

RAKENNUSOIKEUS 16

Pispalan pamauksessa perustetun työryhmän kuudestoista kokoontuminen.

Aika: Torstai 26.11.2009 kello 18:00 alkaen

Paikka: Pispalan kirjastotalo

Puheenjohtaja:

Sihteeri:

Asialista

1. Läsnaolijoiden toteaminen

2. Päivän työjärjestyksestä ja tavoitteista sopiminen

3. Edellisen kokouksen pöytäkirja

4. Tapahtumalistaa

- Seuraavan kokouksen ajankohta
- Muut ajankohtaiset asiat

5. Rakennusoikeusryhmän artikkeli Pispalalainen lehteen 12/2009

Tiedoksi Pispalalainen-lehteen laadittu artikkeli (laatimisessa hyödynnetty edellisen kokouksen keskustelua).

6. Pispalan asemakaavoituksesta saadut tiedot

7. Pirkanmaan ympäristökeskuksen vastaukset

Käydään läpi Pirkanmaan Ympäristökeskuksen lausunto Pispalan asemakaavoituksen OAS:a koskien sekä vastaus kyselyyn.

8. Eteneminen / aloitteet

9. Kokouksen päättäminen

RAKENNUSOIKEUS 15

Pispalan pamauksessa perustetun työryhmän viidestoista kokoontuminen.

Aika: Torstai 15.9.2009 kello 18:00 alkaen

Paikka: Pispalan kirjastotalo

Puheenjohtaja: Antti Ivanoff

Sihteeri: Aarne Raevaara

Pöytäkirja

1. Läsnäolijoiden toteaminen

Läsnä 14 henkilöä. Tilaisuudessa kiersi osallistujalista.

2. Päivän työjärjestyksestä ja tavoitteista sopiminen

Sovittiin työjärjestys ja tilaisuuden tavoitteet.

3. Edellisen kokouksen pöytäkirja

Hyväksyttiin edellisen kokouksen pöytäkirja.

4. Tapahtumalistaa

Seuraava kokous pidetään torstaina 26.11.2009 klo 18.00 Pispalan kirjastolla.

Sepänkadun katusuunnitelmien OAS on nähtävillä 17.9. — 8.10.2009.

5. Kaavoituksen viimeisimmät muutokset

Tilaisuudessa käytiin läpi Ulla Tiilikaisen 10.9.2009 lähettämä viesti.

Pispalan asemakaavoituksesta vastaavissa henkilöissä on taas kerran tapahtunut muutoksia. Arkkitehti Jorma Hakola vaihtui 1.9.2009 arkkitehti Minna Kiviluotoon.

Kokouksessa päätettiin lähettää uudelle arkkitehdille Minna Kiviluodolle Jorma Hakolan antamat vastaukset Rakennusoikeusryhmän tärkeäksi kokemiin kysymyksiin.

Kaavoittajalta oli saapunut viesti, että tuleva kaava ei voi pohjautua Lahden malliin. Perusteluna esitetty syy, eli Facta rekisterin epäluotettavuus, herätti ihmettelyä. Kukaan ei kiistä esimerkiksi Rambollin lukemien epämääräisyyttä, mutta nyt esitetty peruste ei estäisi Lahden mallin toteuttamista.

6. Pispalan väliaikainen Rakennustapaohje

Tilaisuudessa käytiin läpi yhdyskuntalautakunnan 30.6.2009 päätöstä ja rakennustapaohjeita. Tarkasteltiin myös miten Rakennusoikeusryhmän mielipiteet olivat tulleet huomioiduksi kohtakohdalta. Käsitellyt kohdat ja huomiot merkittiin erilliseen muistioon.

Aiheesta käytyä keskustelua:

Ihmeteltiin miksi lautakunnalle on todettu, että rakennusten mittoja koskevan ohjeen sanamuotoja on lievennetty tai muutettu suosituksenomaisiksi, kun itse ohjeen mittoihin, kuviin tai sanamuotoihin ei kuitenkaan ole tehty muutoksia.

Rakennusvalvonnan Esa Perttusen toive, että uusi rakennustapaohje ei kieltäisi vanhojen tyylien jäljittelyä, koettiin sekä myönteisenä että mahdollisesti epäselvyyttä lisäävänä. (Yla 30.6.2009 Lausunto 1)

Keskustelussa arvioitiin, että vaikka väliaikaisissa rakennustapaohjeissa on hyviä yksittäisiä yksityiskohtia, siinä on kuitenkin jätetty huomioimatta kaikki olennaiset asiat. Yksi olennainen kysymys on 7 metrin runkosyvyys. Todettiin, että Pispalasta ei löydy sellaisia tontteja, joihin kapeat ja korkeat rakennukset luontevasti sopisivat. Patoavatko rakennustapaohjeet tältä osin rakentamismahdollisuudet? Miksi ei ole mahdollista noudattaa perinteisiä mittoja?

Moitittiin sitä, että uudet rakennustapaohjeet pyrkivät vähentämään rakentamismahdollisuuksia. Niiden antamat arkkitehtoniset suositukset ovat sinänsä hyvä asia. Myönteistä on myös se, ettei enää pakoteta laajentamaan kellariin (eli radon-ongelma on viimeinkin huomioitu).

Keskustelussa ihmeteltiin, miten käy pankkivakuuksien kanssa, jos kiinteistö eli käytännössä rakennusoikeus on pankissa vakuutena. Miten pankki suhtautuu vakuuden arvon vähenemiseen? Kysymys ei ole vain laillisuudesta vaan myös siitä, mikä on yksittäiselle henkilölle kohtuullista tai täysin kohtuutonta.

Pispalan alueella on tärkeää säilyttää RakL tunnettu maanpäällinen kellarikerros, eli maanpinnan päälle rakennettu kerros, joka ei vie rakennusoikeutta.

Katsottiin kuitenkin, että rakennettavien rakennusten korkeuden hillitsemisen on paikoitellen tärkeää. Nyt esitettyä vaatimusta, etteivät uudisrakennukset peittäisi näkymiä olemassa olevilta rakennuksilta, pidettiin hyvänä. Painotettiin sitä, että Pispalassa näkymät tarkoittavat erityisesti järvinäkymiä. Koettiin kuitenkin, että kaavoittajan lähestymistapa on väärä: eli kielletään ja ohjeistetaan pieniä ja asiaan kuulumattomia detalji-asioita. Rakennusten mittasuhteita rajataan ”varmuuden vuoksi” vaikka näkymät eivät keneltäkään peittyisi. Oikeasti pitäisi ohjata maisemien säilymistä eikä ammattitaidottomasti kieltää kaikkea mahdollista.
— Yhden R kortin juoni voisi olla ”älä peitä naapurin näkymiä”.

