiten. Rakennusoikeuden vähentämiseen kerrosneliömetreinä nykytilanteeseen verrattuna ei ole nähty riittävästi perusteita.

Suojeluratkaisut

- rakennusten historiallisten ominaisuuksien säilyttäminen on keskeistä suojelussa, muutosten tekeminen olevan rakennuskannan ja rakennetun ympäristön ehdoilla
- yleismääräyksiin lisättävä: lähtökohtana maankäytölle tulee olla historiallisen rakennuskannan säilyttäminen
- erityyppiset suojelumerkinnät perusteltuja – tiivistäminen kahteen määräykseen yhdistäen srp-1 ja srp-2: rakennus tulee säilyttää ja mahdolliset muutokset tulee tehdä rakennuksen ominaispiirteitä kunnioittaen
- 3. luokkaan arvotettuihin sallitaan väljemmin muutoksia
- miljööseen kuuluville rakenteille, esim. pengerrykset ja muurit, suositellaan merkintää sr/r-2

Vastaus: Kaavaluonnoksen yleismääräyksessä mainitaan arvokkaan rakennuskannan säilymistavoite. Suojelumääräyksissä tähdätään rakennusten arvokkaiden ominaispiirteiden säilymiseen korjaus- ja muutostöiden yhteydessä. Rakennuskohtaiset suojelumääräykset on tiivistetty kahteen tyyppiin, srp-1 ja srp-2. Kts myös vastaus ELY-keskukselle.

Kiinteät muinaisjäänökset

- muinaisjäänösalue (koealueella 3) merkitty vaihtoehtoihin oikein, merkinnän selitys ja määräys asianmukaiset
- kiinteiden muinaisjäänösten aluevarausten läheisyyteen tai osittain niiden sisälle ulottuvat suojeltavien rakennusten rakennusalat tulee osoittaa nykyisten rakennusten mukaisesti ja uudisrakentaminen riittävän etäälle

Vastaus: Kiinteät muinaisjäännökset on merkitty kaavaan arkeologisten inventointien aluerajausten mukaisesti. Rakennusalojen määrittelyssä on pyritty noudattamaan lausuntoa.

LAUSUNTO 3 Tampereen kaupunki, Terveysturvallisuus

Radon

- Radonriskialueen käsite on parempi jättää pois sellaisena kuin se on tekstissä ja selvitysaineiston kartassa, jossa on esitetty pohjavesialue ja radonriskialue. Rajaus kuvastaa edelleen alueen korkeita radonpitoisuuksia, mutta rajaus on hyvin epätarkka.
- Radonpitoisuuden ohjearvoja ollaan tiukentamassa tasolle 200 Bq/m³, mikä on vaikeaa saavuttaa suunnittelualueella vanhoissa taloissa. Nykyisellään ohjearvo on 400 Bq/m³ ja tavoitearvo 200 Bq/m³. Myös uudisrakentamisessa taso 200 Bq/m³ ylittyy yleisesti.

Vastaus: Radonriskialueen rajauskartta on korvattu Pispala, teemakarttoja 20.2.2012-koosteessa toisella kartalla, joka osoittaa pistemäisesti korkeat radonpitoisuudet.

Rakentamisen ohjaus

- Pispalan radonpitoisuudet ovat poikkeuksellisen korkeita, mikä on otettava huomioon rakentamisessa. Tämä on syytä tuoda aineistossa selkeämmin esiin.
- Ohjeistossa olisi hyvä tuoda myös esiin, vaikkapa luettelomaisesti, mitä erilaisia radonin torjuntatapoja on käytettävissä korjausrakentamiseen ja lisärakentamiseen liittyen.
- Asuintilojen rakentamista vanhoihin kellareihin ei suositella. Rakentaminen edellyttää perusteellista suunnittelua ja osaavaa rakentamista
- Rakentaminen saattaa myös tarjota mahdollisuuden onnistuneisiin radontorjuntatoimiin ja huonokuntoisten kellaritilojen kohentamiseen.

Vaikutusten arviointi / vaikutukset asumisen terveellisyteen

- Ehdotamme laajempaa terveysturvallisuuskulmaa kellarirakentamiseen ja selkeää ohjeistusta.
- Radonin terveysturvallisuuskäsitteet tulisi arvioida uudelleen ottaen huomioon ainakin radonin torjunnan ja kellarirakentamisen yleiset ongelmat, kuten kosteusvaurioiden mahdollisuudet.

Vastaus: Kaavaluonnoksessa on yleismääräys, joka edellyttää, että alueen rakentamisessa ja suunnittelussa on huomioitava sijainti korkean radonpitoisuuden alueella. Rakentamistapaohjeessa ei suositella asuintiloja kivijalkoihin. Kaavan kannustimissa on huomioitu radon mahdollistamalla laajentamista myös ylöspäin, ullakkotiloihin. Rakentamistapaohjeessa on oma radonista oma kortti, jonka sisältö on suunniteltu yhdessä Terveysturvallisuuden kanssa. Kortissa luetellaan radonturvallisia perustamistapoja ja radonkorjausmenetelmiä. Kaavaselostuksen vaikutusarvioinnissa todetaan radonin torjunnan osalta hyvän suunnittelun ja toteutuksen merkitys.

LAUSUNTO 4 Tampereen kaupunki, Rakennusvalvonta

- Määräyksillä spr-1, spr-2 ja spr-3 ratkaistaan rakennusten suojeleminen. Esitystavan selkeyttämiseksi arvoluokkamerkinnot on syytä jättää pois.
- Suojelumerkinnot spr-3 mukaan rakennusta ei saa purkaa, ennen kuin korvaavalle uudisrakennukselle on saatu rakennuslupa. Rakennusten purkamista ei tule kytkeä uudisrakentamiseen.

