

RAKENNUSOIKEUS 20

Pispalan asemakaavoituksen osallisyhmän kahdeskymmenes kokoontuminen.

Aika: Torstai 12.8.2010 kello 18:00 alkaen

Paikka: Pispalan kirjastotalo

Puheenjohtaja:

Sihteeri:

Asialista

1. Läsnäolijoiden toteaminen

2. Päivän työjärjestyksestä ja tavoitteista sopiminen

3. Edellisen kokouksen pöytäkirja

4. Tapahtumalistaa

- Pispalan asemakaavoituksen suojelu- ja rakennusoikeusperiaatteet nähtävillä 16.8. asti
- ELY-keskuksen deadline 28.8.
- Seuraava Rakennusoikeusryhmän kokous _____ (sovitaan kokouksessa)
- Seuraava kaavoittajan oman osallisyhmän kokous ????

5. Aankohtaiset asiat

- Pispala RKY 2009 KHO päätös
- Kaavoittajan uusi tontti- ja talokohtainen kerrosala/rakennusoikeus-tilukko
- ELY-keskukselta saadut tiedot
- Sepänkadun / Rautatiealueen katusuunnitelma, muutoksenhaku
- Spekulaatiivisten kaavamuutosten vaikutus rakennussuojeluun
- Pirkanmaan maakuntamuseon inventoinnin väliraportti
- Viimeisten poikkeuslupahakemusten käsittelyt YLA:ssa

6. Suojelu- ja rakennusoikeus –periaatevaihtoehdot

Käydään keskustelua nähtävillä olevasta materiaalista:

<http://www.tampere.fi/kaavatjakiinteistot/kaavoitus/asemakaavoitus/pispala.html>

7. Kaupungille laadittava vastine / aloitteet

Käsitellään yhteisesti jätettävän aloitteen sisältö.

8. Muut asiat

9. Kokouksen päättäminen

RAKENNUSOIKEUS 19

Pispalan pamauksessa perustetun työryhmän yhdeksästoista kokoontuminen.

Aika: Torstaina 10.6.2010 kello 18.00 alkaen

Paikka: Pispalan kirjastotalo

Puheenjohtaja: Antti Ivanoff

Sihteeri: Aarne Raevaara

Pöytäkirja

1. Läsnäolijoiden toteaminen

Läsnä oli 14 henkilöä. Tilaisuudessa kiersi osallistujalista.

2. Tilaisuuden työjärjestyksen ja edellisen kokouksen pöytäkirjojen hyväksyminen

Sovittiin työjärjestys ja tilaisuuden tavoitteet.

Hyväksyttiin edellisen kokouksen pöytäkirja.

3. Tapahtumalista

Seuraava kokous pidetään torstaina 12.8.2010 klo 18.00 Pispalan kirjastolla.

Pispalan asemakaavoituksen suojelu- ja rakennusoikeusperiaatteet nähtävillä 16.8.2010 asti.

4. Sepänekadun sillan ja Rantatien katusuunnitelmat

Rakennusoikeusryhmä on aikoinaan ottanut kantaa alueen liikennejärjestelyihin. Ryhmä on aikaisemmin korostanut etenkin kiskopohjaisen joukkoliikennöinnin mahdollistamista sekä linja-autoliikenteen säilyttämistä ensisijaisesti Pispalan valtatiellä. Ryhmän antaman mielipiteen vastaisesti yhdyskuntalautakunnassa on uutena asiana käsittelyssä Pispalan harjun läpikulkevan rautatielle vapaan tilan kaventaminen niin, ettei ratikan ja RHK:n rautatiekiskoparien varauksia tai suunnitelmia voisi toteuttaa. Nyt suunnitteilla oleva rautatiealueen sumputtaminen pitäisi purkaa pois ennen kuin alueelle voidaan toteuttaa kiskopohjaisia liikenneratkaisuja. Ratkaisu on järjetön.

5. Ahjolan yleisötilaisuuden 3.6.2010 antia

Pispalan asemakaavoituksen suojelu- ja rakennusoikeusperiaatteista oli kaavoittajan toimesta järjestetty yleinen tilaisuus Ahjolaan. Tilaisuuden antia käsiteltiin kokouksessa usealta eri kannalta:

Apulaispormestarin kysymykset

Apulaispormestari Hanhilahti kysymys, kuinka moni haluaa Pispalaan uuden asemakaavan, ja sen saama vastaus ei ollut yllätys Rakennusoikeusryhmälle. Oli hyvä, että apulaispormestari esitti kysymyksen ja näki omin silmin kätten nostolla tapahtuneen vastauksen. Tilaisuudessa oli läsnä noin 70 henkilöä ja 6 - 7 kaavoittajaa/ kaupungin palkkalistoilla suoraan olevaa. Ainoastaan 13 kannatti uuden asemakaavan laatimista. (Useampi tilaisuudessa läsnä ollut oli saanut omissa laskelmissaan alhaisemman luvun, mutta he eivät tietenkään laskeneet virkamiesten mielipiteitä mukaan.)