Pispalan kulttuuriympäristö on paikoitellen muotoutunut onnistuneesti alueelle hyvin sopivista korkeista puurakennuksista. Siksi on hyvä, ettei rakennustapaohjeissa käytetä määrittelemättömiä käsitteitä, kuten esimerkiksi ylisuuri rakennus, vaan käsitteet määritellään.

Pispalassa perinteisesti käytettyjä rakennus- ja korjausmateriaaleja on tällä hetkellä yleisesti saatavilla. Miten tilanne muuttuu tulevaisuudessa ja onko mahdollinen muutos huomioitu kaavoituksessa?

7. Kaavoittajan OAS vastineet

Käsiteltiin kaavoittajan vastineet Pispalan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettyihin mielipiteisiin kohta kohdalta. Ihmeteltiin miksi kaavoittaja ei vaivautunut paikalle käymään keskustelua osallisten kanssa, vaikka kutsu oli lähetetty.

Tilaisuudessa arvioitiin ympäristökeskuksen lausuntoa laajemmin kuin ltk toimitetussa tiivistelmässä. Pirkanmaan ympäristökeskuksen lausunto (Yla 30.6.2009 Lausunto 2)

Herätti ihmettelyä, miksi kaavoituksen virkamiehet eivät olleet kommentoineet ympäristökeskuksen lausuntoa. Esimerkiksi se, että ympäristökeskus katsoo, että OAS on tässä vaiheessa liian suppea myös asemakaavan vaikutusten arvioinnin osalta, olisi edellyttänyt kaavoituksen vastauksen.

Pirkanmaan ympäristökeskus totesi lausunnossaan, että Santalahti on osa Pispalan valtakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöä. Myös valtioneuvoston asiasta tekemä päätös on yhä lainvoimainen. Tilaisuudessa ihmeteltiin, miksi kaavoittaja ei huomioi Santalahden kaavoituksessa sen kuulumista Pispalan valtakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön.

Todettiin, että Rakennusoikeusryhmän Pispalan Visio -kannanotosta lainattuja yksittäisiä, irrallisia lauseita on väliaikaisissa rakennustapaohjeissa tulkittu tarkoituksenhakuisesti ja osittain virheellisesti:

— Pispalan Vision sivulla 37 oleva esitys arvoneutraalista uudesta kaavasta sisältää kaksi vaihtoehtoa, joilla arvoneutraaliin kaavaan pyritään. Kaavoituksen kohdasta leikkaamat kommentit ja niihin antama vastaus ei sisällä Visiossa esitetyn näkemyksen olennaisinta osaa.

— Rakennusoikeusryhmä ei myöskään ole esittänyt autosuojille pitkää riviä, vaan se on esittänyt autotallien sijoittamista vähemmän häiritseville paikoille tien rinteeseen-, ei järven puolelle.

— Poikkeuksellisesti yksi ryhmän esittämä mielipide, joka liittyy ikkunoiden maksimikokoon, on huomioitu.

Pidettiin ikävänä, että kaavoitus ei ollut toimittanut ennen ltk käsittelyä vastauksiaan Rakennusoikeusryhmän luettavaksi. Näin harhaanjohtavat lainaukset olisi voitu poistaa tai muuttaa Visiossa esitetyn kaltaisiksi. (Ehkä kaavoituksen kiire ja henkilövaihdokset osittain selittävät virheellisiä tulkintoja Pispalan asemakaavatyössä.)

Ihmeteltiin, miksi kaavoittaja ei ole halunnut valita omiin osallisryhmiinsä MRL mukaisia osallisia. Keskusteltiin myös siitä, mitä kaavoittaja tekee itse valitsemillaan osallisryhmillä kun se ei halua niiden kokoontuvan. Onko tarkoitus, että osallisryhmät vain hyväksyvät niille esitetyt valmiit kaavaluonnokset?

Suurmaisema

Suurmaisema tarkoittaa myös Näsijärven maisemaa. Pispala tarkoittaa kolmea eri asiaa, topografiaa, maisemia ja rakentamistapaa, ja ne kaikki liittyvät toisiinsa. Jos yksi otetaan pois, kaksi ei enää toimi. Jos Santalahden tulee korkeita kerrostaloja, kysymys ei ole enää siitä Pispalasta, jollaiseksi Pispala on valtioneuvoston päätöksessä määriteltä.

Mielipiteiden koostamisesta

Virkamiespohjalta tehdyt kysymys—vastaus -mallit eivät ole asukaskuulemista.

Se, että virkamies päättää mitä kysytään ja vastaa omaan kysymykseensä, ei kuulu läpinäkyvyyteen. Rakennusoikeusryhmä jo aiemmin esittänyt, että jos kaavoittaja ei hyväksy ryhmän näkemyksiä vaan jakaa niistä omia tulkintojaan esimerkiksi lautakunnalle, tulee liitteenä olla myös alkuperäiset mielipiteet.

Ryhmä on esittänyt omat johdonmukaiset ja perustellut mielipiteensä kannanotoissaan ja Pispala Visiossa, eikä halua niitä vääristellen pilkottavan ja tulkittavan jonkin kaavoittajan kehittelemän teeman mukaan.