Vastaus: Suojelu- ja rakennusoikeustarkastelussa oli esitettyinä inventointiluokat ja suojelumerkinnot päällekkäin, jotta merkintöjen jakautumista suhteessa inventointiin oli mahdollista arvioida. Vastaava tarkastelu on esitettyinä kaavaluonnoksen materiaalissa liitteessä 15. Kaavaluonnoksessa ei ole enää suojelumerkintää spr-3.

- Yleismääräykseen sisällytetty lausuntomahdollisuus museoviranomaiselle voitaisiin jättää pois, koska lausunnon tarpeellisuus voidaan sopia yhteistyössä museoviranomaisen ja rakennusvalvontaviranomaisen kesken.

Vastaus: Koska kyseessä on suojelukaava valtakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön, on katsottu tarpeelliseksi säilyttää kaavassa yleismääräys, joka edellyttää lausunnon pyytämistä museoviranomaiselta valtakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä koskevissa merkittävässä hankkeissa. Merkintä ei poista rakennusvalvonta- ja museoviranomaisen tarvetta sopia yhteisestä linjasta sen suhteen, millaiset hankkeet katsotaan merkittäviksi.

- Yleismääräyksissä ei ole tarpeen ottaa kantaa 10 m²:n kevyisiin rakennelmiin eikä määrätä autokatosten rakentamista rakennusalalle; rakennuksia ei saa rakentaa rakennusalan ulkopuolelle. Kevyistä rakennelmista määrätään rakennusjärjestyksessä.
- Suojellulle rakennukselle annettuja kannustimia tulee selkeyttää. Termistö tulee muuttaa nykyisen, maankäyttö- ja rakennuslain mukaiseksi. Määräyksiä olisi syytä karsia, kehittää ja yksinkertaistaa.

Vastaus: Määräykset kevyistä rakennelmista ja autokatosten sijoittamisesta rakennusalalle on poistettu. Kaavamääräyksiä on kehitetty eteenpäin osin yhteistyössä rakennusvalvonnan kanssa. Tätä yhteistyötä voidaan jatkaa kaavan ehdotusvaiheessa.

LAUSUNTO 5 Tampereen kaupunki, Tilakeskus

- Kaavan rakennusoikeuden suhteen vaihtoehto VE2 on kannatettava. Suojeltavaa rakennusta tulee voida laajentaa vähintään rakennuksen vaipan sisällä sekä tämän lisäksi vähäisesti vaipan ulkopuolella.
- Uuden rakennuksen rakennusoikeus tontilla Pispalanharju 32 on VE2:n mukaan sopiva.

Vastaus: Pispalanharju 32 kaavaratkaisu on lausunnon mukainen.

LAUSUNTO 6 Tampereen kaupunki, Kaupunkimittaus

Ei huomauttamista.

LAUSUNTO 7 Tampereen aluepelastuslaitos

Ei huomauttamista.

KOMMENTTI, Tampereen kaupunki, Ympäristönsuojelu

Arvokkaimmat kasvilajit Pispalassa ovat neidonkieli ja koiruoho.

Vuorijalavalla ei liene merkitystä, koska puut ovat istutusperäisten puiden siemenjälkeläisiä.

Vastaus: Kaava-alueella 8257 on koiruohoa korttelin1037 tonteilla 1-3. Yksityisille tonteille ei ole osoitettu suojelumerkintöjä kasvillisuutta koskien. Pihapiirimerkintä sk-piha edellyttää kuitenkin kasvillisuuden säilyttämistä perinteisenä.

Neidonkieltä esiintyy kaava-alueen 8257 paisterinteillä Provastinpuistossa, Porrastuistossa ja osalla niihin rajoittuvista tonteista. Alueen viheralueiden kasvillisuutta on tarkoitus huomioida uusittavissa viheralueiden hoitoluokituksissa.

MIELIPITEET

Mielipiteitä saatiin nähtävilläoloaikana 61 kpl, nähtävilläolon jälkeen saatiin rakennusoikeuden vähentämistä vastustava 40 nimen lista.

Mielipiteet/ yksityishenkilöt (50 kpl)

Mielipiteet/ työryhmät/nimilistat (6kpl)

Nimilista 1: Erämiehenkadun asukkaat (13 allekirjoitusta)

Nimilista 2 (5 allekirjoitusta)

Nimilista 3: (20 allekirjoitusta)

Nimilista 4: (8 allekirjoitusta)

Nimilista 5: (5 allekirjoitusta)

Rakennusoikeus-työryhmä (9 allekirjoitusta)

Mielipiteet/ yhdistykset tai taloyhtiöt (5 kpl)

Provastinkatu 5

Asunto-osakeyhtiö Rinnekatu 10

Pirkanmaan perinnepoliittinen yhdistys ry

Pispalan asukasyhdistys ry

Pispalan Moreeni ry

Kirjalliset vastaukset:

- Rakennusoikeus-työryhmä
- Asunto-osakeyhtiö Rinnekatu 10

5 yksityishenkilöä

Mielipiteiden jakautuminen ryhmiin:

Vanhan rakennuskannan tiukan suojelun ja rakennusoikeuden rajoittamisen kannalla:
52 allekirjoittajaa

Vanhan rakennuskannan suojele+laajennusmahdollisuudet mahdollistettava, maltillisempi linja:

41 allekirjoittajaa sekä Pirkanmaan perinnepoliittinen yhdistys ry, Pispalan asukasyhdistys ry

Nykyiset rakentamismahdollisuudet säilytettävä, parempaa rakentamisen ohjausta suojelun sijaan:

24 allekirjoittajaa, Rakennusoikeustyöryhmä ja Pispalan Moreeni ry (osittain) sekä nähtävilläolon jälkeen saatu 40 nimen lista, jossa allekirjoittaneissa osittain samoja henkilöitä kuin nähtävilläoloaikana saaduissa tämän ryhmän mielipiteissä.