Apulaispormestari esitti tilaisuudessa myös toisen hyvän kysymyksen: *Kuinka moni teistä ei hyväksy yhtäkään näistä /miettimistauko/ tai tehdään niin päin, kuinka moni teistä hyväksyy jonkin näistä kolmesta esitetystä (vaihtoehdosta)?*

Tilaisuudessa yleisön joukosta esitettiin sinänsä järkevä näkemys, että emme ole vielä ehtineet tutustua kaavavaihtoehtoihin, joten emme voi ottaa asiaan kantaa. Apulaispormestari ei tästä syystä antanut yleisölle mahdollisuutta vastata esittämäänsä kysymykseen vaan totesi, että kysymys siirretään myöhemmään kokoukseen.

Rakennusoikeusryhmän kokouksessa kuitenkin toivottiin, että kysymyksen ensimmäiseen muotoiluun olisi päästy vastaamaan. Useimmat olivat tutustuneet vaihtoehtoihin jo etukäteen, ja olisivat pystyneet vastaamaan sen pohjalta apulaispormestarin kysymykseen.

Hannele Kuitusen vastaus vanhojen arvorakennusten laajentamiseen

Tilaisuudessa esitettyihin kysymyksiin saadut vastaukset ihmetyttivät. Erityisesti Pirkanmaan Maakuntamuseon Hannele Kuitusen vanhan rakennuksen laajentamiseen antama vastaus herätti ajatuksia.

Kuitunen vastasi 3.6.2010 tilaisuudessa kaupungin puolesta kysymykseen saako vanhoja rakennuksia laajentaa jatkossa:

Totta kai saa laajentaa mutta sillä tavalla, että sopii siihen rakennukseen. Emme me missään nimessä vastusteta laajentamista, kun se on tietyllä tavalla kohtuullinen rakennuksen kokoon nähden. Meillä on muutamia esimerkkejä ollut, joissa neuvotteluilla päästy ratkaisuun silloin kun sopinut laajennus rakennukseen, lähtökohtaisesti tutkitaan kuinka rakennus kestää. Ja sitten kun tää meidän niin sanottu luokittelu tuo esille hienoimmin säilyneet tai muulla tavalla merkittävät kohteet. Niiden kohdalla on tietysti usein niin että niissä on paljon alkuperäisiä ja harvinaisia rakennusosia, alkuperäistä tyyliä ja muita piirteitä niissä silloin varovaisesti suhtaudutaan, silloin muutokset ja laajennukset on riski rakennukselle ja sen säilymiselle. En usko että kukaan haluaa, että Pispala näyttää täysin uudelleen rakennetulta, joiden sisällä on vanhoja rakennusosia mutta kukaan ei tiedä missä niitä on.

Kokouksessa keskusteltiin ristiriidasta Hannele Kuitusen kommenttien ja nähtävillä olevan materiaalin kanssa. Nyt esitetyissä suojelu- ja rakennusoikeusperiaatteissa tosiasiallisesti leikataan vahvasti rakentamismahdollisuuksia.

Nähtävillä olevalla esityksillä (VE1, VE2 ja VE3) laajentamismahdollisuudet vähenevät ratkaisevasti kun retroaktiivisella vanhojen rakennusten tulkinnalla ”nollataan” suurelta osaa tontteja aiemman kaavatilanteen jäljellä oleva rakennusoikeus. Lisäksi rakennusalat on suojeltaville rakennuksille määritelty niin tiukoiksi, että laajentamismahdollisuudet tulisivat vaihtoehtojen mukaan vähenemään myös niiltä harvoilta, joille rakennusoikeutta enää jäisi jäljelle.

Ihmeteltiin, mikä Kuitusen puheenvuoron arvo oikein on? Puhuiko hän yksityishenkilönä vastatessaan asukkaiden kysymyksiin kaavoituksen järjestämässä tilaisuudessa?

Läsnäolijoiden käsityksen mukaan Hannele Kuitunen oli tilaisuudessa kaupungin virkamiehenä vastaamassa. Useampi henkilö ihmetteli, voisiko joku henkilö selkeämmin valehdella, ja oliko kyseessä tarkoituksellinen asioiden hämärtäminen jotta kaupunki saisi palautteena mielipiteitä, jotka pitävät esitettyjä vaihtoehtoja hyvinä.