8. Vetoamus Pispalan kaavoitusprosessin suunnan tarkennukseksi

Lopussa kerättiin kaikkien läsnä olleiden osallisten Pispalan kaavoitusprosessin suunnan tarkentamiseksi esittämiä mielipiteitä pimeä-lappu-tekniikalla. Kaikki mielipiteet esitettiin

sanallisesti. Kerättyä aineistoa on tarkoitus työstää ja hyödyntää Rakennusoikeusryhmän viestinnässä:

Lapuilla saadut ajankohtaiset ajatukset:

- Hakkaamme tässä päätä seinään, elleivät asiaa hoitavat virkamiehet hallitse maankäyttö- ja rakennuslakia
- Miten taataan tasa-arvoisuus, kun mm. Ylä-Pispalassa rakennustapaohjeen sallima rakennusleveys on jatkossa vain 7m, kun Ansionkalliolle on rakennettu mummutiloja ja Santalahteen on tilauksessa täysin eri näköinen kaava?
- Lasten tulee pystyä elämään turvallisesti Pispalassa.
- Puutarhamaisuus tulisi säilyttää, se on oleellinen osa Pispalaa.
- Tavoitteiden lisäksi täytyy painottaa menettelytapoja OAS-prosessissa: on ilmeistä että ns. virkavetoisuus ei toimi; OAS-kokoontumisten lukujärjestys ja kokousten vetäminen tulee suunnitella yhdessä sopien, jopa sihteerin ja puheenjohtajan valinnasta lähtien. Asukkaiden osallistuminen (ei siis kuuleminen tai tiedottaminen) on laissa vaadittu. Sen laiminlyönti on kaavavalitusperuste. Myös OAS-ryhmän ulkopuolisten asukkaiden mielipiteet on huomioitava.
- Pispalan kaavoitus tulee toteuttaa siten, että monimuotoisuus, ihmisläheisyys ja moniarvoisuus säilyy ja kehittyy edelleen. Maiseman kauneus ja talojen erilaisuus sekä pienet epäsäännölliset muodot ovat tärkeä osa Pispalaa.
- Lasten perinteiset leikkipaikat on säilytettävä, katu ei saa olla ainoa leikkipaikka.
- Puistojen ja viheralueiden säilyttäminen.
- Jos omistaja tekee suojelua ja entisöintiä edistäviä toimenpiteitä, miten ne palkitaan?
- Älkää virkamiehet polkeko tavallista mökkiläistä, kohdelkaa häntä ihmisenä ja mökin omistajana. Hän ei ole hallintoalamainen.
- Onko koko Pispalan alue koettava yhtenäisenä, vai voidaanko eri osa-alueilla tehdä erisuuntaisia päätöksiä? Miten jo jollakin alueella tehty päätös vaikuttaa seuraaviin?
- Pispalan valtakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä on käsiteltävä kokonaisuutena. Pispalaan kuuluu myös Santalahti. Koko Pispalan alueelle on laadittava yhtenevät rakennustapaohjeet ja rakennusoikeuden määrä on oltava sama koko Pispalan alueella.
- Eri alueille tulee ehkä tehdä erilaisia kaavaratkaisuja, vrt. Santalahti, Pispala, Tahmela.
- Pispalan pienet puistomaiset alueet esim Mälikadun ja Rinnekadun välinen puisto Pispalan portaiden vieressä on jätettävä rakentamattomiksi. Niillä ei ole tällä hetkellä rakennusoikeutta. Rakentaminen on keskitettävä olemassa oleville asuintonteille, eikä niiden rakennusoikeutta saa alentaa.
- Vanhojen rakennusten säilymiseksi niiden laajentaminen eri muodoissaan on sallittava. Kaikkea rakentamista ja laajentamista on valvottava toimivilla rakennustapaohjeilla. Väliaikaisia rakennustapaohjeita on parannettava paremmin käytännön tarpeita vastaaviksi.
- Arvoista: lainmukaisen järjestelmän korostaminen. Vaikka perustellusti voidaan edellyttää että otetaan huomioon kaupungin tavoitteet, vielä tehokkaampaa olisi huomioida lainmukaisten osallisten arvot lain edellyttämällä tavalla. Historia ei saa jatkuvasti toistua. Esimerkki: Ryytimaan on hyvä päinvastainen esimerkki.

Käydyn keskustelun ja suullisten esitysten viestin tiivistelmää:

- Pispalan kiinteistönomistajia ei pidä kohdella hallintoalamaisina vaan heidän mielipiteitään on kuunneltava kaavoitusta tehtäessä.
- Rakennusoikeus on pidettävä samana.
- Lainmukaista järjestelmää on kunnioitettava.
- Rakennusoikeutta ei saa osoittaa puistomaisille alueille, jos sitä ollaan vähentämässä olemassa olevilta asuintonteilta.
- Ei kerrostalorakentamista Santalahteen. Yhdenvertainen kaavoitus koko Pispalan alueelle.
- Omistajia on kannustettava rakennustensa korjaamiseen sen sijaan, että korjaamista vaikeutettaisiin.
- Vanhojen rakennusten korjaaminen ja laajentaminen on sallittava tulevassakin kaavassa.
- Pispalan kaavoitus tulee toteuttaa niin, että rakennustapojen monimuotoisuus kukoistaa.

- Tavoitteiden lisäksi pitää painottaa menettelytapoja. Virkamiesvetoisuus ei toimi. Asukkaiden osallistuminen ei ole valmiiden päätösten tiedottamista.
- Osallisten on päästävä osallisyhmiin.
- Virkamiesten olisi lisättävä laintuntemustaan. Suurimmat uhkakuvat poistuisivat, mikäli kaupungin virkamiehet toimisivat lainmukaisesti.
- Kuka edustaa ketäkin Pispalan kaavoituksessa ja millä mandaatilla.

9. Muut asiat

Pirkanmaan rakennussuojeluyhdistyksen OAS-vastine.

10. Kokouksen päättäminen

Kokous päätettiin klo 21.10.

Pispalan asemakaavoituksen kuulumisia Rakennusoikeus-osallisryhmän näkökulmasta

Pispalan asemakaavoitusprosessi on käynnissä jo kolmatta vuotta ja rakennusoikeusteeman ympäriltä käynnistynyt osallisryhmä on kokoontunut tänä aikana 15 kertaa. Yhteistyön aikana olemme antaneet kaavoittajalle paljon rakentavaa palautetta osallistumis- ja arviointisuunnitelmista niiden nähtävilläoloaikoina, tähän materiaaliin voi käydä tutustumassa osoitteessa:

<http://www.pispala.fi/kaavoitus/?cat=8>

Eteneminen yhdessä ja erikseen kaupungin kaavoituksen kanssa

Aktiivisesti alkanut yhteistyö on tämän vuoden aikana ollut suvantovaiheessa. Valitettavasti on vaikuttanut siltä, että kaavoittajalla ei ole aikaa jatkaa hyvää vuoropuhelua ja yhteistyötä Pispalan asemakaavan osallisten kanssa.

Kun Rakennusoikeus-ryhmän vetäjänä kävin viimeksi tervehtimässä kaavoittajaa, ei ollut enää puhettakaan informaation avoimesta jakamisesta. Rakennusoikeusvaihtoehtotarkastelun materiaalia on kaavoittaja työstänyt jo vuoden päivät, ilman valmiutta jakaa tietoa tai ottaa kommentteja työn avuksi.

