

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

Rakennustapaohje

<http://www.tampere.fi/ytoteto/aka/nahtavillaolevat/8256/8256rt1.pdf>

Mielipide:

”Karttakeppimäinen ohje ei sovi Pispalaan”

Tämä mielipide toivotaan huomioitavan Pispalan asemakaavoituksessa.

SISÄLTÖ

1. PISPALALLE TYYPILLISTÄ RAKENTAMISTA EI KARTTAKEPPIMÄISESTI VOI OHJEISTAA.....	2
2. KESKEISET ONGELMAKOHDAT RAKENNUSTAPAOHJEESSA.....	4
R1 MITTASUHTEET JA KOKO	4
R2 KATOT	4
R3 LAAJENTAMINEN	5
R5 PARVEKKEET, KUISTIT JA ULKO-OLESKELU.....	6
J1 JULKISIVUT SOMMITTELUT.....	6
J2 MATERIAALIT	6
J3 IKKUNAT JA OVET	7
J4 VÄRIT JA PINTAKÄSITTELY.....	7
T2 AUTOSÄILYTYS	7
3. RAKENTAMISMAHDOLLISUUKSIEN VÄHENEMINEN EI SAA OLLA RAKENNUSTAPAOHJEEN SEURAUS.....	8
ALLEKIRJOITUKSET	9

1. Pispalalle tyypillistä rakentamista ei karttakeppimäisesti voi ohjeistaa

Nyt tehty rakennustapaohjeistus on yleisohjeistusta mikä menetelmänä on sitä huonommin soveltuva mitä säännöttömämpi on kohdealue. Pispalan ominaispiirre on nimenomaan säännöttömyys, mikä mainitaan toistuvasti tehdyissä rakennustapaohjeissakin. Pispalan tunnettuus tarkoittaa topografian ja maisemien lisäksi juuri tätä rakentamisen tapaa.

Yleisohjausta suojelukaavoissa on Suomessa sovellettu lähinnä ns. ”historiallisten” puukaupunkien suojeluun, joihin se soveltuu koska näiden kaupunkien tyyppiominaisuus on juuri se, että ne ovat alunperinkin syntyneet erittäin säädellysti 1600-1700-luvuilla kaavoituksella ja yhtenäisen rakennustavan pohjalta (ns. regulaatioperiaate, Suomessa tunnettu esimerkki on Pohjoismaiden puukaupunkiprojekti. ko. projektiin kuuluvat esim. Pohjanlahden rannikkokaupungit.) Kysymys on Pispalan vastakohtasta, on suorastaan vaikea löytää vähemmän ”reguloitua” esimerkkikohtetta.

Kuten Rakennustapaohjeen laatija Hanna Lyytinen itse nähtävilläoloaikana (Aamulehti 5.11.) toteaa: ”Yleisen ohjeen ongelmana on yleispätevyys. Suppealla ohjeistolla on täysin mahdotonta evästää kaikkea täydennysrakentamista Pispalassa ja Tahmelassa, joissa hyvän ympäristön rakentamisen sääntönä on ollut poikkeus”. Tavoitteena tulisi koulumestari-tyyppisen Rakennustapaohjeistuksen sijasta olla Lyytisen sanoin ”säilyttää suunnittelijan vapaus yksilöllisiin ratkaisuihin alueen erityyppisillä tonteilla”.

Esipuheessa annetaan ymmärtää että rakennustapaohje vastaa tilapäistä kaavaa. Hanna Lyytinen kertoi kuitenkin kaavan selvitysaineiston esittelytilaisuudessa (28.10.), että ohjetta ei ole tarkoitettu tarkkaan noudatettavaksi. Rakennustapaohjeen luonne tulee korjata esipuheeseen.

Rakennustapaohjeen laatimisen taustalla on ollut hieno ajatus Pispalalaiseen rakentamiseen ohjeistamisesta. Joitakin arkkitehtuurillisia suosituksia on varmastikin syytä olla olemassa, mutta nykymuodossaan Rakennustapaohje ei palvele tarkoitustaan. Jokainen Pispalan tontti ja olemassa oleva talo on erilainen ja yleisohjeen sijasta tilannetta on aina tarvetta tarkastella tonttikohtaisella tasolla.