Ahjolan tilaisuudessa kaavoittaja totesi selkeästi vanhojen rakennusten mahdollisesti joutuvan hakemaan poikkeamisluvan ELY:ltä Museoviraston tekemien luokittelujen ohittamiseksi. Olennaisin keino mitä Maakuntamuseo on ollut Pispalan asemakaavoitukseen kehittämässä, on ollut nimenomaisesti vanhan rakennuksen vaipan ulkopuolisen laajentamisen kieltäminen.

Herätti ajatuksen, että jos kerran asiat on kirjattu ja dokumentoitu yhdellä tavalla, voiko virkamies julkisesti yleisötilaisuudessa informoida ihmisiä toisin.

Ei ole päätöksiä tehty -väittäjä

Ihmeteltiin mitä apulaispormestari Hanhilahti tarkoitti tilaisuudessa väitteellä, että asiassa ei ole tehty päätöksiä. Mitä se tarkoittaa, kun linjat on jo selkeästi ilmaistu, niihin ei ole saatu mitään muutosta eikä edes valittuihin linjoihin perusteluja.

Tarkoittiko apulaispormestari ainoastaan sitä, että koska asemakaava ei ole vielä valmistunut, vasta sen lopullisen version luottamushenkilöiden hyväksyminen tarkoittaa, että päätös on tehty.

6. Suojelu- ja rakennusoikeus -periaatevaihtoehdot

Kaavoituksen tuottama materia herätti ihmettelyä. Miettien sitä työmäärä mikä nyt on uhrattu, nyt saatu muutama talo käytyä läpi ja niille löydetty ratkaisuja.

Jos kaikki Pispalan harjun kohteet mennään läpi, aika ei riitä. Jos yleistetään muutamasta tehdystä talosta muihin, se ei toimi. Yhteen taloon ei sovi samat päätelmät kuin toiseen. Rinne, maisemat ja tonttimuodostus tekevät kiinteistöt yksilöllisiksi.

Ajankäytön ongelmaa on kysytty kaava-arkkitehdiltä. Hän oli sanonut, että tehtävä on vaikea ja haastava. Ryhmässä on senkaltainen käsitys, että se on nykyisille kaavoittajille mahdoton.

Epäiltiin, että ratkaisu on, etteivät kaavoittajat tee kaavaa kunnolla

Koska tiivis tontti on vaikea suunnitella, helpoin ratkaisu on laskea rakennusoikeutta.

Tiiviisti rakennettu korkealla tehokkuudella

Käsitys, että omakotitaloja tai erityisesti kulttuuriympäristöä suojellessa tiheys ei saisi olla korkea, on virheellinen.

Peruslähtökohta, että rakennusoikeuden alentamisella suojellaan, on käsittämätön.

Pispalan asukasyhdistyksen hyvää tarkoittava ajatus rakennusoikeuden vähentämisestä on ymmärrettävissä, koska he uskoivat, että jos tehokkuus on matala, arkkitehtuuri on hyvää. Se pitää ymmärtää, he ovat tarkoittaneet hyvää. Kaavoittajan tulee osata suodattaa pyyntöjä.

Koska kaavoittaja ei pysty tekemään kulttuuriympäristöä suojelevaa kaavaa, pitäisikö vaihtaa kaavoittaja?

Miten yhteiskunta hyötyisi resurssien käytöstä

Tilaisuudessa haettiin useampia keinoja auttaa kaavoitusta:

Yhtenä ajatuksena esitettiin, että päähuomion ottanut rakennusoikeus sysätään sivuun, mutta silloin kun haetaan Pispalaan rakennuslupaa, kaupunki tekee yhdessä rakentajan kanssa uudet, kyseistä tonttia koskevat rakennussuunnitelmat. Pispala on jo suurimmaksi osaksi rakennettu kaupunginosa, miksi panostaa jo rakennettujen kiinteistöjen suunnittelemiseen. Ajatuksen esittäjä oli sitä mieltä, että rakennusoikeus tulee olla samana yhdenvertaisena kuin aikaisemmassa kaavassa.

Toisena ajatuksena esitettiin, että vähemmällä kuin 500 000 eurolla palkattaisiin kolmeksi vuodeksi viisi arkkitehtia, jotka laatisivat asemakaavatasoisen luonnoksen. Tehtävänä olisi sijoittaa suojeluhengessä olemassa oleva rakennusoikeus tontille. Kaupungille tulevat kustannukset olisivat huomattavasti pienempiä, mikäli kaavoitus suostuisi suunnanmuutokseen.

Lahden Anttilanmäen asemakaavoituksen yhteydessä oli käyty läpi tonttikohtaisesti. Kaikkien osapuolien intressit oli otettu huomioon mahdollisimman hyvin. Miksi malli ei sopinut Pispalaan? Asia on esitetty kaavoittajalle.

