

Pispalan asukasyhdistys ry:n lausunto Pispalan kaavaperiaatteesta 14.3.2011

Tampereen kaupungin yhdyskuntalautakunnan jäsenille, Pispalan asemakaavoituksesta vastaaville yms. asianosaisille

Pispalan asukasyhdistys ry:n lausunto Pispalan kaavaperiaatteesta (käsittely YLA:ssa 15.3.2011)

Kaavaperiaate-esitys on yleislinjaltaan hyvä eli kohtuullinen kompromissi kaavan suojelutavoitteiden ja kiinteistönomistajien muiden käyttötavoitteiden välillä.

Esityksessä käytetyt konditionaali- ja tonttikohdat (”tulisi” jne) herättävät kysymyksiä. Oletamme että varsinaisessa kaavaesityksessä niitä ei enää ole, vaan kaavamääräykset ovat täsmällisiä ja sitovia. Seuraavassa joitain huomiota ja parannusehdotuksia eri kohtiin.

Rakentamisen ohjaus, Pispalan erityistoimikunta ja neuvonta-arkkitehti

Vanhojen suojeltavien rakennusten laajentamisen salliminen on hyvä linjaus. Laajennusten sopivuus vanhaan rakennuskantaan ja miljööseen tulee varmistaa riittävän selkeillä määräyksillä ja ohjeilla, tarvittaessa kortteli- ja tonttikohteisesti. Näillä tulee ohjata myös täydennys- ja uudisrakentaminen. Tonttitarkastelun koetonteille esitetyt rakentamiskäytöt ovat pääosin hyviä, massojen rakeisuus ja sijoittelu osoittaa että miljööseen sopiva täydennysrakentaminen on mahdollista hyvin ohjeistettuna ja suunniteltuna.

Joillekin tonteille esitetty vanhan rakennuksen purkamisen salliminen ei kuitenkaan ole mielestämme linjassa suojelutavoitteen kanssa. Pelkkä uudisrakennusten helpompi sijoittelu ei ole riittävä peruste arvokkaiksi inventoitujen rakennusten purkamiselle. Täydennysrakentamisen suunnittelu tulee tehdä vanhoihin suojeltaviin rakennuksiin sopeuttaen.

Kaavoittaja esittää nyt että rakentamisen ohjauksen välineeksi ei perustettaisi aikaisemmissa keskusteluissa esitettyä erityistä Pispalan suojelutoimikuntaa. Mielestämme tällainen elin olisi kuitenkin tarpeellinen. Koko kaupungin rakentamista ohjaava kaupunkikuvatoimikunta ei todennäköisesti ehtisi perehtyä riittävästi Pispalan rakennuskulttuurin erityislaatuun. Pispalan toimikunnan nimeksi sopisi suojelutoimikuntaa paremmin Pispalan rakentamistoimikunta tai miljöötoimikunta.

Sen tehtävänä ei olisi suojelupäätöksiin osallistuminen (suojeluhan päätetään kaavassa) vaan kaavan jälkeiseen rakentamiseen ohjaukseen osallistuminen rakennusvalvonnan asiantuntijaelimenä.

Toimikunnan mielipiteelle tulee antaa Pispalan rakennuslupien käsittelyssä erityisen suuri painoarvo. Kokoonpanolle hyvän rungon voisi muodostaa nykyisessä poikkeuslupatoimikunnassa edustettuna olevat tahot täydennettynä paikallisten asukkaiden/kiinteistönomistajien edustajilla.

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

Purkamisluvista, kiinteistöjen hoitosta, rakennusoikeudesta

Ehdotuksessa todetaan että korjauskelvottomat rakennukset saa purkaa. Korjauskelvottomuuden määrittely on ongelmallista. Melkein mikä tahansa vanha talo voidaan sopivalla tarkoitushakuisella kuntoselvityksellä todeta ”korjauskelvottomaksi”. Rakennuksen omistajan mistä tahansa hankkimaa kuntoselvitystä ei tule hyväksyä purkamisen perusteluksi, vaan tulee tarkkaan määritellä mitkä perinnerakentamiseen perehtyneet tahot voivat tehdä korjauskelpoisuutta todenmukaisesti arvioivia

kuntoselvityksiä mahdollisten purkulupahakemusten yhteydessä. Tarvittaessa kaupungin tulee tilata kuntoselvitys tällaiselta asiantuntevalta taholta.

Esityksen suojelumääräyksiä esittelevien kohtien lopussa todetaan:

”Purkaminen ELY:n poikkeusluvalla” (srp-1) ja ”Purkaminen rakennusvalvonnan päätöksellä” (srp-2). Tästä saa sen kuvan että näidenkin suojeltujen rakennusten purkaminen on tavanomaista kunhan niihin haetaan luvat oikealta taholta. Näkemyksemme mukaan suojellun rakennuksen purkaminen tulee olla puolueettomien selvityksin perusteltu erittäin harvinainen poikkeustapaus eikä tavanomaista luparutiinia.

Lainmukaiseen kiinteistöjen hyvän hoidon valvontaan tulee suojelukaavassa löytää erityiset keinot. Rakennusten hoitamatta jättäminen on nykyään liian helppo keino tehdä rakennuksesta korjauskelvoton ja saada sille siten purkulupa. Suojeltujen rakennusten korjaamisen ja hyvän hoidon tukemiseksi tulee löytää riittävät kannusteet ja sanktiot.

Kannusteita, ns. porkkanoita tarvitaan suojeltavien rakennusten säilyttämiseen sekä niille kiinteistönomistajille jotka miljöösuojelun takia mahdollisesti joutuvat luopumaan entisen tasoisesta 0,5-rakennusoikeudesta. Alenevaa rakennusoikeutta voidaan kompensoida merkittävästi nykyisestä korotetuilla korjausavustuksilla, rakennusoikeudella muualla, kiinteistöverohelpotuksilla ja/tai suoralla rahallisella korvauksella. Koska Pispala on valtakunnallisesti merkittävä alue, on hyvät perustelut sille, että kaupungin ohella myös valtiovalta (Ympäristöministeriö) osallistuu näiden kompensatioiden kehittämiseen ja rahoitukseen.

Osallistuminen ja vuorovaikutus, ohjausryhmä

Esityksessä ehdotetaan yllättäen että kaavan osallisryhmän työskentely lakkautetaan. Se ei ole oikea johtopäätös esiintyneistä ongelmista huolimatta. Osallisryhmätyöskentely on tärkeä ja yleinen kaavaosallistumisen muoto ja sitä tulee jatkaa.

Jo olemassa olevaa I-alueen osallisryhmää tulee täydentää II- ja III-alueiden edustajilla ja näin muodostuvan koko Pispalan osallisryhmän työskentelyä tulee tiivistää ja monipuolistaa. Tämä edellyttää myös riittävien resurssien järjestämistä kaavoituksen henkilökunnalle, jotta osallisryhmän kokoukset ovat entistä paremmin valmisteltuja ja dokumentoituja, jotta niissä voidaan käsitellä olleellisia asioita ja jotta niissä esitetyt ajatukset todella ohjaavat ja auttavat kaavan tekoa.

Tampereella 14.3.2011 Pispalan asukasyhdistys ry

Antti Valtari, puheenjohtaja

antti.valtakari@kolumbus.fi

Veikko Niskavaara, as.yhd. hallituksen jäsen ja edustaja Pispalan kaavan osallisryhmässä
veikko.niskavaara@gmail.com