Rakennusoikeusryhmän syyskuun kokouksessa välitettiin seuraavanlaisia – varsin teräviä – terveisiä asemakaavoituksen virkamiehille:

- ”Hakkaamme tässä päätä seinään, elleivät asiaa hoitavat virkamiehet hallitse maankäyttö- ja rakennuslakia”.
- ”Miten taataan tasa-arvoisuus, kun mm. Ylä-Pispalassa rakennustapaohjeen sallima rakennusleveys on jatkossa vain 7m, kun Ansionkalliolle on rakennettu mämmutitaloja ja Santalahteen on tilauksessa täysin eri näköinen kaava?”
- ”Pispalan kaavoitus tulee toteuttaa siten, että monimuotoisuus, ihmisläheisyys ja moniarvoisuus säilyy ja kehittyy edelleen. Maiseman kauneus ja talojen erilaisuus sekä pienet epäsäännölliset muodot ovat tärkeä osa Pispalaa.”
- ”Älkää virkamiehet polkeko tavallista mökkiläistä, kohdelkaa häntä ihmisenä ja mökin omistajana. Hän ei ole hallintoalamainen.”

Pispalan uuden asemakaavoituksen haasteena on myös, että kaavoittaja on oman työnsä helpottamiseksi jakanut Pispalan erillisiksi alueiksi, jotka kaavoitetaan vaiheittain. Kun haetaan yhtenäisiä kaavaratkaisuja, on syytä kysyä miten jollakin alueella tehty päätös vaikuttaa seuraavien asemakaava-alueiden osallisten mielipiteiden huomiointiin?

Minkälaisen rakentamisen kaupunki sallii tällä hetkellä ?

Pispalassa on rakennuskielto. Yksi näkyvä esimerkki kaavoitustilanteen hankaluudesta koskee Pispalanharjulla valitettavasti palanutta vanhaa puutaloa. Kiinteistön asukkaat joutuivat toteamaan, että ainoa aikataulullisesti mahdollinen ratkaisu on kiinteistön ennallistaminen, vaikka sekä taloudellisesti että rakenteellisesti talon rakentaminen alusta loppuun entisen kaltaisena olisi ollut järkevämpää.

Jos kiinteistön omistajalla on aikaa käydä keskustelua kaupungin kanssa vuosikausia poikkeuslupa-menettelyn kautta, niin esimerkiksi seuraavia poikkeamislupia on tähän mennessä myönnetty rakennuskielto-alueelle:

- Uuden omakotitalon rakentaminen
- Rakennuksen korottaminen 40cm
- Parvekkeen ja terassin rakentaminen
- Rakennuksen laajentaminen parilla metrillä
- Kylmän ullakon muuttaminen asuintilaksi

On hienoa, että yllämainitut poikkeusluvut on myönnetty. Pienellekin muutokselle tulee kuitenkin varsin paljon hintaa, kun prosessi työllistää suunnittelijoita, kaupungin virkamiehiä, luottamushenkilöitä ja lisäksi kaupunki kehtaa vielä lähettää laskun aiheuttamastaan lisävaivasta. Olisi toivottavaa, että kaavoittaja antaisi luvat rakennusten remontointiin helpommin ja pystyisi näin itsekkin keskittymään oleelliseen kaavatyöhön.

Kaavoituksessa keskeisiä, rakennusoikeustyöryhmän mielestä huomioitavia asioita

Rakennusoikeustyöryhmä toivoo koko Pispalaa yhtenäisesti ja tasa-arvoisesti käsittelevää kaavaratkaisua. Suojeluratkaisut tulee hakea tonttikohtaisesti kiinteistön omistajien kanssa yhteistyössä. Pispalan kehittymistä viihtyisänä asuinalueena tulee tukea ja tonteilla tulee sallia tarvittavaa täydennysrakentamista. Seuraavia Pispalan erityispiirteitä tulee kehittää ja niillä voidaan vaikuttaa koko alueen viihtyvyyteen ilman, että kenenkään oikeuksia poljetaan:

- Puistot ja viheralueet sekä tätä kautta syntyvä puutarhamaisuus tulisi säilyttää
- Turvallisuusnäkökulmat tulee huomioida suunnittelussa ml. liikenneratkaisut, läpiajoliikenne ja asumisturvallisuus.
- Lasten perinteiset leikkipaikat on säilytettävä, katu ei saa olla ainoa leikkipaikka.
- Vanhojen rakennusten säilymiseksi niiden laajentaminen eri muodoissaan on sallittava.

Kaavoituksen kriittistä tarkastelua

Pispalan kaavoituksen osallisten ei tule katsoa vaaleanpunaisten silmälasien läpi kaavoittajan toimintaa, vaan meidän on oltava aktiivisesti mukana tekemässä uutta kaavaa. Se on sekä meidän että kaupungin etu.

Keskustelua on herättänyt se, että kaupungin itse hallinnoimilla uusilla osallisryhmillä ”Ia” ”Ib”, ”IIa”, ”IIb”, ”IIIa” ja ”IIIb” ei ole ollut toimintaa. Valitettavasti ns. virkavetoisuus on ilmeisesti huono tapa saada aitoa kuntalaisvaikuttavuutta. Aidossa osallisryhmätoiminnassa ei kaupungilla ole veto-oikeutta, vaan puheenjohtajat, sihteerit ja kokousten vetäminen tulee suunnitella yhdessä sopien. Tärkeää on järjestää laissa edellytetty asukkaiden ja osallisten osallistuminen, ei siis pelkästään heidän tiedottaminen.

Toivokaamme sitä, että pispalalainen henki näkyy kaavoituksen lopputuloksessa. Koska sitä emme tiedä vielä tänä jouluna, niin voimme toivoa valkeaa joulua kaikille pispalalaisille ja iloista talven viettoa.

Pispalan Rakennusoikeusryhmän yhteyshenkilö

Antti Ivanoff

Tietoja Pispalan asemakaavoituksesta ...

Tässä esitetään vapaamuotoisella keskustelulla Pispalan asemakaavoituksesta saatuja tietoja. Muistiota ei ole tarkistettu, joten se saattaa sisältää myös virheitä. Muistio ei sisällä kaikkea saatua informaatiota, vaan yleisellä tasolla kiinnostavan osuuden keskustelusta. Muistio on luonteeltaan suuntaa antava, ei tarkkaa tietoa tarjoava.