Rakennustapaohjeessa otetaan erittäin jyrkästi kantaa eri detaljeihin, kertomalla mitkä asiat kuuluvat Pispalaan ja mitkä eivät. Hyvä on toki antaa joitakin ohjeita, mutta liian tarkkojen ohjeiden antaminen ei ole toimivaa. Rakennustapaohjeen rajoitukset ja suositukset ovat niin tiukat, että Pispalasta tänä päivänä tuskin löytyy sellaista taloa joka ne täyttäisi.

Rakennustapaohjeella on merkittävä rooli Pispalan rakennuskiellon aikana suoritettavassa rakentamisen poikkeuslupien käsittelyssä. Rakennustapaohjeen ja rakentamisen ohjeistuksen on oltava toimiva, vaikka se vaatii vielä lisätyötä. Kaavoitusosaston tulee tuntea vastuunsa kaavan valmistelijana. Ohjeistuksen puutteita ei tule perustella vastuuta siirtämällä, vaikka myös seuraava lienee totta: Rakennustapaohje ei ole juridisesti sitova, eikä sitä ole välttämätöntä noudattaa sanasta-sanaan, vaan käytännössä kaikki rakennusluvut tullaan poikkeuslupamenettelyssä tapauskohtaisesti päättämään. Poliittiset luottamushenkilöt voivat halutessaan sivuuttaa ohjeen.

Rakennustapaohje perustuu selvitykseen Pispalan 1900-1930-luvun alun rakennustavoista. Rakennustapaohje ei siis perustu niihin arvoihin, jotka muodostavat kulttuurihistoriallisesti arvokkaan Pispalan. Päivitetty museotoimen rakennusinventointi antaa paljon monipuolisemman kuvakulman Pispalan rakennustapoihin 1960-luvulle asti.

Pispalan asemakaavoituksessa etsitään ratkaisua, joka tulee olemaan voimassa vuosikymmeniä. Rakennustapaohje on tärkeä osa asemakaavaa ja sen tulee antaa vastauksia **tulevaisuuden** rakentamisen kysymyksiin menneisyyden sijasta.

Rakennustapaohje antaa hyvin tarkat ohjeet talojen ulkomitoista parvekkeiden kokoon asti. Rakennusten mitoissa siis pyritään kohti 30-luvun mallia. Samanaikaisesti kuitenkin kielletään vanhan kopiointia ja uusvanhojen talojen rakentaminen. Ohjeistus on keskenään ristiriitaista, sillä ei ole olemassa modernia arkkitehtuuria, joka pitäisi sisällään 1m parvekkeita, pieniruutuisia ikkunoita jne.

Pispalan rakentamisen ohjeistustapa on syytä laatia uudelleen, oikeisiin lähtöarvoihin perustuen. Laadittu väliaikainen rakennustapaohje ei sovellu nykymuodossa edes väliaikaiseksi rakennustapaohjeeksi. Hyvä ja toimiva rakennustapaohje antaisi hyvät mahdollisuudet edetä työssä kohti kokonaisuutena toimivaa asemakaavaa.

2. Keskeiset ongelmakohdat rakennustapaohjeessa

Tässä kohdassa esitetään keskeiset ongelmakohdat rakennustapaohjeessa. Tarkastelu on yleisluontoinen, mutta toivomme kaavoittajan myös ymmärtävän.

R1 Mittasuhteet ja koko

- Rakennustapaohjeessa esitetty pientalon runkoleveys 7..8 metriä ei mahdollista toimivaa huonejakoa. Runkoleveys 7 metriä ei mahdollista edes minimimitat täyttävien huoneiden sijoittelua rinnakkain rakennukseen. Talosta tulee myös kapean runkonsa vuoksi tarpeettomasti näköalat peittävä kun se rakennetaan rinteeseen pituuskäyrien mukaisesti.
- ”Pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia kerrosalaan laskettavia tiloja suositellaan sijoitettavaksi ullakolle” asettaa kohtuuttoman rajoitteen tilojen rakentamiselle.
- ”Maanpäälliseen kellarikerrokseen tulee sijoittaa rakennuksen pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja.” poistaa perinteisen asumista tukevan kerroksen rakentamisen. Pispalan harju alueelle on muodostunut perinteinen rakennustapa joka toteutui hyvin nykyaikavassa maanpäällisen kellarikerroksen rakentamisella. Kyseinen kerrosalaa vähentävä ohje on ristiriidassa kaavan tavoitteen eli kulttuuriympäristön säilyttämisen sekä kaavan rakennusoikeuden säilyttämisen kanssa.
- ⇒ Rakennustapaohje tulee laatia siten, että se mahdollistaa toimivat, nykyisiä asumisen laatu- ja tilavaatimuksia noudattavien rakennusten rakentamisen.
- ⇒ Runkoleveys tulee voida tontikohtaisesti valita siten, että toimiva rakennus on mahdollista rakentaa, tontilla käytettävissä oleva tila ja ympäristö huomioiden.
- ⇒ Rakennustapaohjeeseen tulee sallia kaavan mukaisten tilojen rakentaminen jatkossakin.