Koska kaavoittajalla ei ollut yhdenvertaisia rakennusoikeustietoja, he kokevat käyttämänsä arkistot epäluotettaviksi. Kyseinen syy esti Lahden Anttilanmäen periaatteen käyttämisen. Mutta jos tonttikohtaiset tiedot ovat niin epävarmoja, silloinhan ei pidä laatia nyt esitetyn kaltaista tonttikohtaista asemakaavaa.

Kaavoittaja Jorma Hakolan totesi aikaisemmin, että asemakaava-alueilla 1a ja 1b ainoastaan kolme tonttia oli sellaisia, joissa rakennusoikeuden käyttämisen ja rakennussuojelun välillä on ristiriita.

Kaavoituksen salaileva toiminta

Jo vuosituhanen vaihteessa Pispalaan kohdistui VAT -velvoitteet, miksi ei silloin tehty mitään. Rakennusjärjestystyö hiipui hiipumistaan.

Ilmeisestikin VAT -velvoitteiden täyttämättömyys valtakunnallisesti merkittävässä kulttuuriympäristössä tarkoitti sitä, ettei paikallisen Pispalan rakennusjärjestyksen laatiminen edennyt. Syynä lienee ollut, että kyseistä työtä tehneellä arkkitehdillä eivät mitkään työt etene. Kyseisessä tilanteessa helpompi tapa huomioda VAT on muuttaa kaavaa ja laskea rakennusoikeutta.

Koska tiedetään, että rakennusoikeuden väheneminen on herkkä asia kiinteistöjen omistajille, lähdettiin suunnittelemaan Kaos -projektia. Projektin syynä oli rakennusoikeuden vähentäminen. Kysymys oli mahdollisesti oikeanlaisen asukasnäkemyksen saaminen kiperäksi tiedettyyn asiaan.

Kaavoittaja Jouni Mäkisen mukaan oli aikanaan yllätys, että kiinteistöjen omistajien näkemys tuli niin vahvasti esille Kaos -projektissa.

Tarkastelun toteamus, että kaavoituksen ennalta asetettuna lähtökohtana ei olisi ollut rakennusoikeuden vähentäminen, on valheellinen väittämä.

Kaavan virallisissa papereissa ei puhuta kyseisestä kaavoituksen lähtökohdasta, vaan luodaan ikään kuin sellaista mielikuvaa, että rakennusoikeuden vähentämiseen on päädytty suojelussyystä.

Onko kaiken hössötyksen takana spekulanttien toiveet?

Kaavoituksen pyrkimyksistä heräsi laajempi keskustelu.

Oliko koko touhuamisen takana, että vanhoja rakennuksia sisältävien tonttien hinnat saataisiin alas viemällä nykyisiltä omistajilta toimintamahdollisuudet.

Vanha kansa joutuu myymään, koska ei voi uudistaa rakennustaan, eikä myöskään uusi sukupolvi (lapset) voi korjata mieleisekseen.

Kohteita käsitellään hyvin epätasaisesti. Yhdenvertaisuuden loukkaaminen herätti paljon huomiota. Alueelta löytyviä hyviä ja miljööseen soveltuvia rakennuspaikkoja ei voisi käyttää. Kaavoituksen esittämät paikat olivat heidän oman ohjeistuksensa vastaisia.

Jospa kaiken takana on kylmä bisnes, se, että tulevaisuudessa joku ostaa edullisesti tontit.

Tilaisuudessa käytiin läpi riskienhallintaan erikoistuneen professorin näkemyksiä Pispalan tilanteesta. Hänen käsityksensä oli, että jos löytyy sijoittajaryhmä, joka maksaa Pispalan alueen kohteista kohtuullisen hinnan, alueelle voidaan laatia Santalahden esimerkin tavalla uusi kaavoitus. Hänen mukaansa niitä jotka ajattelevat, että rakennuksia suojellaan rakennusoikeuden vähentämisellä, vedetään kuin pässiä narussa.

Gryndausajattelussa sillä ei ole merkitystä onko rakennus huonokuntoinen tai arvokas. Vain sillä on merkitys, että tontti on tarkoitusta ajatellen halpa. Kysymys on liiketoiminnasta. Pispalan sijainti parin kilometrin päässä keskustasta, upeissa maisemissa mahdollistaa hyvän katteen gryndaukselle.

Pihojen arvostaminen

Ihmetytti mitä tarkoittaa: *Piha säilytettävä perinteisenä*. Miksi lause olemassa ja mitä se käytännössä merkitsee?

Mihin lakiin perustuu pihojen, kasvien ja puiden suojeleminen?