KOOSTE MIELIPITEISSÄ ESITETYISTÄ ASIOISTA TEEMOITTAIN

VAIHTOEHDOT JA KAAVAMERKINNÄT:

- uutta kaavaa ei tarvita; vanha kaava rakennusjärjestys
- raportista ei käy ilme, miten aluetta on tarkoitus kehittää mm. liikenteen ja rakentamattomien alueiden osalta
- kaikki vaihtoehdot asettavat kohtuuttomia vaatimuksia; vaihtoehdot korvattava uusilla siten, että mukana 0-vertailu + tiukka-neutraali-salliva
- rakennusoikeustarkasteluun otettava mukaan 0-vertailu, jotta kävisi ilmi, miten tilanne muuttuu vanhaan kaavaan verrattuna
- jatkokehittelyyn valittava VE 1/ VE 2/ VE 3

- .kaavaehdotukset sekavia
- kaavaan ei tule laatia liian tarkkoja määräyksiä
- vaihtoehtojen hahmottaminen vaikeaa; avuksi 3D-malli tms.?

Vastaus:

Kaavoituksen käynnistyspäätöksessä todettiin (suju 28.5.2007), että rakennusjärjestys ei tarjoa riittäviä keinoja rakentamisen ohjaukseen. Rakennusten suojele voidaan ratkaista ainoastaan joko asemakaavalla tai rakennussuojelulain nojalla.

Suojelu- ja rakennusoikeustarkastelu keskittyi nimensä mukaisesti kulttuuriympäristön suojelemaan ja rakennusoikeuteen, siinä ei ollut tarkoituskaan määrittellä liikenteen, viheralueiden ja muiden alueiden kehittämisen suuntaa.

Suojelumerkintöjen tekivät vaihtoehtoista väistämättä nykyistä kaavaa monimutkaisempia. Kaavaluonnoksia laadittaessa on pyritty huomioimaan saatua palautetta ja selkiyttämään kaavaratkaisua. Toisaalta kannustimien luominen ja rakentamisen tapaa koskevat määräykset ovat tuoneet kaavaluonnoksiin lisää uutta määräyssiältöä.

Kaavaluonnoksissa on yksityiskohtaisia määräyksiä ja tarkkoja rakennusaloja mutta samalla on myös jätetty harkintaa rakennuslupavaiheeseen

Suojelu- ja rakennusoikeusvaihtoehtojen nähtävilläolon jälkeen tilattiin konsultilta tontinkäyttösuunnitelmat 10 haastavalle tontille. Tontinkäyttösuunnitelmissa tutkittiin myös voimassaolevan kaavan mahdollistaman rakentamisen määrän sijoittamista tonteille eli 0-vaihtoehtoa. Yhdyskuntalautakunnalle tehtyyn kaavaperiaate-esitykseen pyrittiin kokoamaan nähtävillä olleista vaihtoehtoista niiden hyviä ominaisuuksia ja hyödyntämään konsultin tontinkäyttösuunnitelmia. Kaavaluonnosten ratkaisumalli perustuu yhdyskuntalautakunnan 15.3.2011 hyväksymään kaavaperiaatteeseen.

Palautte vaihtoehtojen hahmottamisen vaikeudesta on huomioitu laatimalla kaavaluonnoksista kaupunkimalli, johon lisärakentaminen on mallinnettu.

RAKENNUSOIKEUS

Rakennusoikeuslinjat

- kaikki vaihtoehdot alentavat tontin arvoa, nykyinen tehokkuus sallittava
- vähintään nykyinen rakennusoikeus säilytettävä
- kaikille tasapuolisesti $e = 0,5$
- kaikille tasapuolisesti sama rakennusoikeus
- tontikohtainen kaavoitus on haastavaa ja epätasa-arvoista, koska olevia rakennusoikeuksia ei ole otettu suunnittelun lähtökohdaksi
- raportin 0,5 harhaanjohtava – MRL:n 0,5 eroaa oleellisesti RakL:n 0,5:sta
- vanhojen rakennusten kerrosalojen uudelleen arviointi on kohtuutonta ja laitonta

Vastaus: Kaava-alueilla 8256 asumiseen osoitetuilla A-30-tonteilla rakennusoikeus vastaa tonttitehokkuutta $e = 0,5-0,51$ yhtä kaupungin omistamaa tonttia lukuun ottamatta. Kaava-alueella 8257 tonteille osoitettu rakennusoikeus vastaa tonttitehokkuutta $e = 0,5-0,51$ yhdeksää tonttia lukuun ottamatta. Näistä kuudella on säilytetty nykyinen rakennusoikeus kerrosneliömetreinä korttelissa 1037 ja kolmella korttelissa 1036 liitetty puistoa tontteihin siten, että liitos ei nosta rakennusoikeutta. Kaavaluonnosten rakennusoikeuksia vastaavat tonttitehokkuudet on esitetty kaavaselostuksen liitekartalla 12.