R2 Katot

- Rakennustapaohjeen seuraava väittämä on virheellinen: ”Perinteinen räystästyyppejä on alapuolelta avoin. Alapuolelta rakolaudoitettu tuulettuva umpiräystä ei sovi Pispalan korjauskohteisiin.”
- ⇒ Pispalassa esiintyy perinteisesti laajasti myös umpiräystäisiä taloja, eikä tämä rajoite ole siten perusteltu.
- Rakennustapaohjeessa määritetään rännin ulkomuotoa ja kielletään rypytyt rännit.
- ⇒ Rakentamisessa tulee voida käyttää nykyisin käytössä olevia teollisesti valmistettuja sadevesijärjestelmiä. Perinteisissä Pispalalaisissa taloissa ei aina ole edes ollut ränniä, mutta niiden joustava rakentaminen ja uusiminen jälkikäteenkin edistää Pispalan vanhan rakennuskannan säilymistä. Mikäli rännien rakentamista rajoitetaan liikaa, voi seurauksena olla vanhan rakennuskannan tarpeeton tuhoutuminen vanhojen rikkoutuneiden sadevesijärjestelmien uusimisen kalleuden vuoksi.

R3 Laajentaminen

Rakennusten laajentamista koskevat määräykset ovat kokonaisuutena toimimaton kokonaisuus. Kappale tulee kokonaisuudessaan uudelleen kirjoittaa toimivan lopputuloksen saamiseksi.

Rajoitukset kulttuurihistoriallisille tyylirakennuksille

- Rakennustapaohjeen esittämät rajoitteet Pispalan vanhan rakennuskannan laajentamisen osalta ovat erityisen tiukat: Rakennustaiteellisesti merkittävimpiä tyylirakennuksia ei voi laajentaa ilman että rakennuksen ominaislaatu menetetään. Tällöin lisätilatarpeet on ratkaistava erilliseen rakennusmassaan.”
- Samanaikaisesti Hanna Lyytinen toteaa 5.11. Aamulehdessä, että Pispalassa ”ei juuri ole varsinaisia kulttuurihistoriallisia tyylirakennuksia”. Kuitenkin on vaara, että käytännössä edellä mainittua rajoitetta pyritään soveltamaan kaikkiin rakennusinventoinnin 1,2 ja 3-luokan rakennuksille, siitäkin riippumatta että ne eivät ”tyylirakennuksia” ole.
- ⇒ Rakennustapaohjeen tulisi lisärajoitteiden sijasta antaa enemmän mahdollisuuksia vanhojen säilyviksi toivottujen Pispalan rakennusten laajentamiselle tarpeen mukaan. Laajentamisen kautta vanha rakennus voidaan saada tiloiltaan toimivaksi ja samalla se mahdollistaa rakennuksen säilymisen.
- ⇒ Asumiselle tarpeellisten tilojen sijoittaminen ulkorakennukseen on täysin todellisuudelle vieras ajatus.

”Laajentaminen vaipan sisäpuolella”