Kenen kanssa neuvotellaan varpujen poistosta? Pitääkö hakea poikkeuslupa ELY:stä myös marjapensaan siirtämiseksi? Jos pakkanen tappaa pensaan, eikö suojeluvelvoite tarkoita palauttamisvelvoitetta? Pensas pitää istuttaa takaisin.

Perustetaanko rakennusvalvontaan puutarhaosasto, joka valvoo perinteisen kasvuston säilyttämistä.

Pihoja muokkaamalla niistä saadaan käyttökelpoisempia. Miksi asukas ei voisi oman mieltymyksensä mukaan hoitaa edes pihaansa?

Herätti myös avoimia kysymyksiä: Estetäänkö pihaluokittelulla autotallien siirtäminen maan alle? Estetäänkö pihaluokittelulla sr -tonttien lohkomiset?

Ilmeisesti yksi isoimmista merkityksistä on, että pihapiiri nostaa kokonaisuuden ykkösluokkaan, näin alempiasteisen rakennuksen rasite kohoaa.

Puiden kaatamisen osalta on MRL:ssa jo erilliset määräykset, niiden olemassaololla ei voida perustella korkeampaa luokkaa.

Myönteisiä huomioita tarkastelusta

MRL ja RakL välisiä eroja on tuotu hyvin esille. Ongelmana on vain se, että tarkastelu ei aukea yksittäiselle tontin omistajalle. Tonttikohtaisesti asioita on tosi vaikea jäsentää.

Asukaskyselyllä perustellaan kaavaa

Asukaskyselylomakkeen saajista sen palautti 16.2 prosenttia. Palautusprosentti on tieteellisesti hyvin heikko. Analyysistä puuttui arviointia vastaajista, heistä 2/3 oli nuoria tai vuokralaisia. Lomakkeen palauttaneesta 16.2 prosentista vain 1/3 oli muita kuin nuoria tai vuokralaisia.

Jotkut läsnäolijat eivät olleet saaneet koko kyselyä. Kaavaa perustellaan kuitenkin kyseisellä kyselyllä.

Kyselyn muutamia keskeisiä kysymyksiä pidettiin hyvin johdattelevina. Jos kaavaa perustellaan asukkaiden toiveella, väitteen pitää perustua johonkin selkeään dokumenttiin. Nyt tilanne on toinen.

Kyselyn suorittaminen Pispalainen lehden välityksellä ihmetytti. Oliko se oikea tapa? Monet pispalalaiset suhtautuvat Pispalainen -lehden kielteisesti. Mistä ihmiset saattoivat tietää, että nimenomainen kysely oli tarkoitettu osaksi kaavoitusta?

Voiko kaavoittaja ylipäättään käyttää Pispalainen -lehteä virallisena tiedotuskanavana?

Uusimman Pispalainen -lehden väitteen mukaan Ympäristöministeriön virkamies luulee, että Pispalassa on kiperä tilanne koska tonteilla on erilaiset rakennusoikeudet. Kyseisen väitteen lähteestä oltiin kiinnostuneita. Voisiko olla mahdollista, että virkamies ei tunne oman ammattinsa keskeisiä asioita?

Kaavoituksen asiantuntijat Helsingissä

Kaavoituksen ongelmat tunnetaan parhaiten Helsingin kaupungilla. Ympäristöministeriöllä ei ole ollut kymmeneen vuoteen mahdollisuutta perehtyä kaavoitukseen.

Kaavan kohtuullisuudesta / kohtuuttomuudesta Helsingin kaupunki pyrkii hyvittämään niin, ettei kaavoituksessa tapahdu viivytyksiä.

Helsingissä oli vain kolme tapausta, joissa kaavoituksessa on vähennetty rakennusoikeutta: 1960–1970 -lukujen vaihteessa koko kantakaupungin alueella tasaiseksi, Kulosaarissa muutama hieno kohde ja Länsi-Käpylän kaavoituksessa. Viimeinen on kesken, ja se on palautettu uudelleen valmisteluun. Länsi-Käpylän kaavoitus on tapahtunut hyvin pispalalaisesti.

Helsingin linjana on, että rakennusoikeutta ei vähennetä eikä kompensoida. Suojelumerkintöjä tulee, niitä halutaan kompensoida, kuitenkin eri tavalla kuin laki edellyttää. Helsingillä on halu, ettei kaavasta edes valiteta. Kompensaatiotaso on korkealla, keinoja ja välineitä on useita.

Tilaisuudessa todettiin, että Helsingin tapaa ei voi verrata Tampereen tilanteeseen. Pispalan osalta kaupungilla ei ole mitään kiirettä.