Lähtökohtana Pispalan asemakaavoitukselle ovat suojelutavoite sekä tulevan rakentamisen ohjaaminen.

Pispalan asemakaavoitus jakautuu kolmeen vaiheeseen:

1. KaOs-vaihe

- Pyrittiin ohjautumaan Pispalan suunnasta
- Etsittiin kehityspolkuja ja päädyttiin vaihtoehtoihin kehityskuviin
- Oli luova ja erittäin onnistunut aloitus, saatiin moniarvoisuus esille, loppuraportti kuvaa työtä jota tehtiin.
- Nosti asiakenttää ylös pispalalaisten näkökohdasta

2. Rationaalinen suunnitteluvaihe

- Laaditaan perusta pitkälle kaavoitusprosessille
- Tarvitaan hyvät työkalut, jotka kestävät pitkän prosessin
- Kahta lähtötavoitetta, eli suojelu ja rakennusoikeustarkastelu on pyritty lähestymään
- Mielipiteitä pyritään huomiomaan
 - o ympäristökeskus asettaa omat tavoitteet
 - o inventointimateriaali antaa osan tavoitteista
- Kun kaavoitustyökalu on saatu kasaan ja saatu sovellus käyttöön, täytyy arvioida vaikutukset suojelun ja taloudellisten vaikutusten osalta.
- Kaavaluonnoksia tehdään kaksi kappaletta, valmis kaava ei välttämättä ole kumpikaan näistä ehdotuksista, vaan se voi olla myös palautteen pohjalta syntynyt muokattu uusi yhdistelmä.

3. Alueen tontti kerrallaan läpikäynti

- Etsitään vastineet kaikkiin eri näkökulmiin, jotka osallisilla on olemassa.
- Rakennusoikeuksia tullaan lähestymään eri näkökulmasta: asemakaava on tarkempi kuin vanha asemakaava. Rakennusalat tullaan määrittämään tarkemmin kuin aiemmin.
- Vaihe tulee olemaan yhteistyön vaihe ja tässä vaiheessa tullaan puhumaan tonttikohtaisista tavoitteista ja siitä miten ne saadaan toteutumaan.
- Ei osata sanoa miten vuorovaikutus tapahtuu, eli onko vuorovaikutus täysin asianosaisista riippuvaa. Toiveena olisi mahdollisimman suora vuorovaikutus.

Nyt meneillään on kaavoituksessa meneillään toinen vaihe. Toivomuksena olisi, että seuraava vaihe jotenkin tyydyttäisi osallisia. Toivotaan, että kun rakennusoikeusvaihtoehtotarkastelun ja pohjalla oleva materiaali julkistetaan ja liitetään asiakirjajonoon siitä syntyy keskustelua....

Pispalan tapauksessa on kaavoituksessa vaikea löytää olennainen. Kaikki vertaavat muiden kaupunkien suojelukaavahankkeisiin. Muissa on löytynyt aina paljon yhteisiä tekijöitä, mutta Pispalan osalta ei ole yhteistä tekijää ja enemmänkin erilaisuus on täällä alueen yhteisenä tekijänä. Perustaksi muodostuu olevan ympäristön tarkastelu, selvitystyöt nykytilasta ja suojelupohjan tarkastelusta lähdetään liikkeelle. Tätä kautta saadaan selville mahdollisuudet siitä miten aluetta voidaan käyttää. Esille nousevat talot, pihat ja aluekokonaisuudet. Myös lisärakennuspaikat on tarkoitus löytää ja käyttää hyödyksi. Näyttää siltä että ollaan viimeisessä vaiheessa menossa tonttikohtaiseen tarkasteluun ja keskustelua käydään tontinomistajien ja talonomistajien kanssa.

Määrätyille suojeluryhmille asettuu tiettyjä vaatimuksia. Tätä kautta tulee myös tonttien ”niputus” mukaan kuvioon. Tärkeä on löytää työkalu ja työskentelytapa joka kestää tämän prosessin loppuun.

Mikä käynnisti Pispalan asemakaavoitusprosessin? Oliko taustalla paimenkirje vai yksittäisen luottamushenkilön aloite

- Asiaa käsiteltiin kaavoituksen vuosittaisissa ympäristökeskuksen kehityskeskusteluissa ja sai sieltä alkunsa. Tarve asemakaavan uudistamisesta lähti valtiohallinnosta.
- Ei vahvaa muistikuvaa siitä että jollakin tietyllä luottamushenkilöllä olisi ollut merkittävä rooli tässä.
- Santalahti taas lähtee omalta pohjaltaan ja rakennetaan osayleiskaavan pohjalta.

Onko suojelumerkinnöistä olemassa hahmotelmia?

- Kyllä, suojelumerkintöjen maailmaa on hahmoteltu.
- Aluksi museolla oli sellainen hahmotelma että olisi ollut vain yksi suojelumerkintä ja se olisi ollut melko avoin koko alueella, tässä kohdattiin kuitenkin ongelmia.
- Nyt näyttää siltä että lähestymistapa on kuitenkin ”perinteinen” eli on eri suojeluluokkia
- Kysymyksenä on se, miten sanamuodot muotoillaan ja mikä on suojelutapa
- Näistä tehdään eri vaihtoehdot ja asia saatetaan keskustelun alle

Inventoinnin rooli asemakaavoituksessa?

- Inventointi on perustus. Muutakin selvitysmateriaalia on aika paljon.
- Kun kulttuuriympäristöalueen laadinta tapahtuu, siinä pitäisi käydä keskustelua ja luoda perusta. Inventoinnin osalta keskustelua ei toisaalta käydä, joten asia täytyy käydä kaavoitusvaiheessa.
- Jos joku taho ei hyväksy työtä se on ... (hiljaisuus)... meille se ei kuitenkaan ole vaihtoehto ja uskotaan siihen kun viranomaistaho laatii. Joku voi kuitenkin riittauttaa tämän ratkaisun.

Miten turvataan vanhojen rakennusten laajentamismahdollisuudet?

- Tulee perustumaan eri inventointiluokitukseen
- Viimeisessä vaiheessa voidaan asiaa kuitenkin tonttikohtaisesti keskustella

Santalahden asemakaavoittajan kanssa käytiin keskustelu paljonko kerrosalaa sinne mahtuu ja vastaus oli 60 000 m², onko muistikuvaa mikä on tilanne Pispalassa?