- Rakennustapaohjeessa viedään nykyisten talojen omistajilta mahdollisuudet lisärakentamiseen edellyttämällä jäljellä olevan rakennusoikeuden käyttämistä kellareiden ja vinttien muutostöihin ”Tarvittaessa lisää tilaa on ennen uudisrakentamista selvitettävä laajennusmahdollisuudet rakennuksen ulkovaipan sisäpuolella” sekä ”Laajentaminen tulee tutkittavaksi silloin, kun rakennusten ulkovaipan sisäpuolella kaikki mahdolliset tilat on otettu käyttöön.”.
- ⇒ Rakennuksen omistajan pakottaminen sisäpuolisiin muutostöihin on kohtuutonta. Rakennuksen vaipan sisällä olevat tilat ovat usein käytössä varastona, työtiloina, puuliitereinä jne. Näiden tilojen muuttaminen kerrosalaan laskettaviksi tiloiksi ei ole tarkoituksenmukaista, eikä ratkaise lisätilan tarvetta.
- ⇒ Kaikki pakottavat ohjeet ”vaipan sisäpuoliseen” laajentamiseen tulee poistaa rakennustapaohjeesta.
- ⇒ Laajentaminen pimeisiin kylmiin kellaritiloihin ei usein ole perusteltua asuinmukavuuden, rakennusmääräysten tai taloudellisten arvojen kautta. Pispalassa kosteisiin kellaritiloihin asuintilojen rakentaminen aiheuttaa erityisen terveysriskin ja teknisen haasteen myös maaperän korkean radonpitoisuuden vuoksi.
- ⇒ Hyödyllistä toki on, että rakennuksen omistajalle annetaan mahdollisuudet myös rakennuksen sisäpuolisiin muutostöihin, mutta ne tulee perustua vapaaehtoisuuteen eikä tule kuvitella että se olisi ratkaisu lisätilan tarpeeseen.

”Pispalaan sopimattomat laajennusratkaisut”

- Rakennustapaohjeessa esitetään, että laajennusosa ei saa olla alkuperäistä rakennusta suurempi.
- ⇒ Osa Pispalan jäljellä olevasta vanhasta rakennuskannasta on pinta-alaltaan hyvin pieniä rakennuksia. Rakennus saattaa sijaita keskeisellä ”parhaalla” paikalla tontilla. Mikäli rakennuksen laajentamiseksi ei anneta tosiasiallisia mahdollisuuksia, ei jäljelle jää muuta vaihtoehtoa kuin rakennuksen purkaminen – tämä ei nyt ole asemakaavoituksen tavoite. Rakennustapaohjeen tulee sallia myös suuret laajennukset vanhoihin rakennuksiin, oikealla toteutuksella näitä on onnistuneesti tehty Pispalaan aiemminkin.

R5 Parvekkeet, kuistit ja ulko-oleskelu

- Rakennustapaohjeen esittämä parvekkeiden koko 1x2 metriä ei mahdollista käyttökelpoisen parvekkeen tekemistä.
- Kuistia koskeva rajoite 30% peittävyys seinäpinnasta ei mahdollista toimivan ratkaisun tekemistä esitetyllä 7-8 metrin runkoleveydellä.
- Asuntosuunnittelun RT-ohjekortisto (RT 93-10544) esittää toimivat lähtökohdat rakennuksen ulkotilojen suunnitteluun. Ulkotilojen kuten parvekkeiden osalta mitoitusesimerkeiksi annetaan
 - o Alkaen 1800..2100mm-2200..2400mm
 - o Tarpeen mukaan 1800..2100mm-3600..3800mm
 - o Asuttoparvekkeen tai terassin suositeltava vähimmäispinta-ala on 6..8m²
- ⇒ Rakennuksen ulkotilan koko tulee voida määrittää tontti- ja rakennuskohtaisesti, mm. asuntojen koko huomioiden, siten että toimiva ratkaisu käyttötärpeeseen nähden on mahdollista tehdä.

J1 Julkisivut sommittelut

- Julkisivuohjeistus antaa kohtuuttoman ohjeen vanhan talon kunnostajalle ”Julkisivukorjaukset on toteutettava perinteisin rakennustavoin restauroiden.”
- ⇒ Tarkoituksenmukaisempaa on kannustaa vanhojen rakennusten remontointiin sekä antaa remontoijalle toimintavapauksia. Alkuperäisen kaltaisten materiaalien ja työmenetelmien käyttöä on mahdollista suositella, mutta sitä ei tule vaatia.

J2 Materiaalit

- Kiellettyjen julkisivumateriaalien lista on tarpeettoman pitkä
- ⇒ Pispalaan tulee voida rakentaa taloja käytössä olevilla normaaleilla rakennusmateriaaleilla. Aikojen myötä myös rakennusmateriaalit muuttuvat ja Rakennustapaohjeen tulee sallia kunkin aikakauden rakennusmateriaalien käyttämistä rakentamisessa.
- ⇒ Metalliohutlevy tulee sallia julkisivun vedelle altistuvien osien suojana.