Uusien rakennusten poikkeuslupiin suhtaudutaan myönteisesti, uusia betoni- eli kivitaloja rakennetaan Pispalaan koko ajan. Nyt rakennuskieltoon asetettujen vanhojen rakennusten korjaamis- ja kunnostamisvelan kasvaminen ei ole kaupungille erityinen ongelma.

Tarkastelun myönteisyyttä

Eräs läsnäolija oli kuullut, että tarkastelussa esitetyn pienehkön rakennuksen omistaja ei halua laajentaa rakennustaan. Tilaisuudessa kysyttiin, mitä se tarkoittaa. Vaikka kiinteistön omistajaa ei haittaisi rakennusoikeuden alentaminen omalta osaltaan, haittaisiko häntä se, että joiltakuilta vähennetään rakennusoikeutta vastoin tahtoa. Jäi epäselväksi, halusiko kyseisen rakennuksen omistaja, että hänen tonttinsa rakennusoikeutta alennetaan, vai halusiko hän säilyttää rakennusoikeuden ennallaan, yhdenvertaisena.

On tärkeää, että ihmiset tietävät kaavan merkkien vaikutukset. Jos joku on tyytyväinen uuteen tilanteeseen, se on ihan ok. Mutta jos ihmiset eivät tiedä, tilanne on huono.

Vaikka Pispalassa monet uudisrakennusten rakentaneista ovatkin käyttäneet kaiken rakennusoikeuden, monet heistä kuitenkin kannattavat rakennusoikeuden säilyttämistä yhdenvertaisena. Eivät kaikki ihmiset ajattele vain oman etuansa, vaan myös muita.

Aikoinaan Rakennusoikeusryhmän kokouksessa eräs henkilö totesi kannattavansa uutta kaavaa, koska se mahdollistaa hänen oman rakennuksensa säilyttämisen. Kuitenkaan vanhakaan kaava ei mitenkään estänyt henkilöä suojelemasta omaa rakennustaan. Todettiin ihmisten helposti sekoittavat asioita, kaavoitus osaltaan käyttää tätä hyväkseen.

Todettiin, että rakennusoikeusryhmän tulee yhä uudelleen jakaa ja välittää selkeää ja tosiasioiden mukaista tietoa asukkaille. Ihmisten tulee voida tehdä omia ratkaisujaan tosiasioiden pohjalta.

8. Mielipiteitä koepaloista

Tilaisuudessa läsnäolijat kirjoittivat paperille omalta osaltaan keskeisiä ja merkittäviä asioita, joita kaavoituksessa tulee ottaa huomioon. Lisäksi pyydettiin kirjaamaan ylös mitä kukin henkilökohtaisesti ottaa tehtäväkseen asioiden edistämiseksi.

Kirjallisesti saadut mielipiteet on kerätty omaksi asiakirjaksi. Lisäksi käytiin aiheesta suullinen keskustelu rakennusoikeus- ja suojeluperiaatteista:

- Muut rakentamista rajoittavat säädökset, kuinka pahasti ne on ristiriidassa kaavoituksen kanssa. Rakennusoikeus on pysyttävä koko alueella samalla tasolla, kaikilla sama.

- Miksi pienmökkiläisiä sorsitaan aina? Miksi heiltä viedään loputkin pois? Tonttien epäsuhtainen kohtelu rakennusoikeuden suhteen on väärin.

- Vanhojen rakennusten suojelumerkinnot on hihasta vedettyä. Kuka korvaa kohtuuttomuudet? Arvon laskentaperusta on oltava selkeä. Rakennusoikeudet pysyttävä 0.5:nä. Kaavan on oltava kaikille tasa-arvoinen.

- Pihapiirin suojelun tarkoitus on ihan tyhjää. Mitä se oikein tarkoittaa?

- Yhdenvertaisuus säilytettävä tulevassa kaavassa. Pysyttävä vanhan kaavan mahdollistamissa rakennusmahdollisuuksissa. Vanhojen rakennusten muuttuminen grynderien pelikentäksi ja Santalahden alueen esimerkki pelottaa. Haluan, että Pispalan alueen Luojan palikkaleikki jatkuu.

Välikommenttina: Kun sanotaan, että sr -merkinnot ja suojelutoimenpiteet aiheuttaa tulipaloja, kaikki vain nauravat. Mutta kun asia esitetään järkevänä toimintana, kun sijoittajaryhmä tarjoaa kaavoitussopimusta RKY -alueesta, virkamiesten pitää pyrkiä siihen. Sen takia Santalahtea kerrostaloistetaan.

- Kulttuuriympäristön säilyminen huolettaa. Kaikki kolme vaihtoehtoja ovat yksi ja sama. Niiden rinnalla oltava yksi todellinen vaihtoehto, ja sen pitää sisältää asiat, mistä olemme ryhmässä jo vuosia puhuneet.

