## 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

# Tavoitteena ympäristön ja kulttuuriarvot huomioiva taloudellisilta vaikutuksiltaan neutraali uusi kaava Pispalaan!

# ”Ensisijaisesti asuintiloja - vähemmän kellareita, katoksia ja varastotiloja”

## 1. Johdanto

1. Yleensä uuden kaavan laatiminen asuinalueelle on merkinnyt sitä että alueen kiinteistöjen arvo kasvaa. Kaupunkien kasvaessa on usein tarve lisätä myös kaupunkiin mahtuvien asuntojen määrää – tavallinen keino tämän yhtälön ratkaisuun on osoittaa kiinteistölle enemmän rakennusoikeutta.
2. Pispalan uudessa kaavassa on kuitenkin osalla kiinteistöistä riski/pelko, että niiden arvo uuden kaavan myötä laskee esim. uudessa asemakaavassa määritettävien vanhojen rakennusten kohtuuttomien suojelurajoitteiden tai rakennusoikeuden laskun myötä. Tämän kaltaiset muutokset saattavat väärin toteutettuna aiheuttaa kohtuutonta haittaa yksittäisten kiinteistön omistajille. Kappaleessa 2 tuodaan esille kaavan taloudellisia vaikutuksia.
3. Kappaleissa 3 ja 7 esitetään tapoja joilla uudelle kaavalle osoitetut tavoitteet sekä kiinteistön omistajien näkökulma voitaisiin oikeudenmukaisella tavalla yhteen sovittaa.
4. Merkittävän ongelman uuden kaavan osalta muodostaa kaavan ennalta käsin epävarma aikataulu. Tampereen kaupunki on ollut hidas kaavoittaja – valmistelu tulee resursoida riittävästi. Kappaleessa 4 käsitellään aikataulua sekä rakennuskiellon vaikutusta.
5. Uuden kaavan valmistelussa tulee myös huomioida se että kun uusi kaava tulee voimaan tuo se jo automaattisesti mukanaan muutoksia. Sellaiset tahot jotka ovat esittäneet tehokkuusluvun laskua yhtenä vaihtoehtona eivät yleensä ole tätä huomioineet. Tästä asiasta on enemmän kappaleissa 5 ja 6.

## 2. Kaavan vaikutus Pispalan kiinteistönomistajien talouteen

1. Suomalaisten yksityishenkilöiden varallisuudesta on valtaosa kiinni omassa asunnossa sekä muussa kiinteistö- ja asuntovarallisuudessa.
2. Tampereen Pispalan kiinteistöt ja asuntojen hallintaan oikeuttavat asunto-osakkeet ovat lähes kaikki yksityishenkilöiden omistuksessa. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä että Pispalan kiinteistönomistajien lähes kaikki omaisuus on nyt kaavoittajan toimenpiteiden kohteena.
3. Nyt laadittavan kaavan valmistelussa tulee korostetusti huomioida tämä alueellinen erityispiirre.
4. Pispalan uuden kaavan laadinta on tullut kiinteistönomistajille yllätyksenä, mikä on vaikeuttanut tilanteeseen varautumista. Vielä vuonna 2004 oli Tampereen kaupungilla osallistumis- ja arviointisuunnitelma uuden rakennusjärjestyksen laatimisesta, mutta nyt vuonna 2007 tuli yllätyksellinen päätös täysin uuden kaavan laatimisesta.
5. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa mainittuihin asemakaavan vaikutusten arviointiin tulee sisällyttää myös kaavan vaikutus yksityisihmisten talouteen ja omaisuuden arvoon.

