

ALOITE PISPALAA TUHOAVAN KAAVOITUKSEN LOPETTAMISEKSI :

”Pispalan asemakaavoitus aiheuttaa jopa 50 miljoonan euron kulut kaupungille ja alueen asukkaille.”

Samanaikaisesti kun Tampereen kaupunki pyrkii hankkimaan säästöjä kaikesta toiminnastaan mukaan lukien koulujen sulkemisia ja terveydenhuollon supistamiset, on Pispalassa meneillään laaja kaava-hanke, joka ei tuota lainkaan lisäarvoa – ainoastaan merkittäviä kuluja.

Nyt on erittäin hyvä ajankohta asettaa prioriteetit kohdalleen ja lopettaa Pispalan asemakaavoitus suurempien kulujen välttämiseksi.

Pispalan asemakaavoituksen ongelmakohtia:

1. Kaavoitusta mitataan tuotetuilla kerrosneliöillä ja kaupunkia kritisoidaan ettei se kaavoita tarpeeksi neliöitä kasvavan kaupungin tarpeisiin. Pispalan asemakaavoituksella ei ole edes tavoitteena tuottaa asukkaille lisää kerrosneliöitä:
 - Uutta asuinkerrosalaa 0 kerrosneliötä (nolla)
 - Kaavoituskorvausten tuottoja 0 euroa (nolla)
 - Asuntoja uusille Tamperelaisille 0 asuntoa (nolla)⇒ Käytännössä rakentamismahdollisuudet tulevat alueella vähenemään!
2. Pispalan kaavoituksen tavoitteet ovat yhä lähes kolmen vuoden jälkeen epäselvät. Kaavatyö on ristiriitainen keskeisten asiakysymysten osalta: Kaavoittaja ei ole esittänyt mitään kannustimia arvokkaan miljööön säilyttämiseksi, vaan on keskittynyt kulttuuriympäristön suojelun nimissä yksipuolisesti museoimaan yksityisten ihmisten koteja ja aiheuttaa kohtuutonta haittaa asukkaille. Samalla kuitenkin kaavoittaja saattaa pohtia uudisrakennusta viereiseen puistoon.
3. Kaavoituksessa ei ole huomioitu vihreitä arvoja energiatehokkuuden parantamiseksi, joita valtiovalta voimakkaasti ajaa läpi kaikkeen rakentamiseen. Erittäin vanhoja ja huonokuntoisia taloja on vaikea tehdä energiatehokkaiksi järkevillä investoinneilla. Lisäksi huomioitava mm terveyshaitat tietyissä kohteissa (home, Pispala on radon-alue). Kaavoituksen tavoitteista puuttuvat nämä näkökulmat kokonaan.
4. Asemakaavoitus tehdään piilossa ”mustassa laatikossa” huolimatta suurellisesti markkinoiduista osallistumismahdollisuuksista. Asianosaisille ei ole annettu edes pyydettyä tietoa kaavoituksesta tai mahdollisuutta virheiden korjaamiseen. Kaavoittajan itse valitsevat osallisryhmät eivät ole kokoontuneet v2009 kevään jälkeen lukuisista lupauksista huolimatta.
5. Asemakaavoitus etenee kohti ennalta päätettyä tavoitettaan MRL:n mukaisten osallisten mielipiteistä riippumatta: asemakaavoituksen kulmakivenä on Pirkanmaan maakuntamuseon rakennusinventointi, jonka myötä rakennuksille tullaan osoittamaan suojelumerkinnot. Kaavoittaja vaikenee suojelun aiheuttamista kustannuksista kiinteistönomistajille.

6. Kaavoitus on toistuvasti jäänyt jälkeen aikataulusta. Kahden vuoden sisällä on Ylä-Pispalan asemakaavoittaja vaihdettu jo kahteen kertaan. Nähdyn perusteella Pispalan asemakaavaa tuskin koskaan saadaan edes valmiiksi ja asukkaat ovat kaavoitusprosessin vankeja, sillä kaikki muutokset vaativat poikkeuslupaprosessin.

Kaavoituksen aiheuttamat kustannukset yhteiskunnalle

Asemakaavoituksen johtavan virkamiehen arvion mukaan kaavoituksen suorat kulut kaupungille tulevat olemaan miljoona euroa. Tämän päälle tulevat vielä lisäkuluna tilaajapuolen kustannukset, tulevaisuuden toimintamenot, asemakaavoituksen seurauksena rakennettavat infra-ratkaisut, kaupungin omien kiinteistöjen arvon alenema sekä haitta kaupungin kehittymiselle. Näkemyksemme on, että Tampereen kaupungille asemakaavoitus voi nykymuodossa toteutuessaan saada aikaan vähintään 5-10 miljoonan euron tappiot.

Kustannuksista ja kaavoituksen aiheuttamasta haitasta valtaosa syntyy kuitenkin välillisesti yksityisellä puolella. Asemakaavoitus uhkaa vähentää alueen rakentamismahdollisuuksia tonteilla joilla vielä tällä erää käyttämätöntä rakennusoikeutta (yhteensä jopa 40 000 m²), sekä aiheuttaa kohtuuttomia ylläpitovelvoitteita heikkokuntoiselle rakennuskannalle. Tonttien ja talojen markkina-arvot laskevat ja vaikuttavat negatiivisesti mm. yksityisten ihmisten lainavakuuksiin. Yksityiselle puolella aiheutuva haitta on näkemyksemme mukaan 30-50 miljoonaa euroa.

Maankäyttö- ja rakennuslain sekä rakennussuojelulain mukaan kunta ja valtio ovat korvausvelvollisia suojelun aiheuttamasta haitasta ja vahingosta maanomistajalle. Osa tästä 30-50 miljoonan kustannuksesta tulee kaupungin maksettavaksi ja joka tapauksessa synnytetään tarpeettomia oikeudenkäyntejä (kuluineen) asian tiimoilta.

Yllä esitetyt ovat suuntaa antavia arvioita, kukaan ei vielä tällä hetkellä voi tarkkaan tietää, mitä nyt alkuvaiheessa oleva asemakaavoitus tulee kaupungille lopulta maksamaan.

Yhteenveto, toimenpide-ehdotus

Asemakaavoituksen osallisten muodostama Rakennusoikeusryhmä esittää, että turha ja kallis kaavoitusprosessi keskeytetään ja lopetetaan. Kaupungin tiukassa taloustilanteessa ei ole syytä tuhata enempää rahaa Pispalan asemakaavoitukseen. Rakentamisen ohjaus voidaan toteuttaa vanhan kaavan pohjalta sekä uudistettavalla rakennustapaohjeella. Apuna rakentamisen ohjauksessa on mahdollista käyttää voimassa olevia valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita.

Pispalan asemakaavoitukselle olisi tarvittu yleisesti hyväksyttävissä olevat perusteet, joiden avulla alue olisi saatu osaksi kehittyvää kaupunkia. Kolmatta vuotta tuloksetta jatkuneen, turhan kaava-hankkeen etenemistä ei tule enää keinotekoisesti jatkaa. Asemakaavoituksen vähäiset resurssit pitää suunnata uusien rakentamismahdollisuuksien tuottamiseen, eikä negatiivisten neliöiden tuottamiseen. Kun mittarit nyt osoittavat negatiivista tulosta ja kaupunkikehitys asettuu heikompaan asemaan uudella kaavoituksella, pitää pysähtyä. Nyt on Pispalan osalta oikea hetki pysähtyä.