- Kokonaisrakennusoikeus alueella lieene jostakin löydetävissä mutta ei nyt tiedossa.
- Lähtökohtana asemakaavoituksessa on kuitenkin 0,5 ja siltä pohjalta edetään.
- Rakennettua kerrosalaa on olemassa tonteilla jo nyt joka ei mahdu 0.5 ja on vielä kysymys miten siihen suhtaudutaan.

Onko tarkoitus siirtää rakennusoikeutta puistoalueisiin? Onko kaavaluonnoksissa?

- Tätä ei ole suojelu- ja rakennusoikeustarkastelussa mukana, eikä kaavaluonnoksissa tehty puistoihin rakentamisen hahmotelmaa
- Puistoihin rakentaminen on enemmänkin sivujuonteita ja erilliskysymyksenä miten näihin suhtaudutaan
- Voidaan kuitenkin linkittää elinvoimaisuuteen ja palvelutasoon

Voidaanko siis muiden tonttien rakennusoikeuden vähetessä perustella puistoihin rakentaminen sillä, että palvelut säilyisivät kun muualle rakentamista on rajoitettu?

- Ei ole tarkoitus tällä perustella ...
- Kuitenkin kun alue on toimiva asuinalue ja halutaan kuitenkin sitä uudistumista ja kehittymistä, tarkoittaako se sitten lisärakentamista vai muuta uudistamista
- Suoraan ei kuitenkaan ole tarkoitus poistuvaa rakennusoikeutta sijoittaa puistoihin

Olisiko Pispalan asemakaavoitukseen lähdetessä pitänyt kuitenkin lähteä osayleiskaavan laadintaan?

- Osayleiskaava on liian järeä ja karkea työkalu Pispalaan, eikä siinä olisi päästy ongelma-asioista oikeasti puhumaan. Osayleiskaavan laatimista ei pohdittu.

Olisiko suojelussa voitu lähteä siltä pohjalta että olisi lähdetty vain suojelemaan rakennetut kulttuuriympäristöt 1993-julkaisussa mainittuja rakennuksia?

- Eikö se kuitenkin ole se koko Pispala ole se valtakunnallisesti arvokas ympäristö, eikä vain ne yksittäiset rakennukset. Eikös kaikki tästä ole samaa mieltä?

Välillä vaikuttaa siltä että asemakaavaa ei saada valmiiksi, uskotaanko vielä että tämä saadaan joskus valmiiksi

- ”Kyllä tämä saadaan valmiiksi”
- Meilläkin on tulostavoitteet olemassa, eikä tässä päästä hirveästi tuloksiin.
- Lähtökohtatavoite on, että ei ole tarkoitusta ylimääräistä aikaa tämän kaavoituksen kanssa käyttää.
- Aihe on kuitenkin monimutkainen ja karikoita on olemassa eikä haluta myöskään ajaa karille

Miten rakennustapaohjetta kehitetään

- Kokemus kertyy museotoimelle ja rakennusvalvonnalle
- Kun kaavaluonnos tulee, vaikuttaa siihen myös rakennustapaohje
- Rakentamistapaohje tulee kaavan liitteeksi

18.11.2009

PIR-2008-L-772-213

Antti Ivanoff

Viite / Hänvisning

Sähköpostinne 16.11.2009 ja 4.11.2009

Asia / Ärende

Pispalan asemakaavoitus

Sähköpostissanne 16.11.2009 olette viitannut Pispalan asemakaavan viranomaisneuvottelun (2.10.2008) muistioon. Viranomaisneuvottelu järjestetään kaavaa valmisteltaessa, ennen kuin kunta varaa osallisille tilaisuuden mielipiteensä esittämiseen, sekä tarvittaessa sen jälkeen, kun kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävänä ja sitä koskevat mielipiteet ja lausunnot on saatu (MRA 26 §). Neuvottelussa tuodaan esille mahdolliset valtakunnalliset ja tärkeät seudulliset alueidenkäyttötavoitteet ja muut keskeiset tavoitteet, valtion toteuttamisvelvollisuuden kannalta tärkeät kysymykset sekä viranomaisten käsitykset tutkimusten ja selvitysten tarpeesta. Viranomaisten tulee esittää käsityksensä kaavaa koskevista tutkimus- ja selvitystarpeista mahdollisimman aikaisessa vaiheessa.

Viranomaisneuvottelun tehtävänä on välittää suunnitteluun valtakunnalliset, seudulliset ja muut keskeiset alueidenkäyttötavoitteet. Viranomaisneuvottelussa Pirkanmaan ympäristökeskus on, kuten muutkin viranomaistahot, esittänyt mielipiteensä Pispalan asemakaavamuutoksen tavoitteista, osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja selvityksistä niin kuin viranomaismuistiosta ilmenee. Ympäristökeskus on neuvotteluissa ja jäljempänä mainitussa lausunnossa (4.12.2008) tuonut esiin tarpeet täydentää ja selkeyttää osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ja tehtyjä selvityksiä. Kaavoituksen aikana OAS:aa, poikkeamislupien pohjaksi laadittua väliaikaista rakentamistapaohjetta ja selvityksiä on täydennetty ja kaavoituksen edetessä niitä voidaan edelleen täydentää.

Kaavan valmisteluvaiheissa osallisilla ja kaikilla kuntalaisilla on mahdollisuus lausua mielipiteensä kuulemista varten nähtäville asetetusta aineistosta. Tampereen kaupunki on asettanut osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja valmistuneet kaavaselvitykset nähtäville, myös 8.10.2008 päivätyn rakennusoikeus-vaihtoehtotarkastelun (Tampereen kaupungin internet -sivuilla vireillä olevat asemakaavat; nro 8256 kuva 2). Niistä osalliset ja kuntalaiset ovat voineet jättää mielipiteensä kaavoituksesta vastaavalle taholle, Tampereen kaupungille. Pirkanmaan ympäristökeskus on 4.12.2008 antanut lausuntonsa Ylä-Pispalan asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä selvitys- ja suunnitelma-aineistosta. Lausunto on tämän kirjeen liitteenä 1.

Viranomaisneuvottelujen lisäksi ympäristökeskus ja Tampereen kaupunki käyvät vireillä olevista kaavoista myös epävirallisia asemakaavoituksen työpalavereita. Myös Pispalan ja Santalahden kaavoja on käsitelty työpalavereissa.