## 3. Tavoitteet uuden kaavan taloudellisten vaikutusten osalta

1. Tavoitteena tulee olla kiinteistönomistajien tasa-arvoinen ja oikeudenmukainen kohtelu.
2. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä että uusi kaava ei saa laskea yhdenkään kiinteistön markkina-arvoa, verrattuna siihen tilanteeseen mikä vallitsi vanhan kaavan aikana.
3. Tavoitteena tulisi olla taloudelliselta vaikutukseltaan neutraali kaava kiinteistötasoa tarkkailtaessa, eli kaavan tulee kohdella kaikkia kiinteistönomistajia tasa-arvoisesti.
4. Kaavoittajan tehtävänä ja velvollisuutena on huomioida kunkin kaava-alueen kiinteistön erityispiirteet, sekä osoittaa kullekin kiinteistölle sellaiset kaavamerkinnät joilla vähintään arvoneutraali lopputulos saadaan aikaan.
5. Mikäli kaavassa on suojeluun ohjaavia määräyksiä, kaavan pitää sisältää myös senkaltaisia elementtejä, että vanhan rakennuksen omistaja, joka suojelee rakennuksensa, asettuu kaavaoikeudellisesti parempaan asemaan kuin uudisrakentaja.
6. Kaupungin tulee kaavan valmistelussa käyttää puolueettomia ulkopuolisia arvioita (esim. auktorisoidut kiinteistöarvioijat, rakennusliikkeet) siitä miten erilaiset kaava-vaihtoehdot vaikuttavat kiinteistöjen arvoihin.
7. Kaavan valmistelun yhteydessä, esimerkiksi kaavaluonnosten esittelyn yhteydessä, tulee myös kunkin kiinteistön omistajan olla mahdollista tuoda näkemyksensä esiin siitä miten kaava vaikuttaa hänen kiinteistönsä arvoon.

8. Kunkin kiinteistön omistajalla saattaa olla erilaisia tavoitteita kiinteistönsä tulevaisuuden suhteen. Toiselle voi olla tärkeää autokatoksen rakentaminen, kun taas toisen rakennus kaipaa laajentamista. Kunkin kiinteistön omistajan toiveet tulee huomioida siten että omistajan näkökulmasta arvoneutraali lopputulos on saavutettu.

## 4. Rakennuskiellon aiheuttama kohtuuton haitta kiinteistönomistajille

1. Kaavan valmistelu ja alueelle määrätty rakennuskielto haittaa tällä erää merkittävästi osaa alueen kiinteistönomistajista – mm. rakennuskielto on keskeyttänyt ja hidastanut monia jo käynnissä suunnitteluvaiheessa olleita rakennushankkeita.
2. Joissakin tapauksissa myös kiinteistön arvon lasku haittaa kohtuuttomasti yksittäisten kiinteistönomistajien taloustilannetta: kiinteistön realisointi ei juuri tällä erää ole kannattavaa ja myös kiinteistöjen vakuusarvo esimerkiksi lainaa haettaessa on laskenut.
3. Kaupungin tulee huomioida kaavan valmistelun ja rakennuskiellon aiheuttama haitta kiinteistönomistajille ja pyrkiä saamaan kaava valmiiksi esitetyssä aikataulussa. Tämän turvaamiseksi kaavoittajan tulee turvata kaava-hankkeelle asianmukainen resursointi.
4. Kaavan laadinnan mahdollisesti pitkittyessä, tulee kaupungin pyrkiä, mahdollisuuksien mukaan, rajoittamaan tilanteen aiheuttamaa haittaa. Mikäli kaava viivästyy, ja tästä aiheutuu kohtuutonta haittaa, syntyy siitä myös korvausvelvollisuus.