Rakennusoikeutta on kaavassa nostettu ainoastaan muista poikkeavan käyttötarkoituksen perusteella. Maankäyttö- ja rakennuslain kerrosala- ja kerrosalutulkinta poikkeaa Rakennuslain aikaisesta. MRL ei tunne käsitettä maanpäällinen kellarikerros. Ratkaisevaa kivijalan tilojen kerrosalaan lukemisen kannalta on tilojen maanpäällisyyden aste tilavuutena. Uuden kaavan myötä Pispala siirtyy uuteen tulkintaan, eli maanpäällinen kellarikerros aputiloineen ei ole enää mahdollinen varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi. Jotta kivijalan aputiloja ei lueta kerrosalaan, tulee kivijalan olla yli 50% maan alla. Tämä on Pispalan rinnemaastossa yleensä helposti toteutettavissa, joten kivijalkatilojen rakentaminen rakennusoikeuteen laskemattomina kellareina on uudellakin kaavalla todennäköisesti yleisin rakentamistapa.

Vanhojen rakennusten käytettyjä kerrosaloja ei ole tulkittu uudelleen MRL:n laskentasääntöjen mukaisesti.

Tonttikohtainen kaavoitus on haastavaa ja aikaa vievää, mutta on nähty tarkoituksenmukaiseksi alueella, missä jokainen tontti ja talo on erilainen.

Uudisrakentamisen määrä suhteessa kulttuuriympäristöön

- nykyisen liian suuren rakennusoikeuden vuoksi on purettu paljon vanhoja rakennuksia
- rakennusoikeutta rajoitettava; lähes kaikki viime vuosikymmenten rakennukset huonoja
- uudisrakentamisen välttäminen on tarpeen

Vastaus: Rakentamisen jäädyttämistä nykytilaan Pispalassa ei ole katsottu mahdolliseksi. Kaavaluonnokset lähtevät siitä, että hyvällä ohjauksella kaava-alueille 8256 ja 8257 on sovitettavissa yleislinjan $e = 0,5$ mukainen rakennusoikeus kulttuuriympäristön arvoja kunnioittaen.

Uudelleenrakentaminen

- pienkerrostalojen uudelleenrakentamisen mahdollistaminen (kaupunkikuvallisesti tärkeää)
- mikäli suojeltu talo tuhoutuu, tilalle pitäisi voida rakentaa samankokoinen

Vastaus: Mikäli kaavan rakennusoikeuden ylittävä suojeltu rakennus tuhoutuu, sen uudelleen rakentaminen entisen kokoisena edellyttää poikkeamislupaa ELY-keskukselta. Kaavassa on yleismääräys: Suojeltu rakennus määrittää korvaavan rakennuksen massoitteelperiaatteen, kattomuodon ja julkisivumateriaalin. Tämä puoltaa uudelleenrakentamista entisen kokoisena.

Tasapuolisuus, kohtuullisuus ja suojelun kannusteet

- rakennusoikeuden vähentäminen on kohtuutonta pienten talojen omistajia kohtaan
- kaavan tulee olla tasapuolinen naapureiden kesken
- kaava ei saa rangaista niitä, jotka eivät ole vielä käyttäneet uudisrakennusmahdollisuuttaan
- vanhan kaavan mukainen rakennusoikeus on säilytettävä tai mikäli joillakin tonteilla mahdotonta, on kompensoitava esim. nykyistä suuremmilla korjausavustuksilla, kiinteistöveron alentamisella ym. keinoilla.
- tärkeiden kohteiden suojelu kompensoidaan rakennusmaalla tai rakennusoikeudella toisaalla, Tampereen uusilla kaavoitettavilla pientaloalueilla
- kaavassa tulee olla lisärakentamisoikeutta vanhojen rakennusten säilyttämisen kannustimena
- uudessa kaavassa tulee olla sen lisärakentamista helpottavia elementtejä
- kaavan tulee tuottaa rakennusoikeuden suhteen arvoneutraali lopputulos

Vastaus: Kts. rakennusoikeuslinja edellä. Kaavan rakennusoikeuslinja on tasapuolinen uudisrakentamistilanteessa. Kaavan tavoitteena on ollut, että suojeltuja rakennuksia voidaan kehittää ja muunnella. Kannustimien luomisella on pyritty siihen, että suojelutontilla päästäisen rakennusoikeuden suhteen parempaan asemaan kuin uudisrakentamistilanteessa. Suojeltujen rakennusten tonteilla voidaan kannustimin ylittää kaavan rakennusoikeus. Kannustimien hyödyntämismahdollisuudet riippuvat tontin ja rakennusten omaisuuksista. Koska jokainen tontti ja talo on erilainen, ei suojelutilanteessa voida päästä samaan käytettävissä olevaan rakennusoikeuteen. Osalla tonteista rakennusten tilojen ominaisuudet, rakennusten etäisyydet ja johtovaraukset rajoittavat rakentamista samalla kannustimien hyödyntämistä. Kannustimilla on kuitenkin päästy siihen, että suurimmalla osalla suojelutonteista on mahdollista toteuttaa jokin kiinteistöä kehittävä laajennus- tai lisärakentamistoimenpide. Kannustimet vähentävät suojelurakennusten osalta vähäisten poikkeamisten tarvetta.

Kaavoituksen tavoitteena on ollut laatia kaava, joka on kiinteistönomistajille kohtuullinen, kompensatiojärjestelmän luominen ei ole ollut tavoitteena. Korjausavustukset ja kiinteistöverohelpotukset eivät ole kaavalla ratkaistavia asioita.