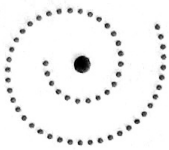
Ympäristökeskus käy vuosittain kaksi kehittämiskeskustelua Tampereen kaupungin kanssa. Niissä MRL:n 8 §:n mukaisesti käsitellään mm. vireillä olevia ja lähiaikoina vireille tulevia merkittäviä kaavahankkeita. Kaavoitusyksikkö ja rakennusvalvonta yleensä esittävät katsaukset omalta toimialueeltaan. Pispalan asemakaavoitus on ollut vireillä useita vuosia ja näin ollen sen kaavoitustilanteesta on myös kehittämiskeskusteluissa käyty keskustelua. Siinä yhteydessä, kuten lausunnossaan (4.12.2008) ja muissa kaavaa koskevissa neuvotteluissa, ympäristökeskus on korostanut valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja MRL:n mukaisten kulttuuriympäristön ja arvokkaan rakennuskannan säilyttämistä koskevien säännösten oikeudellista merkitystä.

Santalahden asemakaavasta on järjestetty viranomaisneuvottelu 19.2.2009. Muistio on tämän kirjeen liitteenä 2. Ympäristökeskus on sille toimitettuihin Pispalan ja Santalahden asemakaavoitusta koskeviin kysymyksiin antanut vastauksensa 7.1.2009 ja 12.6.2009. Niissä käsitellään osin samoja seikkoja, joista olette sähköposteissanne nyt tiedustellut. Kyseiset vastaukset toimitetaan tiedoksenne tämän kirjeen liitteenä 3 ja 4. Lisäksi ympäristökeskus toimittaa teille Pispalan ja Santalahden asioita koskevat diaaritiedot (liitteet 5 ja 6).

Ajankohtaisinta tietoa Pispalan ja Santalahden alueiden kaavoituksesta on mahdollisuus saada Tampereen kaupungilta, alueen kaavoituksesta vastaavilta kaavoittajilta. Tietojen antaminen asian käsittelyn aikana syntyvistä ei vielä julkisista asiakirjoista tai keskeneräistä selvityksiä, on asiaa käsittelevän ja selvityksiä tekevän/ teettävän viranomaisen, tässä Tampereen kaupungin, harkinnassa.



Lakimies Pirjo Hirvonen



4.12.2008

PIR-2008-L-772-213

Tampereen kaupunki
Kirjaamo
PL 487
33101 Tampere

Viite / Hänvisning

Lausuntopyyntönnö 31.10.2008; Dno: TRE:382/10.2.2008 kaavat 8256 ja 8257

Asia / Ärende

Lausunto Ylä-Pispalan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä selvitys- ja suunnitelma-aineistosta

Lähtökohdat Pispalan alueen kaavoitukseen ja muuhun maankäyttöön

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (24.1.2008 ja tarkistettu 13.10.2008) sekä käytettävissä olevasta selvitys- ja suunnitelma-aineistosta ympäristökeskus esittää tässä yhteydessä lähinnä kaavoituksen perusteena olevista keskeisistä lähtökohdista seuraavaa:

Valtioneuvosto on päätöksellään 30.11.2000 hyväksynyt valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT), joita on tarkistettu päätöksellä 13.11.2008. VAT -Eryitystavoitteet ovat kaikkea kaavoitusta ja muuta maankäyttöä koskevaa sitovaa säännöstöä. VAT :n 4.4. -kohdan erityistavoitteiden mukaan "Alueidenkäytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot säilyvät". " Alueidenkäytössä" tarkoittaa kaavojen lisäksi kaikkea valtion viranomaisten toimintaa (maankäyttö- ja rakennuslaki, MRL 24 §). Lisäksi on VAT:n mukaan "maakuntakaavoituksessa on osoitettava valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt ja maisemat. Näillä alueilla alueidenkäytön on sovellettava niiden historialliseen kehitykseen".

Pispala, Tahmela ja Santalahti kuuluvat valtakunnallisesti merkittäviin kulttuurihistoriallisiin ympäristöihin (Museovirasto julkaisu 16/1993). Pispalan alue on maakuntakaavassa merkitty arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi ja sille on annettu suunnittelua ja muuta maankäyttöä koskevia sitovia määräyksiä ja ohjeita. Myös Tampereen kantakaupungin yleiskaavassa (yleiskaavan viherverkko ja suojelu kartta 2) Pispala on merkitty kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja kaupunkikuvallisesti erittäin merkittäväksi alueeksi, jonka erityispiirteet tulee ottaa huomioon yksityiskohtaisessa kaavoituksessa ja muissa toimenpiteissä.

Voimassa olevat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja maakuntakaava ja yleiskaava merkintöineen ja määräyksineen ovat oikeudellisesti sitovia lähtökohtia alueen maankäytölle Pispalassa. Asemakaavan sisältöä, myös kulttuuriympäristön ja arvokkaan rakennuskannan säilyttämistä edellyttävät maankäyttö- ja rakennuslain määräykset tulevat sovellettaviksi kaavapäätöksen laillisuutta harkittaessa.

Pispalan – Tahmelan alueen rakennetun ympäristön inventointi 2008 (väliraportti)

Ympäristökeskus pitää raporttia keskeisenä lähtökohta-aineistona alueen kaavoitukselle. Siinä tehty kulttuurihistoriallinen arvottaminen, arvoluokitus ja toimenpidesuosituksukset ovat selvitystä, jonka pohjalta arvioidaan tarvetta alueen säilyttämiseen, mahdolliseen lisärakentamiseen, mitataavaan ja kunnostamiseen sekä maisemaan. Raporttia tullaan vielä täydentämään.

Arvoluokitus on tehty kolmella tasolla, joita ovat alueet, kohteet eli pihapiirit, ja rakennukset. Inventoinnissa todetaan, että arvoluokitus on tarkoitettu suuntaa antavaksi ja sen tulkinta edellyttää aina tarkkaa paneutumista kunkin kohteen ominaispiirteisiin. Ympäristökeskus katsookin, että rakentamisen vaikutukset alueella todettuihin arvoihin tulee yksityiskohtaisesti selvittää ja suunnitelma vaikutusten arvioinnista esittää osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

Pispalan rakennustavat; Pispalan ja Tahmelan väliaikainen rakennustapaohje (9.9.2008)

Asemakaavan muutoksen laatimista varten alueelle on annettu rakennuskielto. Väliaikaisilla rakennustapaohjeilla on tarkoitus ohjata rakennuskiellon aikana tapahtuvaa rakentamista. Ohjeet koskevat tonttia, rakennusta, julkisivuja ja pihaa, silloin kun aluetta lisärakennetaan tai rakennuksia korjataan. Ympäristökeskus toteaa, että rakennustapaohje antaa hyviä esimerkkejä siitä, miten hankkeet toteuttamistavaltaan parhaiten vaalisivat Pispalan ja Tahmelan kulttuuriympäristöä ja vanhaa rakennuskantaa.