## 5. Uusi kaava tuo jo sellaisenaan muutoksia

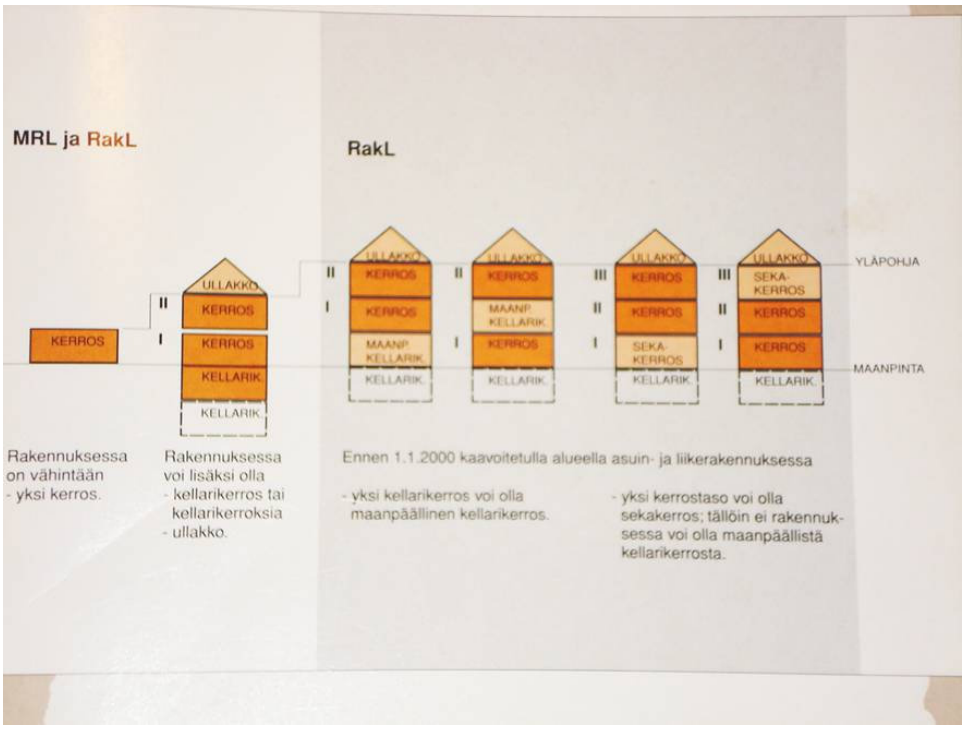
- Pispalan rakennusoikeus on 1978 kaavan mukaisesti pääsääntöisesti esitetty tonttitehokkuuslukuna 0,5.
- Tämä on tarkoittanut sitä että 500m2 tontille on saanut rakentaa 250m2 kerrosalaa asuinrakennusta. Tämän lisäksi yleisesti voi rakentaa kellarikerroksen, maanpäällisen kellarikerroksen, vintin, parvekkeen, autokatoksen ja muita rakennelmia jotka eivät vie rakennusoikeutta.
- Nykyisessä Pispalan v 1978 kaavassa kerrosalatulkinnat perustuvat 1958 rakennuslakiin, kun taas vuoden 2000 jälkeen vahvistetuissa kaavoissa (=tuleva kaava) uusien rakennusten kerrosalatulkinnat tehdään maankäyttö ja rakennuslain mukaan.
- Normaalisti kiinteistön arvo on sitä suurempi mitä enemmän kerrosalaa kiinteistölle voi sijoittaa, käytännössä kiinteistön arvo kasvattaa myös mahdollisuus rakentaa kerrosalaan laskemattomia asumisen aputiloja. Suoraviivaisesti ajateltuna yksittäisen kiinteistön jälleenmyyntiarvo laskee mikäli sen rakennusoikeutta leikataan.

# 6. Uuden ja vanhan kaavan eroja

Kaavaa laadittaessa tulee huomioida että kaavan päivämäärän muuttuminen tuo jo sellaisenaan muutoksia mahdollisuuksiin rakentaa yhtä tehokkaasti tiloja kiinteistölle, vaikka kaavamerkinnät pysyisivät samoina. Esimerkiksi:

1. Vanha kaava on sallinut rajoittamattoman suuruiset kevytrakenteiset piharakennukset (autokatokset, puuvajat jne) ilman että ne ovat vieneet rakennusoikeutta. Kun uusi kaava tulee voimaan asettaa se jo automaattisesti rajoitteen, että yli 10m2 piharakennus vie rakennusoikeutta.
2. Vanha kaava on sallinut maanpäällisen kellarikerroksen rakentamisen sekä sekakerrokset eivätkä nämä ole vieneet rakennusoikeutta. Uuden kaavan voimaantulo vie näiden rakentamisen mahdollisuuden jo automaattisesti pois. Kuva 1 havainnollistaa muutoksia.
3. Vanha kaava on mahdollisten asumisen aputilojen (kellarissa sijaitsevat saunat, työtilat, askartelutilat, varastot) rakentamisen asuintilojen yhteyteen ilman että ne ovat vieneet rakennusoikeutta. Uuden kaavan voimaantulo aiheuttaa jo automaattisesti muutoksia tähän, esimerkiksi kellari vie rakennusoikeutta mikäli sinne sijoitetaan sauna tai autotalli.