SUOJELU

- pihvoja ei pidä suojella
- kasvillisuuden takia ei saa vähentää rakennusoikeutta

- suojelu ei saa perustua vapaaehtoisuuteen
- yhtenäisten kokonaisuuksien kohdalla miljööön suojelu ja vanhaa säilyttävän lisärakentamisen ohjeistus tarpeen ja järkevää
- yksittäisiä kohteita tulee käsitellä vapaammin ja uusia naapureita vastaavasti
- tiukat yksiselitteiset suojelumääräykset tarpeen
- tiukimpia merkintöjä on lievennettävä

Vastaus: Kaavaluonnosten suojelumerkinnät perustuvat rakennus- ja arkeologiseen inventointiin sekä kaavoittajan harkintaan, kaupunkikuvaa on painotettu hieman inventointia enemmän.

Rakennusoikeutta ei ole vähennetty kasvillisuuden takia. Kaavaluonnoksissa on pyritty huomioimaan arvoalueita, näillä alueilla on jossakin määrin poikettu inventoinnin suosituksista antamalla myös joillekin III lk rakennuksille suojelumerkintä srp-1. Vastaavasti on arvoalueiden ulkopuolella annettu enemmän merkintää srp-2. Suojelumerkintä- logiikkaa ja inventoinnista tehtyjä poikkeamia on käsitelty kaavaselostuksessa kohdassa 4.1.1 Kulttuuriympäristön suojelu.

Kaavan rakennusalat ja suojelumerkinnät eivät ole tiukempia kuin suojelukaavoissa yleensä. Suojelu- ja rakennusoikeustarkastelun vaihtoehdossa olleita suojelumerkintöjä on kehitetty eteenpäin ja selkeytetty kaavaluonnoksiin. Liian yksityiskohtaiset suojelumääräykset eivät ole mahdollisia huomioiden alueen monimuotoinen rakennuskanta.

- vanhojen rakennusten purkaminen on sallittava
- kaupungin tulisi kustantaa kuntoarviot suojeltavaksi ehdotettaville huonokuntoisille rakennuksille ennen päätöksentekoa
- taloudellisten vaikutusten arvioinnissa konsultoitava maanomistajia (erityisesti huonokuntoisten rakennusten omistajia)
- huonokuntoisten rakennusten suojelumerkinnät kohtuuttomia
- pienen huonokuntoisen talon suojelusta aiheutuvat korjauskustannukset kohtuuttomat eikä kuitenkaan saa nykyajan vaatimuksia täyttävää rakennusta, uusi pientalo kohtuullisilla neliöillä palvelisi asumista ja kaupunkikuvaa
- huonokuntoisten rakennusten museointi aiheuttaa haittaa
- ELY:n poikkeamismenettelyn tulisi kohdistua uudisrakentamiseen eikä vanhojen rakennusten kunnostamiseen

Vastaus: Kaavassa rakennukselle esitetty suojelumerkintä kieltää purkamisen. Jos rakennus voidaan osoittaa kuntotutkimuksen avulla korjauskelvottomaksi, voi rakennuksen omistaja esittää suojelumerkinnän poistamista kaavasta tai kaavan saatua lainvoiman hakea purkulupaa joko kaupungin ympäristö- ja rakennusjaostolta tai ELY-keskukselta, riippuen suojelumerkinnästä. Uuden kaavan voimassaollessa vanhojen rakennusten korjaaminen ei edellytä poikkeamismenettelyä.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan rakennus ympäristöineen on pidettävä sellaisessa kunnossa, että se jatkuvasti täyttää terveellisyyden, turvallisuuden ja käyttökelpoisuuden vaatimukset eikä aiheuta ympäristöhaittaa tai rumenna ympäristöä. Jos rakennuksen kunnossapitovelvollisuus laiminlyödään, kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä rakennuksen korjattavaksi tai sen ympäristön siistittäväksi. Ennen korjauskehotuksen antamista rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä rakennuksen omistajan esittämään rakennusta koskevan kuntotutkimuksen terveellisyyden tai turvallisuuden johdosta ilmeisen välttämättömien korjaustoimenpiteiden selvittämiseksi. (MRL 166 §).

Kaavaluonnoksen valmisteluvaiheessa on tehty katselmuskäyntejä tonteille, missä omistaja katsoi rakennuksensa olevan huonokuntoinen ja esitti rakennuksen jättämistä suojelun ulkopuolelle. Katselmuksen perusteella ei ole jätetty yhtään rakennusta ilman suojelumerkintää. Suojelumerkinnän poistamiseksi edellytetään omistajan teettämää ja kustantamaa kuntotutkimusta, jossa rakennuksen korjauskelvottomuus todennetaan. Asiaa on käsitelty lisää kaavaselostuksessa 4.1.1 Kulttuuriympäristön suojelu.

Kaavaratkaisussa ei tavoitella museointia. Pispalan rakennuskannalle on tyypillistä monet muutokset ja laajennukset rakennusten historian aikana. Kaavan suojelumerkinnot mahdollistavat suojelluille rakennuksille muutoksia ja osalle laajennuksia.

RAKENTAMISEN OHJAUS

Rakentamisen ohjauksen keinot

- rakentamisen ohjaus Pispalaa suojelevaksi
- rakentamistapaohjeet kaavaan
- rakentamistapaohjeet kaavaa oleellisemmat

Vastaus: Pispalan monimuotoisessa ympäristössä ei voi määrätä kaikkea kaavamääräyksiin. Rakentamista ohjataan kaavassa kerrosluvuin, rakennusaloin, massoittelumääräyksiin ja yleismääräykseen sisällytetyin rakentamisen tapaa säätelevin määräyksiin. Lisäksi on laadittu erillinen rakentamistapaohje, joka hyväksytään kaavan yhteydessä. Rakentamistapaohjeen keskeinen sisältö on tuotu yleismääräyksenä kaavakartalle.