- Koska voisi ryhtyä rakentamaan? Vastauksena: Poikkeusluvalla vaikka heti. Rakennusoikeus oltava se mikä on.

- Jos tonttikohtainen suunnittelu hyväksytään lähtökohdaksi, käsitelläänkö samoin kaikki muutkin alueen tontit? Aineistosta, mielestäni kaavoittajalla on pyrkimystä ottaa huomioon näkemyksiä. Ei vain meidän vaan muitakin mielipiteitä, joita on tuotu esille erilaisissa tilaisuuksissa.

Välissä vilkas keskustelu yhdenvertaisesta rakennusoikeudesta, jota muut läsnäolijat korostivat:

- Riippuu miten sitä käytetään. Jos vaan yhtä lukua kutsutaan tasapuoliseksi, se ei välttämättä ole tasapuolinen. Ymmärrän kaavoittajan logiikan. Tontteja ja olosuhteita on niin erilaisia.

- Miten se liittyy rakennusoikeuteen?

- Jos kaikilla on sama rakennusoikeus, josta pidetään tiukasti kiinni, jos se koetaan tasapuoliseksi sen takia, että kaikilla on sama rakennusoikeusluku, niin se mun mielestä ei kyllä toteuta Pispalan tulevaisuutta niin että se olisi onnistunut.

- Tarkoitatko sitä, että vaikka tontilla on sama tehokkuusluku 0.5, mutta kun ne on rakennettu vanhastaan erilailla, sen takia on tonttitehokkuus muutettava erilaiseksi?

- Jos jollain tontilla on toteutettu 1.1, siinä on hyvä talo joka istuu hyvin siihen paikkaan. En tiedä, että onko se logiikkaa oikein, että pitää alentaa lukua sen takia, että sitä ei mahdollisesti pureta ja rakenneta toinen tilalle.

- Ei sitä alenneta vaan pidetään samana. Rakennusoikeutta ei nyt tarvitse alentaa. Kun kaava on vahvistettu vuonna 1978, rakennusoikeus on pudonnut silloin 0.5, vaikka rakennus olisi rakennettu aikoinaan 1.1 mukaan. Ei silloin rakennusta ole suinkaan tarvinnut purkaa.
- Tämä on tapa suojella vanhoja rakennuksia. Jos vanhalla rähjäisellä talolla sen takia, että toteutunut kerrosala on isompi kuin nykykaavan, jos kerrosala nostetaan toteutuneitten kerrosalojen mukaan, silloin katsotaan, että luodaan purkamispaineita. Katsotaan, että se kannattaa purkaa.
- Tämä on vanhan suojeluperiaate.
- Jos suojeltavan arvoinen rakennus, sen rakennusoikeutta ei kannata nostaa 1.1, vaikka kerrosalat niin mahdollistaisivat. Yleensä ne isot talot Pispalassa on vuokrataloja, osa tietenkin asunto-osaakeyhtiöitä. Omistaja miettii taloudellisesti, hän miettii kannattaako korjata.
- Tai kannattaisiko jättää ovet auki, häätää vuokralaiset ulos. Toimia kuten Santalahdessa. Ei kannata nostaa rakennusoikeutta niin, että bisnesmiehille se, että rakennus puretaan, olisi hyvä tavoite. Kyllä Helsingin keskustan suojelussa 1960-70 luvulla on miettien vähennetty rakennusoikeutta suojelukeinona. Sillä tavalla säilyi Hesan kantakaupunki.
- Jos kaavoittaja sanoo, että jos iso talo tuhoutuu, saa rakentaa samanlaisen (yhtä tehokkaan) rakennuksen, se on suojelullisesti hyvin huolestuttavaa.
- (Rakennusoikeuden nostamisen kannattaja): Jos tämä on hyvä tapa (siihen), en kannata sitä, että pienkerrostalot tuhotaan polttamalla.
- Kommenntti: Ei ole mahdollista poimia vain rusinoita pullasta, siitä ei tule mitään. Pitää olla selkeä linja. Hyvillä tarkoituksilla voi olla hyvin toisenkaltainen toteutus. Ihmiset mieltivät hyvinkin taloudellisilla periaatteilla.
- Mikäli tonttia rasitetaan siten, että vanhan rakennuksen suojelun lisäksi olemassa olevat muut rakennusoikeudet leikataan pois, tilanne olisi kohtuuton.
- Lahden Anttilanmäen ratkaisu, jossa suojellun rakennuksen sisältämä rakennusala ei vie rakennusoikeutta, olisi hyvä periaate Pispalaan. Vaikea ymmärtää, miksi kaavoittaja ei kiinnostunut periaatteena mallista.
- Olennaista miettiä, mikä olisi hyvä ratkaisu siihen tilanteeseen, kun tulipalossa kaksi viereistä rakennusta palaa. Toinen ylitehokkaasti rakennettu ja toinen vajaasti. Edellisen kaavan aikana uudisrakennukset olisivat olleet yhdenvertaisia 0.5 mukaisesti, nyt kaavoituksen ajama malli tarkoittaa, että toisessa olisi 1.1 ja toisessa 0.25. Uuden kaavan luoma tilanne ei vaikuta yhdenvertaiselta.