Yllä on mainittu vain muutamia niistä muutoksista ja vaikutuksista jotka automaattisesti tulevat voimaan uuden kaavan myötä. Kaavoittajan tulee kaavaa laatiessaan tehdä perusteellinen selvitystyö kaikkien vaikutusten osalta ja tuoda nämä osallistumis- ja arviointisuunnitelman osallisten tietoon.



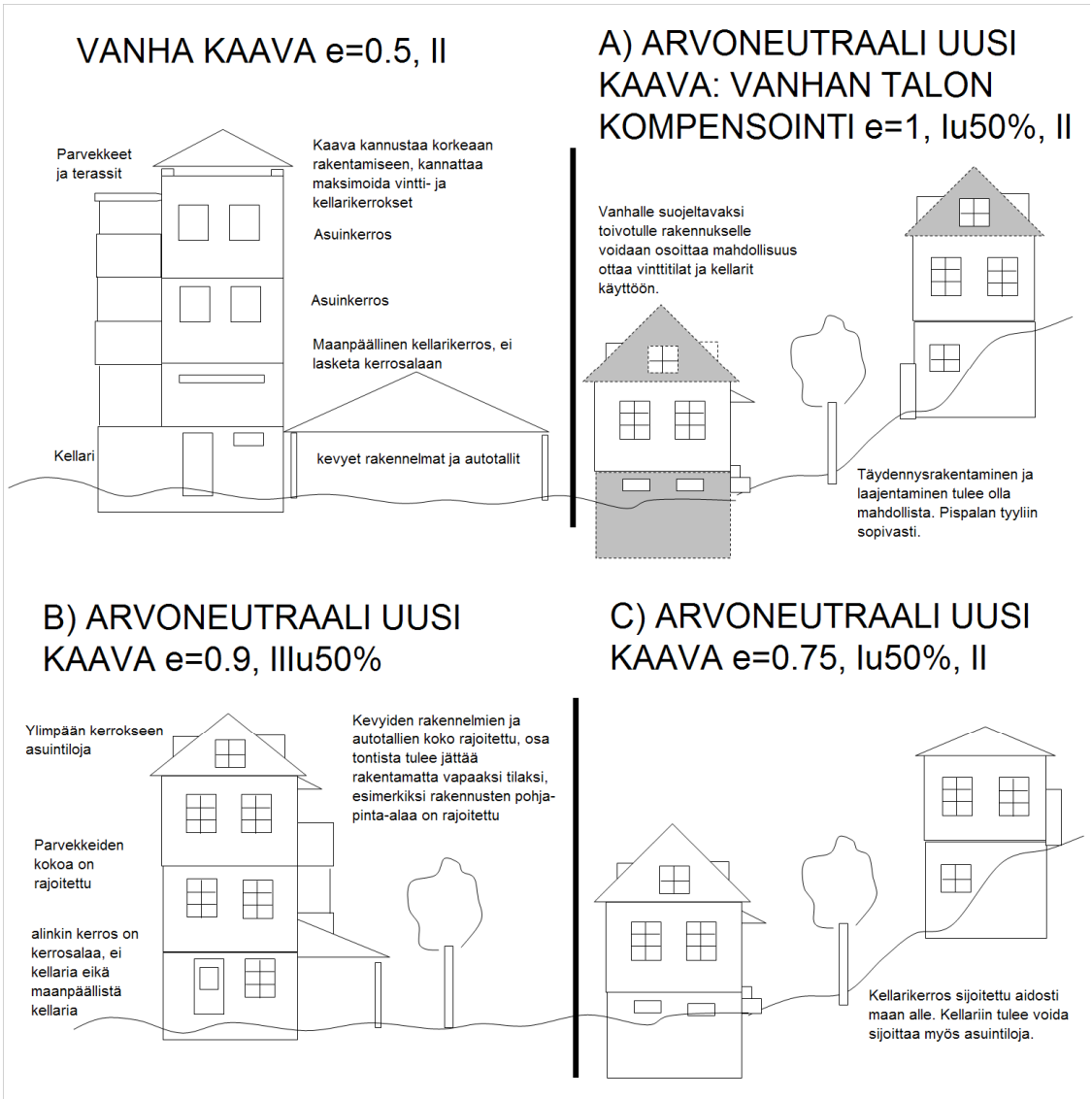

*Kuva1. MRL ja RakL (2000) muutokset ja niiden vaikutukset uusiin kaavoihin.*

## 7. Kaavan laadinta siten, että kiinteistöjen arvo säilyy vähintään ennallaan

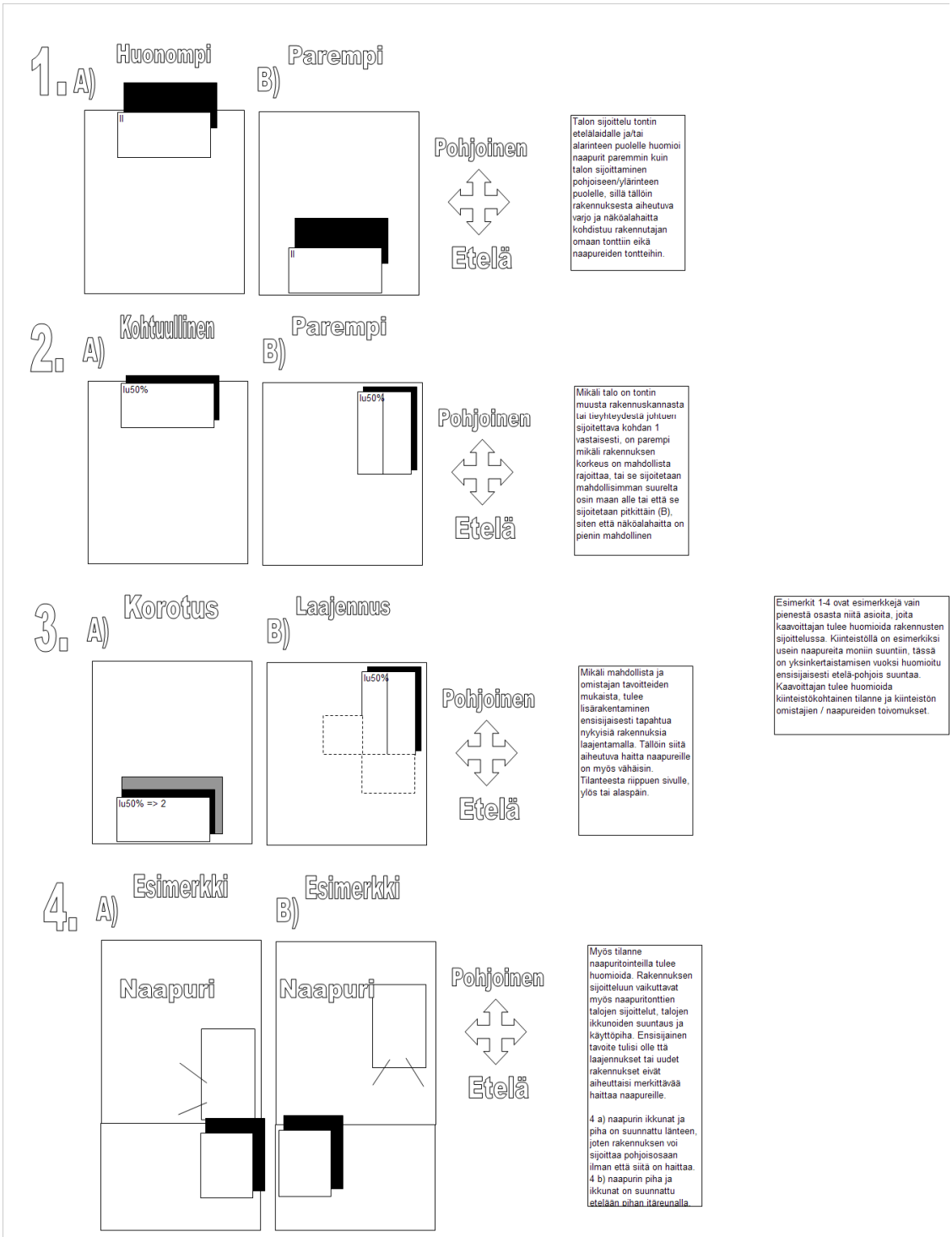
1. Jotta uusi kaava olisi arvovaikutukseltaan neutraali tulisi kiinteistöille osoittaa lähtökohtaisesti kaavamerkinnöin vastaavien/korvaavien tilojen rakentamismahdollisuudet, jotta kaavamuutoksen automaattisesti mukanaan tuomat muutokset tasoittuisivat.
2. Mikäli kaavaa laadittaessa arvioidaan, että kohdan 1 merkintöjen lisääminen on jonkun kiinteistön osalta ristiriitaista kaavoituksen tavoitteiden saavuttamisen kannalta sen takia että se sallii tontin ”liian täyden rakentamisen”, voi kaavan laatija huomioida seuraavia tekijöitä:
    A) Asuintilat ovat arvokkaampia kuin kellarit, varastot, kevytrakenteiset piharakennukset, parvekkeet ja terassit.
    B) Kaavassa voitaisiin täten lähteä siitä että kiinteistölle annetaan nykyistä korkeampi tonttitehokkuusluku asuintilojen rakentamiseksi mutta samalla määritetään että esimerkiksi kellarikerroksen, autokatoksen tai vintin rakentaminen ei ole sallittua. Noussut tehokkuusluku mahdollistaisi asuintilojen rakentamisen samalla kun kiinteistölle sijoitettava rakennusmassa ja sen peittävyys kuitenkin vähenisi siitä mitä vanha kaava on sallinut.
    C) Mikäli kiinteistöllä sijaitsee suojeluarvoisia rakennuksia, ne kaavoitustekniset elementit, jotka vastaavat kyseisten rakennusten suojelullista haittaa, pitää olla toteutettavissa olevia. Vanhojen suojeltujen rakennusten laajentamista pitää erilaisten kannustimien avulla edesauttaa. Kyseinen kaavatekninen etu poistuu kiinteistöstä, mikäli vanha suojelemisen arvoinen rakennus häviää. Jotta suojelemisen arvoiset arvot säilyvät, pitää vanhoja rakennuksia voida kunnostaa tai laajentaa alkuperäisten rakentamisaikaisten rakennusmääräysten mukaisesti.