- rakennusoikeuden pienentämisen ja tiukan rakennusalan määrittelyn sijaan entistä parempaa ohjausta
- katsotaan talokohtaisesti muutostilanteissa eli lupaviranomaisen vastuuta lisäten
- viranomaisten tulisi huolehtia, ettei epäsovivia taloja tehdä
- viranomaisen parempaan ohjaukseen ei voi luottaa, tuskin toteutuu

Vastaus: Kaavaratkaisu jättää harkinnanvaraa rakennuslupavaiheeseen, mm. rakennusten korotusten ja julkisivumuutosten osalta. Kulttuuriympäristön ominaispiirteiden säilyminen edellyttää tehokasta rakentamisen ohjausta.

- vanhojen rakennusten laajentaminen tulisi sallia suojelutoimikunnan ohjauksessa
- suojelutoimikunta on tarpeen, toimikunnan harkinnalla voisi myös poiketa kaavasta
- suojelutoimikunnassa tulee olla edustettuna suojelukanta, kaavoitus ja alueen kiinteistönomistajat
- uudisrakentamisen tarkan paikan määrittely voitaisiin korvata toimikunnan harkinnalla
- vuotuinen pispalalaisen pihan palkinto voisi olla tarpeen

Vastaus: Suojelutoimikuntaa ei ole nähty tarpeellisena perustaa, koska on jo olemassa kaupunkikuvatoimikunta. Kaavan rakentamisen tapaa koskevat määräykset ja rakentamistapaohjeet sekä lausunto menettelyt antavat rakennusvalvonnalle työkalut rakentamisen ohjaamiseen. Kaavan rakentamistapaohjeessa on osoitettu vaativat rakentamispaikat, joiden rakennussuunnitelmat on syytä käsitellä kaupunkikuvatoimikunnassa. Pispalalaisen pihapiirin vuotuinen palkinto-idea on hyvä, jonka voisivat alueen yhdistykset ottaa ohjelmaansa.

- uudisrakentamiselle tiukat rajoitukset
- Pispalan rakennusten luonne säilytettävä monimuotoisena, kulmikkaana, sokkeloisena, värikkäänä, moniarvoisena, ei yhtenäistämistä

Vastaus: Kaavaluonnokset säätelevät uudisrakennusten massoittelua ja korkeutta voimassaolevaa kaavaa enemmän. Rakentamistapaohjeen keskeisenä ajatuksena on ollut kannustaminen yksilöllisiin ratkaisuihin.

Näkymien säilyminen

- rakennuksia saatava laajentaa, kunhan naapurille sopii
- monikerroksiset, näkymät peittävät rakennukset kiellettävä
- uudisrakennustarkastelu tulisi näkymien osalta tehdä rinteessä sekä ylös että alaspäin
- järvinäkymät tulee säilyttää

Vastaus: Kaavaluonnokseen on sisällytetty seuraava yleismääräys:

Rakennukset ja niiden laajennukset ja korotukset on suunniteltava siten, että kadulta ja yläpuolisilta tonteilta säilyy näkymiä maisemaan eikä alapuolisten tonttien pihoja pimennetä merkittävästi. Rakennuksen soveltuvuus maastoon sekä vaikutukset

näkymiin naapuritonteilta ja kadulta on osoitettava leikkauspiirustuksella ja tarvittaessa muulla havainnollistavalla materiaalilla.

Voimassaolevassa kaavan määräyksissä ei mainita naapurien näkymien huomiointia.

Laajentaminen ja lisärakentaminen

- tulisi sallia esim. julkisivumuutoksia, jotka perusteltu tilojen käyttöönotolla
- laajennukset tulee sallia suojelurakennuksiin
- 1 lk pihapiireihin tulee sallia lisärakentamista.
- uusien piharakennusten rakentaminen harkiten tehtynä mahdollista
- kaavan tulee ohjata pienipiirteisyyteen, suuria yhtenäisiä massoja ei tule sallia
- perheiden tarpeita palvelee paremmin yksi suuri talo kuin kaksi pientä

Vastaus: Kaavaluonnoksissa on tutkittu tonttikohtaisesti laajentamis- ja lisärakentamismahdollisuuksia, käytettävissä ovat olleet myös konsultin laatimat tontinkäyttösuunnitelmat kymmenelle tontille sekä kiinteistönomistajien omia ehdotuksia. Osalla tonteista on mahdollista laajentaa ja/tai korottaa taloa, suurimmalle osalle luontevin ratkaisu on erillinen lisärakennus. Laajennusvaroja on osoitettu etupäässä pienille rakennuksille niiden sijainti ja muutoksensietokyky huomioiden. Kaavassa ei kielletä rakennusten muokkaamista, vaan korostetaan rakennuksen ominaispiirteiden säilyttämistä muutosten yhteydessä. Kaava mahdollistaa varsin paljon lisärakentamista pihapiireihin, myös 1 lk pihapiireihin. Massoittelumääräyksillä ja muilla kaavamääräyksillä ohjataan rakentamista pienipiirteiseen suuntaan. Joillekin uudisrakennusaloille osoitettu massoittelumääräys edellyttää massan jakamista erillisiin tai toisiinsa kytkettyihin massoihin. Ratkaisu mahdollistaa suurenkin yhden perheen talon toteuttamisen.