J3 ikkunat ja ovet

- Pispalassa on kaupungin parhaat näköalat ja ne muodostavat valtaosalle asukkaista merkittävän lisäarvon Pispalan ympäristössä. Ikkunoiden kokoa ei tästä syystä ole syytä rajoittaa Rakennustapaohjeen esittämällä tavalla ” Suuret ikkunapinnat ovat kiellettyjä. Julkisivussa ikkuna- ja lasipintaa saa olla enintään 30%.”
- ⇒ Maisemasuunta on kultakin tontilta usein vain yhteen suuntaan. Näkymäsuuntaan tulee olla mahdollista tehdä yli 30% julkisivupinnasta ikkunaosuutta.
- ⇒ Rakennustapaohje ja kaava suosittelee rakennusten sijoittelua tontin rajalle – tämä saattaa tehdä sisätiloista asuintiloiksi kelpaamattomia, mikäli toiseen suuntaan ikkunoiden kokoa liiaksi rajoitetaan.

J4 Värit ja pintakäsittely

- ⇒ Rakennustapaohjeessa rajoitetaan tarpeettomasti Pispalalle tyypillistä laajaa värivalikoimaa, esim. ”Valkoista julkisivun päävärinä tulee välttää”. Pispalassa tulee suositella huomattavasti laajempaa väriskaalaa kuin mitä rakennustapaohjeen värikartassa esitetään.
- ⇒ Toimenpidesuosituksena maalin tyypin valinta ei ole toimiva ”Korjauskohteissa käytetään rakennusaikakauden maalityyppejä”. Maalin valintaan vaikuttaa käytännössä myös talon julkisivupinnalla jo oleva maalipinta. Mikäli talo on maalattu modernilla maalilla ei sitä aina ole mahdollista ilman suuria toimenpiteitä päällemaalata perinnemaaleilla.

T2 Autosäilytys

- Kuten rakennustapaohjeissa on luettavissa, mahdollisuudet ratkaista autopaikoitus ovat hyvin erilaisia ala- ja ylärinteellä. Sen sijaan, että hyväksytään nyt kaikkien havaitsema ongelma siitä, että tien alarinteen puoleiset autotallit peittävät järvimaiseman olisi olemassa toimivia ratkaisuja.
- Rakennustapaohjeen määräys autojen säilytyksen ratkaisemisesta yksilöllisesti tonteilla poistaisi mahdollisuuden ratkaista ongelman yhteisesti lähellä sijaitsevilla kiinteistöissä. Ylärinteen puolelle rinteeseen rakentaminen on useasti paljon kalliimpi vaihtoehto kuin alarinteeseen maisemat tuhoava rakentaminen. Mikäli osapuolet niin sopivat, miksi ei rakennustapaohjeissa rohkaistaisi ylärinteen puoleisille tonteille sijoitettavien autopaikkojen rakentamista.
- Rakennustapaohjeen määräys rajata autosuoja kahteen tai kolmeen autopaikkaan poistaa mahdollisuuden rakentaa toimivalle paikalle ylärinteeseen kahden kiinteistön yhteinen autopaikka.
- Rakennustapaohjeen ehdotus kivijalkakerrokseen sijoitettavasta autotallista on usean rakennuksen osalta järjetön. Alarinteen puolella vasta rakennuksen toinen kerros saattaa sijaita tientasossa. Ohjeistuksessa ei tältäkkään osin ole otettu huomioon Pispalan harjumuodon asettamia erityisvaatimuksia.
- ⇒ Toimiva kannustin autopaikkojen maisemaan sopivalle sijoittamiselle olisi, että harjun ylärinteen puolella maanalaisen parkkipaikan rakentaminen rinteeseen ei vie rakennusoikeutta. Alarinteen puolella toimisi vastaavanlaisena kannustimena parkkitason alapuoleisen varastotilan rakentamismahdollisuus.

3. Rakentamismahdollisuuksien väheneminen ei saa olla Rakennustapaohjeen seuraus

Rakennustapaohjeen pääasiallinen tavoite tuntuu olleen Pispalan rakentamismahdollisuuksien vähentäminen. Käsitys siitä, että ainoastaan ”pienipiirteinen” rakentaminen sopii Pispalaan, on kuitenkin virheellinen. Pispala on perinteisesti tehokkaasti rakennettu monipuolinen ja mosaiikkimainen asuin- ja pienkerrostaloalue kaupungin keskustan läheisyydessä.