    D) Mikäli kiinteistöllä on jo vanhan kaavan aikaan rakennettu, perinteistä Pispalaa edustava rakennus, voidaan kaavamerkinnöin mahdollistaa se että ko. rakennuksen kellari- ja vinttitiloja voidaan muuttaa asuinkäyttöön (tai kellari liiketiloiksi) ilman että se vie rakennusoikeutta.
3. Kaavoittajan on mahdollista käyttää laajaa keinovalikoimaa tavoitteidensa saavuttamiseksi. Joihinkin osaan Pispalasta soveltuu korkeammat suurikokoiset rakennukset kun taas toisaalle soveltuvat pienemmät rakennusmassat. Alla esitettyyn havainnollistavaan piirrokseen (kuva2) on laadittu muutama esimerkkiä, A, B ja C, siitä miten arvoneutraali lopputulos olisi mahdollista saavuttaa vaikka samalla rajoitettaisiin rakennusten massiivisuutta ja peittävyyttä. Tavoitteeseen on mahdollista päästä erilaisilla kaavamerkinnöillä.
4. Kaavoituksessa tulee myös huomioida se että mikäli jokin kiinteistö on jo rakennettu täyteen hyödyntäen vanhan kaavan sallima tonttitehokkuus 0.5 (tai suurempi) maksimaalisen rakennusmassan saavuttamiseksi (maanpäälliset kellarikerrokset, kellarit, katokset, autotallit jne), ei ko. kiinteistölle ole kohtuullisuuden ja tasa-arvon nimissä enää syytä osoittaa lisää rakennusoikeutta.