- Provastinkadun varren lisärakentaminen ongelmallista

Vastaus: Provastinkadun itäpää on yksi kaava-alueiden haastavimpia suunnittelukohteita. Kaavaluonnoksessa on päädytty siihen, että kadun pohjoispuoleisille tonteille korttelissa 1027 voi täydennysrakentaa. Rakentamistapaohjeen kartalla s.25 korttelin 1027 eteläreunan rakennusalat on osoitettu vaativiksi uudisrakentamiskoiksi, joiden suunnitelmista on syytä pyytää kaupunkikuvatoimikunnan lausunto.

MONIMUOTOISUUS JA KULTTUURI

- vuokra-asumisen säilyminen – vuokrakiinteistöjen säilyttämisen tukeminen
- monimuotoisen kulttuuritoiminnan turvaaminen on tärkeää
- yhteisöllisyyden tukeminen tärkeää – ei tiukasti rajattuja pihoja
- tulisi turvata asuntojakauman monipuolisuus; etteivät useampi pieni asunto korvautu yhden perheen luksuslukealilla
- uudisrakennuksiin tehtävä yksiön tai kaksion kokoinen sivuasunto?
- huoneistokohtainen maksiminelömäärä
- parhaiten yhteisöllisyyttä ja monimuotoisuutta edistäisi mahdollisuus hyödyntää vanhan kaavan mukainen rakennusoikeus erillistalon tai vuokra-asuntosivun rakentamiseksi.

Vastaus: Kaavaluonnoksissa ei oteta kantaa asuntojen hallintamuotoihin eikä asuntojakautumaan. Kaavaprosessin aikana tällaiset kaavamääräysluonnokset todettiin hankaliksi, koska saman talon elinkaaren aikana asuntojakauma ja hallintamuoto voi muuttua. Kaavaratkaisu ei vähennä tonttitehokkuutta ja mahdollistaa monelle tontille toisen asuintalon. Mahdollisuus rakentaa enintään 45 k-m2 piharakennuksen alle rinteessä aputiloja varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi mahdollistaa vuokrattavaksi sopivien pienasuntojen rakentamista, esim. opiskelijoille.

Vilkas kulttuuritoiminta Pispalassa on asukkaiden oman aktiivisuuden tulos. Kaavan yleisin käyttötarkoitus A-30 mahdollistaa monimuotoisen toiminnan asumisen lisäksi. Pihapiirien lisärakentaminen saattaa jossakin tehdä pihosta suljetumpia, mutta toisaalta usean talon/asunnon rakentaminen tontille lisää yhteisöllisyyttä.

PYSÄKÖINTI JA LIIKENNE

- Pispalanharjusta ja Tahmelan viertotiestä tehtävä pihakadut
- ei lisää tonttikohtaista pysäköintiä vaan pysäköinnin osoittaminen katujen varsille ja erillisille P-alueille
- autopaikkapakko tulee poistaa
- yhteispysäköinti ei sovi Pispalaan
- autoilua tulee rajoittaa
- tulisi suosia kadunvarsipysäköintiä; autotallit tuhoavat pulterimuurit

Vastaus: Pispalanharjulle toteutettiin liikenteen rauhoittamistoimenpiteitä vuonna 2011 ja ne alensivat ajonopeuksia huomattavasti. Kaavoituksessa lähdetään siitä, että autoille tulee ensisijaisesti löytää paikka tontilta. Osalla tonteista tämä tavoite on erittäin vaikea toteuttaa, joten kaavassa on säilytetty pysäköintinormina 1/ alkavaa 150 k-m² kohti, kuitenkin ei edellytetä enempää kuin 1ap/asunto. Mikäli autopaikkoja ei voida sijoittaa tontille, ne voidaan osoittaa tontin ulkopuolelta enintään 300 m etäisyydeltä, yleiseltä pysäköimispaikalta tai pysäköintilaitoksesta. Kulttuuriympäristön arvot ja hyvät joukkoliikenneyhteydet eivät puolla pysäköintipaikkavaatimusten tiukentamista, autopaikkavaatimuksen poistamista kokonaan ei ole myöskään pidetty järkevänä.

Kaava-alueella 8256 on säilytetty yleinen pysäköintipaikka Pispalan harjun puolivälissä, Pispalanportilla on vaihtoehtoisia erilaisia ratkaisuja pysäköintiin. Kaavat eivät estä kadunvarsipysäköinnin säilymistä alueella. Pysäköintiratkaisujen toteuttaminen Pispalassa miljööseen soveltuvalla tavalla ei ole helppoa. Kaavassa on autosuojia ja muureihin sijoitettavia autosäilytysratkaisuja koskevia määräyksiä ja rakentamistapaohjeessa oma ohjekortti autosäilytyksestä, T2. Autosäilytysratkaisujen sijoittaminen muureihin edellyttää hyvää ohjausta rakennuslupavaiheessa.

VIHERALUEET

- viheralueet tulee säilyttää vähintään ennallaan
- viheralueiden säilyttäminen koskemattomana on tärkeää
- virkistys- ja monikäyttöalueet suojeltava rakentamiselta
- rakennusoikeutta ei pidä siirtää nykyisiin puistoihin
- näköalapaikkojen hoito on tarpeen
- Tahmelan rannan säilyttäminen rakentamattomana

Vastaus: Kaava-alueiden 8256 ja 8257 viheralueiden pinta-ala on hieman kasvanut. Viheralueille ei ole osoitettu rakentamista. Viheralueiden hoitoluokitukset tullaan uusimaan niitä koskevien selvitysten pohjalta. Maisemanhoitosuunnitelman tilaaminen on harkinnassa. Tahmelan ranta kuuluu Pispalan asemakaavojen uudistamisen III vaiheeseen.