Rakennustapaohjeen tavoitteleva pientaloalue Pispala ei ole, eikä sen muuttaminen sellaiseksi ole millään muodoin perusteltua. Pispalan rakentamisen luonteen muuttaminen nykyisestä on myös kaavoituksen ensisijaisen tavoitteen vastaista.

Rakennustapaohje saattaa jopa puolittaa rakennusten kokonaisalan täysin uutta taloa rakennettaessa (asuintilojen sijoittaminen kellariin, erillisen vintin kieltäminen). Tästä tematiikasta on ollut mielipiteenvaihtoa myös Aamulehden yleisönosastopalstalla yhden kaavan osallisen sekä Hanna Lyytisen välillä (Aamulehti 31.10. ja 5.11.).

Yleisönosastokirjoituksessaan Lyytinen puolustaa, että rakennusoikeus pysyy samana. Kaavoittajankin sähköpostitse tiedoksi saamassa tarkenteessa (7.11.) Lyytinen myöntyy kuitenkin toteamaan että rakentamismahdollisuuksien vähenemisen osalta ”Vaikutus on tapauskohtainen ja enimmilläänkin joitain kymmeniä prosentteja”.

- ⇒ Rakennustapaohje tulee rakentamismahdollisuuksien vähentämisen sijasta laatia siten, että se ei vähennä kiinteistöjen olemassa olevia rakentamismahdollisuuksia, vaan ainoastaan antaa arkkitehtuurillisia suosituksia.

Rakentaminen Pispalaan kunnioittaa Pispalan kehittyvää kulttuuriympäristöä sekä on myös Tampereen kaupungin kaupunkistrategian (2005-2016) mukaista.

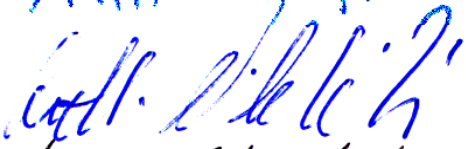
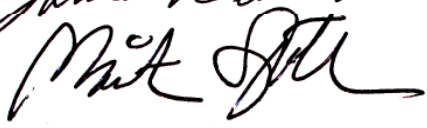
Rakennustapaohjeen hyväksyminen käyttöön sen nykyisessä muodossa olisi samalla MRL54 –pykälän mukaisen lain rikkomista. Seuraukset:

- Kiinteistöjen arvo on riippuvainen paitsi ympäristöstä, myös käytettävissä olevista rakentamismahdollisuuksista – mikäli rakentamismahdollisuuksia vähennetään laskee kiinteistöjen arvo.
- Kiinteistöjen arvo on riippuvainen siitä minkälaisia rakennuksia on mahdollista rakentaa. – kun asetetaan tarpeettoman tarkkoja rajoitteita rakentamiselle, laskee kiinteistön arvo.
- Vanhan materiaalin kunnostaminen ja entisöinti on usein kalliimpaa kuin materiaalin uusiminen uudella vastaavalla ratkaisulla – tarpeettomia entisöintivaatimuksia ei tule esittää.

Uskomme, että Pispalaan on mahdollista laatia toimiva rakentamisen ohjeistus, joka nykyistä esitystä paremmin toteuttaa oikeudenmukaisuuden periaatteita ja edesauttaa Pispalan arvokkaan kulttuuriympäristön säilymistä.

ALLEKIRJOITUKSET

TAMPEREELLA 12.11.2008

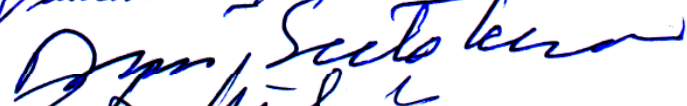
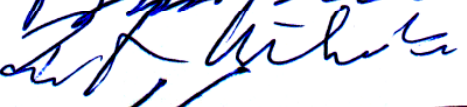

Antti Luagoff

Jarmo Alenaho

Marko Järvi

Tapani Haasala

Osmo Siikonen

Jere Lyytikäinen

Marja Lehtinen

Jukka Törmä

Osmo Siikonen

Antti Luagoff

Jarmo Alenaho