Rakennustapaohjeen esipuheessa todetaan, että uudis- ja korjausrakentaminen sekä laajentaminen on mahdollista poikkeamislupamenettelyssä. Ympäristökeskus korostaa, että rakennustapaohjeen mukaisenakin suunniteltu hanke voi olla sellainen, ettei poikkeamislupaa lain mukaan voida myöntää. Lupaedellytysten näkökulma tulee liittää ohjeen esipuheeseen.

Poikkeamislupa voidaan myöntää vain erityisistä syistä, ja yhtenä edellytyksistä on, ettei poikkeaminen vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista (MRL 171 ja 172 §). Pispalan rakennuskiellon tarkoituksena on kaavamuutoksella ratkaista alueen suojeluarvojen turvaaminen. Kaavaratkaisu on ensisijainen ja luparatkaisuja tehtäessä edellytetään vireillä olevan kaavoituksen ja sen tavoitteiden huomioon ottamista niin kuin maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetään ts. poikkeaminen ei saa aiheuttaa haittaa kaavoitukselle (MRL 172 § 1 mom.). Ympäristökeskus katsoo, että määräysten ja ohjeiden rajanvedon selvittämiseksi tulee ohjeeseen liittää keskeinen tieto lupa-asioista, onhan ohje tehty juuri lupakäsittelyä varten.

Ympäristökeskus toteaa, että lupaedellytyksiä arvioitaessa otetaan huomioon kaavamuutosta varten laadittu, nyt käytettävissä oleva selvitysaineisto ja kaavamuutokselle asetetut tavoitteet.

Lepakkokartoitus

Ympäristökeskus katsoo, että tehdyn selvityksen perusteella ei voida täysin sulkea pois mahdollisuutta, että alueelta voisi löytyä luonnonsuojelulain 49 §:n tarkoittamia lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Lepakkokartoituksen luotettavuutta parantaisi laajempi tarkastelualue ja lepakoiden talvehtimispaikkojen tunnistaminen kaavoitettavalta alueelta.

Pispalan selvitysaineisto (20.11.2007, tarkastettu 13.10.2008)

Pispalan selvitysaineisto koostuu teemakartoista: mm. liikennemeluvyöhykkeet, ilmanlaatu, pohjavesi, ympäristö- ja maisemaselvitys, luontokohteet ja lajihavainnot sekä puistot, suojavi-

heralueet ja hoitoalueet. Ainakin näiltä osin on ilmeisesti tarkoitus kaavoituksen edetessä vielä tehdä tarkempia selvityksiä ja raportointia. Ympäristökeskus katsoo, että kaavan tarkoitukseen ja merkitykseen nähden se on tarpeen. Selvitysten tulee olla ajantasaiset ja niin laajat, että ympäristövaikutukset voidaan arvioida.

OAS:n suunnittelun lähtökohdat –osassa on mainittu eräitä näistä arvoista ja suojelukohteista, mutta selvitykset ja suunnitelmat sekä vaikutukset kohdassa niitä ei ole esitetty.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS; 24.1.2008 ja tarkistettu 13.10.2008)

Keskeisten vaikutusten arvioimiseksi tarvittavat selvitykset tulee kirjata OAS:aan. Ympäristökeskus katsoo, että osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tulisi tarkentaa niin, että siinä näkyvät paitsi tehdyt ja tekeillä olevat myös tehtäväksi suunnitellut, tarvittavat selvitykset. Edellä "Pisalan selvitysaineisto" -kohdassa mainittujen lisäksi tulee selvityksiin liittää tärinähaittoja sekä virkistysalue- ja ekologisia yhteyksiä koskeva selvitys. Myös luontoselvityksen ajantasaisuus tulee tarkistaa.

Ympäristökeskus katsoo, että OAS on tässä vaiheessa liian suppea myös asemakaavan vaikutusten arvioinnin osalta. Alueelta on jo tehty runsaasti perusselvitystä, jonka pohjalta on OA –suunnitelmassa esitettävissä, mitä vaikutuksia, mihin ja miten tullaan arvioimaan. Lisäselvitysten ja tarkennusten myötä tulee myös OAS:n kohtaa "Asemakaavan vaikutusten arviointi" tarkentaa.

Rakennusoikeudesta (Pisalan rakennusoikeustarkastelu; 8.10.2008)

Ympäristökeskus viittaa viranomaisneuvottelussa esittämäänsä ja toteaa, että kaavamuutoksen lähtökohdaksi on asetettu kaavan uudistaminen ottaen huomioon alueen kulttuuriympäristön arvot. Rakennusoikeustarkastelu tulee sitoa näihin lähtökohtiin.

Suomen perustuslain 6 §:stä ilmenevä yhdenvertaisuusperiaate tulee sovellettavaksi maankäyttö- ja rakennuslain mukaisessa kaavoituksessa. Yhdenvertaisen kohtelun periaatteen mukaan samankaltaisessa tilanteessa kohdellaan maanomistajia samalla tavoin ja ottaen huomioon myös kaavan sisältövaatimusten mukaiset maankäytölliset perusteet. Näin ollen rakennusoikeustarkastelun ja –määrittelyn lähtökohdaksi tarvitaan alueen eri osien ja rakennusten arvoluokitukseen perustuvia tonttikohtaisia ja vaihtoehtoisia tarkasteluja. Vaihtoehtotarkastelujen perusteella voidaan arvioida vaikutuksia myös ympäristöön ja maanomistajien asemaan.

Ympäristökeskus ei tässä yhteydessä anna rakennusoikeustarkasteluun 8.10.2008 tarkemmin kohdentuvaa lausuntoa. Tältä osin on tarkoitus jatkaa viranomaisyhteistyötä niin kuin viranomaisneuvottelussa 2.10.2008 sovittiin.

Osastopäällikkö

Leena Strandén

Lakimies

Pirjo Hirvonen