Kyseinen ristiriita voidaan muotoilla tavalla: Mikäli tulipalo tuhoaisi rakennuksen, se loukkaa ihmisiä, ettei saisi rakentaa takaisin. Ja toisaalta, mikäli rakennusoikeus alempi kuin toteutuneet rakennukset, ei kannata purkaa, eikä kannata tulipalo. On kuitenkin vain kaavoittajan nyt luoma ristiriita.

Palataan mielipiteisiin:

- Anttilanmäen kaavaesimerkin korostaminen, Pispalan kokonaisuus tulisi säilyä. Harjun miljöö järvestä järveen pitää säilyä. Ei saisi rakentaa epätasa-arvoa ihmisten eikä tonttien välille.
- Strategia: Koko kaavoitus pitää kyseenalaistaa. Kaavoitusmenettelyistä: Kaavassa olisi pitänyt olla MRL tarkoittama 0-tavoite, eli se millä tavalla vanhan kaavan mukaisesti huolehditaan VAT -tavoite ja suojelu. Rakennusoikeusryhmässä ollaan kehitetty vaihtoehtoa, kaavoittaja ei ole sitä tehnyt.
- Vanhan kaavan kuvaus ei ole 0-tarkastelu.
- Vaihtoehdot kyseenlaistettava, miksi esitetyt? Vaihtoehtojen joukosta puuttui myös 0-tarkastelu. Vaikka toisin on väitetty, 0-tarkastelua ei ole tehty tältäkkään osin.
- Perehdyttävä asiaan. Tuotava asiaa esille. Kaavoittaja ei saa valehdella, kaavoittajan kynnys valehdella nousee jos puheesta jää dokumentti. Puheet ja väitteet pitää todentaa muistioon, pöytäkirjaan tai äänitteeseen.

- Tasa-arvo!!!
- Rakennusoikeus ei edistä suojelua, ihmisten välistä tasa-arvoa eikä mitään.
- Jalkautuminen. On oltava aktiiveja.
- Tehtävä hyvä palaute, ei saa sisältää ristiriitaisia elementtejä vaan valmiin tuloksen.
- On muitakin arvoja kuin rakennusoikeusarvo, mutta jos ihmiselle pannaan vastakkain suojelu ja taloudellinen tilanne, siinä asetetaan suojelu heikkoon asemaan.
- Ei saa sanoa, että suojelu on fiksumpaa kuin rahan ajattelu. Jos niin tehdään, voi hyvin päätellä kumpi voittaa. Niitä ei saa asettaa vastakkain, eikä niitä tarvitse asettaa vastakkain.
- YK:n ihmisoikeusjulistuksen arvosta.
- Kaavoitus on epäoikeudenmukainen, omistaja on torppari talossaan. Vanha kaava on riittävä. Vain rakennusjärjestys pitää laatia ja tarkentaa.
- En hyväksy yhtään vaihtoehtoa. Epätasa-arvoa en hyväksy. Pihapiiriluokittelu on järjetöntä. Miksi pohjois- ja eteläpuoli on käsitelty eri kriteerein? Kuka korvaa suojelun kohtuuttomuudet? Omistaminen Pispalassa ei saa olla sosiaalista toimintaa, ihmisten omaisuutta ei saa ottaa pois.
- Ekologinen tiivistäminen. Valheelliset perusteet harmittaa. Vaihtoehdot 1 ja 2 oli ongelmallisempia, muutamat hyvät kohdat oli 3:ssa. Tietoa jaettava lisää.

9. Kaupungille laadittava vastine / aloitteet

Päätettiin edetä siten, että kukin tahollaan pyrkii edistämään Rakennusoikeusryhmässä yhteisesti arvokkaiksi koettuja arvoja ja viestimään asioista omilla tahoillaan. Laaditaan yhteinen palaute rakennusoikeus- ja suojeluperiaatteista, joka käsitellään seuraavassa kokouksessa. Todettiin myös, että kaikkien kannattaa yhteisen mielipiteen lisäksi laatia mielipide juuri omasta henkilökohtaisesta näkökulmasta ja antaa se OAS-palautteena.

10. Kokouksen päättäminen

Kokous päätettiin klo 20.52