Tämä koskee myös kiinteistöjä, joilla tosiasiallinen käytetty rakennustehokkuus on huomattavasti suurempi kuin nykyinen maksimi.

5. Kaavoittajan tulee huomioida myös se, että kiinteistöä ei voida tarkastella eristyksissä muusta ympäristöstään. Kiinteistön arvoon vaikuttavat myös sieltä avautuvat näköalat, lähinaapurien talojen sijoittelu sekä massoittelu, ulkoilualueet sekä virkistysalueet, alueelta löytyvät palvelut ja alueen liikennejärjestelyt.
    A) Kaavan tulee ohjata yksityisten maanomistajien mahdollinen täydennysrakentaminen siten, että se ei kohtuuttomalla tavalla häiritse naapurikiinteistöjä eikä täten laske niiden arvoa. Kuvassa 3 on esitetty muutamia esimerkkejä siitä minkälaista tarkastelua kaavoittajan on syytä suorittaa. Kiinteistökohtainen tilanne on aina hyvin monitahoinen ja omistajan sekä naapureiden näkemykset tulee näiltä osin huomioida.
    B) Osa Pispalasta on perinteisesti myös rakentamatonta aluetta, kuten pienviljelysmaat, ulkoilu- ja puistoalueet jne. Nämä kuuluvat olennaisena osana ympäristöön ja vaikuttavat myös kiinteistöjen arvoon, eikä niiden rakentamista ole mahdollista siten toteuttaa, etteikö se merkittävästi laskisi koko alueen arvoa.
    C) Liikenteen toimivuus ja autopaikat sekä niiden sijoittelu vaikuttaa ympäristöön oleellisesti. Pispalan kadut ja kujat ovat ahtaita eivätkä autot mahdu niiden varsille. Tästä syystä myös jatkossa tulee pyrkiä sellaisiin ratkaisumalleihin että kiinteistönomistajat haluavat sijoittaa autopaikat omille tonteilleen. Harju- ja rinne antaa myös mahdollisuuksia aidosti maanalaisten paikoitusratkaisuiden toteuttamiselle ilman että ne rajoittavat pihojen käyttöä tai näköaloja. Kaavoittajan tulee tutkia soveltuva keinovalikoima auto-ongelmaan ja laatia selonteko siitä mm. miten autojen sijoitteluongelmat on ratkaistu kaavassa.
6. Kaavoittajan tulee huomioida se, että mikäli Pispalan muiden kaavoitusalueiden (Santalahti sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman kaava-vaiheet 2 ja 3) osalta Pispalan kulttuuriympäristön luonnetta ja rakentamistapaa kaavoittajan toimesta muutetaan merkittävästi, vaikuttaa se myös nyt asemakaavoitettavaan alueeseen ja sen arvoon. Edellytämme että Pispalaa käsitellään kokonaisuutena tasa-arvoisen lopputuloksen saamiseksi.
7. Kaavoittajan tulee kaavamerkinnöin varmistaa mahdollisuus puistojen ja puistomaisten alueiden säilyttämiseen ja luomiseen, sekä muistomerkkien ja ympäristötaideteosten mahdollistaminen perinnemaiseman korostamiseksi, joilla toimenpiteillä on myös alueen arvoon vaikutusta.




*Kuva2. Havainnollistava esimerkki siitä miten esimerkiksi kiinteistölle sijoitettavan rakennusmassan peittävyyttä ja massiivisuutta on mahdollista rajoittaa ilman että kiinteistön markkina-arvoa kuitenkaan lasketaan. Rakentamisen suuntaaminen siten, että rakennetaan asuintiloja varastotilojen sijasta on myös yleisen edun mukaista (asumisen viihtyisyys, elinolot, terveellisyys ja turvallisuus, kaupunkirakenne). Esimerkit A, B ja C eivät ole tarkkoja toteutussuosituksia, vaan niiden avulla kuvataan yksinkertaistaen tavoiteltavia ratkaisumalleja.*




*Kuva 3. Havainnollistavia esimerkkejä tarkastelusta, jota kaavoittajan tulee tehdä rakennusten sijoittelun osalta.*

IAVOITTEENA YMPÄRISTÖN JA KULTTUURIARVOT
HUOMIOIVA TALOUDELLISILTA VAIKUTUKSILTAAN
NEUTRAALI UUSI KAAVA PISPALAAN!

"ENSISIJAISESTI ASUINTILOJA
- VÄHEMMÄN KELLAREITA, KATORSIA JA
VARASTOTILOJA"

TAMPEREELLA 6.2.2008

Antti Ivanoff

Aarne Reunanen

Antti Vikkelä

MÅRTEN SJÖBLOM

Anna Mustak

Ari Rupa

Rauno Hiltunen

Juhi Tolvola

Ilkka Kalanen

Tapani Ingelin = TAPANI HARJUNTAUSTA

Tuula Harjuntausta