VAIKUTUSARVIOINTI

- kaavan vaikutukset kiinteistönomistajien talouteen sekä omistusten arvoon tulee selvittää
- kaavan terveydelliset vaikutukset (radon, home, jne.) tulee selvittää
- kaavoittajan tulee teettää arviokirjat kaavan vaikutuksista kiinteistöjen ja rakennusten arvoon

Vastaus: Vaikutusarviointi talouteen, terveellisyteen ja turvallisuuteen on sisältynyt WSP Finland Oy:n toimeksiantoon. Kiinteistökohtaisia taloudellisia vaikutuksia ei yleensä arvioida asemakaavojen yhteydessä.

KAAVAPROSESSI

- kaavaprosessi kohtuuttoman pitkä; ehdotus: kaikki kolme aluetta kaavoitetaan kerralla tai II-III-alueet vapautetaan rakennuskiellosta
- kaavoitus tulee lopettaa, koska se on kestänyt liian kauan, rakennuskielto aiheuttaa haittaa ja että suurin osa Pispalasta on kaupungin toimesta rajattu ulos kaavasta (Santalampi, Hyhky).
- kiinteistönomistajia ei ole päästetty mukaan asemakaavoituksen osallisyrymiin.
- II- ja III alueen osalliset jätetty täysin ilman osallistumismahdollisuuksia, samalla kun paikalliset yhdistykset ovat yliedustettuina.

- kaikkien kolmen kaavavaiheen osalliset välittömästi osallisryhmiin mukaan
- kaavoituksen mielipideyhteenvedoissa kiinteistön omistajien esille tuomia ongelmakohtia ei ole huomioitu, eikä niitä ole pyritty ratkaisemaan.
- omistajien toiveita tulee kuulla kaavaratkaisuja harkittaessa

Vastaus:

Pispalan I-vaiheen asemakaavaluonnoksen valmistelu on kestänyt yli neljä vuotta, syynä mm. kaavan edellyttämien selvitysten laatiminen ennen kaavaluonnoksen valmistelua, kaavoitettavan kohteen haasteellisuus, kaavoituksen henkilöstövaihdokset sekä useimpiin asemakaavoitushankkeisiin verrattuna laaja osallistumisprosessi. Pispalan ja Tahmelan uudistettava kaava-alue on niin laaja, että koko alueen kaavoittaminen yhtenä kokonaisuutena ei olisi ollut kaavateknisesti järkevää.

Pispalan rakennuskieltoja on jatkettu yhdyskuntalautakunnan päätöksellä 7.2.2012 (38§) 1.3.2014 asti tai kunnes uusi asemakaava tulee voimaan. Rakennuskiellon aikana rakennuslupaa edellyttävät toimenpiteet ovat mahdollisia poikkeamisluvalla.

Pispalan asemakaavan valmisteluvaiheessa vuosina 2007-2011 on järjestetty 8 kpl kaikille avoimia yleisötilaisuuksia sekä kolme julkisesti kuulutettua aineistojen nähtävilläoloa, joiden aikana kaikilla osallisilla, myös II- ja III-vaiheen osallisilla, on ollut mahdollisuus jättää mielipiteensä. Lisäksi on järjestetty kaavoittajien vastaanottoilaisuuksia kiinteistönomistajille, tonttikäyntejä ja kiertokävelyt sekä I- että II-vaiheen kaava-alueille.

Osallisryhmien jäsenistä valtaosa on kiinteistönomistajia, joista osa edustaa myös paikallisia yhdistyksiä. Osallisryhmät eivät korvaa lakisääteisiä osallistumismahdollisuuksia, eikä osallisryhmissä tehdä kaavoitusta koskevia päätöksiä. Osallisryhmätoiminta tullaan järjestämään uudelleen ennen I-vaiheen kaavaehdotuksen valmistumista. I-vaiheen osallisryhmissä yhdistysten ja ryhmien edustajat ovat edustaneet myös II- ja III-vaiheen kaava-alueita.

Pispalan kaavaluonnoksen valmistelun aikana on ennen luonnoksen nähtäville asettamista saatu yli 130 kpl mielipiteitä. Kaavoittajat ovat lukeneet kaikki mielipiteet. Useissa mielipiteissä on tuotu esiin samoja asioita. Teemoittain laaditut vastaukset on katsottu kaavaprosessin luonnosvaiheessa järkevämmäksi tavaksi vastata mielipiteisiin. Mielipidekoosteiden lisäksi kaikki mielipiteet menevät lyhentämättöminä tiedoksi yhdyskuntalautakunnalle. Luonnosvaiheessa lähetetään kirjalliset vastaukset niille, jotka ovat kirjallista vastausta pyytäneet. Kaavaluonnoksista ja kaavaehdotuksista saatavista mielipiteistä laaditaan tonttikohtainen vastineluettelo.

MUUT AIHEET

- Santalahti kaavoitettava pienimuotoisesti, perinteisen Pispalan henkisesti
- Pispalanharjulta näkyvän maiseman säilyttäminen on tärkeää – ei korkeita kerrostaloja Santalahteen

Vastaus: Santalahden asemakaavamuutos 8048 on vireillä, kaavaluonnoksen on tarkoitus valmistua keväällä 2012. Santalahden asemakaavamuutosta koskevat mielipiteet tulee jättää sen nähtävilläoloaikana.